

Новое в регулировании



Существенные изменения федерального законодательства в сфере недвижимости и строительства

Традиционно в конце года законодатель принимает значительное количество новых законов, ряд из которых повлекли существенные изменения в регулировании сферы недвижимости и строительства:

Установлен запрет на отклонение от предельных параметров по высоте и этажности для объектов в пределах границ исторических поселений

Федеральным законом от 30.12.2015 № 459-ФЗ, вступившим в силу с 30.12.2015, были внесены поправки в Градостроительный Кодекс РФ (ГрК РФ) и Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Законом установлен абсолютный запрет на отклонение от предельных параметров в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения.

С 01.01.2017 вводится процедура обязательного согласования архитектурного облика объектов в пределах исторических поселений

Этим же законом РФ от 30.12.2015 № 459-ФЗ с 01.01.2017 вводится процедура обязательного согласования архитектурного облика объекта капитального строительства, объекта индивидуального жилищного строительства, планируемых к размещению в границах исторического поселения. Согласование осуществляется на этапе выдачи разрешения на строительство органом охраны объектов культурного наследия и осуществляется региональным органом охраны, обладающим полномочиями по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

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(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Алексей Калинин
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(965) 037-26-33
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ aleksey.kalinkin@kachkin.ru

В градостроительные регламенты территорий, расположенных в границах исторических поселений, должны быть включены требования, которые должен учитывать застройщик при разработке архитектурного решения объекта.

Помимо этого, региональный орган охраны объектов культурного наследия получает право разработать типовое архитектурное решение. В случае его использования при проектировании объекта застройщик будет освобожден от необходимости получения согласования архитектурного облика объекта.

Для целей исполнения данных норм вводится административная ответственность за нарушение требований к архитектурному облику объектов капитального строительства в границах исторических поселений (ч. 5 ст. 7.13 КоАП). Для юридических лиц штраф составит от 100 тысяч до 1 миллиона рублей.

Напомним, что перечень исторических поселений федерального уровня утвержден Приказом Минкультуры РФ N 418, Минрегиона РФ N 339 от 29.07.2010. Границы конкретных исторических поселений определяются отдельными федеральными нормативно-правовыми актами.*

Перечень и границы исторических поселений регионального уровня утверждается нормативно-правовым актом соответствующего субъекта федерации.** Границы исторического поселения (поселений) на территории Санкт-Петербурга пока не утверждены.

Вводится обязательная нотариальная форма для отдельных сделок с недвижимостью

Федеральным законом от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившим в силу 29.12.2015, расширен перечень случаев, когда сделки должны заключаться в нотариальной форме.

Теперь в нотариальной форме должны совершаться:

- сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу (лицу, не являющемуся сособственником объекта);
- сделка по продаже земельной доли;
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки;
- сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

* Например, Приказ Минкультуры России от 17.03.2015 N 394 "О включении города Старая Русса Новгородской области в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Старая Русса Новгородской области".

** Например, Постановление Правительства МО от 27.09.2013 N 771/43 "Об утверждении Перечня исторических поселений областного значения в Московской области".

Процедура выдачи градостроительного плана земельного участка усложняется

С 01.01.2016 вступили в силу положения Федерального закона от 13.07.2015 N 250-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите конкуренции" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", позволяющие продлить тридцатидневный срок подготовки и выдачи градостроительного плана земельного участка в следующих случаях:

- направление в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами проекта градостроительного плана на рассмотрение на публичных слушаниях на срок, необходимый для организации и проведения публичных слушаний;
- выявление уполномоченными органами противоречий в документах, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами необходимы для выдачи градостроительного плана земельного участка и представлены в указанные уполномоченные органы лицом, обратившимся с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка, или получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия на срок, необходимый для уточнения соответствующих сведений.

Существенно расширены полномочия ФАС России по надзору за деятельностью органов власти в сфере строительства

Тем же законом расширяются возможности ФАС России по надзору за деятельностью органов власти в сфере строительства. Теперь в сферу контроля антимонопольной службы попадает оказание государственных и муниципальных услуг и проведение контрольных процедур в сфере строительства.

Установлено, что заинтересованное лицо вправе обжаловать в антимонопольный орган акты и (или) действия (бездействие) органов власти при осуществлении ими в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации*** в части:

- а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Также по новым правилам допускается обжалование действия (бездействия) энергоснабжающей организации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, выраженные в:

*** См., например, Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 N 403 "Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства".

- а) незаконном отказе в приеме документов, заявлений;
- б) предъявлении к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- в) нарушении установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- г) предъявлении требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Строительство линейных объектов должно осуществляться на основании проекта межевания и проекта планировки территории

01.01.2016 закончился переходный период, когда застройщики могли осуществлять строительство линейных объектов на основании градостроительных планов земельных участков. Теперь выдача разрешения на строительство такого объекта возможна только при наличии утвержденных проекта планировки и проекта межевания территории.

Единственное исключение из этого правила – строительство на территории города Москва, где переходный период был продлен до 31.12.2016. Там допускается использование градостроительного плана земельного участка для строительства линейного объекта при отсутствии утвержденных проектов межевания и планировки территории.

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.