



СЕНТЯБРЬ 2018

Совершенствование отдельных аспектов законодательства в сфере строительства

4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»). Градостроительный кодекс РФ в редакции Закона (далее – «ГСК РФ, Кодекс в новой редакции») закрепил ряд принципиально новых положений. Закон направлен на совершенствование существующих механизмов возведения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и государственного строительного надзора, а также вводит порядок сноса объектов капитального строительства (ОКС) и некоторые новеллы в связи с недавней реформой самовольного строительства.

1. Нормативно урегулирован порядок сноса ОКС

Под сносом понимается ликвидация ОКС на основании решения собственника, застройщика, а в установленных случаях - на основании решения суда или органа местного самоуправления, путем его разрушения, разборки и/или демонтажа. При этом понятие сноса не распространяется на разрушение объекта вследствие природных явлений или противоправных действий третьих лиц, на снос в целях строительства нового и реконструкции ОКС.

ГСК РФ теперь предусматривает разработку *проекта организации работ по сносу* ОКС.

Для ряда объектов разработка проекта организации работ по сносу не требуется - гараж, возведенный на земельном участке, предоставленном не для предпринимательских целей, жилой дом, садовый дом, хозяйственные постройки на садовом участке, объекты ИЖС, строения и сооружения вспомогательного назначения.

В целях сноса, а также после его завершения застройщик или технический заказчик подают соответствующие *уведомления* в органы местного самоуправления.

Таким образом, в случае сноса ОКС однозначно решен вопрос о разрешении на строительство: оно не требуется.

2. Установлено понятие объекта ИЖС и требования к строительству таких объектов

Кардинальные перемены коснулись индивидуального жилищного строительства. Под объектом ИЖС или (индивидуальным) жилым домом теперь понимается не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости отдельно стоящее здание этажностью не более 3 надземных этажей и высотой не более 20 метров, состоящее из комнат и помещений, предназначенных для удовлетворения нужд, связанных с проживанием в здании.



Порядок строительства объектов ИЖС и садовых домов в новой редакции ГСК РФ выглядит следующим образом:

- (1) Направление *уведомления о планируемом строительстве* в органы, уполномоченные на выдачу разрешения на строительство (далее – «уполномоченный орган»). Подготовка проектной документации и проведение её экспертизы не требуется.
- (2) Проверка уполномоченным органом:
 - соответствия объекта правилам землепользования и застройки, документации по планировке территории или обязательным требованиям к параметрам постройки, предусмотренным законом (далее - «установленные требования»);
 - соответствия объекта планируемого строительства виду разрешенного использования участка и/или иным ограничениям;
 - соответствия описания внешнего облика объекта планируемого строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям (в случае размещения объекта в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения).
- (3) Направление уполномоченным органом застройщику *уведомления о соответствии (несоответствии) объекта строительства установленным требованиям и допустимости (недопустимости) его размещения на участке.*
- (4) Строительство объекта ИЖС. В случае направления уполномоченным органом уведомления о соответствии либо не направления уведомления в установленный срок (7 дней) у застройщика возникает право осуществить строительство в течение 10 лет.

Более того если застройщик добросовестно действовал на основании уведомления, либо если уполномоченный орган не направил уведомление в установленный срок, застройщик получает право на компенсацию убытков, причиненных сносом или приведением объекта в соответствие установленным требованиям, в случае признания его самовольной постройкой по основанию, которое фактически входило в предмет проверки уполномоченным органом.

- (5) По окончании строительства застройщик направляет *уведомление об окончании строительства* в уполномоченный орган для проведения проверки, предмет которой по сути дублируется с проверкой на этапе планирования строительства, с тем только отличием, что на соответствие проверяется уже возведенный объект.
- (6) В зависимости от результата проверки уполномоченный орган направляет *уведомление о соответствии или несоответствии построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности.* При этом копия уведомления о несоответствии направляется в орган власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, охрану объектов культурного наследия, либо осуществление земельного надзора, в зависимости от совершенного застройщиком нарушения для дальнейшего урегулирования сложившейся ситуации.

Несмотря на общую либерализацию законодательства в этой сфере, упрощение порядка строительства объектов ИЖС и садовых домов, а также взаимодействия с государственными и муниципальными органами, Закон «закручивает гайки» в сфере надзора за строительством.



3. Расширение сферы государственного строительного надзора

До введения в действие новой редакции ГСК РФ государственный строительный надзор осуществлялся только при строительстве или реконструкции ОКС, если проектная документация подлежала экспертизе. На практике нередко возникала ситуация, когда самовольное строительство отдельных видов ОКС оставалось за рамками надзорных процедур, что предопределяло распространение самовольной застройки.

Новая редакция ГСК РФ предусматривает возможность проведения государственного строительного надзора в форме выездной проверки и в отношении ОКС, проектная документация которых не подлежит экспертизе.

Предметом государственного строительного надзора в отношении таких объектов является проверка:

- (1) наличия разрешения на строительство (если его получение обязательно в соответствии с ГСК РФ);
- (2) соответствия ОКС требованиям разрешения на строительство или, если его получение не требуется в соответствии с ГСК РФ, установленным требованиям.

В случае выявления нарушений орган государственного строительного надзора направляет в орган местного самоуправления *уведомление о выявлении самовольной постройки* с подтверждающими документами. При этом орган местного самоуправления обязан направить ответное уведомление об отсутствии признаков самовольной постройки либо в рамках своей компетенции принять решение о сносе такой постройки или о её приведении в соответствие с установленными требованиями, или обратиться с соответствующими требованиями в суд.

4. Изменения в сфере самовольного строительства

Реформирование гражданского законодательства в сфере самовольного строительства предопределило появление ряда статей в ГСК РФ.

Во-первых, законодательно закреплено, что приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции.

Во-вторых, Кодекс в новой редакции содержит запрет на «приспособление» правовых актов под самовольную постройку. Так, с момента поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки и до момента направления ответного *уведомления об отсутствии признаков самовольной постройки* либо до момента вступления в законную силу судебного решения, которым отказано в сносе или приведении постройки в соответствие с установленными требованиями, запрещается:

- (1) внесение в ПЗЗ изменений, которые устанавливают ВПИ и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции, которым соответствуют ВПИ и параметры самовольной постройки;
- (2) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена самовольная постройка, или в отношении самой постройки;
- (3) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в отношении участка, на котором расположена самовольная постройка.

Изменения, внесенные Законом, направлены на закрепление «предсказуемых» правил регулирования застройки. Так, урегулирование порядка сноса ОКС вносит правовую определенность и снимает ряд



возникавших на практике вопросов, которые касались требований к процедуре сноса и необходимости получения застройщиком согласований/ разрешений.

Изменения в сфере ИЖС, с одной стороны, упрощают взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления и процедуру строительства в целом, устанавливают гарантии прав застройщиков. Однако вкпе с расширением сферы государственного строительного надзора, а также изменениями в регулировании самовольного строительства, эти нормы станут правовым основанием для сноса ОКС, не соответствующих требованиям, предъявляемым к объектам индивидуального жилищного строительства.

На наш взгляд, законодателю следует продолжить взятый курс на нормативное определение понятий и правовых режимов отдельных объектов строительства (в частности, домов блокированной застройки, многоквартирных домов) для разрешения проблем, возникающих на практике в связи с неоднозначностью законодательного регулирования.

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

Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер

elena.gavrulina@epam.ru

Тел.: +7 (495) 935 8010



Антон АЛЕКСЕЕВ

Старший юрист

anton.alekseev@epam.ru

Тел.: +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**.