



СЕНТЯБРЬ 2019

Связь без разрешения, новая глава в ГСК РФ, возобновление разрешения на строительство и другие изменения в стиле законодательного пуантилизма

Когда можно внести изменения в разрешение на строительство и нужно ли его получать для размещения средств связи? Что такое «красные линии» и являются ли ветроэнергетические установки уникальными объектами?

2 августа 2019 года был подписан Федеральный закон № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 283-ФЗ»), который дает ответ на эти и многие другие вопросы.

Несмотря на то, что в целом изменения носят узконаправленный и точечный характер, предлагаем обратить внимание на следующие новеллы.

1. Изменения в сфере градостроительного зонирования

Во-первых, Законом № 283-ФЗ расширена возможность обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства («ОКС»).

Ранее отклонение от предельных параметров было возможно лишь в отношении земельных участков, характеристики которых были неблагоприятны для застройки. Теперь есть возможность обратиться за разрешениями и в случае, если необходимо однократное изменение для конкретной территориальной зоны и не более чем на десять процентов. Проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в этом случае не требуется.

Во-вторых, аналогичным образом упрощается процедура однократного изменения правил землепользования и застройки («ПЗЗ») в отношении конкретной территориальной зоны, если речь идет:

- 1 об изменении видов разрешенного использования, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства;
- 1 об изменении одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства не более чем на десять процентов.

При этом также исключена необходимость проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.



2. Комплексное развитие территорий («КРТ»)

Что касается КРТ, то, **во-первых**, для арендатора и/или пользователя земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, находящихся в государственной/муниципальной собственности, более не потребуется получать согласие уполномоченного органа на участие в КРТ, если мероприятия по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования.

Таким образом, в этой части у правообладателей появится возможность проявления инициативы и более активного участия в КРТ, без оглядки на позицию, например, арендодателя.

Во-вторых, Закон № 283-ФЗ предусматривает возможность включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, при условии, что:

- 1 земельные участки не обременены правами третьих лиц;
- 1 земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей, по инициативе которых осуществляется КРТ.

Это потребует согласования с уполномоченным органом власти или местного самоуправления, за исключением случая, когда земельные участки находятся в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ по инициативе органа местного самоуправления и КРТ осуществляется правообладателями на основании предложения органа местного самоуправления.

3. Внесение изменений в разрешение на строительство с истекшим сроком действия

До **1 января 2020 года** подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство менее чем за десять рабочих дней до истечения срока его действия не является основанием для отказа при условии, что со дня истечения срока до дня получения заявления застройщика прошло **не более трех лет**.

Также обращаем внимание, что перечень объектов, не требующих разрешения на строительство, дополнен: теперь оно не требуется для антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи. С другой стороны, ветроэнергетические установки высотой более чем 250 метров отнесены к уникальным ОКС, что, прежде всего, выводит экспертизу проектной документации таких объектов на федеральный уровень.

4. Красные линии

Из определения красных линий исключено, что они обозначают границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Таким образом, красные линии теперь обозначают только границы территорий общего пользования.

Также прямо указано, что красные линии подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории, к которой, напомним, относятся проект планировки территории и проект межевания территории.

5. Комплексное и устойчивое развитие территории

С августа 2019 года Градостроительный кодекс Российской Федерации дополнен новой главой 5.1 «Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления».



Читая эту новость, мы ожидали не меньше чем революции в применении уже не слишком активно, но приживающихся институтов развития застроенных территорий, комплексного развития территорий и т. п.

На самом деле в кодекс добавлен только абзац с названием главы, поместивший все уже имеющиеся мероприятия под одну вывеску. Однако по-прежнему установленная ранее Земельным кодексом Российской Федерации и еще повсеместно реализуемая аренда для комплексного освоения в целях жилищного строительства под эту вывеску не попала.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, советник Антон Алексеев, стажер адвоката Владислав Мальцев.

Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер

elena_gavrilina@epam.ru

+7 (495) 935 8010



Антон АЛЕКСЕЕВ

Советник

anton_alekseev@epam.ru

+7 (495) 935 8010

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Управление подпиской

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**. Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.