



СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

(по состоянию на 4 августа 2018 г.)

Оглавление

Существенные изменения в земельном законодательстве	3
Существенные изменения в градостроительном законодательстве	12

СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

С 4 августа 2018 г. действуют изменения в Земельном кодексе РФ (далее – ЗК РФ), внесенные Федеральными законами от 03.08.2018 № 340-ФЗ и № 342-ФЗ. В данном обзоре рассмотрены наиболее существенные из указанных изменений.

В связи с принятием новых норм ЗК РФ, рекомендуем следующее.

Правообладателям объектов недвижимости и лицам, планирующим приобретение таких объектов, необходимо оценить риски, связанные с возможным установлением/изменением зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ) в отношении принадлежащих им, либо планируемых к приобретению объектов недвижимости. При этом необходимо принимать во внимание возможность предъявления правообладателями соседних объектов недвижимости требований о возмещении убытков или выкупе объектов недвижимости, использование которых было ограничено, либо стало невозможным вследствие установления ЗОУИТ.

Правообладателям объектов недвижимости, а также лицам, получившим до 4 августа 2018 г. разрешение на строительство объекта капитального строительства (далее – ОКС), в связи с размещением которых должна быть установлена ЗОУИТ, необходимо до 01.01.2022 обратиться с заявлением об установлении/изменении ЗОУИТ в уполномоченные органы.

При приобретении объектов недвижимости рекомендуется помимо изучения правоустанавливающих документов, выданных в отношении соответствующих объектов, и сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проводить сбор информации о ЗОУИТ, которые могут отрицательным образом повлиять на возможность использования приобретаемого объекта.

Собственникам магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов), сведения о которых не внесены в ЕГРН, необходимо не позднее 1 сентября 2019 г. обеспечить подготовку графического описания местоположения границ зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов и зон, находящихся в их границах, с перечнем координат и направить их в уполномоченный исполнительный орган государственной власти для утверждения и внесения сведений о них в ЕГРН.

Несмотря на то, что датой вступления в силу основной части поправок является 04.08.2018 Федеральные законы № 340 и № 342 содержат значительное количество переходных положений и сроков вступления в силу отдельных норм, с которыми рекомендуется ознакомиться в целях правильного применения новых положений ЗК РФ.

1. Систематизировано регулирование зон с особыми условиями использования территории

Федеральным законом № 342-ФЗ в ЗК РФ введена глава XIX, касающаяся правового регулирования ЗОУИТ, которая устанавливает единый правовой режим для таких зон, а также вводит новый способ восстановления прав лиц, утративших возможность использовать принадлежащие им объекты недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) в результате установления/изменения ЗОУИТ – выкуп объекта недвижимого имущества у его собственника по требованию последнего.

В ст. 105 ЗК РФ установлен закрытый перечень ЗОУИТ: их число составляет 28. В отношении каждой из таких зон (за исключением возникающих в силу федерального закона) Правительством РФ разрабатывается положение, содержащее среди прочего ее параметры, порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, прекращении такой зоны (п. 1 ст. 106 ЗК РФ).

ЗОУИТ устанавливается, изменяется, прекращается на основании решения уполномоченного органа. Такое решение в обязательном порядке должно содержать:

- графическое описание границ ЗОУИТ;
- сведения о лицах, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением/изменением ЗОУИТ;
- срок наступления обязанности по возмещению убытков, причиненных установлением/изменением ЗОУИТ.

ЗОУИТ, по общему правилу, считаются установленными, измененными, прекращенными со дня внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) (п. 24, 25 ст. 106 ЗК РФ).

До утверждения Правительством РФ положения о ЗОУИТ соответствующего вида решение об установлении такой зоны принимается или ее установление путем согласования границ осуществляется в соответствии с требованиями ст. 106 ЗК РФ в порядке, установленном до дня официального опубликования ФЗ № 342 (ч. 16 ст. 26 ФЗ № 342).

В границах ЗОУИТ устанавливаются ограничения использования земельных участков (далее – ЗУ), которые ограничивают или запрещают размещение, использование объектов недвижимого имущества, расположенных на таких ЗУ, и (или) ограничивают или запрещают использование самих ЗУ для осуществления деятельности, которая несовместима с целями установления ЗОУИТ (п. 2 ст. 104 ЗК РФ).

Согласно ч. 8 ст. 26 ФЗ № 342 до 1 января 2022 г. ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о них в ЕГРН, если такие зоны установлены до дня официального опубликования ФЗ № 342 одним из следующих способов:

- решением или согласованием исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (далее – ОМС), принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения или согласования;
- нормативно-правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным нормативно-правовым актом, без принятия решения исполнительным органом государственной власти или ОМС об установлении таких зон либо согласования уполномоченным исполнительным органом государственной власти границ ЗОУИТ;
- решением суда.

При этом считается, что публичный доступ к сведениям о ЗОУИТ был обеспечен, если на дату начала создания объекта недвижимости соблюдалось хотя бы одно из семи условий (ч. 37 ст. 26 ФЗ № 342):

- сведения о границах ЗОУИТ внесены в ЕГРН;
- в документах, выданных в отношении ЗУ при его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на него, отображены сведения о его нахождении в границах ЗОУИТ;
- сведения о границах ЗОУИТ указаны в градостроительном плане ЗУ;
- решение об установлении ЗОУИТ и границ такой зоны опубликовано в порядке, установленном для опубликования указанных решений, и границы такой зоны обозначены на местности;
- сведения о границах ЗОУИТ отображены в правилах землепользования и застройки или в документации по планировке территории, и границы такой зоны обозначены на местности;
- правообладатель ЗУ, расположенного в границах ЗОУИТ, был уведомлен об ограничениях использования ЗУ в границах такой зоны в порядке, установленном в соответствии с ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 04.08.2018);
- сведения о здании, сооружении, в связи с размещением которых установлена ЗОУИТ, включены в документы, выданные в отношении ЗУ при его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на него, или в градостроительный план ЗУ.

Для всех правообладателей объектов недвижимости, а также лиц, получивших до вступления в силу ФЗ № 342 разрешение на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которых должна быть установлена ЗОУИТ, установлена обязанность до 1 января 2022 г. обратиться

с заявлением об установлении/изменении ЗОУИТ в уполномоченные органы (ч. 17,18 ст. 26 ФЗ № 342).

Орган регистрации прав обязан уведомлять правообладателей ЗУ и объектов недвижимого имущества, расположенных в границах ЗОУИТ, о внесении сведений о ЗОУИТ в ЕГРН в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ч. 21 ст. 106 ЗК РФ).

Установлена обязанность застройщика, планирующего строительство/реконструкцию ОКС, в отношении которого должна быть установлена ЗОУИТ, обратиться в уполномоченные органы с заявлением об установлении или изменении ЗОУИТ перед обращением за выдачей разрешения на строительство, а если разрешение на строительство не требуется, не позднее 5 дней со дня утверждения проектной документации (п. 13 и 15 ст. 106 ЗК РФ).

Если срок действия разрешения на строительство истек и не был продлен, а ОКС не введен в эксплуатацию спустя 1 год и 3 месяца с даты истечения этого срока, то уполномоченный орган принимает решение о прекращении существования установленной по заявлению застройщика ЗОУИТ, либо отмене решения о ее изменении (п. 18 ст. 106 ЗК РФ).

2. Последствия установления/изменения ЗОУИТ для правообладателей объектов недвижимости

По общему правилу со дня установления ЗОУИТ на ЗУ, расположенных в границах такой зоны, не допускается любое использование (в том числе строительство) зданий, сооружений, а также использование самого ЗУ, которое не соответствует ограничениям использования ЗУ, предусмотренных решением об установлении/изменении ЗОУИТ (п. 1 ст. 107 ЗК РФ). Реконструкция указанных зданий и сооружений допускается только путем приведения их в соответствие с ограничениями использования ЗУ, установленными в границах ЗОУИТ.

Если ЗОУИТ установлена в отношении планируемого к строительству/реконструкции ОКС, то до дня ввода указанного ОКС в эксплуатацию ЗУ в границах такой зоны могут использоваться в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования, в том числе для строительства/реконструкции на основании соответствующего разрешения, выданного до дня установления ЗОУИТ. Здания и сооружения в границах такой зоны также могут использоваться в соответствии с их видом разрешенного использования до дня ввода планируемого к строительству/реконструкции объекта в эксплуатацию (п. 2 ст. 107 ЗК РФ).

Закон обязывает правообладателей зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления ЗОУИТ, привести их параметры в

соответствие с ограничениями, действующими в такой зоне, либо осуществить их снос (если ЗОУИТ не допускает размещение таких объектов) в течение трех лет со дня установления ЗОУИТ (п. 4 ст. 107 ЗК РФ).

Этот срок составляет два года со дня ввода в эксплуатацию построенного/реконструированного ОКС, в связи с размещением которого установлена или изменена ЗОУИТ, для случаев, когда ЗОУИТ установлена в отношении планируемого к строительству/реконструкции ОКС.

Если ЗОУИТ установлена до дня официального опубликования ФЗ № 342 (за исключением ЗОУИТ, установленных в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации ОКС, для охраны которых установлена такая зона), независимо от установленных ограничений использования ЗУ в границах такой зоны допускается (ч. 33 ст. 26 ФЗ № 342):

- использование ЗУ в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования для целей, не связанных со строительством/реконструкцией ОКС;
- строительство/реконструкция ОКС на основании разрешений на строительство, выданных до дня официального опубликования ФЗ № 342, или в случае начала строительства, реконструкции ОКС до дня официального опубликования ФЗ № 342, если не требуется выдача разрешения на строительство;
- использование зданий, сооружений, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня официального опубликования ФЗ № 342 или которые построены, реконструированы на основании разрешений на строительство, выданных до указанной даты, в соответствии с их видом разрешенного использования (назначения).

Правообладателям указанных выше объектов недвижимости не возмещаются убытки в связи с установлением ЗОУИТ (ч. 35 ст. 26 ФЗ № 342).

Если объект недвижимости возведен в границах ЗОУИТ, установленной до дня официального опубликования ФЗ № 342 в целях:

- охраны жизни граждан;
- обеспечения безопасности полетов воздушных судов;
- обеспечения безопасной эксплуатации ОКС, для охраны которого установлена такая зона,

то такой объект недвижимости подлежит сносу/приведению в соответствие с установленными требованиями в случае несоответствия ограничениям, действующим в такой ЗОУИТ при условии предварительного возмещения убытков правообладателям (ч. 27, 28 ст. 26 ФЗ № 342).

Если установление/изменение ЗОУИТ привело к невозможности использования ЗУ или расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, то правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении ЗОУИТ, застройщики, ОГВ, ОМС обязаны выкупить такие ЗУ и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества по требованию собственника ЗУ и/или расположенного на нем объекта недвижимого имущества (п. 7 ст. 107 ЗК РФ).

В описанном случае указанные выше лица обязаны предоставить возмещение за прекращение указанных прав на ЗУ по требованию лица, которому публичный ЗУ предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования (п. 8 ст. 107 ЗК РФ).

Если правообладателю ЗУ, утратившему возможность его использования в связи с установлением/изменением ЗОУИТ, были возмещены убытки в связи с ограничением прав в связи с установлением/изменением ЗОУИТ, то выкуп ЗУ, либо выплата возмещения в связи с прекращением прав на него не осуществляется (п. 14 ст. 107 ЗК РФ).

Правообладатель ЗУ вправе в одностороннем порядке расторгнуть договоры в отношении данного ЗУ или иного объекта недвижимости, если установление/изменение ЗОУИТ делает невозможным исполнение его обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на указанных договорах (п. 15 ст. 107 ЗК РФ).

Установлена возможность выкупа объекта недвижимости, если последний находится в ЗОУИТ, установленной до дня вступления в силу ФЗ № 342, либо находится в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (п. 25 ст. 26 ФЗ № 342).

В указанных выше случаях выкупить ЗУ обязаны правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых установлены ЗОУИТ, правообладатели магистрального или промышленного трубопровода, ОГВ, ОМС (ч. 26 ст. 26 ФЗ № 342).

3. Сроки внесения в ЕГРН сведений о минимальных расстояниях до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

Переходные положения ФЗ № 342 предусматривают необходимость внести в ЕГРН сведения о местоположении минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (далее – минимальные расстояния) не позднее 1 сентября 2019 г., а принять решения об установлении зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных

трубопроводов, включая внесение информации о принятых решениях в ЕГРН не позднее 1 января 2022 г.

В этих целях на собственников указанных трубопроводов возложена обязанность обеспечить подготовку графического описания местоположения границ указанных минимальных расстояний и зон в их границах с перечнем координат и направить их в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, который утверждает указанные описание местоположения границ и перечень координат своим решением и направляет это решение в орган регистрации прав для внесения сведений о минимальных расстояниях в ЕГРН (ч.19, 20 ст. 26 ФЗ № 342).

Со дня внесения в ЕГРН сведений о зоне минимальных расстояний действует следующее правило (ч. 20 ст. 26 ФЗ № 342): в отношении ЗУ, зданий, сооружений, расположенных в границах этих минимальных расстояний не применяются ограничения использования ЗУ и расположенных на них объектов недвижимости, предусмотренные в пределах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

При этом до дня установления зоны минимальных расстояний строительство/реконструкция ОКС в границах таких минимальных расстояний допускаются только по согласованию с организацией – собственником системы газоснабжения, нефтепровода, нефтепродуктопровода, аммиакопровода или уполномоченной ими организацией (ч. 21 ст. 26 ФЗ № 342).

4. Порядок возмещения убытков правообладателям объектов недвижимости при ограничении их прав в связи с установлением/изменением ЗОУИТ

Положения ст. 57.1 ЗК РФ, вступившей в силу с 4 августа 2018 г. с некоторыми оговорками и исключениями, применяются и к правоотношениям по возмещению убытков, причиненных установлением ЗОУИТ до начала действия указанной нормы.

Убытки, в том числе упущенная выгода, возмещаются пяти категориям лиц (п. 2 ст. 57.1 ЗК РФ):

- собственникам ЗУ;
- арендаторам, землепользователям и землевладельцам, которым предоставлены ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

- публично-правовым образованиям, органам государственной власти или ОМС которых осуществляют полномочия по предоставлению ЗУ (в случае включения в границы ЗОУИТ земель или ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности);
- собственникам объектов недвижимости, строительство которых начато до дня установления/изменения ЗОУИТ;
- гражданам - нанимателям жилых помещений государственного/муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах в случае, если строительство многоквартирных домов начато до дня установления, изменения ЗОУИТ.

К лицам, обязанным возместить убытки в связи с установленной/измененной после вступления в силу ФЗ № 342 ЗОУИТ, согласно п. 8 ст. 57.1 ЗК РФ относятся:

- собственник здания, сооружения, в связи с размещением которых принято решение об установлении/изменении ЗОУИТ;
- иной правообладатель такого здания, сооружения, если его обязанность по возмещению указанных убытков предусмотрена документом, на основании которого им осуществляются владение и (или) пользование таким зданием, сооружением;
- застройщик (в случае возмещения убытков, причиненных в связи с установлением ЗОУИТ в отношении планируемого к строительству ОКС до ввода такого объекта в эксплуатацию);
- органы государственной власти и ОМС, принявшие решение об установлении или изменении ЗОУИТ, в случае отсутствия лиц, указанных выше, или установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением зданий, сооружений;
- органы государственной власти и ОМС, уполномоченные на установление границ ЗОУИТ в случае, если такая зона возникает в силу федерального закона;
- уполномоченные федеральный или региональный исполнительный орган государственной власти, ОМС в случае установления зон охраны объектов культурного наследия соответственно федерального, регионального, местного значения, установления границ защитных зон объектов культурного наследия соответственно федерального, регионального, местного значения.

Если сведения об установленной/измененной после вступления в силу ФЗ № 342 ЗОУИТ не были своевременно внесены в ЕГРН, и лицо, не зная о такой зоне, начало строительство, а впоследствии в отношении его объекта недвижимости было принято решение о сносе/приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, то убытки такому лицу должен возместить орган государственной власти или ОМС, виновно

допустивший нарушение срока внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (п. 9 ст. 57.1 ЗК РФ). Возмещение убытков осуществляется на основании соглашения, которое должно предусматривать условие о сносе объекта недвижимого имущества или о приведении его параметров и разрешенного использования в соответствие с ограничениями использования ЗУ, установленными в границах ЗОУИТ (п. 12 ст. 57.1 ЗК РФ).

Согласно п. 15 ст. 57.1 ЗК РФ и п. 14 ст. 107 ЗК РФ правообладатель объекта недвижимости, права которого ограничены в результате установления/изменения ЗОУИТ, вправе по своему выбору претендовать либо на возмещение убытков в порядке ст. 57.1 ЗК РФ, либо на выкуп принадлежащего ему объекта недвижимости в порядке ст. 107 ЗК РФ.

В случае прекращения существования ЗОУИТ возврат средств, полученных в качестве возмещения убытков, причиненных ограничением прав в связи с установлением/изменением ЗОУИТ, не осуществляется.

5. Новые правила, касающиеся договоров аренды ЗУ в муниципальной или государственной собственности

В договор аренды ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположена самовольная постройка, должно быть включено условие, возлагающее на арендатора обязанность осуществить снос такой постройки (п. 7.1 ст. 39.8 ЗК РФ).

Срок для ее сноса не должен превышать 12 месяцев, если в отношении самовольной постройки было принято решение о сносе. Если же самовольная постройка должна быть приведена в соответствие с установленными требованиями, то арендатор должен представить в ОМС утвержденную проектную документацию для реконструкции в течение 12 месяцев, а выполнить реконструкцию – в течение трех лет.

Если арендатор не исполнил обязанности по сносу самовольной постройки, либо приведению ее в соответствие с установленными требованиями в сроки, установленные соответствующим решением ОМС, аренда ЗУ может быть прекращена путем одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора (п. 4 ст. 46 ЗК РФ).

Аренда ЗУ может быть прекращена по инициативе арендатора в соответствии со ст. 107 ЗК РФ в случае установления ЗОУИТ, в границах которой полностью или частично расположен такой ЗУ, если использование такого ЗУ в соответствии с его разрешенным использованием стало невозможным в связи с установлением ЗОУИТ (п. 2.4 ст. 46 ЗК РФ).

СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

С 4 августа 2018 г. действуют изменения в Градостроительном кодексе РФ (далее – ГрК РФ), внесенные Федеральными законами от 03.08.2018 № 340-ФЗ и № 342-ФЗ. В данном обзоре рассмотрены наиболее существенные из них.

В связи с принятием новых норм ГрК РФ, рекомендуем следующее.

Участникам строительного рынка необходимо учитывать новое регулирование при прохождении экспертизы проектной документации для строительства, получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию.

Несмотря на то, что датой вступления в силу основной части поправок является 4 августа 2018 г., Федеральные законы № 340-ФЗ и 342-ФЗ содержат значительное количество переходных положений и сроков вступления в силу отдельных норм, с которыми рекомендуется ознакомиться в целях правильного применения новых положений ГрК РФ.

1. Снос как новый вид градостроительной деятельности

Восполнен пробел в правовом регулировании отношений, связанных со сносом объектов капитального строительства (далее – ОКС). ГрК РФ дополнен главой 6.4 «Снос объектов капитального строительства», предусматривающей:

- общий порядок сноса ОКС;
- особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями;
- особенности сноса ОКС, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), или приведения таких объектов в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах ЗОУИТ.

Данная глава не применяется к сносу, осуществляемому в рамках нового строительства. В этом случае снос осуществляется в порядке, установленном гл. 6 ГрК РФ для строительства ОКС (ч. 8 ст. 55.30 ГрК РФ).

Под сносом ОКС понимается ликвидация последнего путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки, демонтажа ОКС, в том числе его частей (п. 14.4 ч. 1 ст. 1 ГрК РФ).

Снос ОКС выполняется, по общему правилу, в соответствии с проектом организации работ по сносу (ч. 1 ст. 55.31 ГрК РФ). Подготовку данного документа обеспечивает застройщик или технический заказчик, привлекая в

этих целях специалиста по архитектурно-строительному проектированию, сведения о котором включены в национальный реестр (ч. 2 ст. 55.30 ГрК РФ).

Не требуется проект организации работ по сносу для сноса следующих объектов (ч. 3 ст. 55.30 ГрК РФ):

- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства;
- садового дома, хозяйственных построек на садовом земельном участке;
- объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС);
- строений и сооружений вспомогательного использования.

Если размер обязательств по договору подряда на снос составляет более 1 млн. руб., то работы по сносу должны выполняться по договору подряда с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемой организации в области строительства (ч. 4 ст. 55.31 ГрК РФ).

Для сноса установлен уведомительный порядок. О планируемом сносе необходимо сообщить в орган местного самоуправления (далее – ОМС) не позднее чем за 7 дней до начала выполнения работ. Вместе с уведомлением необходимо представить результаты и материалы обследования ОКС и проект организации работ по сносу (ч. 9 и 10 ст. 53.31 ГрК РФ).

2. Расширенный перечень ОКС, для которых государственная экспертиза проектной документации для строительства обязательна

Государственная экспертиза проектной документации для строительства/реконструкции стала обязательной для следующих объектов:

- ОКС с двумя этажами площадью не более 1 500 кв.м, не предназначенных для проживания граждан и производственной деятельности (подп. 4 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ);
- ОКС с двумя этажами площадью не более 1 500 кв.м, предназначенных для осуществления производственной деятельности (подп. 5 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ),
- если они относятся к объектам массового пребывания граждан¹, а также для:
- многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования²;

¹ Критерии отнесения к объектам массового пребывания граждан устанавливаются Минстроем России (ч. 2.2 ст. 49 ГрК РФ).

² Абзац 4 подп. «а» п. 10 ст. 1 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ.

- ОКС, сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта которых подлежит проверке на предмет достоверности ее определения (ч. 3.4 ст. 49 ГрК РФ);
- ОКС в границах ЗОУИТ, режим которых ограничивает размещение ОКС исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена ЗОУИТ, или исходя из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена ЗОУИТ, на размещаемый ОКС (ч. 3.4 ст. 49 ГрК РФ).

π^g |

В связи со вступлением в силу новой главы Земельного кодекса РФ, которая устанавливает 28 видов ЗОУИТ, есть риск предъявления органами, уполномоченными на выдачу разрешения на строительство, требований по проведению именно государственной экспертизы проектной документации для строительства ОКС в границах таких зон. Вместе с тем необходимо учитывать, что Правительством РФ до настоящего времени не приняты нормативные акты, устанавливающие, для каких видов ЗОУИТ «оценка влияния на территорию, объект» является обязательной.

3. Срок действия градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ)

Согласно ч. 5.2 ст. 49 ГрК РФ, оценка проектной документации при проведении ее экспертизы осуществляется на соответствие требованиям, действовавшим на дату выдачи ГПЗУ. Срок действия ГПЗУ для этих целей установлен в 1,5 года.

Если с момента выдачи ГПЗУ прошло более 1,5 лет, оценка осуществляется на предмет соответствия требованиям к строительству, действовавшим на дату поступления документации для экспертизы.

Напомним, что до внесения поправок в ГрК РФ в п. 2 ч. 7 ст. 51 Кодекса был установлен трехлетний срок действия ГПЗУ для целей получения разрешения на строительство (далее – РС). И экспертизу проектной документации возможно было провести в течение этого срока, учитывая необходимость до его окончания получить РС.

4. Обновленный перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство

В составе документов для получения разрешения на строительство необходимо представить копию решения об установлении или изменении

ЗОУИТ в случае строительства/реконструкции ОКС, в связи с размещением которого должна быть установлена данная зона (п. 9 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

В Земельном кодексе РФ установлена обязанность застройщика обращаться за установлением ЗОУИТ до получения разрешения на строительство (п. 13 ст. 106 ЗК РФ).

5. Срок проверки проектной документации при выдаче РС

Ранее в ГрК РФ отсутствовало указание о том, на какую дату должно проверяться соответствие проектной документации требованиям к строительству. Теперь в п. 2 ч. 11.1 ст. 51 ГрК РФ указано, что такая проверка проводится на соответствие требованиям к строительству, действующим на дату выдачи ГПЗУ.

При этом проверка допустимости размещения ОКС на соответствие виду разрешенного использования и (или) ограничениям в отношении земельного участка, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством, проводится на дату выдачи РС.

В случае, если с даты выдачи ГПЗУ (даты утверждения ППТ для линейных объектов) прошло более 1,5 лет, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия требованиям к строительству, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу (ч. 5.2 ст. 49 ГрК РФ).

6. Порядок внесения изменений в ранее выданное РС (включая продление срока его действия)

Процедура внесения изменений в РС при изменении параметров строящегося объекта теперь аналогична процедуре выдачи нового РС (аналогичные пакет документов, основания для отказа). При этом сохраняется первоначальная дата выдачи разрешения на строительство.

В ряде норм появилось прямое указание на возможность изменения РС в связи с продлением срока его действия (ч. 21.14, 21.15 ст. 51 ГрК РФ).

Уполномоченный орган обязан рассмотреть заявление о внесении изменений в РС и принять решение по нему в течение 7 дней на основе документов, представленных заявителем по перечню документов для получения РС, кроме случаев, когда испрашивается исключительно продление срока РС (ч. 21.14 ст. 51 ГрК РФ).

Перечень оснований для отказа в изменении РС дополнен следующим:

- неполный пакет документов (п. 1 ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ);

- несоответствие планируемого объекта ОКС разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующим на дату принятия решения о внесении изменений в РС (кроме заявления о внесении изменений в РС исключительно в связи с продлением срока действия) (п. 4 ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ);
- несоответствие планируемого размещения ОКС требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, (кроме заявления о внесении изменений в РС исключительно в связи с продлением срока действия) (п. 6 ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ);
- наличие информации о том, что работы по строительству/реконструкции не начаты на день подачи заявления о внесении изменений в РС в связи с продлением срока действия, либо орган государственного строительного надзора не извещен о начале работ (в случаях, когда это необходимо) (п. 7 ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ).

Уполномоченный орган может отказать в продлении разрешения на строительство, если соответствующее заявление подано менее чем за 10 дней до истечения срока действия разрешения на строительство (п. 8 ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ).

п^g |

До принятия поправок в ГрК РФ внесение изменений в РС было возможно лишь по нескольким исключительным основаниям, предусмотренным ГрК РФ, что приводило к невозможности внесения изменений в РС в большинстве случаев (см., например, Обзор судебной практики ВС РФ № 4, 2015 (утв. Президиумом ВС РФ 23.12.2015)).

7. Новая обязанность застройщика

Согласно ч. 7.1 ст. 53 ГрК РФ застройщик после завершения строительства обязан подписать акт о соответствии параметров построенного /реконструированного ОКС требованиям проектной документации (далее – Акт).

Акт подписывается следующими лицами:

- лицом, осуществляющим строительство;
- застройщиком или техническим заказчиком (в случае их участия в строительстве);
- лицом, осуществляющим строительный контроль на основании договора (при его наличии).

Акт должен включать, в том числе информацию о соответствии построенного/реконструированного ОКС решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности; требованиям оснащенности ОКС приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Акт представляется в уполномоченный орган для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п. 6 ч.3 ст. 55 ГрК РФ). Подписание акта не требуется при строительстве объектов ИЖС (ч. 7.1 ст. 53 ГрК РФ).

8. Новое основание отказа в выдаче разрешения на ввод построенного ОКС в эксплуатацию

При вводе построенного ОКС в эксплуатацию проверяется его соответствие разрешенному использованию и ограничениям, установленным для земельного участка на дату выдачи такого разрешения. Несоответствие ОКС разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является основанием для отказа в выдаче такого разрешения (п. 5 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ).

п^g |

Указанное изменение несет значительные риски для застройщиков в случае изменения правил землепользования и застройки в отношении территории, на которой расположен застраиваемый земельный участок, после начала строительства. В описанной ситуации параметры возводимого ОКС перестают соответствовать новым правилам землепользования и застройки, что влечет для застройщика невозможность получения разрешения на ввод в эксплуатацию возводимого ОКС.

9. Отменяется обязанность застройщика передавать уполномоченному органу сведения для включения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности

С 1 января 2019 г. из ГрК РФ будет исключено такое основание для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, как непередача сведений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности³.

³ Часть 7 ст. 55 ГрК РФ, подп. «и» п. 27 ст. 1 ФЗ № 342-ФЗ.

Уполномоченные органы обязаны будут самостоятельно вносить в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности необходимые документы, сведения и материалы⁴.

⁴ Часть 9.1 ст. 55 ГрК РФ, подп. «к» п. 27 ст. 1 ФЗ № 342-ФЗ.

10. Порядок принятия и исполнения решений о сносе самовольной постройки в административном порядке

Поправками в ГрК РФ регламентирован порядок действий уполномоченного органа при получении им уведомления о выявлении самовольной постройки на подведомственной ему территории.

В течение 20 рабочих дней после получения от надзорных органов такого уведомления уполномоченный орган должен принять решение о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, либо обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки, либо дать ответ выявившему органу/лицу, что признаков самовольной постройки не обнаружено (ч. 2 ст. 55.32 ГрК РФ).

Решение о сносе самовольной постройки или решение о приведении ее в соответствие с установленными требованиями должно быть в течение 7 дней направлено осуществившему самовольное строительство лицу, либо правообладателю земельного участка (ч. 4 ст. 55.32 ГрК РФ). Если выявить этих лиц не удалось, то уполномоченный орган должен официально опубликовать уведомление, разместить соответствующую информацию на своем сайте и на информационном щите на земельном участке, где возведена самовольная постройка (ч. 5 ст. 55.32 ГрК РФ).

Если обязанным лицом не выполнены обязанности по сносу самовольной постройки, либо ее приведению в соответствие с установленными требованиями, то уполномоченный орган:

- обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка - в течение 6 месяцев со дня истечения срока для исполнения соответствующей обязанности (п. 2, 3 ч. 12 ст. 55.32 ГрК РФ), либо
- принимает решение о самостоятельном осуществлении сноса самовольной постройки по истечении установленных в ГрК РФ сроков, если не удалось выявить обязанных лиц, либо последними не исполняется решение о сносе самовольной постройки (ч. 13, 14 ст. 55.32 ГрК РФ).

Уполномоченный орган, который самостоятельно осуществил снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, вправе потребовать возмещения своих расходов от обязанных лиц (ч.15 ст. 55.32 ГрК РФ).

Если самовольная постройка не снесена обязанным лицом, то при переходе прав на земельный участок обязательство по ее сносу, либо приведению в соответствие с установленными требованиями переходит к новому правообладателю земельного участка (ч. 8 ст. 55.32 ГрК РФ).

11. Новые меры борьбы с легализацией самовольных построек

С момента получения уполномоченным органом уведомления о выявлении самовольной постройки на подведомственной ему территории, такому органу запрещено:

- вносить в правила землепользования и застройки такие изменения, касающиеся вида разрешенного использования земельного участка и ОКС, предельных параметров разрешенного строительства в отношении территориальной зоны, в которой находится самовольная постройка, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки (ч.7 ст. 33 ГрК РФ);
- предоставлять разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования в отношении земельного участка, на котором находится самовольная постройка или в отношении самовольной постройки (ч. 11.1 ст. 39 ГрК РФ);
- предоставлять разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства/реконструкции ОКС в отношении земельного участка, на котором расположена самовольная постройка (ч. 6.1 ст. 40 ГрК РФ).

Данные запреты действуют для уполномоченного органа вплоть до сноса самовольной постройки или приведения ее в соответствие с установленными требованиями (ч. 7 ст. 33, ч. 11.1 ст. 39, ч. 6.1 ст. 40 ГрК РФ).

12. Изменено регулирование строительства объектов ИЖС

Изменилось понятие объекта ИЖС: уточнены его параметры. Согласно п. 39 ст. 1 ГрК РФ к объектам ИЖС относятся отдельно стоящие здания, которые одновременно:

- имеют не более трех надземных этажей;
- имеют высоту не более 20 м;
- состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- не предназначены для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Теперь по общему правилу понятия «объект ИЖС», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» являются синонимами.

Пересмотрен подход к разрешительным процедурам при застройке земельных участков, предоставленных для ИЖС. В законе прямо закреплено, что при

строительстве/реконструкции объекта ИЖС, садового дома подготовка проектной документации и получение разрешения на строительство не требуются (ч. 3 ст. 48, п. 1.1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ).

Установлен новый порядок уведомления о строительстве объекта ИЖС или садового дома, который включает следующие основные шаги.

- 1)** Подача уведомления о планируемом строительстве с указанием параметров планируемого строительства в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ).
- 2)** Проверка поданных документов уполномоченным органом на предмет их соответствия градостроительным нормам и правилам и допустимости размещения объекта ИЖС (ч. 7 ст. 51.1 ГрК РФ).
- 3)** Направление уполномоченным органом застройщику уведомления о соответствии/несоответствии указанных в уведомлении параметров вышеперечисленным требованиям⁵. Получение застройщиком уведомления о соответствии (отсутствие ответа в установленный срок) предоставляет ему право осуществлять строительство в соответствии с указанными в уведомлении параметрами в течение 10 лет со дня направления им уведомления, причем это право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект ИЖС (ч. 13 ст. 51.1 ГрК РФ).
- 4)** Подача в течение 1 месяца уведомления об окончании строительства объекта ИЖС в уполномоченный орган с приложением технического плана объекта ИЖС. Если земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, либо на праве общей долевой собственности, то к уведомлению должно прилагаться соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенный объект ИЖС (п. 3 ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).
- 5)** Проверка уполномоченным органом поступивших документов, осмотр объекта ИЖС и направление застройщику уведомления о соответствии/несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности, действовавшего на момент поступления уведомления о планируемом строительстве (ч. 19 ст. 55 ГрК РФ).

Согласно ч. 15 ст. 51.1 ГрК РФ, если уполномоченный орган направил застройщику уведомление о соответствии объекта ИЖС установленным требованиям и допустимости его размещения, либо не ответил в установленный срок, а впоследствии объект ИЖС был признан самовольной постройкой, то связанные с этим обстоятельством убытки застройщика должны

⁵ Часть 12 ст. 51.1 ГрК РФ. Уведомление о несоответствии параметров планируемого к строительству объекта установленным требованиям также направляется уполномоченным органом в органы, осуществляющие государственный строительный и земельный надзор.

быть возмещены за счет казны публично-правового образования (при условии что суд установит вину должностного лица).

13. Введено понятие «объект некапитального строительства», уточнено понятие «объект капитального строительства»

Понятие ОКС дополнено указанием на то, что к таковым не относятся неотделимые улучшения земельного участка (замоещение, покрытие и др.).

«Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замоещение, покрытие и другие)» (п. 10 ст. 1 ГрК РФ).

Вместо «временных построек, киосков, навесов и других подобных построек» в ГрК РФ теперь фигурирует понятие «некапитальные строения, сооружения».

«Некапитальные строения, сооружения — строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)» (п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ).

14. Новые основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки

К новым основаниям для внесения изменений в правила землепользования и застройки относятся:

- несоответствие сведений о местоположении границ ЗОУИТ, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН») описанию местоположения границ указанных зон, территорий (п. 3 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ);
- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельного участка и ОКС, расположенных полностью или частично в границах ЗОУИТ, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в ЕГРН ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий (п. 4 ч. 2 ст.33 ГрК РФ);

- установление, изменение, прекращение существования ЗОУИТ, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения (п. 5 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ).

В этих случаях общественные обсуждения и публичные слушания не проводятся, а сообщение о планируемом внесении изменений в правила землепользования и застройки не публикуется.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки по указанным основаниям осуществляется в следующих случаях:

- глава местной администрации получил от государственного органа, уполномоченного на установление ЗОУИТ, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального и регионального значения, требование о внесении соответствующих изменений в правила землепользования и застройки (ч. 8 ст. 33 ГрК РФ);
- глава местной администрации получил от органа регистрации прав сведения об установлении, изменении или прекращении существования ЗОУИТ, о границах территории объекта культурного наследия (ч.9 ст. 33 ГрК РФ);
- местная администрация самостоятельно выявила указанные основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки (ч. 9 ст. 33 ГрК РФ).

В перечисленных случаях глава местной администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Срок внесения соответствующих изменений не может превышать шести месяцев со дня наступления оснований для их внесения.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Наталья Стенина

Партнер

T: +7 (495) 767 00 07

n.stenina@pgplaw.ru