

Существенные изменения Градостроительного кодекса с 2017 года

1. **Изменения, касающиеся правил землепользования и застройки и градостроительного регламента**
 - 1.1. В обязательном порядке на **карте градостроительного зонирования** необходимо **устанавливать территории, в границах которых будет осуществляться деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, если данную деятельность планируется осуществлять**. Такие границы можно отобразить на отдельной карте, а устанавливаются они по границам одной или нескольких территориальных зон (ч. 5.1 ст. 30 ГсК РФ).
 - 1.2. **Градостроительный регламент** в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, дополнительно должен **содержать расчётные показатели**:
 - 1.2.1. минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
 - 1.2.2. максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения **для зоны деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории** (п. 4 ч. 6 ст. 30 ГсК РФ).
 - 1.3. Необходимо будет обеспечить **возможность размещения** на территории поселения и городского округа **объектов** федерального, регионального и местного **значений (кроме линейных объектов)** при подготовке правил землепользования и застройки и градостроительных регламентов (ч. 3.1 ст. 31 ГсК РФ). В случае если это не будет обеспечено, то уполномоченные органы должны будут направить главам поселения, городского округа требования о внесении изменений в правила землепользования и застройки (ч. 3.1 ст. 33 ГсК РФ). Изменения вносятся в течение 30 дней со дня получения данных требований (ч. 3.2 ст. 33 ГсК РФ). При внесении изменений в указанной ситуации проводить публичные слушания не надо (ч. 3.3 ст. 33 ГсК РФ).
 - 1.4. В отношении **каждой территориальной зоны** (когда устанавливается градостроительный регламент) должны быть определены основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 2.1 ст. 37 ГсК РФ).
 - 1.5. установления **предельных размеров** земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (**все параметры для каждой зоны или специальное указание на их отсутствие**; ч. 1, 1.1, 2 ст. 38 ГсК РФ).
2. **Изменения в планировке территорий**
 - 2.1. обязательной является подготовка документации по планировке территории, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.
 - 2.2. В отношении территорий, применительно к которым **не предусматривается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию, подготовка документации по планировке** территории в целях размещения объектов капитального строительства **не требуется** (ч. 2 ст. 41 ГсК РФ (в редакции Закона N 373-ФЗ)).
 - 2.3. достаточно широкий перечень исключений из этого правила.

Так, согласно новой редакции части 3 статьи 41 ГсК РФ в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории **является обязательной в следующих случаях**:

 - 2.3.1. необходимо **изъятие** земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения. Виды таких объектов определены статьей 49 ЗК РФ.;
 - 2.3.2. **необходимы установление, изменение или отмена красных линий**. Согласно пункту 11 статьи 1 ГсК РФ (в редакции Закона N 373-ФЗ) под красными линиями понимаются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Следует отметить, что Законом N 373-ФЗ уточнено понятие "красные линии" - определено, что красные линии обозначают не границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а границы

территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для их размещения, что в большей степени учитывает многообразие ситуаций на практике. Кроме того, в качестве самостоятельного дано определение линейного объекта посредством перечисления видов таких объектов (п. 10.1 ст. 1 ГСК РФ);

2.3.3. необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории. В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- 2.3.3.1. из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- 2.3.3.2. из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства, иным юридическим лицам;
- 2.3.3.3. в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- 2.3.3.4. в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- 2.3.3.5. для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.
- 2.3.3.6. образование по инициативе физических или юридических лиц земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, в целях проведения аукционов по продаже таких земельных участков или аукциона на право заключения соответствующих договоров.
- 2.3.3.7. образование земельных участков посредством перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности:
 - 2.3.3.7.1. если перераспределение осуществляется в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;
 - 2.3.3.7.2. если перераспределение осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (подпункты 1 и 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ);

2.3.4. в целях размещения объекта капитального строительства в случае, если размещение такого объекта планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).
утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года N 1300 (в редакции Постановления от 30 апреля 2016 года N 385);

2.3.5. **планируются строительство, реконструкция линейного объекта**, за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов. К числу линейных объектов, для размещения которых **не требуются** предоставление земельных участков и установление сервитутов, в частности, относятся следующие линейные сооружения (если для их создания не требуется разрешение на строительство):

- 2.3.5.1. подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования;
- 2.3.5.2. водопроводы и водоводы всех видов;
- 2.3.5.3. линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения;
- 2.3.5.4. линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ;
- 2.3.5.5. нефтепроводы и нефтепродуктопроводы диаметром DN 300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 МПа;
- 2.3.5.6. тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения.

подготовка документации по планировке в целях размещения таких объектов **не требуется при совокупности всех указанных условий**, то есть определенный вид линейного объекта размещается на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их предоставления и установления сервитута.

2.4. подготовка **проекта межевания территории без подготовки проекта ее планировки** допускается только применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, а также не планируется размещение линейных объектов в следующих целях:

- 2.4.1. определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2.4.2. установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2.5. ГсК РФ дополнен новой статьей 41.1, устанавливающей **общие требования** к документации по планировке территории:

- 2.5.1. подготовка документации по планировке территории осуществляется **в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон** и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов **функциональных зон**. Ранее в ГсК РФ предусматривалось только то, что проект планировки разрабатывается в целях выделения элементов планировочной структуры, а проект межевания территории - в границах элементов планировочной структуры. Законом N 373-ФЗ это положение расширено, теперь предусмотрена возможность подготовки документации по планировке территории как в отношении элементов планировочной структуры, так и в отношении территориальных и функциональных зон. При этом

виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В настоящее время виды элементов планировочной структуры раскрываются в Правилах присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года N 1221 в целях реализации Федерального закона от 28 декабря 2013 года N 443-ФЗ "О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации". При этом элементами планировочной структуры являются зона (массив), район (в том числе жилой район, микрорайон, квартал, промышленный район), территории размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

2.5.2. **обязательный учет размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничений по использованию территории** в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

законодатель определил, что отсутствие сведений об установленных границах таких зон, в том числе в государственном кадастре недвижимости, не может приводить к игнорированию таких зон при разработке документации по планировке территории при наличии объектов, при размещении которых возникает необходимость установления соответствующих зон (например, железной дороги, промышленных предприятий и т.д.). В этом случае при разработке документации по планировке территории **определение границ таких зон осуществляется с учетом отраслевого правового регулирования** вопросов их установления.;

2.5.3. требование о подготовке графической части документации по планировке территории **в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**, не является новеллой законодательства и действует уже с 1 марта 2015 года. Вместе с тем Законом N 373-ФЗ установлено, что графическая часть должна подготавливаться с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов;

2.5.4. вводится требование о подготовке документации по планировке территории **в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий**.

виды необходимых инженерных изысканий, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, должны быть установлены Правительством Российской Федерации (ст. 41.2 ГсК РФ). Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с такой документацией;

2.5.5. запрет на разработку документации по планировке территории, не предусматривающей размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии генеральных планов, из ГсК РФ **исключен**.

2.6. положения, касающиеся **полномочий органов** государственной власти и органов местного самоуправления по подготовке документации по планировке территории.

2.6.1. не все объекты федерального, регионального или местного значения подлежат отображению в документах территориального планирования, это касается только объектов в областях, непосредственно указанных в ГсК РФ, и объектов, виды которых установлены Правительством Российской Федерации, Президентом Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации.

2.6.2. В иных, не указанных ГсК случаях решение о подготовке документации по планировке территории принимают, **подготовку документации обеспечивают** и утверждают документацию по планировке территории органы местного самоуправления поселения, городского округа.

Также с 1 января 2017 года вводится возможность подготовки документации по планировке территории подведомственными указанным органам государственной власти и органам местного самоуправления государственными, муниципальными

(бюджетными или автономными) учреждениями.

2.7. изменение круга лиц, которые вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории без предварительного решения об этом уполномоченного органа. С 1 января 2017 года **решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:**

- 2.7.1. лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 2.7.2. правообладателями земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, по инициативе которых заключается договор о комплексном развитии территории;
- 2.7.3. правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;
- 2.7.4. субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

В этом случае подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями. Расходы на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет бюджетных средств.

Указанные лица, как и органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципального района, **должны уведомить о принятом решении о подготовке документации по планировке территории главу** поселения, городского округа.

Проверку документации по планировке территории, подготовленной указанными лицами, осуществляют органы государственной власти или местного самоуправления, уполномоченные на утверждение соответствующей документации. Основанием для отклонения указанной документации по планировке территории является ее несоответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 ГсК РФ.

2.8. проведения **публичных слушаний** по проектам планировки и проектам межевания территории.

- 2.8.1. рассмотрению подлежат проекты, решение об утверждении которых принимается указанными органами местного самоуправления.
- 2.8.2. внесены изменения в перечень случаев, когда проведение публичных слушаний в отношении документации по планировке территории **не требуется**. исключается необходимость проведения публичных слушаний при подготовке документации по планировке территории в отношении всех территорий, в границах которых в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.
- 2.8.3. публичные слушания **не проводятся в случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах утвержденных проектом планировки территории элемента или элементов планировочной структуры, в виде отдельного документа**, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому ее развитию, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования (ч. 12 ст. 43 ГсК РФ).

- 2.9. признана **утратившей силу** часть 15 статьи 46 ГсК РФ, согласно нормам которой предусматривалась возможность **корректировки органом местного самоуправления правил землепользования и застройки на основании утвержденной документации по планировке** территории в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
- 2.10. **содержание проекта планировки и проекта межевания** территории
- 2.10.1. порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, **устанавливается Министерством** строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- 2.10.2. в положении о характеристиках планируемого развития территории указываются не только характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, но и **сведения о характеристиках объектов жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения. Для зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории**, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;
- 2.10.3. основная часть проекта планировки территории дополнена **положениями об очередности планируемого развития территории, содержащими этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов** жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
- 2.10.4. в материалы по обоснованию проекта планировки **включена схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты** территории. Ее подготовка требуется в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- 2.10.5. **исключено** положение об установлении состава и содержания проектов планировки территории нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;
- 2.10.6. состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
- 2.10.7. подготовка проекта межевания территории осуществляется не только применительно к территориям в границах элементов планировочной структуры, но и в границах, определенных соответственно документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки функциональных и территориальных зон;
- 2.10.8. к **целям подготовки проекта межевания** территории, помимо определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, также отнесено **установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства**, а также установление, изменение, отмена красных линий **в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и**

устойчивому ее развитию, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования;

- 2.10.9. **выделяется основная часть проекта межевания** территории, которая подлежит утверждению, и материалы по обоснованию этого проекта;
 - 2.10.10. состав **проекта межевания территории дополнен перечнем и сведениями о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования** или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
 - 2.11. **переходные положения**, согласно которым в случае, если решение о подготовке проекта планировки территории, проекта межевания территории принято до 1 января 2017 года, то подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляются в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона N 373-ФЗ).
3. **уточнено содержание градостроительного плана земельного участка, который дополнен, в частности, следующей информацией:**
- 3.1.1. о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории (при их наличии), о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);
 - 3.1.2. о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры;
 - 3.1.3. о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории.
- 3.2. Внесены отдельные изменения в порядок выдачи градостроительного плана земельного участка:
- 3.2.1. определено, что за выдачей градостроительного плана земельного участка может обратиться только его правообладатель (в настоящее время круг лиц не ограничен);
 - 3.2.2. срок выдачи изменен с 30 календарных дней на 20 рабочих дней;
 - 3.2.3. вместо процедуры утверждения градостроительного плана предусмотрена его регистрация, что также связано с исключительно информационным характером этого документа;
 - 3.2.4. установлен запрет на выдачу градостроительного плана земельного участка до утверждения документации по планировке территории в случае, если в соответствии с ГСК РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии такой документации.
- 3.3. установлен срок действия градостроительного плана - три года со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство, не допускается.
Указанные изменения вступают в силу с 1 июля 2017 года.
4. **Новшества, касающиеся комплексного развития территории**
- 4.1. Главной новацией Закона N 373-ФЗ стало введение термина "деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории", который дополняет и конкретизирует уже имеющееся в Градостроительном кодексе определение "градостроительная деятельность". Под термином понимается **подготовка и утверждение документов по планировке территории для размещения объектов капитального строительства различного назначения: жилого, производственного, общественно-делового, а также объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Предполагается, что деятельность будет проводиться с целью сохранения положительных эффектов от размещаемых объектов для создания комфортной и безопасной среды не только на дату их ввода в эксплуатацию, но и на период "жизненного цикла" таких объектов.**

Комплексное развитие территорий будет осуществляться по инициативе правообладателей земельных участков и органов местного самоуправления.

- 4.2. При комплексном развитии территории **по инициативе правообладателей** земельных участков органом местного самоуправления может быть предусмотрено обязательство по строительству инфраструктуры или иных объектов на земельных участках, находящихся в публичной собственности, за счет их собственников. Данный инструмент является неким видом государственно-частного партнерства, в рамках которого орган местного самоуправления предоставляет земельный участок, а правообладатель получает возможность застройки данного участка на определенных условиях.
- 4.3. Более серьезным нововведением является возможность комплексного освоения территории **по инициативе органа местного самоуправления**. Новые правила принуждают правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства к приведению объектов в соответствие требованиям документов территориального планирования, в равной мере это касается и обладателей объектов самостроя. Так, предполагается, что по инициативе органа местного самоуправления **решение о комплексном развитии территории может быть принято при условии, что не менее 50% от общей площади территории**, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, занимают земельные участки:
 - 4.3.1. - на которых расположены объекты капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, признанные аварийными и подлежащими сносу;
 - 4.3.2. - на которых расположены объекты капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируются в рамках муниципальных адресных программ;
 - 4.3.3. - виды разрешенного использования которых и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ;
 - 4.3.4. - на которых расположены объекты, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.
- 4.4. Предполагается, что **владельцы недвижимости, расположенной в границах вышеуказанной территории, обязаны в течение полугода заключить между собой соглашение о порядке и условиях комплексного развития территории и представить в орган** местного самоуправления документацию по планировке территории. **В противном случае орган местного самоуправления принимает решение об изъятии земельных участков**, находящихся в границах территории, для муниципальных нужд и проводит аукцион на право заключения договора о комплексном развитии данной территории. Изъятие происходит **по ускоренной и упрощенной процедуре**, которая вводится в Земельный кодекс РФ. Процедура также предполагает возможность изъятия участка без проведения государственного кадастрового учета, а также возможность прекращения договора аренды земельного участка, если он находится в государственной собственности по инициативе органа местного самоуправления. Предполагается, что изъятые участки будут предоставлены победителю аукциона без торгов в аренду для коммерческой застройки согласно документам территориального планирования.
- 4.5. Данные нововведения существенно затронут интересы владельцев самостроя, а также поставят вне закона те объекты недвижимости, которые были построены до принятия соответствующих правил землепользования и застройки, например, на основании ранее принятых проектов планировки территории. В данном случае правообладатели становятся зависимыми от планов местных властей по развитию соответствующих территорий.

5. Изменения, касающиеся разрешения на строительство

- 5.1. В случае, **если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента** или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, **разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации** установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса **требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта** капитального строительства на указанном земельном участке. **определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации**

или уполномоченными органами **местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.**

- 5.2. Соответствующие изменения претерпела и статья 51 ГсК РФ, в которой Законом N 373-ФЗ закреплено, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации **требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания** территории, а не требованиям градостроительного плана земельного участка, как это было предусмотрено ранее.
- 5.3. уже с 1 января 2017 года вступает в силу требование о том, что для выдачи разрешения на строительство должен предоставляться только градостроительный план, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.
Так, с 1 января 2017 года при выдаче указанных разрешений проверяется соответствие проектной документации построенного объекта **требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи** представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также соответствие разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции **линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории и ограничениям**, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. То есть проверке подлежит в целом допустимость размещения объекта капитального строительства на конкретном земельном участке.
- 5.4. К **заявлению** о выдаче указанного выше **разрешения** прилагается градостроительный план земельного участка. Срок выдачи плана – не позднее 3 лет до дня представления заявления (п. 2 ч. 7 ст. 51 ГсК РФ). Также прилагается решение общего собрания собственников машино-мест (п. 6.2 ч. 7 ст. 51 ГсК РФ) в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции такого дома. А если в результате этой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, то прилагается согласие всех собственников машино-мест.
- 5.5. Откорректированы документы, подаваемые в целях строительства, реконструкции объекта **индивидуального жилищного строительства**, наряду с заявлением о выдаче разрешения на строительство (ч. 9 ст. 51 ГсК РФ).
- 6. Другие изменения**
- 6.1. **дополнен перечень оснований для отказа в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию.** Теперь основанием для отказа становится несоответствие объекта капитального строительства не только проектной документации, но и разрешенному использованию земельного участка и (или) **ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.** Теперь, если на участке будет построен объект, не предусмотренный градостроительным регламентом, действующим на момент принятия решения о выдаче разрешения на строительство, такое разрешение выдано не будет. То есть, помимо требований к соответствию объекта градостроительным регламентам, выдвигается также требование к соответствию вида разрешенного использования участка, на котором расположен объект.

Подготовил

Д.Ю. Ширяев,
ст. науч. сотр.,
эксперт-градостроитель ОО «Градсоюз»