**Поправки в Градостроительном кодексе.**

Новые правила сноса, индивидуального жилищного строительства и требования к проектной документации.

В начале августа Президент РФ подписал блок законов с поправками Градостроительного, Земельного кодексов и других законов.

В них появились подробные требования к сносу недвижимости, в том числе самовольных построек. Например, чтобы снести объект, компания должна быть членом соответствующей саморегулируемой организации.

Также поправки затронули индивидуальное жилищное строительство, некапитальные строения, зоны с особыми условиями использования территорий и т.д.

**Появилось несколько законов с изменениями Градостроительного кодекса и других законов.**

Один из них содержит новые нормы о строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, а также о сносе объектов, в том числе самовольных построек (Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее — Закон № 340-ФЗ).

В другом речь тоже идет о поправках в Градостроительный кодекс, в том числе в части требований к проектной документации, некапитальным строениям (Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее — Закон № 342-ФЗ).

**Индивидуальное жилищное строительство.**

В Градостроительном кодексе поменялось определение объекта индивидуального жилищного строительства.

Законом № 340-ФЗ установлено ограничение не только в этажности (не более чем три этажа), но и по высоте — не более 20 м. Такой объект состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Установление требования по высоте связано с тем, что жилые дома часто строят по индивидуальным проектам, в том числе с башнями, шпилями, что создает разноплановые высотные акценты.

Кроме того, ограничение лишь по количеству этажей могло привести к возведению застройщиком объектов с потенциально опасной высотой этажей, без дальнейшей проверки соблюдения установленных требований. Уведомления об индивидуальном жилищном строительстве

В Законе № 340-ФЗ установлен уведомительный порядок для строительства на земельных участках индивидуального жилищного строительства, участках личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов и садово-дачных участках граждан. В этих случаях не нужно получать разрешение на строительство или реконструкцию объекта и подавать проектную документацию.

Так, для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик должен подать на бумажном носителе уведомление в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления.

Также это можно сделать через многофункциональный центр, по почте или через единый портал государственных и муниципальных услуг.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение семи рабочих дней проверит на соответствие указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта предельным параметрам разрешенного строительства или реконструкции. Если все в порядке, он направит застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта. Если что-то указано неверно, то уполномоченный орган направит уведомление о несоответствии постройки параметрам с обоснованием позиции. А если в тот же срок уведомление не направят, то автоматически строительство будет считаться согласованным.

**Снос.**

С 04.08.2018 начали действовать поправки Гражданского кодекса, касающиеся сноса самовольных построек (подробнее читайте в материале «Самовольные постройки. Право органов местного самоуправления на принятие решений о сносе ограничили»).

Одновременно изменения, связанные со сносом объектов, предусмотрены в Законе № 340-ФЗ. В нем установлен 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. Одно из новшеств — индивидуальные предприниматели или юридические лица, осуществляющие снос объектов капитального строительства, теперь должны быть членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства. Экспертиза проектной документации.

При проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, осуществляется оценка ее соответствия требованиям, установленным и действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет.

Если речь идет о проектной документации линейного объекта, то в расчет берется дата утверждения проекта планировки территории. А если проводится экспертиза проектной документации линейного объекта, для строительства, реконструкции которого не требуется подготовка документации по планировке территории, то осуществляется оценка соответствия данной проектной документации требованиям, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу.

Если объекты капитального строительства относятся к объектам массового пребывания граждан, то экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной. Критерии отнесения объектов капитального строительства к объектам массового пребывания граждан утвердит Минстрой России.

**Некапитальные строения.**

Вместо временных построек, киосков, навесов и других подобных построек в ГрК РФ теперь фигурирует понятие «некапитальные строения, сооружения».

Соответствующая поправка внесена Законом № 342-ФЗ. Цитируем документ:

Некапитальные строения, сооружения — строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). (Пункт 10.2 ст. 1 ГрК РФ).

**Проектная документация.**

В Законе № 342-ФЗ уточняются полномочия РФ в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Такую экспертизу в отношении проектной документации по объектам, расположенным на территориях двух и более субъектов РФ, будут проводить уполномоченные федеральные органы исполнительной власти. Появление этой поправки связано с необходимостью приведения норм, касающихся полномочий РФ в области экспертизы, в соответствие с нормами, устанавливающими полномочия РФ по выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Также скорректированы требования к составу и содержанию разделов проектной документации. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливает Правительство РФ, если подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществлялась на основании задания застройщика или технического заказчика на проектирование, выданного до установления Правительством РФ требований к составу и содержанию разделов проектной документации. Но эта дата не должна быть ранее чем 01.01.2016. Внесение изменений в такую проектную документацию в части ее приведения в соответствие с указанными требованиями, в том числе в целях экспертизы такой проектной документации, не требуется.

Устранена необходимость подготовки проектной документации для капитального ремонта объектов капитального строительства. Исключение — проведение капитального ремонта за счет бюджетных средств, в таком случае проектная документация должна готовиться в объеме сметы на строительство.

**Зоны с особыми условиями использования территорий.**

Законом № 342-ФЗ внесены поправки в Земельный кодекс РФ в части положений о зонах с особыми условиями использования территорий. В нем теперь предусмотрен исчерпывающий перечень зон с особыми условиями использования территорий, порядок установления, изменения и прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий, а также последствия установления, изменения и прекращения существования таких зон.

Кроме того, Законом № 342-ФЗ закреплен механизм возмещения убытков правообладателям земельных участков, иных объектов недвижимости при ограничении их прав в связи с установлением и изменением зон с особыми условиями использования территорий. Несмотря на то что Закон № 342-ФЗ вступит в силу с 2019 г., эта поправка начала действовать с 04.08.2018.

**Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории.**

Организатор аукциона ведет протокол о результатах аукциона, в котором указываются следующие сведения о ходе проведения и результатах аукциона:

- место, дата, время проведения аукциона;

- реквизиты решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории;

- местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; начальная цена права на заключение договора (цена предмета аукциона);

- сведения об участниках аукциона (с указанием наименования и места нахождения);

- последнее и предпоследнее предложения о цене предмета аукциона с указанием лиц, сделавших такие предложения.

Протокол о результатах аукциона составляется в форме электронного документа, который подписывает организатор аукциона с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи и направляет победителю аукциона не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона. Эти поправки начали действовать тоже с 04.08.2018.

**Принять к сведению.**

Еще одно нововведение, которое попало в законы с поправками о недвижимости и строительстве — это новые положения об астренте в процессуальных кодексах (ст. 6 Закона № 340-ФЗ). Например, в АПК РФ появилась норма о том, что арбитражный суд по требованию истца вправе присудить в его пользу денежную сумму, подлежащую взысканию с ответчика на случай неисполнения судебного акта, в размере, определяемом арбитражным судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения. Аналогичное положение содержится теперь и в ГПК РФ. Это значит, что возможность понудить к исполнению решения суда появилась для любых решений, в том числе в публично-правовой сфере (например, суд сможет присудить в пользу истца сумму на случай неисполнения решения органом государственной власти). Раньше норма об астренте содержалась только в ГК РФ (ст. 308.3 ГК РФ).