

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

второе полугодие 2015 – февраль 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ИЗМЕНЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНВЕСТИЦИЙ	3
ИЗМЕНЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	5
КОНТАКТЫ	7

ИЗМЕНЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНВЕСТИЦИЙ

Введена процедура сноса самовольных построек в административном порядке

С 1 сентября 2015 года статья 222 Гражданского кодекса РФ дополнена нормой о праве органов местного самоуправления принять решение о сносе самовольной постройки в административном порядке.

Такое решение может быть принято при одновременном наличии следующих условий:

- самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, не предоставленном для этих целей;
- этот земельный участок расположен
 1. в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ), либо
 2. на территории общего пользования, либо
 3. в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе.

Минимальный срок, который должен быть предоставлен собственнику для сноса или возможности обжалования принятого решения, не установлен.

Специальный порядок компенсации убытков собственникам снесенных объектов в случае успешного оспаривания административных решений о сносе не предусмотрен.

Отмечаем, что данная новелла законодательства коренным образом меняет ранее сложившийся в практике подход, предполагавший снос самовольной постройки исключительно по решению суда. Новый подход нуждается в оценке с точки зрения его конституционности.

Принципиально изменилось регулирование государственно-частного партнерства

С 1 января 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о ГЧП»), которым впервые на федеральном уровне определены основы правового регулирования отношений, связанных с подготовкой, исполнением и прекращением соглашений о государственно-частном и муниципально-частном партнерстве.

Законом установлен перечень объектов, которые могут возводиться на основе государственно-частного и муниципально-частного партнерства. Среди них поименованы различные объекты транспортной инфраструктуры, социального обслуживания населения,

объекты обработки, утилизации, размещения твердых коммунальных отходов, и другие.

Важным нововведением является то, что Закон о ГЧП позволяет частным инвесторам инициировать процедуру заключения с ними соглашений путем направления соответствующих предложений публичному партнеру.

Согласно Закону о ГЧП соглашения о государственно-частном и муниципально-частном партнерстве заключаются по результатам конкурса на срок не менее трех лет. Законом установлены гарантии прав и законных интересов сторон соглашений. До истечения срока действия соглашения частный партнер не вправе приобрести в собственность земельный участок, на котором расположен созданный им объект.

Договор аренды государственного земельного участка в целях строительства может быть заключен на срок от 1 до 9 лет, в зависимости от площади строящегося объекта

Земельным кодексом РФ предусматривается, что срок, на который по результатам аукциона заключается договор аренды государственного (муниципального) земельного участка в целях строительства, должен в два раза превышать срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, проектирования и строительства зданий, сооружений.

Из новой редакции Приказа Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр следует, что допустимый срок аренды земельного участка в целях строительства зависит от площади возводимого объекта и составляет от 1 до 9 лет.

Фонд содействия развитию жилищного строительства наделен полномочиями предоставлять земельные участки для создания промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов

На протяжении 2015 года в Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» были внесены многочисленные изменения.

В частности, были уточнены полномочия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – «Фонд») при распоряжении земельными участками, находящимися в федеральной или неразграниченной собственности,

для целей создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, объектов инфраструктуры, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство указанных объектов.

Изменения касаются также особенностей проведения аукциона по продаже/предоставлению в аренду земельных участков Фондом и структуры управления Фондом.

ИЗМЕНЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Реформировано законодательство Санкт-Петербурга о предоставлении земельных участков

В продолжение реформирования Земельного кодекса РФ внесены существенные изменения в Закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» (далее – «Закон»).

Обновленным Законом урегулированы следующие договорные формы предоставления земельных участков инвесторам:

- инвестиционный договор;
- договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях;
- договор купли-продажи земельного участка на инвестиционных условиях.

Среди важных изменений - предоставление возможности сторонам указанных договоров определять плату за предоставление земельного участка в неденежной форме.

Кроме того, из Закона исключена норма об увеличении сроков строительства/реконструкции в том случае, если неисполнение

инвестором обязательств в установленный срок вызвано незаконными действиями городских органов исполнительной власти. Это связано с тем, что Земельный кодекс РФ больше не допускает заключение договоров аренды земельных участков на новый срок без проведения торгов.

С 3 августа 2015 года вступило в силу новое Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования, утвержденное Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 (далее – «Положение»).

Новым Положением в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ значительно ограничена возможность предоставления объектов недвижимости частным лицам без проведения торгов. Продление сроков действия инвестиционных договоров и иных договоров, предусматривающих предоставление земельных участков, принадлежащих Санкт-Петербургу, возможно по общему правилу только по результатам торгов.

Закон Санкт-Петербурга о государственно-частном партнерстве приведен в соответствие с федеральным законодательством, действующим в данной сфере

Вступление в силу Федерального закона от 13 июля 2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» потребовало корректировки действующего законодательства Санкт-Петербурга в данной области.

8 декабря 2015 года вступили в силу соответствующие изменения Закона Санкт-Петербурга от 25 декабря 2006 № 627-100 «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах».

Изменения касаются не только соглашений о государственно-частном партнерстве, но и правового регулирования концессионных соглашений.

Принята новая редакция Генерального плана Санкт-Петербурга сроком реализации до 2018 года

Законом Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 года № 421-82 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» актуализирован Генеральный план Санкт-Петербурга.

Генеральный план приведен в соответствие с иными законодательными актами Санкт-Петербурга, в частности, с нормами Закона Санкт-Петербурга «О региональных нормах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга». Скорректированы границы функциональных

зон с учетом развития аэропорта Пулково, портовых комплексов Большого порта Санкт-Петербурга, строительства городских магистралей. Уточнены границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия.

Расчетный срок реализации проектных решений новой редакции Генерального плана Санкт-Петербурга - 2018 год.

В 2016 году ожидается вступление в силу новых Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга

Разработан проект новых Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, учитывающий произошедшие изменения Генерального плана.

В составе проекта подготовлены новые карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга, изменены градостроительные регламенты для ряда территориальных зон. Уточнен порядок определения минимальных отступов от границ земельных участков стен зданий, сооружений.

В январе 2016 года прошли публичные слушания по проекту. Результаты публичных слушаний на данный момент не опубликованы.

Ознакомиться с проектом можно на сайте Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.
(<http://www.kgainfo.spb.ru/pzz/pravila.html>)

Введено предварительное согласование архитектурно-градостроительного облика возводимых жилых домов

С 18 января 2016 года вступил в силу Закон Санкт-Петербурга от 02 декабря 2015 года № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» (далее – «Закон»), согласно которому застройщикам при строительстве реконструкции жилых зданий необходимо согласовывать архитектурно-градостроительный облик объекта с властями города.

Законом предусмотрено, что решение о согласовании предоставляется застройщику до утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка. Для получения решения о согласовании застройщик должен

представить материалы архитектурно-градостроительного облика объекта, то есть описание композиционных приемов и фасадных решений. Указанные материалы по существу представляют собой часть проектной документации, разработка которой, таким образом, теперь должна быть начата застройщиком еще до утверждения градостроительного плана земельного участка.

Органом, уполномоченным на предоставление решений о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов, назначен Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

КОНТАКТЫ



ЕЛЕНА КРЕСТЬЯНЦЕВА,

Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге
e.krestyantseva@pgplaw.ru

Елена специализируется в области земельного и экологического права, недвижимости и строительства, законодательства о промышленной безопасности, а также в области разрешения споров.

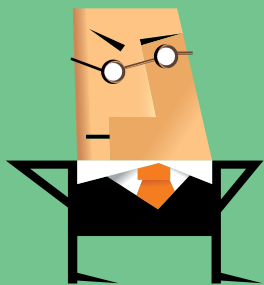
Команда юристов под руководством Елены занимается проектами по сопровождению сделок с коммерческой недвижимостью и проведению юридической экспертизы недвижимого имущества компаний, и проектами, направленными на устранение юридических рисков строительства, эксплуатации, аренды объектов недвижимости.

Клиентами практики Елены являются преимущественно крупные предприятия по производству промышленных товаров, автомобильные заводы, крупные ритейлеры, компании нефтегазового сектора.

В активе Елены большой опыт представления интересов клиентов в арбитражных, третейских судах и международных коммерческих арбитражах при разрешении споров в области недвижимости, в том числе споров застройщиков и девелоперов с государственными органами при реализации инвестиционных проектов.

В качестве эксперта Елена участвовала в разработке ряда законопроектов, включая проекты федеральных законов и проекты изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы промышленной безопасности опасных производственных объектов - с учетом имеющейся международной практики.

Елена окончила юридический факультет Санкт-Петербургского Государственного Университета.



Москва

E: info@pgplaw.ru
T: +7 (495) 967 00 07

Санкт-Петербург

E: spb@pgplaw.ru
T: +7 (812) 640 60 10

Красноярск

E: krs@pgplaw.ru
T: +7 (391) 277 73 00

Южно-Сахалинск

E: skh@pgplaw.ru
T: +7 (4242) 32 12 21

Владивосток

E: info@pgplaw.ru
T: +7 (495) 967 00 07

Сеул

E: kor@pgplaw.ru
T: +82 10 6411 57 37

Пекин

E: bj@pgplaw.ru
T: +86 10 8441 8770

Шанхай

E: sh@pgplaw.ru
T: +86 21 535 00 301

Гуанчжоу

E: gz@pgplaw.ru
T: +86 20 2237 1490

www.pgplaw.ru