

## Новое в регулировании



## Новые правила для застройщиков

За последнее время было опубликовано несколько представляющих интерес для застройщиков документов, на которые мы бы хотели обратить Ваше внимание.

### 1. Появились разъяснения о порядке кадастрового учета машино-мест

В силу п. 3 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Учитывая, что машино-место, как вид объекта недвижимости, появился только 1 января 2017 года и на официальном сайте Росреестра отсутствует XML-схема технического плана машино-места.

В письме от 28.06.2017\* Минэкономразвития России разъяснило, что до ввода в действие новых XML-схем возможно представление в орган регистрации технического плана, подготовленного с использованием XML-схемы, необходимой для подготовки технического плана помещения, с указанием:

- в качестве назначения помещения – «нежилое»;
- в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» – что технический план подготовлен в отношении

\* Письмо Минэкономразвития России от 28.06.2017 № 17683-ВА/Д23и «О порядке подготовки технического плана в отношении нежилого здания и расположенных в нем помещений, а также в отношении машино-места до ввода в действие новых XML-схем».

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](mailto:dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru)

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

объекта недвижимости - машино-места с описанием местоположения машино-места, соответствующего содержанию реквизита «2» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» формы технического плана, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, и объему выполненных кадастровых работ.

Кроме того, за отсутствием на официальном сайте Росреестра соответствующей XML-схемы, для кадастрового учета нежилого здания и помещений в нем возможно представление технического плана, подготовленного с использованием XML-схемы, предназначенной для многоквартирного дома и помещений в нем, с указанием в разделе «Заключение кадастрового инженера», что технический план подготовлен в отношении здания с назначением «нежилое» и помещений, расположенных в нем.

## **2. Уточнен определенный Воздушным кодексом РФ правовой статус приаэродромных территорий**

Федеральным законом от 01.07.2017 № 135-ФЗ\* в ряд законодательных актов внесены изменения, касающиеся правового статуса приаэродромных территорий. Среди наиболее важных можно отметить следующие нововведения.

### **С 30.09.2017 вступают в силу изменения:**

1. В Воздушный кодекс РФ – изменения, закрепившие статус приаэродромной территории, как зоны с особыми условиями использования территорий, которая определяется решением уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти.

На такой территории могут выделяться семь подзон с различными ограничениями использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

2. В Градостроительный кодекс РФ – изменения, касающиеся особенностей использования приаэродромных территорий:

- Утвержденные правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) не применяются в части, противоречащей ограничениям, установленным на приаэродромной территории в соответствии с новой редакцией Воздушного кодекса РФ.
- Срок приведения утвержденных ПЗЗ в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать шесть месяцев.
- Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

### **С 1 июля 2017 года вступили в силу следующие изменения:**

1. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном новой редакцией Воздушного кодекса РФ, уполномоченные Правительством РФ федеральные органы исполнительной власти должны:

- разместить на своих официальных сайтах описание местоположения границ приаэродромных территорий, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости до 01.01.2016 без внесения сведений о границах приаэродромных территорий в ЕГРН;
- в случае отсутствия на 01.01.2016 описания местоположения границ приаэродромных территорий в ГКН - утвердить имеющиеся на 01.07.2017 карты (схемы), на которых отображены

\* Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

границы полос воздушных подходов на аэродромах экспериментальной, государственной и гражданской авиации, границы санитарно-защитных зон аэродромов, а также разместить указанные карты (схемы) на сайте уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти без внесения сведений о таких границах в ЕГРН.

2. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном новой редакцией Воздушного кодекса РФ, в границах указанных выше территорий, а также полос воздушных подходов на аэродромах и санитарно-защитных зон аэродромов, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов должны осуществляться с предварительным получением положительного санитарно-эпидемиологического заключения при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
- с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ, установленные ранее ограничения не применяются:

- в отношении объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция которых согласованы собственником соответствующего аэродрома и (или) уполномоченным органом государственной власти, осуществляющим полномочия собственника соответствующего аэродрома;
- в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу поправок, за исключением случаев, если эти ограничения установлены в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

4. Ущерб, причиненный гражданам и юридическим лицам при ограничении их прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, которые возникли до дня вступления в силу рассматриваемых изменений, возмещается:

- оператором аэродрома – в связи с установлением ранее не установленных ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, в том числе при установлении приаэродромной территории в порядке, предусмотренном новой редакцией Воздушного кодекса РФ;
- за счет соответствующего бюджета бюджетной системы РФ – в связи с установлением в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, если использование таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости было согласовано уполномоченными Правительством РФ федеральными

органами исполнительной власти, уполномоченными органами государственной власти субъектов РФ, которые осуществляли полномочия собственников соответствующих аэродромов.

5. Ограничения, установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу рассматриваемого Федерального закона.

### **3. Вступили в силу новые своды правил в сфере строительства:**

1. С 04.06.2017 вступили в силу СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», которые являются основой для проектирования жилых домов.

Необходимо отметить, что с этой же даты утратили силу «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

2. С 01.07.2017 вступили в силу СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и, соответственно, утратили силу «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». Данный СП используется для целей подготовки проектов планировки и межевания территорий.

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.