

# Изменения в градостроительном законодательстве 08.18

*Жирным выделены принципиальные нововведения*

Федеральный закон от 03.08.2018 N 339-ФЗ

"О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

## Уточнен ряд положений ГК РФ о признании строений самовольными постройками

Согласно Федеральному закону не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Устанавливается, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом. Снос или приведение в соответствие осуществляется лицом, возведшим самовольную постройку за свой счет. В случае отсутствия сведений о таком лице, снос или приведение в соответствие осуществляется лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование.

**Решение о сносе самовольной постройки либо решение о приведении ее в соответствие с установленными требованиями принимается судом.**

Вместе с тем приводится перечень случаев, когда **решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие принимается органом местного самоуправления** поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории):

- если самовольная постройка возведена или создана на **земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы** и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату

начала строительства такого объекта, **либо** самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен **в границах территории общего пользования**;

- если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена **в границах зоны с особыми условиями использования территории** при условии, что **режим** указанной зоны **не допускает строительства такого объекта**;

- если в отношении самовольной постройки **отсутствует разрешение на строительство**, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Предусматривается также перечень случаев, в которых решение о сносе или приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями принято быть не может.

(см. <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/54626.html/>)

**Справка Государственно-правового управления Федерального закон от 03.08.2018 N 340-ФЗ**

## **Федеральным законом восполняется пробел в правовом регулировании отношений, связанных со сносом объектов капитального строительства.**

В соответствии с Федеральным законом под сносом понимается ликвидация объекта капитального строительства путём его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

Градостроительный кодекс Российской Федерации **дополняется главой 6<sup>4</sup> «Снос объектов капитального строительства»**, предусматривающей общий порядок сноса объектов капитального строительства, особенности сноса самовольных

построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями, а также особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Федеральным законом регулируются вопросы, касающиеся строительства и реконструкции садовых домов и объектов индивидуального жилищного строительства, их государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на такие объекты.

В целях упорядочения требований к индивидуальной жилой застройке, соблюдения прав и законных интересов проживающих на соответствующей территории граждан устанавливается, что **понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» являются равнозначными**, а также предусматривается, что таким объектом следует считать **отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не может быть разделено на самостоятельные объекты недвижимости.**

Предусматривается, что **для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик обязан подать в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции такого объекта.** При этом устанавливаются требования к такому уведомлению и порядок действий соответствующих органов.

Кроме того, Федеральным законом уточняются нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, касающиеся государственного строительного надзора, ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию, градостроительного зонирования, архитектурно-строительного проектирования, и другие нормы.

Федеральным законом в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, федеральные законы «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О государственной регистрации недвижимости» и другие законодательные акты Российской Федерации вносятся корреспондирующие изменения.

(<http://www.kremlin.ru/acts/news>)

Федеральный закон от 03.08.2018 N 340-ФЗ

"О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Подписан Федеральный закон, направленный на совершенствование законодательства в сфере ИЖС, государственного строительного надзора, экспертизы проектной документации, сноса объектов капитального строительства и самовольных построек

Федеральным законом также:

- вводится **обязанность органов, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство, направить по окончании строительства объекта ИЖС или садового дома в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на возведенный объект;**

- вводятся нормы об **изъятии земельного участка (части земельного участка) у собственника, иного обладателя, не осуществившего в установленный срок снос или приведение самовольной постройки в соответствие с требованиями законодательства;**

- на **органы местного самоуправления возлагается обязанность снести самовольную постройку в случае если не выявлено лицо, осуществившее самовольную постройку, правообладатель земельного участка, на котором расположена самовольная постройка и данный земельный участок не передан новому правообладателю.**

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

(см. <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/54628.html/>)

**Справка Государственно-правового управления Федеральный закон от 03.08.2018 N 341-ФЗ**

## **Федеральным законом в Земельный кодекс Российской Федерации вносятся изменения, предусматривающие новые основания и порядок установления публичных сервитутов.**

Согласно Федеральному закону **публичный сервитут может устанавливаться на определённый срок для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей (инженерных сооружений), временного складирования строительных и иных материалов, размещения временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) организации стоянки строительной техники, проведения инженерных изысканий, а также в иных подобных целях.**

В Федеральном законе определяются органы, принимающие решение об установлении публичного сервитута, условия установления публичного сервитута, лица, имеющие право ходатайствовать об установлении сервитута, и требования к такому ходатайству, порядок извещения правообладателей земельных участков о возможном установлении публичного сервитута, порядок принятия решения об установлении публичного сервитута или отказе в его установлении, требования к соглашению об осуществлении публичного сервитута, права и обязанности обладателя публичного сервитута.

Предусматривается, что обладатель публичного сервитута обязан вносить за него плату в виде единовременного платежа или периодических платежей, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

Федеральным законом корреспондирующие изменения вносятся также в Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, федеральные законы «О газоснабжении в Российской Федерации», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О государственной регистрации недвижимости» и другие законодательные акты Российской Федерации.

(<http://www.kremlin.ru/acts/news>)

Федеральный закон от 03.08.2018 N 341-ФЗ

"О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов"

Установлен специальный порядок размещения линейных объектов на земельных участках на условиях публичного сервитута (права ограниченного пользования чужим земельным участком)

Земельный кодекс РФ **дополняется новой главой V.7 "Установление публичного сервитута в отдельных целях"**, в которой, помимо прочего, определяется: перечень органов, уполномоченных принимать решения об установлении публичного сервитута; условия его установления; требования к ходатайству об установлении публичного сервитута; способы выявления правообладателей участков, в отношении которых предполагается установление сервитута; порядок принятия решения об установлении публичного сервитута; основания для отказа в установлении публичного сервитута; срок публичного сервитута; плата за публичный сервитут; требования к соглашению об осуществлении публичного сервитута; последствия невозможности или существенного затруднения использования земельного участка (его части), обремененного публичным сервитутом и права и обязанности обладателя публичного сервитута.

Одновременно закрепляется, что **публичный сервитут не может быть установлен в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для ИЖС, ведения садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, за исключением случаев необходимости его установления для подключения к инженерным сетям объектов, расположенных на указанных земельных участках.** Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2018 года.

(см. <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/54630.html/>)

**Справка Государственно-правового управления Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ**

вступает в силу с 1 января 2019 года, за исключением отдельных положений.

**Федеральный закон направлен на совершенствование правового регулирования отношений, связанных с установлением зон с особыми условиями использования территорий, определением правового режима и границ таких зон.**

В связи с этим Земельный кодекс Российской Федерации **дополняется главой XIX «Зоны с особыми условиями использования территорий»**, в которой определяются виды зон с особыми условиями использования территорий, цели их установления, порядок и последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно Федеральному закону может быть установлено 28 видов зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранная зона объектов электроэнергетики, охранная зона трубопроводов, охранная зона железных дорог, приаэродромная территория, охранная зона линий и сооружений связи, санитарно-защитная зона, водоохранная (рыбоохранная) зона, зона охраны объектов культурного наследия и другие.

Предусматривается, что **Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территорий, за исключением тех зон, которые возникают в силу федеральных законов. В таком положении, в частности, определяются порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, прекращении существования зон с особыми условиями использования территорий, срок, на который они устанавливаются, требования к их предельным размерам, перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в их границах.

Федеральным законом также определяется **порядок возмещения правообладателям** земельных участков, иных объектов недвижимости, публично-

правовым образованиям **убытков**, причинённых ограничением их прав **в связи с установлением или изменением зон с особыми условиями** использования территорий, выкупа земельного участка правообладателем объекта, в связи с размещением которого установлена зона.

Кроме того, Федеральным законом решается ряд задач в сфере градостроительной деятельности. Например, уточняются полномочия Российской Федерации в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, устанавливаются **требования к созданию, эксплуатации и ведению государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности**, оптимизируются требования к составу и содержанию разделов проектной документации объектов капитального строительства в целях сокращения сроков проектирования.

Федеральным законом корреспондирующие изменения вносятся в Водный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, федеральные законы «О государственной регистрации недвижимости», «О газоснабжении в Российской Федерации», «Об особо охраняемых природных территориях», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и другие законодательные акты Российской Федерации.

(<http://www.kremlin.ru/acts/news>)

Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ

"О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Подписан закон, направленный на комплексное совершенствование законодательства в области Градостроительной деятельности

Федеральным законом также:

уточняется предмет и порядок проведения экспертизы результатов инженерных изысканий и экспертизы проектной документации, в том числе проводимой в отношении объектов, строительство которых осуществляется с использованием бюджетных средств;

расширяется состав сведений и материалов, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности,



уточняется порядок их создания и эксплуатации, доступа к сведениям, содержащимся в ГИСОГД;

предусматриваются особенности осуществления закупок в целях создания произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства и (или) разработки на его основе проектной документации объектов капитального строительства;

Переходными положениями Федерального закона устанавливается требование **до 1 января 2022 года для лиц, в интересах которых установлены зоны с особыми условиями использования территории, а при их отсутствии - органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия по установлению указанных зон, обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах соответствующих зон.**

Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2019 года, за исключением отдельных положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу.

(см. <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/54627.html/>)

ГсК РФ Статья 57. Создание и эксплуатация государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставление сведений, документов и материалов государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

**"1. Создание и эксплуатация государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в том числе государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, обеспечиваются уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственными им государственными бюджетными учреждениями. Указанные органы или учреждения являются операторами таких государственных информационных систем."**

**"1.1. Ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в том числе государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации"**

Федерации (подведомственными им государственными бюджетными учреждениями), **органами местного самоуправления городских округов**, органами местного самоуправления муниципальных районов **в пределах компетенции** указанных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления **путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета, хранения и размещения** предусмотренных частью 4 статьи 56 настоящего Кодекса **сведений, документов и материалов** в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с частями 1.2 и 1.3 настоящей статьи, а также подготовки, согласования, утверждения документов, предусмотренных частью 7.1 статьи 56 настоящего Кодекса, осуществления иных полномочий в области градостроительной деятельности с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в том числе государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

342-ФЗ ст. 26

51. Организации, обладающие материалами и результатами инженерных изысканий, в том числе осуществляющие хранение архивных данных об инженерных изысканиях, до 1 сентября 2019 года обязаны передать материалы и результаты инженерных изысканий в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, применительно к территориям которых выполнены такие инженерные изыскания.