

Новое в регулировании



Существенные изменения законодательства Санкт-Петербурга в сфере недвижимости

Законодательным собранием Санкт-Петербурга был принят Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2015 № 700-140 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» (вступает в силу с 11.12.2015), а также Закон Санкт-Петербурга от 11.11.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» (опубликован 03.12.2015, вступает в силу через 45 дней после официального опубликования).

Обращаем ваше внимание на основные существенные изменения, которые были внесены в действующее законодательство Санкт-Петербурга.

Определение цены земельных участков в Санкт-Петербурга

Согласно внесенным в Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» изменениям, цена земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или расположенных на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которую не разграничена, рассчитывается по новым правилам в соответствии с пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ.

Теперь законом предусмотрено два механизма определения цены:

1. по общему правилу, исходя из кадастровой стоимости земельного участка с применением корректирующего коэффициента, установленного в зависимости от функционального назначения земельного участка;
2. при продаже земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений или

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Мария Оболенская
Помощник юриста практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(905) 266-07-85
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maria.obolenskaya@kachkin.ru

помещений в них - по отдельной формуле, которая, помимо кадастровой стоимости и корректирующего коэффициента, учитывает такие показатели, как площадь земельного участка и площадь его застроенной части.

В качестве основного правила установлено, что выкуп земли производится за 100% кадастровой стоимости, но для ряда случаев (объекты здравоохранения, стратегические инвесторы и т.п.) установлены понижающие коэффициенты.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства

Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» (далее – Закон) установлено, что строительство и реконструкция объектов в сфере жилищного строительства может осуществляться после предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта (далее – Решение).

Решение предоставляется на основании оценки материалов архитектурно-градостроительного облика объекта на его соответствие либо несоответствие архитектурному облику Санкт-Петербурга с учетом: местоположения объекта относительно окружающих его архитектурных объектов, возможности градостроительной интеграции в архитектурный облик Санкт-Петербурга, а также возможности сохранения сложившихся особенностей пространственной организации и функционального назначения городской среды. Предметом оценки являются использованные композиционные приемы и фасадные решения объекта.

Под **объектом в сфере жилищного строительства** понимается объект капитального строительства с видом разрешенного использования «жилая застройка», предназначенный для постоянного проживания, а также объект капитального строительства с видом разрешенного использования «обслуживание жилой застройки». Это означает, что речь идет не только о непосредственно жилых домах, но и иных объектах.

Исходя из ст. 3 Закона, получение соответствующего Решения обязательно при строительстве и реконструкции любых объектов в сфере жилищного строительства, **за исключением:**

- объектов культурного наследия (выявленных объектов культурного наследия) либо расположенных на их территории;
- индивидуальных жилых домов;
- линейных объектов.

Предоставление Решения в отношении объекта, расположенного в границах зон охраны объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с заключением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Порядок предоставления такого заключения будет определяться Правительством Санкт-Петербурга.

Обращаем внимание, что, в соответствии с п. 6 ст. 3 Закона, утверждение градостроительного плана земельного участка невозможно до получения застройщиком Решения.

Нужно отметить, что данное положение противоречит федеральному законодательству. Пункт 11

статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ определяет градостроительный план земельного участка в качестве одного из оснований подготовки проектной документации объектов капитального строительства. Следовательно, право подготовить проектную документацию возникает у лица, обратившегося за выдачей градостроительного плана земельного участка, лишь после получения такого плана - документа, содержащего всю необходимую для проектирования и строительства информацию.

Исходя из градостроительного законодательства РФ, подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа.

Таким образом, полагаем, что введение указанного положения является нарушением норм Градостроительного кодекса РФ и нормы Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», запрещающих требовать от заявителя представления информации и документов, не предусмотренных нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственной или муниципальной услуги.

Такой подход поддержал Верховный суд РФ, признав незаконным требование главы администрации о представлении дополнительных документов для изготовления градостроительного плана земельного участка*.

Отметим также, что Законом предусмотрено переходное положение - согласно ст. 5 Закона, Решение не предоставляется в случае, если заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка поступило в исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга до вступления в силу настоящего Закона.

Данный закон вступает в силу по истечении 45 дней с момента его официального опубликования.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.