

Новое в регулировании



Существенные изменения в сфере недвижимости

По традиции в первых числах июля законодатель завершает весеннюю сессию значительным количеством федеральных законов, которые затрагивают различные сферы. Настоящее информационное письмо посвящено наиболее значимым изменениям в сфере недвижимости.

1. Внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ

Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ (далее – закон № 275-ФЗ)* внесены достаточно объемные изменения в ГрК РФ, обзор более значимых из которых приведен в настоящем алерте**.

1) Исключительные перечни процедур в строительстве заменяются на перечни процедур в рамках выделенных в ГрК РФ мероприятий по осуществлению строительства

В рамках принятых изменений в строительной деятельности выделено пять этапов реализации проекта по строительству и в рамках каждого из этапов указан перечень допустимых мероприятий.

При этом Правительству РФ предоставлены полномочия устанавливать исчерпывающие перечни документов, сведений, материалов и согласований, которые могут требоваться от застройщика на каждом этапе реализации проекта.

Напомним, что ранее исчерпывающий перечень устанавливал лишь «процедуры», что позволяло уполномоченным органам расширительно толковать, что именно входит в состав этих процедур.

* Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Общим сроком вступления в силу закона № 275-ФЗ является 01.09.2021, однако некоторые положения вступают в силу по истечении десяти дней после дня официального опубликования (01.07.2021), а некоторые - 01.10.2021.

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

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

Таким образом, законодателем предпринимается очередная попытка упорядочить требования к застройщикам и сократить региональное нормотворчество в этой области.

Применительно к исчерпывающим перечням закон № 275-ФЗ содержит переходные положения. В частности, закреплено, что до вступления в силу утвержденного Правительством РФ нового Перечня применяются исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством РФ ранее. Также установлены особенности осуществления процедур, предусмотренных нормативными правовыми актами субъекта РФ или муниципальными правовыми актами, до 01.09.2022.

2) Введено понятие «рабочая документация» и предусмотрен упрощенный порядок ее корректировки

Предусмотрено, что рабочая документация (РД) разрабатывается на основании проектной документации (ПД), при этом подготовка ПД и РД может осуществляться одновременно.

Напомним, что ранее термин «рабочая документация» в ГрК РФ не использовался, а ее разработка регулировалась подзаконными актами.

Предусмотрена норма о том, что в случае внесения в РД изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным п. п. 1 - 5 ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ (случаи, когда экспертиза ПД может не проводиться при внесении изменений в ПД) приведение ПД в соответствие с такими изменениями, внесенными в РД, не требуется при условии, что такие изменения в РД утверждены застройщиком, техническим заказчиком в установленном порядке, в этом случае **изменения РД признаются частью ПД**.

3) Введено допустимое отклонение протяженности линейного объекта от проектируемых значений

Так, различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта **не более чем на 5%** по отношению к данным о его протяженности, указанным в ПД, разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Напомним, что ранее аналогичная норма о допустимом отклонении по площади была введена в ГрК РФ в отношении иных ОКС (не линейных).

4) Правительство РФ может расширять перечень возможных действий в рамках текущего ремонта

В соответствии с изменениями в случаях, определенных Правительством РФ, при проведении **текущего** ремонта зданий, сооружений может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций таких зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений.

Отметим, что, по общему правилу, такие действия могут быть отнесены к капитальному ремонту, а в отдельных случаях даже к реконструкции, что требует совершенно иного оформления документации на проведение работ и получения разрешений.

5) Введены новые особенности осуществления градостроительной деятельности в городах федерального значения

Так, предусмотрено, что:

- подготовка изменений в генпланы указанных субъектов РФ может осуществляться одновременно с подготовкой изменений в ПЗЗ с одновременным проведением публичных слушаний (общественных обсуждений) и проверкой изменений в ПЗЗ на предмет соответствия генплану

с учетом изменений в последний;

- при реализации проектов по строительству наряду с предусмотренными ГрК РФ мероприятиями могут осуществляться: согласование архитектурно-градостроительного облика ОКС, выдача заключения о соответствии ПД сводному плану подземных коммуникаций и сооружений.

6) Институт «экономически эффективной проектной документации повторного использования» заменен институтом «типовой проектной документации»

Предпринята очередная попытка сделать работоспособной систему повторного использования созданной за счет бюджетных средств проектной документации по однотипным объектам.

Так, в соответствии с изменениями проектная документация, получившая положительное заключение **государственной** экспертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, **в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию**, по решению уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти может быть признана типовой проектной документацией в порядке, установленном Правительством РФ, а сведения о ней включаются в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

Отметим, что для полноценного функционирования института типовой проектной документации требуется принятие Правительством РФ значительного количества нормативно-правовых актов, в частности, Правительство РФ устанавливает: критерии, которым должна соответствовать типовая проектная документация, срок применения типовой проектной документации, порядок принятия решения о признании проектной документации типовой, порядок использования типовой проектной документации, в том числе порядок внесения в нее изменений, основания для исключения типовой проектной документации из единого государственного реестра заключений.

7) Дополнительно отметим, что в ГрК РФ были внесены изменения еще двумя федеральными законами, но данные изменения являются более узконаправленными:

А) Федеральным законом от 02.07.2021 № 298-ФЗ* установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется при строительстве, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно (до внесения изменений – до 0,6 мегапаскаля)**;

Б) Федеральным законом от 01.07.2021 № 276-ФЗ*** введены более развернутые общие нормы в части подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в частности, введены новые статьи 52.1 и 52.2 ГрК РФ****:

- о подключении объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в части выдачи ТУ, заключения договора о подключении, также прямо предусмотрена возможность перераспределения правообладателем высвобождаемой мощности в пользу третьих лиц);

* Федеральный закон от 02.07.2021 № 298-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

** Изменения вступают в силу 13.07.2021.

*** Федеральный закон от 01.07.2021 № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**** Изменения вступают в силу с 01.09.2021.

- об особенностях реконструкции, ремонте существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, многоквартирных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (в части выдачи ТУ, заключения договора с правообладателем линейного объекта в обязательном порядке, осуществления работ и возмещения правообладателю линейного объекта затрат).

2. Внесены очередные изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Очередные изменения в закон № 214-ФЗ* посвящены в целом вопросам деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, однако в нем по традиции есть несколько положений, которые затрагивают интересы всех застройщиков, а именно:

А) В случае, если застройщик использует эскроу-счета для привлечения средств дольщиком, ему не требуется рассчитывать размер собственных средств и нормативы финансовой устойчивости;

Б) Обременение, наложенное на земельный участок, на котором строится дом, не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового и регистрационного учета прав дольщиков на сам участок и объекты в доме;

Ст. 13 Закона № 214-ФЗ дополнили пунктом 5.1, который устанавливает, что арест, запрет совершать определенные действия с земельным участком, залог, установленный в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ в отношении земельного участка под строящимся многоквартирным домом, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления:

- государственного кадастрового учета многоквартирного дома;
- государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства;
- государственной регистрации перехода права собственности на объект долевого строительства;
- государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок.

Запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме.

В) Субъектами РФ должно быть утверждено положение о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства;

Закон № 214-ФЗ теперь устанавливает, что региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с положением, которое утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

* Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-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».

Г) Установлен порядок привлечения денежных средств дольщиков Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства при достройке им проблемного объекта.

Предусмотрено, что на Фонд в такой ситуации будут распространяться требования п. 1.2 ст. 3 Закона № 214-ФЗ, а в отношении привлеченных средств действует правило о банковском сопровождении в соответствии со ст. 9.2 Федерального закона 29.07.2017 № 218-ФЗ.

3. С 01 марта 2022 года на землях сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянским (фермерским) хозяйством, станет возможным строительство и эксплуатация жилого дома*

Поправками установлены требования к размещаемому жилому дому:

- не более 3 этажей;
- площадью не более 500 кв.м;
- площадь застройки не более 0,25 % от площади земельного участка.

Субъектам РФ предоставлено право определять муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.

Ранее на таких территориях могли размещаться лишь здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, к которым жилые дома не относились.

4. С 01 марта 2022 года вступают в силу изменения в Лесной кодекс РФ, касающиеся регулирования использования лесов при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и выводе из эксплуатации, сносе, ликвидации и консервации объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры**

Поправками установлено:

- допускается строительство при использовании лесов для осуществления рекреационной деятельности объектов капитального строительства - на части площади лесного участка, не превышающей 20 % площади, но в любом случае не более 1 Га и не занятой лесными насаждениями и только в отношении лесных участков, предоставленных в аренду или постоянное (бессрочное) пользование после 01 марта 2022 года;
- сохраняется запрет на строительство и эксплуатацию жилых домов при использовании лесов;
- правило о приоритете использования земель, не занятых лесными насаждениями, а также земель, занятых погибшими, поврежденными и перестойными лесными насаждениями при создании объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры;
- запрет на сплошные рубки лесных насаждений при создании объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, за исключением случаев, указанных в законе;

* Федеральный закон от 02.07.2021 № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Федеральный закон от 02.07.2021 № 301-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- ГрК РФ дополнен соответствующим положением о том, что разрешение на строительство объектов капитального строительства при использовании лесов для осуществления рекреационной деятельности выдается органом государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившим положительное заключение государственной экспертизы проекта освоения лесов;
- при осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается осуществлять благоустройство соответствующих лесных участков;
- Правительство РФ должно в будущем подготовить перечень некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, для защитных лесов, эксплуатационных лесов, резервных лесов.

5. Усовершенствовано правовое регулирование создания и эксплуатации лесных питомников*

01 сентября 2021 вступают в силу поправки в Лесной кодекс РФ, закрепляющие правило о том, что на лесных участках, предоставленных для создания и эксплуатации лесных питомников, допускается строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства и возведение некапитальных строений, сооружений, которые предназначены для обеспечения выращивания саженцев, сеянцев основных лесных древесных пород (в том числе складов для хранения семян лесных растений, теплиц и других подобных объектов) и признаются объектами лесной инфраструктуры, перечень которых должен быть утвержден Правительством Российской Федерации.

Также принятыми поправками уточняется порядок осуществления мониторинга воспроизводства лесов, государственной инвентаризации лесов, лесовосстановления и лесоразведения.

Поправки в основной массе вступают в силу с 01 сентября 2021, за исключением положений, для которых установлен иной срок вступления в силу.

6. Внесены изменения в законодательство об экологической экспертизе, выводящей из-под ее предмета проектную документацию ряда объектов капитального строительства, планируемых к размещению в Арктической зоне РФ**

С 17.08.2021 вступают поправки в Федеральный закон «Об экологической экспертизе» в соответствии с которыми государственную экологическую экспертизу теперь не должна проходить проектная документация в отношении следующих объектов капитального строительства:

- объектов социальной и транспортной инфраструктур, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, которые не относятся в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды к объектам I, II категорий и строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах населенных пунктов, находящихся в границах Арктической зоны РФ, за пределами особо охраняемых природных территорий;
- не подлежащей государственной экологической экспертизе;
- автомобильных дорог межмуниципального значения, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять за пределами населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий.

* Федеральный закон от 02.07.2021 № 303-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Федеральный закон от 02.07.2021 № 341-ФЗ «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона «Об экологической экспертизе».

7. Уточнен перечень сведений, вносимых в реестр объектов культурного наследия*

С 30.12.2021 вступают в силу поправки в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» уточняющие перечень сведений, подлежащий включению в реестр объектов культурного наследия:

- сведения о наличии или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия (копия акта (актов) органа государственной власти об утверждении (изменении) границ территории объекта культурного наследия, описание границ территории объекта культурного наследия с приложением графического описания местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (если имеются));
- сведения о наличии или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места (копия акта (актов) соответствующего органа охраны объектов культурного наследия об установлении требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места (если имеются)).

Также скорректированы положения, касающиеся состава сведений, подлежащих предоставлению физическим и юридическим лицам из реестра объектов культурного наследия, которые смогут запросить любые сведения, содержащиеся в реестре, за исключением сведений об объектах археологического наследия, не подлежащие опубликованию, а также информации из паспорта объекта культурного наследия, которая может выдаваться только собственнику или законному владельцу объекта культурного наследия.

8. Правительство РФ актуализировало положения ряда актов, посвященных федеральному государственному контролю (надзору)

Правительством РФ приняты новые положения:

- Положение о федеральном государственном контроле (надзоре) в области геодезии и картографии**;
- Положение о федеральном государственном контроле за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций***;
- Положение о федеральном государственном строительном надзоре****;

* Федеральный закон от 02.07.2021 № 346-ФЗ «О внесении изменений в статьи 20 и 26 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

** Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1001 «О федеральном государственном контроле (надзоре) в области геодезии и картографии».

*** Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1006 «Об утверждении Положения о федеральном государственном контроле за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций».

**** Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1087 «Об утверждении Положения о федеральном государственном строительном надзоре».

- Положение о федеральном государственном контроле (надзоре) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия*;
- Положение о федеральном государственном контроле (надзоре) в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий**;
- Положение о федеральном государственном энергетическом надзоре***;
- Положение о федеральном государственном санитарно-эпидемиологическом контроле (надзоре)****;
- Положение о федеральном государственном экологическом контроле (надзоре)*****.

В целом, новые положения направлены на использование риск-ориентированного подхода для определения объектов надзора.

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 30.06.2021 № 1093 «Об утверждении Положения о федеральном государственном контроле (надзоре) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия».

** Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1090 «О федеральном государственном контроле (надзоре) в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий».

*** Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1085 «О федеральном государственном энергетическом надзоре».

**** Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1100 «О федеральном государственном санитарно-эпидемиологическом контроле (надзоре)».

***** Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1096 «О федеральном государственном экологическом контроле (надзоре)».