



Новеллы в правовом регулировании недвижимости и строительства

Новое в регулировании

В декабре 2022 г. традиционно был принят целый ряд нормативных правовых актов. В рамках настоящего обзора мы постараемся отразить некоторые наиболее важные для девелоперов изменения в сфере недвижимости и строительства в связи с принятием соответствующих актов.

(1) Внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ

Федеральными законами от 19.12.2022 № 541-ФЗ (далее – закон № 541-ФЗ) и от 29.12.2022 № 612-ФЗ (далее – закон № 612-ФЗ) внесены достаточно объемные изменения в Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ), обзор более значимых из них приведен ниже.

1.1. Введен единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа

Законом №541-ФЗ ГрК РФ дополнен новой статьей 28.1, закрепляющей понятие и требования к единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа.

Указанный документ объединит генеральный план и карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, т.е. речь идет об объединении Генерального плана и Правил землепользования и застройки в единый документ.

Переход на утверждение единого документа не является обязательным – это решение оставлено на усмотрение субъектов РФ.

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.ru

Валерия Дозорова

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(931) 256-50-24

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ valeria.dozorova@kachkin.ru

При принятии такого единого документа, подготовка и утверждение правил землепользования и застройки применительно к территориям указанных населенных пунктов, их частям не осуществляются, а ранее утвержденные правила подлежат признанию утратившими силу.

При этом Правительством РФ должен быть определен состав материалов и требования к такому единому документу.

Изменения вступили в силу с 19.12.2022.

1.2. В ГрК РФ вводится регулирование порядка согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства (далее – АГО).

Напомним, что возможность введения регионами требований об обязательности согласования архитектурно-градостроительного облика не входило в обязательные требования ГрК РФ, регулировалось законодательством субъектов РФ и в 2021 году в составе исчерпывающих процедур в строительстве была оставлена только для городов федерального значения.

Законом № 612-ФЗ изменен этот подход к АГО и теперь регулирование порядка согласования АГО прямо предусматривается в ГрК РФ.

Теперь согласование АГО будет представлять собой самостоятельную процедуру, осуществляемую в соответствии с требованиями ГрК РФ. Однако городам федерального значения оставили право принимать на уровне субъекта акты, регулирующие порядок и особенности получения такого согласования.

С учетом внесенных в ГрК РФ изменений, на картах градостроительного зонирования в правилах землепользования и застройки подлежат отображению территории, в границах которых предусматриваются требования к АГО. Указанные границы могут не совпадать с границами территориальных зон и отображаться на отдельной карте.

Согласно новой ст. 40.1, которой дополняется ГрК РФ, при строительстве и реконструкции объекта капитального строительства в границах таких территорий, АГО такого объекта будет подлежать согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

Срок выдачи согласования АГО не может превышать 10 рабочих дней.

Также определены основания для отказа в согласовании АГО и случаи, при которых такое согласование не требуется.

Требования к АГО и порядок согласования подлежит установлению Правительством РФ, за исключением городов федерального значения – Москве, Санкт-Петербургу и Севастополю оставлено право самостоятельно определять это.

Поправки вступают в силу с 01.03.2023.

1.3. Сокращается перечень документов, предоставляемых для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

С 01.03.2023 из перечня документов, необходимых для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (п. 3 ст. 55 ГрК РФ), будут исключены следующие документы:

- градостроительный план земельного участка;
- акт приемки объекта капитального строительства;
- акт, подтверждающий соответствие параметров построенного (реконструированного) объекта капитального строительства проектной документации (в том числе требованиям энергетической эффективности и оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов);
- документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

1.4. Сокращаются сроки согласования проекта генерального плана поселения, городского округа

Срок согласования с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ проекта генерального плана поселения, городского округа и изменений в уже утвержденный генеральный план сокращен с 2 месяцев до 30 дней (п. 7 ст. 25 ГрК РФ).

Также сокращен максимальный срок для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по указанным проектам. Теперь такой срок с момента оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах не может превышать 1 месяц (п. 8 ст. 28 ГрК РФ).

Указанные изменения вступают в силу с 01.03.2023.

1.5. Создается Единая государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ»

Новая система включит в себя реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых застройщику, техническому заказчику при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Указанный реестр заменит действующий в настоящее время исчерпывающий перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 № 2490¹.

Оператора системы, порядок формирования и ведения реестра документов, его структура и состав определит Правительство РФ.

Также в систему «Стройкомплекс.РФ», помимо реестра документов, будут включены:

- реестр требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса;
- классификатор строительной информации, предусмотренный ст. 57.6 ГрК РФ;
- данные о выданных разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, сведения о технических планах;
- ряд иных документов, сведений и материалов.

¹ Постановление Правительства РФ от 25.12.2021 № 2490 (ред. от 28.07.2022) «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

С учетом внесенных изменений предусматриваются переходные положения в отношении сроков окончания применения действующих норм.

Поправки вступают в силу с 01.09.2023.

(2) Продлено действие ряда антикризисных мер в строительстве

Постановлениями Правительства РФ были продлены особенности осуществления градостроительной деятельности и особенности регулирования земельных отношений.

2.1. Постановлением Правительства РФ от 29.12.2022 № 2500² продлены следующие меры:

А) До 31.12.2023 продлен особый порядок подготовки документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575³.

Напомним, что указанным актом, в частности, были предусмотрены следующие особенности:

- для целей подготовки документации по планировке территории и внесения в нее изменений не требуется решение о подготовке таких документов (за исключением случаев, указанных в п. 1.1 ст. 45 ГрК РФ);
- допускается подготовка и утверждение документации по планировке территории в отношении линейных объектов федерального и линейных объектов регионального значения, если размещение такого линейного объекта не предусмотрено документами территориального планирования;
- для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию не требуется ряд документов (речь идет о тех документах, которые будут исключены из п. 3 ст. 55 ГрК РФ согласно закону № 612-ФЗ).

Б) До 31.12.2023 продлены особенности проведения государственной экспертизы проектной документации и внесения в нее изменений, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.2022 № 579⁴.

Указанным постановлением был упрощен порядок проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, в частности:

- государственная экспертиза может не проводиться в отношении изменений, если такие изменения одновременно соответствуют требованиям, указанным в подп. 2 - 4 п. 3.8 ст. 49 ГрК РФ случае, и связаны с заменой строительных ресурсов на аналоги, не приводят к увеличению сметной стоимости строительства более чем на 30% и свыше 100 млн рублей;

² Постановление Правительства РФ от 29.12.2022 № 2500 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

³ Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 (ред. от 29.12.2022) «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

⁴ Постановление Правительства РФ от 04.04.2022 № 579 (ред. от 29.12.2022) «Об установлении особенностей внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации».

- если замена стройматериалов на аналоги приводит к увеличению сметной стоимости строительства более чем на 30% и свыше 100 млн рублей, то проводится повторная государственная экспертиза проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства с выдачей соответствующего заключения. В указанном случае повторная экспертиза проводится бесплатно и в срок, не превышающий 14 рабочих дней.

2.2. Постановлением Правительства РФ от 30.12.2022 № 2536⁵ были продлены особенности регулирования земельных отношений, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 (далее – Постановление № 629)⁶.

В частности, до конца 2023 г. продлены следующие особенности:

- земельный участок, находящийся в частной собственности, можно обменять на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для реализации масштабных инвестиционных проектов;
- срок рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков без торгов и заявлений об утверждении схемы расположения земельных участков для предоставления на торгах составляет 14 дней.

Также в Постановление № 629 были внесены дополнения, которые предусмотрели возможность:

- заключения договора мены в случае, если земельный участок, находящийся в частной собственности, необходим для размещения объектов социальной инфраструктуры;
- продажи без проведения торгов публичных участков, предназначенных для отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности.

(3) Установлены случаи, при которых обеспечивается формирование и ведение информационной модели объекта в рамках ДДУ

Постановлением Правительства РФ от 20.12.2022 № 2357⁷ предусмотрено, что в рамках ДДУ формирование и ведение информационной модели объекта обеспечиваются застройщиком или техническим заказчиком при одновременном соблюдении следующих условий:

- проектная документация или результаты инженерных изысканий такого объекта подлежат экспертизе;
- договор о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации заключен (задание застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий и (или) задание на проектирование утверждено) после 01.07.2024 или если разрешение на строительство указанного объекта, по которому проектная документация утверждена до 01.07.2024, выдано после 01.01.2025.

⁵ Постановление Правительства РФ от 30.12.2022 № 2536 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629».

⁶ Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах».

⁷ Постановление Правительства РФ от 20.12.2022 № 2357 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2021 г. N 331».

В отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса формирование такой модели потребует если:

подготовка проектной документации является обязательной в соответствии с ГрК РФ или решение о подготовке проектной документации принято самим застройщиком, и

договор указанный выше заключен (задание застройщика (технического заказчика) утверждено) после 01.01.2025 или если разрешение на строительство домов, по которым проектная документация утверждена до 01.01.2025, выдано после 01.07.2025.

Правила формирования и ведения информационной модели, состав сведений, документов и материалов, включаемых в нее, установлены Постановлением Правительства РФ от 15.09.2020 №1431⁸, однако пока срок его действия ограничен 01.03.2023.

Изменения вступают в силу с 01.09.2023.

(4) Устанавливаются новые состав и порядок ведения исполнительной документации

С 01.09.2023 вступает в силу Приказ Минстроя России от 29.11.2022 № 1015/пр⁹, которым устанавливаются новые требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Срок действия документа ограничен 01.09.2029.

Напомним, что в настоящее время требования к исполнительной документации утверждены Приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128¹⁰.

(5) Устанавливаются новые форма и порядок ведения общего журнала работ

С 01.09.2023 вступает в силу Приказ Минстроя России от 02.12.2022 № 1026/пр¹¹, которым утверждаются новые форма и требования к порядку ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Предусматривается возможность ведения общего журнала в электронной форме без дублирования на бумажном носителе. Решение о конкретном способе ведения журнала (на бумажном носителе или в электронном виде) принимает застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или региональный оператор.

Срок действия документа ограничен 01.09.2029.

В настоящее время такие форма и порядок установлены Приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7¹².

⁸ Постановление Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431 (ред. от 27.05.2022) «Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

⁹ Приказ Минстроя России от 29.11.2022 № 1015/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства».

¹⁰ Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 (ред. от 09.11.2017) «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (вместе с «РД-11-02-2006...»).

¹¹ Приказ Минстроя России от 02.12.2022 № 1026/пр «Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства».

¹² Приказ Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7 «Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» (вместе с «РД-11-05-2007...»).

(6) Сокращаются сроки согласования и предоставления земельных участков

Законом РФ от 05.12.2022 № 509-ФЗ¹³ предусматривается сокращение сроков согласования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

- предварительное согласование предоставления государственной или муниципальной земли без торгов (в частную собственность, аренду и т.п.) должно быть осуществлено в течение 20 дней со дня поступления заявления вместо 30 дней.

В исключительном случае (при образовании земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности) срок может быть продлен еще на 15 дней.

Также отметим, что в настоящее время действуют специальные «антикризисные» сроки: предельный срок согласования – 14 дней, который может быть пролонгирован на 6 дней¹⁴.

- максимальный срок по принятию решения о предоставлении публичного участка без торгов сократят с 30 до 20 дней с даты поступления обращения.

До конца 2023 г. действует особый срок рассмотрения заявления – не более 14 дней¹⁵.

Изменения вступают в силу с 01.03.2023.

(7) Предусмотрены правила определения цены приобретения объектов недвижимости, устанавливаемой исходя из кадастровой стоимости

Согласно изменениям, внесенным Закон РФ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»¹⁶, по общему правилу, при оказании государственной услуги, результатом которой является заключение договора аренды, договора купли-продажи или соглашения об установлении сервитута, размер платы или цена определяются исходя из величины кадастровой стоимости, действующей по состоянию на дату подачи заявления о предоставлении соответствующей услуги.

Однако если после подачи заявления кадастровая стоимость объекта недвижимости снизилась, то применяется измененная (сниженная) кадастровая стоимость.

(8) Продлено действие лесной амнистии

Законом РФ от 19.12.2022 № 519-ФЗ¹⁷ до 01.01.2026 продлено приведение уполномоченными органами в соответствие сведений ЕГРН и государственного лесного реестра в рамках закона о лесной амнистии¹⁸.

До изменений уполномоченные органы должны были устранить противоречия в сведениях двух реестров до 01.01.2023.

¹³ ФЗ от 05.12.2022 № 509-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3.5 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах».

¹⁵ Там же.

¹⁶ ФЗ от 05.12.2022 № 513-ФЗ «О внесении изменений в статьи 18 и 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

¹⁷ ФЗ от 19.12.2022 № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и приостановлении действия отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

¹⁸ ФЗ от 29.07.2017 № 280-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель».

(9) Усовершенствован порядок изъятия у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его неиспользования по целевому назначению

Законом РФ от 05.12.2022 № 507-ФЗ¹⁹ (далее – закон № 507-ФЗ) уточнен перечень оснований для изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Основные изменения внесены в Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – закон № 101-ФЗ).

По новым правилам земельный участок может быть изъят у собственника по решению суда в случае:

- неиспользования земельного участка по целевому назначению в течение 3 и более лет (ранее уполномоченному органу нужно было в течение 3 лет подряд подтверждать факт неиспользования земельного участка);
- использования земельного участка с нарушениями не менее 3 лет подряд с даты выявления нарушения;
- существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинения вреда окружающей среде;
- неиспользования земельного по целевому назначению по истечении 1 года с даты его приобретения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии.

При обнаружении нарушений, влекущих изъятие земельного участка сельскохозяйственного назначения, Россельхознадзор выдает собственнику предписание о необходимости устранить такие нарушения и устанавливает срок для этого. При выдаче такого предписания собственник участка не вправе:

- передавать земельный участок в залог;
- совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности на такой земельный участок, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства;
- совершать иные действия, направленные на прекращение права собственности на участок.

В случае неустранения правонарушения в срок, предусмотренный выданным предписанием, территориальные органы Россельхознадзора не позднее 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении виновного лица к ответственности должны:

- направить материалы по правонарушению в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ в целях инициирования им обращения в суд с иском;
- подать заявление в Росреестр о невозможности регистрационных действий (п. 4 ст. 6 закона № 101-ФЗ).

¹⁹ Федеральный закон от 05.12.2022 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В ЕГРН будут вносить отметку о невозможности регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель СХН и регистрации ипотеки как обременения на такой земельный участок до устранения собственником нарушения (п. 1, 2 ст. 5 закона № 507-ФЗ).

Также сокращены сроки рассмотрения судами дел об изъятии земли и проведения публичных торгов. Такие дела должны будут рассматривать в срок, не превышающий 1 месяца со дня поступления заявления в суд (абз. 2 ч. 1 ст. 152 АПК РФ, ч. 2 ст. 154 ГПК РФ).

Публичные торги по продаже изъятого участка должны будут провести в течение 4 месяцев (до изменений – в течение 6 месяцев) со дня вступления в законную силу решения суда (п. 6 ст. 6 Закона № 101-ФЗ).

Поправки вступили в силу с 05.12.2022.

(10) Вступили в силу изменения в регулировании градостроительной деятельности в границах исторического поселения Санкт-Петербурга

С 27.12.2022 действует новая редакция Приказа Минкультуры России от 19.10.2022 № 1984²⁰, которым утверждены границы территории и предмет охраны исторического поселения Санкт-Петербурга, а также требования к градостроительным регламентам в границах такой территории (далее – Приказ № 1984).

В Приказ № 1984 внесены следующие изменения:

- уточнен предмет охраны исторического поселения в части композиционно-видовых связей (панорам, основных визуальных направлений вдоль планировочных элементов);
- включена новая схема с отражением границ территории, в пределах которой находятся точки (секторы) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей, и координат таких границ (приложение № 6 к приложению № 2 к Приказу № 1984);
- уточнены требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения.

Обращаем ваше внимание, что в настоящий обзор включены лишь самые существенные с нашей точки зрения изменения в законодательство в сфере недвижимости и строительства, однако это не исчерпывающий перечень всех изменений. В связи с этим рекомендуем вам при необходимости дополнительно проанализировать, какие из названных или иных принятых изменений могут повлиять на вашу деятельность, и учитывать это в правоприменительной практике.

²⁰ Приказ Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

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.