

Новое в регулировании



Новеллы в градостроительном регулировании

В конце декабря 2020 г. традиционно был принят целый ряд нормативных правовых актов, 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 актов.

1. Введены особые положения в отношении разрешений на строительство, выданных до 01.01.2020

Федеральным законом от 29.12.2020 № 468-ФЗ* предусмотрены следующие новые положения:

1.1. До 01.01.2024 в отношении объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы до 01.01.2020 и по которым не выданы разрешения на ввод в эксплуатацию, действует следующий «особый» режим:

1) при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию проверяется соответствие объекта разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ, *на дату выдачи разрешения на строительство такого объекта капитального строительства.*

Напомним, что, по общему правилу, данные параметры проверяются уполномоченным органом *на дату выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию*, т. е. анализируемое изменение предполагает, что, если изменение ВРИ/ установление ЗОУИТ, препятствующих строительству объекта, произойдет в период со дня выдачи разрешения на

* Федеральным законом от 29.12.2020 № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Данный закон вступил в силу 29.12.2020, однако в соответствии с переходными положениями требования к процедурам, предусмотренным ГрК РФ в новой редакции, не применяются к процедурам, осуществление которых было начато до 29.12.2020.

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

строительство до даты рассмотрения документов на ввод в эксплуатацию, во вводе объекта в эксплуатацию не может быть отказано.

2) не применяется следующее основание для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство: подача заявления о внесении изменений менее чем за 10 рабочих дней до истечения срока действия разрешения;

3) если со дня выдачи ГПЗУ, на основании которого была подготовлена проектная документация объекта/ утверждения ППТ (в отношении линейного объекта) прошло более полутора лет, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия требованиям, действовавшим на дату выдачи разрешения на строительство.

1.2. Помимо этого, изменен ряд сроков градостроительных процедур:

- установлены сроки рассмотрения органами охраны объектов культурного наследия проектов генерального плана, правил землепользования и застройки (ПЗЗ) исторического поселения (в частности, в отношении генплана исторического поселения федерального значения - 20 дней, в отношении ПЗЗ исторического поселения федерального значения - 7 рабочих дней);
- конкретизированы сроки совершения отдельных действий в рамках процедуры получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: проект решения о предоставлении разрешения подготавливается в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения, также в течение 15 рабочих дней со дня окончания обсуждений или слушаний комиссия должна подготовить рекомендации о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- незначительно сокращены отдельные сроки действий в рамках процедуры утверждения документации по планировке территории, например, с 30 до 15 рабочих дней сокращен срок для направления главой поселения/ городского округа согласования или отказа в согласовании документации в орган, уполномоченный на ее утверждение.

2. Реформировано регулирование комплексного развития территорий

Масштабные изменения были внесены Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ*.

В настоящем обзоре отражены только основные направления нового регулирования:

1) Изменена терминология и структура нормативной базы

Термин «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории» (деятельность по КУРТ) в ГрК РФ и иных нормативных правовых актах заменен на «комплексное развитие территорий» (КРТ).

Основной блок норм, регулирующих КРТ, теперь содержится в новой гл. 10 ГрК РФ, ранее действовавшая гл. 5.1 ГрК РФ (виды деятельности по КУРТ и порядок их осуществления) утратила силу. При этом структура новой гл. 10 ГрК РФ отличается от прежнего регулирования: можно проследить тенденцию унификации режимов КРТ с одновременным закреплением особенностей по видам КРТ.

2) Изменены виды КРТ и процедуры его осуществления

В соответствии с ранее действовавшей гл. 5.1 ГрК РФ видами деятельности по КУРТ являлись: развитие застроенных территорий, комплексное освоение территории (при этом отдельные нормы

* Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

были посвящены освоению и комплексному освоению территории в целях строительства стандартного жилья), комплексное развитие территории (включало в себя 2 разновидности: по инициативе правообладателей земельных участков и по инициативе органа местного самоуправления).

Новой гл. 10 ГрК РФ предусмотрены следующие виды КРТ:

- КРТ жилой застройки,
- КРТ нежилой застройки,
- комплексное развитие незастроенной территории;
- КРТ по инициативе правообладателей.

Стоит отметить, что наименования видов КРТ не определяют, какие объекты могут быть там созданы, а лишь отражают, какая ситуация с объектами была на дату принятия решения о КРТ (например, в КРТ нежилой застройки не входят территории, занятые на момент принятия решения о КРТ жилыми домами).

Также в новой гл. 10 ГрК РФ урегулированы условия допустимости конкретных видов КРТ, порядок и этапы принятия и реализации решений о КРТ, содержание решения и договора о КРТ.

Выделим наиболее важные особенности регулирования КРТ:

- для принятия решения о КРТ не требуется предварительное указание на планируемое КРТ в ПЗЗ, т.е. такое решение может быть принято без учета ПЗЗ;
- установленные в решении о КРТ параметры градостроительного зонирования и застройки могут не совпадать с текущим зонированием и градостроительными регламентами участков – на основании решения о КРТ утверждается ППТ, в соответствии с которым в упрощенном порядке в течение 90 дней приводятся ПЗЗ и Генеральный план*;
- существенно сокращены минимальные параметры «диссонирующих» объектов, необходимые для принятия решения о КРТ**;
- имеются специальные правила учета мнения жильцов при реализации КРТ жилой застройки;
- при реализации КРТ, не связанной с инициативой правообладателей, существенно расширены возможности по изъятию входящих в территорию КРТ объектов (такое изъятие осуществляется за счет лица, с которым заключен договор о КРТ, и ему предоставляются такие участки для реализации КРТ);
- предусмотрены новаторские нормы об автоматической передаче ипотеки с изымаемого на предоставляемое жилое помещение, а также сохранении сроков владения для целей расчета права на выкуп для арендующих государственные помещения представителей малого бизнеса при предоставлении им иного помещения и т.п.

Федеральный закон вступил в силу 30.12.2020, однако в нем предусмотрен целый ряд переходных положений в отношении ранее заключенных договоров в целях КРТ, направленных, главным

* Очевидно, реализован «московский вариант» работы с градостроительными документами, когда решение уполномоченного органа определяет индивидуальные параметры развития и застройки территории, а вся градостроительная документация подлежит приведению в соответствие с таким решением.

** Например, по старым правилам для КУРТ необходимо было, чтобы участки с аварийными объектами, самовольными постройками и т.д. должны занимать не менее 50% от общей площади территории под КРТ, а по новым правилам – достаточно наличие ОДНОГО такого объекта на будущей территории КРТ.

образом, на применение к таким договорам ранее действовавшего законодательства.

3. Урегулирована коллизия с размещением населенных пунктов в составе особо охраняемых природных территорий

Из общих положений ЗК РФ следует, что особо охраняемые природные территории (ООПТ) должны быть размещены на землях особо охраняемых территорий.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 505-ФЗ* введены положения, в соответствии с которыми населенные пункты могут быть включены в состав ООПТ без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму ООПТ. Оборота земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ, не ограничивается.

В указанном случае участки относятся к землям населенных пунктов, виды разрешенного использования участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства устанавливаются ПЗЗ, однако использование участков должно осуществляться с учетом режима особой охраны ООПТ.

Данный федеральный закон вступил в силу 10.01.2021, его основные положения применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

4. Введена процедура выявления уполномоченными органами правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения сведений об их правах в ЕГРН

Изменения внесены Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ**, очевидно, главным образом, они преследуют налоговые цели.

В общем виде процедура выявления уполномоченными органами правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (права возникли до 1998 года и не были в дальнейшем зарегистрированы в ЕГРН) включает в себя осмотр объектов, направление запросов в архивы, государственные (муниципальные органы), нотариусам, размещение информации на сайте и в СМИ.

По итогам указанных действий и подтверждения того, что объект не прекратил существование, может быть подготовлен проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, который должен быть направлен указанному «выявленному» лицу. Если в течение 45 дней от соответствующего лица не поступят возражения в уполномоченный орган (направлены/представлены возражения должны быть в течение 30 дней), уполномоченный орган должен принять решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта и направить документы в Росреестр для внесения в ЕГРН сведений о таком правообладателе. Если возражения от правообладателя поступят в указанный срок, запись о правообладателе может быть внесена в ЕГРН только по решению суда.

Изменения вступят в силу 29.06.2021.

5. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден новым уполномоченным органом

В настоящее время действует классификатор ВРИ, утвержденный Приказом Минэкономразвития

* Федеральный закон от 30.12.2020 № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

России от 01.09.2014 № 540.

Однако в 2020 г. полномочия по утверждению классификатора ВРИ были закреплены за Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Во исполнение этого положения принят Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412*.

Важно учитывать, что, в соответствии с текстом данного приказа, он вступает в силу с даты вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в настоящее время не принят).

Содержание Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 дублирует актуальную на настоящий момент редакцию приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, т. е. изменений с содержательной точки зрения не произошло.

6. Регулирование требований к гостиницам, хостелам и общежитиям уточнены

На официальном сайте Минстроя России появилась информация о завершении актуализации СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования» и СП 379.1325800.2018 «Общежития и хостелы. Правила проектирования»**.

Приказы Минстроя России об утверждении обновленных СП в настоящее время не опубликованы. На сайте Минстроя России отмечается, что изменения внесены, в т. ч. в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц». В частности, хостелы отнесены к видам гостиниц и уточнены требования к ним и к другим видам гостиниц.

7. Согласование архитектурно-градостроительного облика в Санкт-Петербурге распространено на нежилые объекты

Еще 22.05.2019 Законом Санкт-Петербурга № 263-60 было предусмотрено согласование АГО объектов капитального строительства нежилого назначения.

Однако законодательство содержало переходные положения, в соответствии с которыми нормы о согласовании АГО объектов нежилого назначения подлежат применению со дня вступления в силу порядка предоставления решения о согласовании АГО объекта нежилого назначения.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 11.01.2021 № 643-1*** ранее утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 порядок предоставления решения о согласовании АГО объекта в сфере жилищного строительства распространен и на объекты нежилого назначения. Таким образом, следует считать, что порядок установлен и требование о согласовании АГО нежилых объектов стало обязательным.

Указанным Законом Санкт-Петербурга также скорректирован перечень случаев, когда согласование АГО объекта не осуществляется (добавлены ВРИ таких объектов, например, обеспечение обороны и безопасности, гидротехнические сооружения), изменена формулировка нормы об отказе в приеме заявления о согласовании АГО по причине несоответствия материалов АГО документации по

* Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (опубликован 16.12.2020).

** <https://minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-izmenil-stroitelnye-normy-i-pravila-proektirovaniya-gostinits-khostelov-i-obshchezhi/>

*** Закон Санкт-Петербурга от 11.01.2021 № 643-1 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства».

планировке территории (более однозначно следует, что положение применяется, только если ППТ утвержден).

Изменения вступили в силу 22.01.2021.

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.