

Новое в регулировании



Новеллы в градостроительном регулировании

В последних числах декабря 2019 г. был опубликован целый ряд федеральных законов, в т. ч. относящихся к сфере недвижимости. В рамках настоящего обзора мы постараемся отразить некоторые наиболее важные для девелоперов изменения в связи с принятием соответствующих законов.

1. Внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ

Очередные поправки внесены в Градостроительный кодекс РФ законом № 472-ФЗ* (вступили в силу 28.12.2019), в соответствии с которыми:

- 1) Сокращены нормативные сроки выдачи градостроительных планов с 20 до 14 рабочих дней.
- 2) Сокращены нормативные сроки выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию - с 7 до 5 рабочих дней.

При этом новые сроки в обоих случаях применяются, если соответствующее заявление подано в уполномоченный орган после 28.12.2019.

- 3) Прямо предусмотрена возможность выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении отдельных этапов строительства, выделенных в рамках единого разрешения на строительство.

В ст. 55 ГрК РФ прямо закреплена возможность выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении этапов строительства, реконструкции, если разрешение на строительство выдано на отдельный этап (на практике разрешения на ввод этапа при его выделении в РНС выдавались и ранее), либо этапы выделены

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

* Федеральный закон от 27.12.2019 № 472-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

в отношении линейного объекта в порядке, описанном далее, после получения РИС. В указанном случае необходимые документы для получения разрешения на ввод оформляются в части, относящейся к соответствующему этапу строительства, реконструкции.

4) Упрощен порядок выделения этапов строительства в отношении линейных объектов.

Предусматривается, что теперь по решению застройщика или технического заказчика этапы строительства, реконструкции линейного объекта, иных объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, могут быть выделены уже после получения разрешения на строительство объекта путем внесения изменений в проектную документацию соответствующего объекта.

Соответственно, в отношении линейных объектов (ОКС, входящих в их состав) выделение этапов возможно после получения разрешения на строительство, причем из системного толкования данных изменений с положениями ст. 51 ГрК РФ можно сделать вывод, что такое внесение изменений в проектную документацию не требует прохождения экспертизы и внесения изменений в разрешение на строительство, так как иначе введенная норма была бы бессмысленна в силу того, что через внесение изменений в разрешение возможно введение этапов в отношении любых объектов в силу общих положений ст. 51 ГрК РФ.

5) Также теперь упрощен порядок проектирования линейных объектов:

- закреплена возможность упрощенного внесения изменений в проект планировки территории, предусматривающий строительство, реконструкцию линейного объекта в части увеличения/уменьшением не более чем на 10% площади зоны планируемого размещения такого объекта (без согласования с органом, уполномоченным на принятие решений об изъятии участков, главой поселения (городского округа), общественных обсуждений/публичных слушаний) при соблюдении предусмотренных условий (изменения не должны влиять на предусмотренные планировочные решения и приводить к необходимости изъятия участков);
- предусмотрено, что подготовка проектной документации линейного объекта федерального (регионального, местного) значения может осуществляться до утверждения документации по планировке территории, однако соответствующая проектная документация может направляться на экспертизу только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство, реконструкцию линейного объекта.

6) Прямо закреплена возможность выдачи разрешения на строительство, решения о внесении изменения в такое разрешение, разрешения на ввод в эксплуатацию, ГПЗУ в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, в случае, если это указано в соответствующем заявлении, которое также может быть подано в форме электронного документа. Также предусмотрена возможность подачи в электронной форме заявления на предоставление разрешения на УРВИ и отклонение от предельных параметров.

7) Закреплено полномочие Правительства РФ по возможности утверждения единых стандартов предоставления государственных (муниципальных) услуг, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

2. Вступление в силу нового регулирования ЗОУИТ отложено

В 2018 г. в ЗК РФ и иные нормативно-правовые акты были внесены существенные изменения*,

* Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 342-ФЗ).

направленные на унификацию режима зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ), к которым, например, относятся различные охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия, а также придание публичности информации о ЗОУИТ путем внесения сведений о них в ЕГРН.

Среди прочего, данные изменения предполагали, что установление ЗОУИТ начиная с **04.08.2018** (вступление в силу закона № 342-ФЗ) должно осуществляться по новым единообразным правилам: было прямо закреплено, что ЗОУИТ, в т. ч. возникающие в силу закона, а также ограничения использования участков в таких зонах считаются установленными/измененными со дня внесения сведений о ЗОУИТ/соответствующих изменений в ЕГРН; регламентировано содержание решения об установлении ЗОУИТ (например, оно должно включать конкретные ограничения использования участков, к нему должны быть приложены сведения о границах зоны) и т. д. А с 01.01.2022 должны были прекратить свое существование все ЗОУИТ, которые не были внесены в ЕГРН.

Законом № 455-ФЗ*, вступившим в силу 31.12.2019, были внесены значительные изменения в переходные положения закона № 342-ФЗ, которые фактически влекут отложение начала действия нового регулирования на несколько лет, в том числе:

1) Прекращение существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон отложено до 01.01.2022 (ранее был срок - 01.01.2020).

На практике это означает, что все проекты, которые разрабатывались застройщиками из расчета, что в момент выхода на разрешение на строительство такие расчетные или нормативные санитарно-защитные зоны перестают существовать, нужно будет пересматривать;

2) Перенесен с 01.10.2019 на 01.10.2021 срок выполнения обязанности собственников соответствующих объектов по обращению в уполномоченные органы за установлением СЗЗ по новым правилам.

3) Перенесен с 01.01.2020 на 01.01.2022 срок установления зон охраны объектов культурного наследия, в отношении которых пока установлены защитные зоны.

4) С 04.08.2018 на 01.01.2022 перенесено начало действия и целого ряда иных норм, составляющих важную часть нового режима ЗОУИТ, в т. ч.:

- все установленные до 01.01.2022 ЗОУИТ считаются действительными вне зависимости от соответствия решений об их установлении новым требованиям главы о ЗОУИТ;
- создавшее много сложностей требование об установлении ЗОУИТ до обращения за разрешением на строительство также будет обязательным только с 01.01.2022;
- до 01.01.2022 новая норма о защите прав правообладателя в связи с существованием ЗОУИТ в форме расширенных оснований для компенсации убытков не действует;
- предусмотрено, что до 01.01.2022 внесение сведений даже о вновь устанавливаемых ЗОУИТ в ЕГРН не является обязательным (если иное не предусмотрено специальным законодательством по конкретному виду ЗОУИТ).

Таким образом, по сути анализируемыми изменениями с 04.08.2018 на 01.01.2022 перенесено начало действия нового режима для вновь устанавливаемых ЗОУИТ.

* Федеральный закон от 27.12.2019 № 455-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5) Перенесен с 01.01.2022 на 01.01.2025 срок прекращения существования всех ЗОУИТ, не внесенных в сведения ЕГРН.

В целом анализируемые изменения означают, что предусмотренное законодательством снижение рисков неполноты сведений об ограничениях земельного участка за счет придания сведениям о ЗОУИТ публичности (внесения их в ЕГРН) откладывается на несколько лет, а по отдельным вопросам (сохранение действия нормативных и расчетных СЗЗ) текущие проекты должны быть приведены в соответствие с новыми переходными положениями для целей получения разрешения на строительство.

Отметим, что в рамках настоящего обзора отражены только наиболее существенные изменения, принятые в конце декабря 2019 г. в области недвижимости. При этом необходимо учитывать, что были внесены и иные изменения в законодательство, в т. ч. законом № 455-ФЗ изменен срок приведения ВРИ в ПЗЗ в соответствии с Классификатором с 01.01.2020 до 01.01.2021, в КоАП РФ введен такой самостоятельный состав административного правонарушения, как несоблюдение требований к сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания*, предусматривающий, в том числе, ответственность за проектирование и строительство без согласования с уполномоченным органом в области рыболовства, если такое согласование требуется в соответствии с законодательством и т. п.

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.

* Федеральный закон от 27.12.2019 № 504-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».