



Обзор изменений законодательства в сфере строительства и недвижимости за I полугодие 2023 года

Новое в регулировании

За первое полугодие 2023 года принят ряд важных нормативно-правовых актов, как в форме федеральных законов, так и подзаконных актов Правительства Российской Федерации и иных уполномоченных органов, которые внесли существенные изменения в области правового регулирования недвижимости и строительства, а именно:

ИЗМЕНЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА:

1. Федеральным законом от 10.07.2023 № 305-ФЗ внесены поправки в ГрК РФ

Внесены дополнение в Закон о введении в действие ГрК РФ, в соответствии с которыми до 01.01.2025 в отношении объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы до 01.01.2023 и по которым не выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию, не может осуществляться отказ во внесении изменений в разрешение на строительство по причине несоответствия планируемого объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и установленным ограничениям.

Определен порядок привлечения к субсидиарной ответственности СРО и соответствующего Национального объединения СРО в целях возмещения вреда, причиненного собственнику объектов капитального строительства. Закреплено, что в случае полного или частичного разрушения, повреждения здания, сооружения, нарушения требований безопасности при их сносе допущенного членом СРО вследствие недостатков работ, выполненных им по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, субсидиарную ответственность несут:

- само СРО - в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда;

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста, свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов

Партнер

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(921) 944-82-70

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ Dmitry.nekrestyanov.kachkin@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

- соответствующее Национальное объединение СРО в случае исключения сведений об указанной СРО из государственного реестра - в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда.

Законом также закреплены отдельные полномочия Правительства РФ:

- по установлению порядка подготовки документации по планировке территории, порядка принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядка внесения изменений в такую документацию, порядка отмены такой документации или ее отдельных частей, порядка признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению;
- исключительно Правительство РФ вправе устанавливать порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территории исторических поселений федерального и регионального значения (ранее такой порядок мог устанавливаться нормативными правовыми актами субъектов РФ);
- по установлению порядка проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации объектов по принципу «одного окна», в соответствии с которым проведение указанных экспертиз осуществляется на основании однократного обращения заявителя, а взаимодействие между органами, организациями, уполномоченными на проведение указанных экспертиз, осуществляется без участия заявителя.

Соответствующие изменения были также внесены в Закон об экологической экспертизе устанавливающие возможность проведения государственной экологической экспертизы объектов в соответствии с предусмотренным ГрК и утвержденным Правительством РФ порядком проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации по принципу «одного окна».

Определяется, что материалы, необходимые для проведения государственной экологической экспертизы представляются в электронной форме одновременно с документами и материалами, необходимыми для проведения государственной экспертизы проектной документации. Сокращается срок проведения государственной экологической экспертизы с 2 месяцев до 42 рабочих дней, который может быть продлен на 20 рабочих дней по заявлению заказчика. Предусматривается, что сведения о заключении государственной экологической экспертизы должны размещаться на официальном сайте Росприроднадзора (ее территориального органа) или уполномоченного органа субъекта РФ.

Данный закон вступит в силу с 01.09.2023.

2. Федеральным законом от 13.06.2023 № 248-ФЗ уточнены и расширены положения о «лесной амнистии»

Закреплена норма о том, что информация о границах лесных участков и правах на них вносится в государственный лесной реестр на основании сведений ЕГРН (закрепляется приоритет сведений, содержащихся в ЕГРН). Земельные участки, не отнесенные к категории земель лесного фонда, не подлежат включению в границы лесничества, расположенного на землях лесного фонда.

Устанавливается, что внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ ранее учтенных лесных участков (сведения о которых внесены в ГЛР до 01.01.2017), сведения о которых содержатся в ЕГРН, осуществляется по заявлению уполномоченных органов субъектов РФ, которым переданы полномочия по предоставлению в границах земель лесного фонда лесных участков, или правообладателей лесных участков для уточнения границ земельного участка.

Определяется, что с даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесничеств такие границы считаются установленными. Принятие решений об изменении местоположения границ лесничеств в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, переводом земель лесного фонда или земельных участков из состава земель лесного фонда в земли других категорий, а также в связи с исключением лесных участков из границ (включением в границы) лесничеств не требуется.

Дополняются основания для исключения из лесного реестра уполномоченных органов субъектов РФ сведений о лесных участках, в частности, в случае установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель в соответствии со сведениями ЕГРН либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах, в случае их несоответствия сведениям, содержащимся в ГЛР.

Уточняются правила внесения в ЕГРН сведений о пересекающихся лесных участках и лесничествах. Определяется, что в случае выявления пересечения границ лесничества и лесного участка такой лесной участок включается в границы лесничества, если согласно сведениям ЕГРН он расположен в границах такого лесничества, или исключается из границ лесничества, если, соответственно, согласно сведениям ЕГРН он расположен за его границами. Земельные участки, не отнесенные к категории земель лесного фонда, не подлежат включению в границы лесничества.

Расширяется объем сведений, направляемых Росреестром в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий федеральный государственный лесной контроль (надзор), а также в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на утверждение правил землепользования и застройки, в связи с внесением в ЕГРН сведений об измененных границах лесничеств, в том числе в случаях перевода земельного участка из состава земель лесного фонда в другую категорию земель.

Закреплена возможность предоставления до 01.01.2026 юридическим лицам в пользование частей лесных участков в составе земель лесного фонда для использования лесов в целях геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых, размещения линейных объектов, их неотъемлемых частей.

До 01.01.2026 продлен срок подачи гражданами иска о признании имущественных прав на недвижимое имущество в границах лесничества, лесопарка, если они были прекращены вступившим в силу судебным решением.

Данный закон действует с 13.06.2023, за исключением отдельных положений, регулирующих порядок внесения в ЕГРН сведений о пересекающихся лесных участках и лесничествах, вступающих в силу с 01.01.2025.

4. Федеральным законом от 14.04.2023 № 123-ФЗ внесены поправки в Закон о ведении гражданами садоводства, скорректированы положения, касающиеся совместного владения, пользования и распоряжения имуществом общего пользования на территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд

Скорректировано понятие «имущество общего пользования», к которому предлагается отнести расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории.

Определены цели использования земельных участков общего пользования – для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора ТКО, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан.

Установлено, что в соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельных участков общего назначения для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство и огородничество. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества отнесено принятие решения о передаче земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества.

Данный закон вступил в силу с 25.04.2023.

5. Федеральным законом от 28.04.2023 № 151-ФЗ внесены поправки в КоАП РФ – вводится административная ответственность за противоправное распространение сведений, содержащихся в ЕГРН

Законом о государственной регистрации недвижимости с целью пресечения мошеннической деятельности в сфере оборота недвижимости, связанной с предоставлением недостоверных сведений из ЕГРН, и обеспечения защиты частных и публичных интересов предусмотрены нормы о недопустимости:

- предоставления полученных органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями или гражданами сведений, содержащихся в ЕГРН, третьим лицам за плату;
- создание сайтов и программ, в том числе мобильных приложений, посредством которых предоставляется доступ к информационным ресурсам и обеспечивается возможность предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, либо использование таких сайтов, программ и приложений создавшими их гражданами, организациями или иными лицами в целях

предоставления, в том числе организации и (или) обеспечения предоставления, указанных сведений заинтересованным лицам.

Теперь в КоАП РФ устанавливается административная ответственность за нарушение указанного запрета, санкция за указанное административное правонарушение влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 15 тыс. до 25 тыс. рублей; на должностных лиц - от 40 тыс. до 50 тыс. рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 80 тыс. до 100 тыс. рублей; на юридических лиц - от 350 тыс. до 400 тыс. рублей.

За повторное совершение указанного административного правонарушения предусмотрены более суровое наказание – административный штраф на граждан в размере от 40 тыс. до 50 тыс. рублей; на должностных лиц - от 80 тыс. до 100 тыс. рублей либо дисквалификацию на срок до 1 года; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 150 тыс. до 200 тыс. рублей; на юридических лиц - от 500 тыс. до 600 тыс. рублей

Протоколы о таких административных правонарушениях будут составлять должностные лица Росреестра.

Данный закон вступил в силу с 09.05.2023.

АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Постановлением Правительства РФ от 08.02.2023 № 176 внесены изменения в правила подготовки документации по планировке территории

В частности, уточнен порядок представления и подписания заинтересованным лицом заявления о подготовке документации по планировке территории на бумажном носителе или в форме электронного документа, уменьшены сроки рассмотрения и согласования уполномоченными органами представленной документации по планировке территории.

Постановление действует с 18.02.2023.

2. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2023 № 703 установлены критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования

Строениями и сооружениями вспомогательного использования являются строения и сооружения, соответствующие хотя бы одному из следующих критериев:

- строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;
- строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв.м, не требует установления

санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;

- строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для ИЖС, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.

В соответствии с пп. 3 п. 17 ст. 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Постановление вступает в силу с 01.09.2023 и действует до 01.09.2028.

3. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2023 № 717 утверждено положение о порядке экспертного сопровождения результатов инженерных изысканий и проектной документации

Речь идет об оценке соответствия результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика.

Экспертное сопровождение осуществляется органом исполнительной власти или организацией, уполномоченными на проведение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, на основании соответствующего договора. Заключение договора и проведение экспертного сопровождения осуществляются до направления результатов инженерных изысканий и проектной документации на экспертизу.

Приводятся, в числе прочего, порядок заключения договора на экспертное сопровождение, перечень необходимых документов, порядок его осуществления и расчет размера платы за экспертное сопровождение.

Постановление действует с 15.05.2023, за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 01.09.2023.

4. Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и порядок его согласования

Соответствующие требования устанавливаются в отношении объектов капитального строительства в границах территории подлежащих отображению на картах градостроительного зонирования, а сами требования к архитектурно-градостроительному облику подлежат включению в состав градостроительного регламента.

Такие требования могут касаться следующих аспектов архитектурно-градостроительного облика будущего объекта: цветовым решениям; отделочным и (или) строительным материалам; размещения технического и инженерного оборудования; подсветки фасадов.

Установлен перечень объектов капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика не требуется (например, гидротехнические сооружения, подземные сооружения, объекты и инженерные сооружения, предназначенные для производства и поставки товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения и пр.).

Постановление не распространяется на города федерального значения (Москву, Санкт-Петербург и Севастополь).

В отношении иных субъектов РФ постановление действует с 01.09.2023 по 01.09.2028.

В связи с указанными изменениями форма градостроительного плана земельного участка дополнена новым разделом 12 «Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства» (Приказ Минстроя России от 04.04.2023 № 248/пр).

5. Постановление Правительства РФ от 10.02.2023 № 192

Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка документации по планировке территории и получение разрешения на строительство дополнен указанием **на трамвайные пути и контактную сеть трамвайных линий**. Постановление действует с 21.02.2023.

6. Постановление Правительства РФ от 15.02.2023 № 223

До конца 2023 года установлены особенности проведения государственной экспертизы проектной документации, выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию отдельных объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются в рамках реализации проектов с особым статусом, необходимых для обеспечения обороноспособности и безопасности государства.

Закреплено, что при проведении государственной экспертизы проектной документации не проводится государственная экологическая экспертиза. По решению застройщика, технического заказчика государственная экспертиза проектной документации проводится в отношении отдельных разделов проектной документации.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию не потребуются представлять отдельные документы.

Постановление действует с 24.02.2023 и действует до 31.12.2023.

7. Постановлением Правительства РФ от 25.03.2023 № 474 внесены изменения в отдельные акты Правительства РФ по вопросам архитектурно-строительного проектирования

Изменения направлены на реализацию положений Федерального закона от 14.07.2022 № 350-ФЗ, которым вводится институт типовых проектных решений, предназначенных для многократного применения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования аналогичного объекта капитального строительства.

К открытым сведениям реестра заключений экспертизы проектной документации отнесены сведения о признании проектного решения, содержащегося в типовой проектной документации, типовым проектным решением.

Установлены правила принятия решений о признании функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в типовой проектной документации, типовыми проектными решениями.

Определены критерии для признания проектной документации объекта ИЖС типовой проектной документацией и проектного решения типовым проектным решением.

В перечень документов, подтверждающих достоверность сведений о проектной документации, включено уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Установлены порядок принятия решения о признании проектного решения, содержащегося в типовой проектной документации, типовым проектным решением и порядок исключения сведений о типовом проектном решении из единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации.

Постановление действует с 04.04.2023.

8. Постановлением Правительства РФ от 29.06.2023 № 1076 утверждены правила подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений

Подготовка единого документа обеспечивается местной администрацией. При подготовке и утверждении единого документа и внесении в него изменений не допускается включать в положение о территориальном планировании единого документа и карты генерального плана поселения, реализация которых приведет к невозможности обеспечения эксплуатации существующих или планируемых для размещения объектов федерального и регионального значения.

По проекту единого документа проводятся общественные обсуждения или публичные слушания. Внесение изменений в единый документ осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, если для внесения таких изменений в генеральный план поселения, муниципального или городского округа, правила землепользования и застройки не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

Также установлен состав материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа.

Постановление действует с 08.07.2023.

9. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2023 № 530 внесены изменения в отдельные акты Правительства РФ по вопросу подготовки документации по планировке территории – сокращены сроки проверки документации по планировке территории с 20 до 15 рабочих дней. Постановление действует с 12.04.2023.

10. Постановлением Правительства РФ от 18.02.2023 № 270 внесены изменения в правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Расширен перечень запретов на совершение определенных действий в границах охранных зон:

- проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;
- убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);
- производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);
- осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт также установлен запрет:

- останавливать транспортные средства на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- устанавливать рекламные конструкции.

Изменениями устанавливаются параметры, при соблюдении которых в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений. Однако, установленные поправками требования к параметрам размещаемых в границах охранных зон зданий и сооружений не применяется в случае:

- если здание, сооружение были размещены в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства до 17.03.2009 (до вступления в силу самих правил);
- до 01.09.2023 размещение зданий, сооружений было согласовано владельцем объекта электросетевого хозяйства в соответствии с требованиями действовавших на дату такого размещения нормативных правовых актов.

Поправки вступают в силу с 01.09.2023. Установлено, что с даты вступления в силу указанных изменений ограничения и иные особые условия использования земельных участков в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, которые были установлены ранее, определяются с учетом новых правил.

11. Постановлением Правительства РФ от 30.04.2023 № 689 дополнен исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых застройщику, техническому заказчику при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства. Постановление действует с 06.05.2023, за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 01.09.2023.

12. Постановлением Правительства РФ от 27.02.2023 № 310 установлен перечень случаев, при которых при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства не требуется согласование Росрыболовства

Согласование Росрыболовства не потребуется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация на строительство и реконструкцию которых не является объектом государственной экологической экспертизы, не предусматривает осуществление хозяйственной деятельности с проведением строительных работ на акватории водного объекта, забор воды из водного объекта или сброс сточных вод в водный объект. Данное правило касается в том числе объектов социальной инфраструктуры, объекты ИЖС, садовых домов, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, расположенных в водоохранной зоне.

Указанное постановление действует с 27.02.2023 по 01.01.2024.

13. Постановлением Правительства РФ от 21.03.2023 № 440 дополнен 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

Перечень дополнен следующими случаями:

- геодезические пункты государственной геодезической сети, нивелирные пункты государственной нивелирной сети, гравиметрические пункты государственной гравиметрической сети, а также геодезические пункты геодезических сетей специального назначения;

- площадки для размещения строительной техники и грузов для осуществления капитального или текущего ремонта объектов капитального строительства;
- технические средства, которые обеспечивают возможность резервирования даты и времени в целях пересечения государственной границы РФ и соблюдения зарезервированных даты и времени и которыми оборудуются площадки для стоянки грузовых транспортных средств.

Постановление действует с 30.03.2023.

14. Постановлением Правительства РФ от 26.04.2023 № 661 внесены изменения в отдельные акты Правительства РФ – уточнен порядок принятия Фондом развития территорий решений об изменении способа восстановления прав граждан – участников долевого строительства.

Решение об изменении способа восстановления прав граждан принимается наблюдательным советом Фонда на основании соответствующего ходатайства высшего должностного лица субъекта РФ при наличии одного из предусмотренных обстоятельств. В случае удовлетворения ходатайства в решении об изменении способа восстановления прав граждан указывается предельная сумма выплат.

Если основанием для выплаты возмещения является решение об изменении способа восстановления прав граждан, то граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения не позднее 3 лет со дня размещения на сайте Фонда информации о принятии решения об изменении способа восстановления прав граждан.

Уточняется, что возмещение гражданам – членам кооператива по требованиям, предусматривающим передачу машино-места или нежилого помещения, выплачивается в размере цены, уплаченной гражданином застройщику, а также кооперативу в качестве паевого взноса для завершения строительства, в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.

Постановление действует с 06.05.2023.

15. Постановлением Правительства РФ от 02.02.2023 № 154 установлены правила ведения государственного реестра земель с/х назначения.

Реестр представляет собой государственный информационный ресурс, содержащий свод достоверных систематизированных сведений о состоянии земель с/х назначения, об их использовании и иных сведений о землях с/х назначения.

Правила устанавливают порядок ведения государственного реестра земель с/х назначения, включая порядок представления сведений для внесения в реестр, порядок их внесения, состав вносимых в реестр сведений, порядок предоставления сведений из реестра, порядок направления запросов о предоставлении таких сведений, в том числе посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия при ведении реестра, а также состав и объем сведений, подлежащих внесению в реестр в порядке такого взаимодействия.

Сведения из реестра предоставляются правообладателям земельных участков Минсельхозом России без взимания платы в виде паспорта земельного участка из состава земель с/х назначения на основании запроса, направленного с использованием портала Госуслуг.

В развитие указанного порядка Минсельхозом России была введена форма паспорта земельного участка из состава земель с/х назначения и форма направления запроса о предоставлении сведений из государственного реестра земель с/х назначения (Приказ Минсельхоза России от 13.03.2023 № 164)

Постановление действует с 14.02.2023.

16. Постановлением Правительства РФ от 10.02.2023 № 191 внесены изменения в правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ.

В качестве общего правила для расчета арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения торгов, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, установлена ставка в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка, за исключением отдельных случаев, прямо указанных в правилах.

Установлено, что арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до 21.02.2023, подлежит перерасчету по истечении 5 лет со дня ее установления.

Постановление действует с 21.02.2023.

17. Постановлением Правительства РФ от 08.05.2023 № 726 признано утратившим силу ранее действовавшее положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. Приказом Росреестра от 14.02.2023 № П/0036 установлен новый порядок согласования и утверждения землеустроительной документации, а также новый порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, и порядок их использования.

Устанавливается порядок направления на согласование землеустроительной документации, перечень документов, необходимых для рассмотрения вопроса о согласовании землеустроительной документации, основания для отказа в согласовании землеустроительной документации.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании землеустроительной документации принимается органом, осуществляющим согласование землеустроительной документации, в течение 30 дней со дня представления землеустроительной документации на согласование.

Приводятся также рекомендуемые образцы необходимых документов, например, заявления о предоставлении в пользование землеустроительной документации государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Постановление действует с 18.05.2023.

18. Постановлением Правительства РФ от 19.06.2023 № 1003 распространено использование механизма инфраструктурных облигаций в сфере строительства объектов электроэнергетики, снижены требования к критерию отбора в отношении проектов строительства наемных домов с 10 до 5 тыс. кв.м.

Также обязательства застройщика по возврату суммы займа теперь могут быть обеспечены также независимой гарантией или поручительством организации, имеющей наивысший рейтинг платежеспособности.

Постановление действует с 29.06.2023.

19. Постановлением Правительства РФ от 28.06.2023 № 1053 оптимизирован порядок принятия Минстроем заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика, в отношении которого применяются процедуры банкротства, лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

В частности, уточняются: перечень документов (сведений), прилагаемых к заявлению о намерении, направляемому приобретателем в Минстрой, в случае, если приобретатель находится на упрощенной системе налогообложения; основания для принятия заключения о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю.

Постановление действует с 07.07.2023.

АКТЫ ИНЫХ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ОРГАНОВ

1. Приказом Министра России от 31.01.2023 № 55/пр установлены требования к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации по принципу «одного окна».

Xml-схемы, подлежащие использованию для формирования указанных электронных документов, размещаются на официальном сайте Министра и вводятся в действие по истечении шести месяцев со дня их размещения. В случае, если на официальном сайте Министра отсутствуют необходимые xml-схемы, электронные документы могут представляться в иных установленных форматах.

Приказ действует с 01.03.2024 до 01.09.2028.

2. Приказом Министра России от 17.02.2023 № 104/пр скорректированы форма градостроительного плана земельного участка и порядок присвоения номеров таким градостроительным планам.

Номер градостроительного плана земельного участка будет состоять из 19 знаков и цифр (ранее - 18). В ячейке 19 будет указываться цифровое обозначение земельного участка, характеризующее его расположение в границах территории, в отношении которой принято решение или заключен договор о ее комплексном развитии (1 - в случае расположения земельного участка в границах территории, в отношении которой принято такое решение и (или) заключен договор; 0 - в иных случаях).

Приказ действует с 11.04.2023.

3. Приказом Министра России от 31.03.2023 № 230/пр актуализированы требования к форматам предоставления сведений, содержащихся в разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Указанным приказом признается утратившим силу приказ Минстроя России от 20.03.2018 № 153/пр, которым установлены аналогичные требования.

Приказ действует с 15.07.2023.

3. Приказом Минстроя России от 31.03.2023 № 236/пр дополнен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору.

С 12.06.2023 в рамках федерального строительного госнадзора дополнительным индикатором риска стал рассматриваться факт поступление от застройщика 2 и более извещений за календарный год о том, что изменили срок наступления события по программе проверок, например, если скорректирована дата окончания работ.

Приказ действует с 12.06.2023.

4. Приказом Минстроя России от 03.05.2023 № 321/пр утверждена форма уведомления о выявлении самовольной постройки и перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки (акт контрольного (надзорного) мероприятия, сведения, содержащиеся в ЕГРН). Приказ действует с 19.06.2023.

5. Приказом Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр утвержден новый состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства

Уточняется состав исполнительной документации, конкретизируется порядок ее ведения, в том числе в форме электронных документов, устанавливаются рекомендуемые образцы документов. Отменен аналогичный приказ Минстроя от 29.11.2022 № 1015/пр.

Приказ действует с 01.09.2023 по 01.09.2029.

6. Приказом Росреестра от 31.03.2023 № П/0107 дополнен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Росреестром и его территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора)

Новым индикатором риска будет являться поступление информации о невозможности использования в соответствии с видом разрешенного использования земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности и использовавшихся без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, при наличии сведений о завершении на таких землях или земельном участке в течение 6 предшествующих месяцев проведения инженерных изысканий, капитального или текущего ремонта линейного объекта, строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения и иных работ.

Приказ действует с 09.05.2023.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ АКТЫ И РАЗЪЯСНЕНИЯ

В качестве ненормативных актов, но достойных на то, чтобы на них обратить внимание мы бы выделили следующие:

- 1. Совместным приказом Минэкономразвития России № 178, Минтранса России № 80 от 15.03.2023** утверждена «дорожная карта» действий инвестора по обеспечению доступа к дорожной инфраструктуре путем строительства или реконструкции пересечений и (или) примыканий к автомобильным дорогам.

Документ содержит описание последовательности, сроков, требований к документам и результатами на каждом этапе реализации «дорожной карты».

- 2. Совместным приказом Минэкономразвития России № 385, Росреестра № П/0215 от 13.06.2023** утверждена «дорожная карта» действий инвестора по получению земельного участка в аренду без торгов и на торгах.

Документ содержит описание последовательности, сроков, требований к документам и результатами на каждом этапе реализации «дорожной карты». Субъектам РФ рекомендовано разработать и утвердить аналогичные алгоритмы действий инвестора.

- 3. Постановление Конституционного Суда РФ от 18.04.2023 № 18-П:** Конституционный Суд РФ обязал федерального законодателя устранить препятствия при регистрации права собственности на машино-место.

Часть 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» признана не соответствующей Конституции РФ в той мере, в какой она не гарантирует участникам общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), желающим выделить свою долю в натуре, реальную возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на машино-место как объект недвижимости, когда отсутствуют соглашение сособственников или решение их общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Впредь до изменения действующего правового регулирования суды:

- отказывают в удовлетворении требований сособственнику находящегося в общей долевой собственности нежилого помещения (гаража), в качестве доли в праве на которое оформлено машино-место, претендующему на реализацию преимущественного права покупки этой доли, если исходя из обстоятельств дела подтверждается, что фактически машино-место является предназначенным для индивидуального использования и принадлежащим конкретному лицу объектом;
- принимают решения, направленные на обеспечение выдела доли, осуществление кадастрового учета машино-места и регистрацию права собственности на него - в случае, если придут к выводу, что сохранение оформления прав на машино-место в качестве доли в праве общей долевой собственности затрудняет реализацию лицом своих прав, а удовлетворение указанных требований не нарушает права других лиц.

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.