

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (декабрь, 2011)

**Нововведения в градостроительном законодательстве РФ,  
принятые в 2011 году  
(часть I)**

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

Данный бюллетень представляет собой обзор наиболее важных изменений в градостроительном законодательстве РФ, принятых в 2011 году. Обратите внимание, что самым последним изменением, введенным ФЗ-337 от 27.11.11, посвящена отдельная Часть II бюллетеня.

Итак, к самым существенным градостроительным изменениям можно отнести следующие:

**Закон уточняет, что такое «реконструкция» и определяет, что такое «капитальный ремонт» и «парковка»**

Закон разделил *реконструкцию* и *капитальный ремонт*. Изменение производственной мощности и качества инженерно-технического обеспечения больше не считается реконструкцией. К ней относится изменение высотности, этажности, объема и площади объекта, а именно - надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление *несущих* строительных конструкций объекта капитального строительства.

Замена и (или) восстановление *не несущих* строительных конструкций или их элементов, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и их элементов является капитальным ремонтом. Если в *несущих* конструкциях заменяются только отдельные элементы, при этом они заменяются на аналогичные или иные улучшающие их показатели элементы или если эти элементы восстанавливаются – это также капитальный ремонт.

Специально определяется *реконструкция линейных объектов* – это изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или)

охранных зон таких объектов. Если работы на линейном объекте не затрагивают эти характеристики – это будет капитальный ремонт (ФЗ-215 от 18.07.11).

Закон определил, что такое "**парковка (парковочное место)**": это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения (Федеральный закон от 21.04.2011 N 69-ФЗ).

**Упрощается процедура получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, определяются органы власти, выдающие эти разрешения на территориях без градостроительных регламентов, вводится переход прав на эти разрешения при смене владельца участка**

Упрощается процедура выдачи разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию (Федеральный закон от 01.07.2011 N 169-ФЗ).

***На капитальный ремонт не надо получать разрешение на строительство!***

С 1.07.2012 для получения разрешения на строительство можно не представлять правоустанавливающие документы на земельный участок, если они есть в ЕГРП, а также градостроительный план и разрешение на отклонение от параметров разрешенного строительства (если оно выдавалось), так как эти документы должны представляться теми органами власти, которые их выдали, по запросу органов выдающих разрешение. ***Неполучение этих документов не должно быть основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.*** Для получения разрешения на ввод можно не представлять правоустанавливающий документ на землю, градплан, разрешение на строительство, заключение ГСН; остальные документы также могут не представляться, если они находятся в распоряжении органов власти.

Определен ***срок разрешения на строительство в зависимости от прав на землю***: действие разрешения прекращается в 30-дневный срок с момента прекращения прав на землю или недра. При переходе прав на землю, недра, при образовании новых участков действует разрешение, выданное прежнему владельцу участка; новые владельцы должны сообщить о переходе права в уполномоченные на выдачу разрешений органы для внесения в него изменений.

Стало ясно, *кто выдает разрешения на строительство на территориях*, где не применяются градостроительные регламенты: в особых экономических зонах, особо охраняемых природных территориях, на участках недр, на объекты культурного наследия, атомной энергетики, гидротехники, а также в зависимости от протяженности объекта (раньше существовала путаница в полномочиях органов власти, выдающих разрешения на такие объекты). Перечень уполномоченных органов обозначен в законе.

### **Исключена необходимость получения градостроительных планов при строительстве линейных объектов**

*Исключена необходимость получения градостроительных планов (ГПЗУ) при строительстве линейных объектов* – их заменяют проекты планировки и межевания (Федеральный закон от 20.03.2011 N 41-ФЗ). Установлен переходный период до 31.12.2012, когда ГПЗУ могут еще предоставляться. Как известно, ГПЗУ является основанием для проектирования (этот документ заменил собой с 2005 года архитектурно-планировочное задание – АПЗ) и для получения разрешения на строительство. Однако при строительстве линейных объектов возникала проблема получения градпланов, так как линейные объекты проходят по разным земельным участкам. Поскольку территория строительства линейных объектов определяется проектами планировки и межевания, именно эти документы будут основой для проектирования таких объектов и получения на них разрешения на строительство.

### **Изменяется порядок проведения ГСН**

Внесены *изменения в порядок проведения госстройнадзора*. Надзор за капремонтом проводиться не должен.

Застройщик может не представлять в надзорный орган копию разрешения на строительство, проект и заключение экспертизы - орган надзора их запрашивает самостоятельно в уполномоченных органах после получения извещения о начале работ.

Органы ГСН действуют не по ежегодному плану проверок, а по программе, которая строится с учетом поступивших извещений о начале работ. Если ГСН получил информацию о нарушении, он может провести выездную проверку, не уведомляя об этом нарушителя. Проверки также проводятся по истечению срока предписания, по требованию прокурора.

Предусмотрены особенности проверок СРО: они должны планироваться по истечении года с момента внесения СРО в реестр, а также истечении 2 лет с момента проведения последней проверки, внеплановые проверки СРО могут проводиться по истечении срока предписания, по информации о нарушениях и по требованию прокурора.

### **В очередной раз переносятся сроки запретов на застройку и некоторых других запретов, связанные с отсутствием генеральных планов и правил землепользования и застройки**

В который раз (!) **переносится «страшная дата», после которой нельзя будет получить разрешение на строительство, если в населенном пункте не приняты правила землепользования и застройки** (то есть нет еще градостроительных регламентов). На этот раз срок вновь продлен на полгода - до 31.12.2012. Перенос этого срока стал уже традицией, поэтому проживем год – и кто знает? Стройку ведь не остановишь!

На тот же срок переносятся и другие неприятные запреты. В частности, если в поселении нет генерального плана, пока еще (до 31.12.12) можно будет переводить землю в другую категорию, утверждать планировочную документацию и изымать земли для общественных надобностей. (ФЗ-246 от 19.07.11).

Многократный перенос этих сроков, очевидно, связан с тем, что далеко не во всех муниципалитетах приняты генеральные планы и правила землепользования и застройки. Очевидно также и то, что и через год вряд ли они будут приняты повсеместно.

### **Допускается применение проектной документации иностранных государств**

С 1 апреля 2012 года допускается возможность применения **проектной документации, которая разработана и утверждена в иностранных государствах**. Экспертиза иностранной проектной документации будет проводиться только в отношении конструктивных решений фундамента. Также будет обязательна экспертиза декларации, подаваемой застройщиком, о соблюдении условий применения проектов. Для получения разрешения на строительство при применении таких проектов указан особый перечень документов.

До 1.04.2012 Правительство должно определить виды объектов, по которым возможно применение иностранных проектов, форму декларации о соответствии проектов условиям применения на территории Российской Федерации и состав требований при эксплуатации.

Введение норм о применении иностранных проектов позволит легализовать практику их использования, в ходе которой приходилось изобретать различные способы и схемы для вовлечения хороших проектов в российскую застройку.

### **Установлены правила консервации объектов**

Стала понятной процедура консервации ОКС. Правительство РФ утвердило **Правила проведения консервации объекта капитального строительства** (Постановление от 30.09.2011 N 802 ).

Консервация проводится в случае прекращения строительства (реконструкции) или в случае необходимости приостановления строительства (реконструкции) объекта на срок более 6 месяцев. На период консервации застройщик обязан обеспечить прочность, устойчивость и сохранность конструкций, оборудования и материалов, а также безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды. До принятия решения о консервации застройщик должен провести инвентаризацию объекта и подготовить техническую документацию, фиксирующую его состояние. О консервации, а также о возобновлении работ на объекте уведомляются органы, выдавшие разрешение на строительство и ГСН.

**Кроме этих изменений представляет интерес также следующая информация, касающаяся застройки:**

**1.** Пленум ВАС РФ разъяснил, **кто может привлекаться к административной ответственности за строительство и эксплуатацию объекта без разрешения** по части 1 и 5 статьи 9.5 КоАП РФ (постановление от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях").

Отвечать будут:

- **застройщик** (заказчик по договору строительного подряда), а также иные лица, осуществляющие соответствующие работы, например, **подрядчик или субподрядчик**, так как они обязаны удостовериться в том, что застройщик, привлекая их к осуществлению работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, обладает соответствующим разрешением на строительство.
- лица, непосредственно **осуществляющие эксплуатацию** объекта капитального строительства, а если эксплуатацию ведут несколько лиц одновременно - каждое из

них, а не только то лицо, которое начало эксплуатировать соответствующий объект первым.

**2.** С 14.07.2011 действует **новая форма градостроительного плана** земельного участка (Приказ Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207) .

По сравнению с прежней формой в плане дополнительно будет отражаться описание местоположения границ участка и проектируемого объекта на нем, в чертеже – линии градостроительного регулирования (в отсутствии ПЗЗ до 1.01.2012 - на основе проектов планировки и межевания), схема расположения участка в окружении смежных, красные линии, обозначение всех ОКС, в том числе незавершенных и не соответствующих регламенту. Из градплана исключена информация по ТУ.

**3. Утверждены требования к проекту межевания земельных участков** (приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388, вступил в силу с 4.10.2011)

Требования касаются вопросов подготовки проекта межевания земельных участков сельскохозяйственного назначения для выдела таких участков в счет земельной доли. Следует учитывать, что данный документ согласно ст. 22.2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" имеет большое значение для государственной регистрации права собственности на образуемые земельные участки сельскохозяйственного назначения.

**4.** Постановлением Правительства от 24.03.2011 № 207 принят комплекс **минимально необходимых требований к выдаче СРО свидетельств о допуске к работам** по:

- строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов использования атомной энергии,
- подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов использования атомной энергии;
- инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов использования атомной энергии;
- строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов (кроме объектов использования атомной энергии);
- подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов (кроме объектов использования атомной энергии);

- инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов (кроме объектов использования атомной энергии).

**5.** С 06.09.2011 применяется **новая форма Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ**, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (утверждена Приказом Ростехнадзора от 05.07.2011 N 356 ). В ней отдельно будут учитываться объекты использования атомной энергии.

**6.** Приказом МЭРТ от 3 июня 2011 г. N 267 утвержден **Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства**, в том числе границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, а также границ частей указанных территорий и зон.

Из перечня объектов, проекты которых не подлежат госэкспертизе, исключены объекты в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта (ФЗ-257 от 21.07.11).

---

#### Контакты для получения дополнительной информации:

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

+7 (495) 544 97 98

[sk@avelan.ru](mailto:sk@avelan.ru)

[www.avelan.ru](http://www.avelan.ru)