

Новое в регулировании



Строительство застройщиками сопутствующих объектов и получения прав на участки для их размещения существенно упрощено

12 ноября 2020 года Правительством РФ было принято Постановление № 1816* (далее – Постановление № 1816), которым существенно расширены возможности для застройщика избежать длительных процедур в строительстве, а именно:

- установлен новый перечень случаев, когда для строительства (реконструкции) линейного объекта не требуется подготовка ППТ;
- расширен перечень случаев, когда для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства не требуется получения разрешения на строительство;
- расширен список объектов, которые можно разместить на государственных и муниципальных земельных участках без их предоставления и установления сервитута, т.е. на основании разрешения на размещение.

1. Существенно расширен перечень случаев, когда строительство (реконструкция) объектов капитального строительства возможно без получения разрешения на строительство

Ранее действующее Постановление Правительства РФ**,

* Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». Официально опубликовано 20.11.2020 и начнет действовать с 28.11.2020.

** Постановление Правительства РФ от 17.08.2019 № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство».

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

Анастасия Яковлева

Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(981) 707-14-52
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ anastasia.yakovleva@kachkin.ru

регламентировавшее этот вопрос, устанавливало, что получение разрешения на строительство не требуется только в случае строительства (реконструкции) линий связи и сооружений связи, которые не являются особо опасными, технически сложными объектами связи.

Принятое Постановление № 1816 значительно расширяет перечень таких ситуаций, относя к ним сразу 12 случаев, которые не требуют получения разрешения на строительство. В частности, добавлены следующие случаи строительства (реконструкции), которая возможна без получения РНС:

1. линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;
2. тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150 °С включительно;
3. водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;
4. линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;
5. линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;
6. отдельно стоящих ветроэнергетических установок высотой менее чем 250 метров, а также солнечных батарей;
7. автомобильных дорог IV и V категории;
8. объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог;
9. местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений;
10. пешеходных улиц и площадей городов;
11. парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек.

Следует отметить, что ряд объектов из указанного списка не требовал получения разрешения на строительство в некоторых регионах в связи с указанием на это в региональных нормативных актах*, однако теперь регулирование в этой части стало единообразным для всех субъектов РФ.

2. Установлен новый перечень случаев, при которых строительство (реконструкция) линейного объекта разрешается без подготовки ППТ

Перечень случаев, установленный утрачивающим силу Постановлением Правительства РФ от 07.03.2017 № 269**, частично продублирован в Постановлении № 1816, также к нему добавлены и новые случаи.

Актуальный перечень случаев, при которых для строительства (реконструкции) линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, выглядит следующим образом:

* Например, закон Ленинградской области №38-оз от 18.05.2012 «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области».

** Постановление Правительства РФ от 07.03.2017 № 269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории».

1. Строительство (реконструкция) линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;
2. Строительство (реконструкция) линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;
3. Строительство (реконструкция) тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150°C включительно;
4. Строительство (реконструкция) водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;
5. Строительство (реконструкция) линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;
6. Строительство (реконструкция) линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;
7. Строительство (реконструкция) автомобильных дорог IV и V категории;
8. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог;
9. Строительство (реконструкция) местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений;
10. Строительство (реконструкция) пешеходных улиц и площадей городов;
11. Строительство (реконструкция) парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек.
12. Строительство (реконструкция) газопроводов с проектным рабочим давлением не более 0,6 мегапаскаля;
13. Строительство, реконструкция объекта капитального строительства, проектируемого в составе линейного объекта, при одновременном соблюдении следующих условий:
 - строительство, реконструкция объекта капитального строительства осуществляется в существующих границах земельного участка, на котором размещен линейный объект, либо в границах сервитута или публичного сервитута, установленного в целях размещения линейного объекта;
 - строительство, реконструкция объекта капитального строительства не требует изменения границ зон с особыми условиями использования территорий, установленных в связи с размещением линейного объекта;
 - общая площадь объекта капитального строительства не превышает 1500 кв. метров, высота не превышает 12 метров, количество этажей не превышает 2 этажей.
14. Строительство, реконструкция электрических сетей, сетей связи, сетей инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), размещение которых осуществляется внутри одного квартала, одного микрорайона;

15. Строительство, реконструкция в границах полосы отвода автомобильных дорог подъездов, съездов и примыканий, в том числе переходно-скоростных полос, к объектам дорожного сервиса и (или) автомобильных дорог, для строительства, реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство.

3. Строительные городки и офисы продаж застройщика могут размещаться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления таких земельных участков и установления сервитутов (п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ)

Такая возможность теперь прямо предусмотрена Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300*, в которое Постановлением № 1816 были внесены соответствующие изменения.

Так, Постановлением № 1816 установлено, что без предоставления участка и установления сервитута на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть размещены площадки для размещения строительной техники и строительных грузов, если проектом организации строительства размещение таких площадок предусмотрено за границами земельного участка, на котором планируются и (или) осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, а также некапитальные строения, предназначенные для обеспечения потребностей застройщика (мобильные бытовые городки (комплексы производственного быта), офисы продаж).

Напомним, что такой способ предусматривает обращение за получением «разрешения на размещение», носит целевой характер (т.е. предоставляется по обращению заявителя) и не требует проведения работ по кадастровому учету участка и соблюдения процедур его предоставления. Это означает, что срок получения прав на размещение офисов продаж и строительных городков должен существенно сократиться.

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.

* Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».