

Новое в регулировании



Новеллы в градостроительном регулировании

02.08.2019 вступил в силу Федеральный закон от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 283-ФЗ). В рамках настоящего обзора мы постараемся отразить некоторые наиболее важные для девелоперов изменения в законодательстве в связи с принятием указанного закона.

1. Отменена обязанность по проведению государственной экспертизы проектной документации применительно к зонам с особыми условиями использования территории

В соответствии с ранее действующей редакцией ГрК РФ обязательной государственной экспертизе подлежала проектная документация в отношении объектов строительства, реконструкция которых планируется в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), режим которых предусматривает ограничение размещения объектов капитального строительства исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена ЗООИТ, или исходя из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена ЗООИТ, на размещаемый объект капитального строительства.

Старая редакция нормы создавала неопределенность в регулировании, что дало ряду государственных органов говорить о необходимости исключительно государственной экспертизы проектной документации в ЗООИТ.

Эта неопределенность полностью устранена и застройщик при установлении ограничения в ЗООИТ по своему выбору может направить проектную документацию на государственную или негосударственную экспертизу.

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

Людмила Степанова
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(981) 742-55-09
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ lyudmila.stepanova@kachkin.ru

Перечень оснований для применения исключительно государственной экспертизы прямо указан в ГрК РФ и не подлежит расширительному толкованию.

2. Изменения в части выдачи разрешения на строительство и внесения изменений в разрешение

1) Предусмотрено, что до 01.01.2020 подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство (РНС) менее чем за 10 рабочих дней до истечения срока действия РНС *не является основанием для отказа во внесении изменений в РНС при условии, что со дня истечения срока действия РНС до дня получения заявления застройщика о внесении изменений в РНС прошло не более 3 лет.*

Напомним, норма о том, что во внесении изменений в РНС должно быть отказано в случае подачи заявления о внесении изменений в РНС менее чем за 10 рабочих дней до истечения срока действия РНС, действует с августа 2018 года.

В рамках изменений уже истекшее разрешение на строительство может быть возобновлено при соблюдении следующих условий:

- заявление о продлении подано до 01.01.2020;
- срок разрешения на строительство, который просят продлить, истек не более 3 лет назад до момента обращения за его продлением.

2) Дополнен перечень случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется: к таким случаям теперь также относится размещение антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 м, предназначенных для размещения средств связи.

Отметим, что ранее была распространенной категория судебных споров, когда соответствующие антенные опоры размещались без получения РНС, и позиция правообладателей объектов сводилась к указанию на то, что опоры не являются объектами капитального строительства. Теперь вопрос о необходимости получения РНС в данном случае прямо урегулирован ГрК РФ.

3) Прямо зафиксировано, что в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства планируются на территории, в отношении которой ОМСУ принято решение о РЗТ или КРТ, основанием для отказа в выдаче РНС является отсутствие документации по планировке территории, утвержденной *в соответствии с договором о РЗТ или КРТ* (за исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении ОМСУ КРТ).

3. Систематизация и изменение регулирования в части осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий

В ГрК РФ добавлена гл. 5.1 «Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления». Теперь прямо закрепляется, что развитие застроенных территорий (РЗТ), комплексное освоение территории (КОТ), освоение территории в целях строительства стандартного жилья, комплексное развитие территории (КРТ) являются видами деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ) (родовая категория).

Необходимо отметить, что с введением новой главы не было предусмотрено новое общее регулирование КУРТ, однако нововведение позволяет применять в отношении всех видов КУРТ разрозненные нормы ГрК РФ, в частности:

- обязательность установления на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КУРТ;

- обязательность подготовки документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства на соответствующей территории;
- отсутствие необходимости проведения общественных обсуждений / публичных слушаний по соответствующему ППТиПМ и др.

Также законом № 283-ФЗ введен ряд норм, направленных на то, чтобы сведения о территориях, подлежащих КУРТ, были внесены в ЕГРН. Так, закреплено, что обязательным приложением к решению о РЗТ, КРТ по инициативе органа местного самоуправления (ОМСУ) являются сведения о границах соответствующей территории, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территории в системе координат для ведения ЕГРН.

Ряд изменений внесены и в регулирование КРТ, в частности:

- предусмотрена возможность ОМСУ при наличии определенных условий принимать решение о *самостоятельном* осуществлении КРТ (ранее ОМСУ в подобных случаях могло быть принято решение только о проведении аукциона на право заключения договора о КРТ);
- уточнено регулирование в части включения в границы территории, подлежащей КРТ, участков, находящихся в государственной / муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц, а также в части предоставления в аренду без торгов лицу, заключившему договор о КРТ по инициативе ОМСУ, участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии.

4. Изменения в нормы о порядке утверждения и изменения ПЗЗ и документации по планировке территории

Применительно к ПЗЗ внесены, в частности, следующие изменения:

- уменьшена продолжительность общественных обсуждений / публичных слушаний по проекту ПЗЗ: новый срок в соответствии с региональными нормативно-правовыми актами должен составлять не менее 1 и не более 3 месяцев (было не менее 2 и не более 4 месяцев);
- предусмотрено, что в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, или в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства не более чем на 10% проведение обсуждений / слушаний, опубликование сообщения о подготовке проекта изменений ПЗЗ не требуется;
- введена норма, в соответствии с которой ПЗЗ подлежат уточнению без утверждения *изменений в ПЗЗ* в целях исполнения требования уполномоченного органа об отображении в ПЗЗ границ ЗОУИТ, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений.

В части документации по планировке территории можно отметить изменение регулирования в части этапов утверждения ППТиПМ и компетенции органов.

Так, ранее предусматривалось, что ОМСУ поселения (городского округа) направляет главе местной администрации поселения (городского округа) подготовленную документацию по планировке территории вместе с заключением о результатах обсуждений / слушаний. Глава местной администрации поселения (городского округа), в свою очередь, принимает решение об утверждении документации по планировке территории / ее отклонении.

Теперь на соответствующей стадии утверждения ППТиПМ ГрК РФ предусмотрен только один этап: ОМСУ (которым в соответствии с региональным и муниципальным законодательством может быть

представительный орган МО, местная администрация) с учетом результатов обсуждений / слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории / ее отклонении.

5. Иные значимые изменения

Необходимо отметить, что законом № 283-ФЗ был принят ряд иных изменений.

В частности, из не указанных ранее хотелось бы отметить следующие:

1) Увеличен срок на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных (муниципальных) нужд для строительства, реконструкции объектов федерального (регионального, местного) значения: соответствующее решение может быть принято не позднее чем в течение 6 лет со дня утверждения ППТ, предусматривающего размещение таких объектов (ранее решение могло быть принято в течение 3 лет с указанного момента).

2) Предусмотрена возможность для правообладателей земельных участков *немотивированно* (вне зависимости от размеров и конфигурации участков) обращаться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях *однократного* изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, *не более чем* на 10%.

В указанном случае не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

3) Добавлен новый случай, когда допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой: перераспределение земельного участка в государственной (муниципальной) собственности, предоставленного гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель (земельных участков), которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, в целях приведения границ в соответствие с утвержденным проектом межевания 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.