

Новое в регулировании



ГрК РФ урегулированы вопросы раздела участков и внесения изменений в проектную документацию

27 июня 2019 года Президент РФ подписал Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ), которым были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ).

1. При разделе участка не требуется получение нового ГПЗУ, и для определения действующего градостроительного регламента применяется дата старого ГПЗУ

В ГрК РФ включено правило о том, что в случае образования нового земельного участка путем раздела или выдела из земельного участка, в отношении которого правообладателем ранее были получены ГПЗУ и РнС, получение нового ГПЗУ в отношении образованных и (или) измененных земельных участков для реализации права строить по РнС не требуется, а проверяющие органы должны проверять соответствие градостроительному регламенту на дату «старого» ГПЗУ на неразделенный участок.

2. В ГрК РФ вернули возможность «модификации» проектной документации, не влекущей необходимость прохождения повторной экспертизы проектной документации

Напомним, что после внесенных в ГрК РФ масштабных изменений в августе 2018 года любые изменения проектной документации по смыслу закона требовали прохождения повторной экспертизы проектной документации, что было явно нецелесообразным решением законодателя.

Настоящими поправками установлены случаи, когда может не проводиться экспертиза проектной документации, получившей ранее положительное заключение, в отношении изменений, которые

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

Максим Алексеев
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 328-39-41
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

одновременно:

- не затрагивают несущие строительные конструкции объекта;
- не влекут за собой изменения класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;
- не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;
- соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;
- соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений указанным выше требованиям осуществляет организация, проводившая экспертизу проектной документации или орган исполнительной власти, осуществляющий экспертное сопровождение, порядок проведения которого подлежит установлению Правительством РФ.

Для целей получения разрешения на строительство в отношении документации, в которую вносились изменения, к заявлению о выдаче разрешения на строительство должен быть приложен документ, подтверждающий соответствие вносимых в проектную документацию изменений требованиям, при которых повторное прохождение экспертизы проектной документации не требуется.

3. В ГрК РФ включены положения о внедрении BIM-моделирования (информационная модель строительства)

В ГрК РФ введено новое понятие «информационная модель объекта капитального строительства», которая по задумке законодателя будет представлять собой совокупность сведений об объекте капитального строительства, сформированных на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства. Правила формирования и ведения такой информационной модели, а также случаи в которых формирование и ведение такой модели станет обязательным должны быть определены Правительством РФ.

Кроме того, планируется к созданию специальный информационный ресурс, распределяющий информацию об объектах капитального строительства и ассоциированную с ними информацию – классификатор строительной информации.

Планируется также создать реестр документов в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, в который будут вноситься документы, применяющиеся при проведении экспертизы проектной документации (результатов инженерных изысканий).

В связи с созданием новых информационных систем обеспечения градостроительной деятельности соответствующим образом были пересмотрены и дополнены полномочия органов государственной власти РФ.

Внесенные Законом № 151-ФЗ изменения вступили в силу с 27.06.2019, т.е. со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, касающихся создания государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в отношении некоторых из которых предусмотрена отсрочка (для разных норм она меняется от «до 01.12.2020» вплоть «до 01.12.2022»).

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.