

## ПАМЯТКА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ: РЕФОРМЫ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

### I. Градостроительная деятельность

С 2017 года:

1) Определены общие требования к документации по планировке территории ([статья 41.1 Градостроительного кодекса РФ](#)).

2) Регламентирован порядок проведения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, порядок комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков или расположенных на них объектов недвижимого имущества, комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления ([статьи 41.2, 46.9, 46.10 Градостроительного кодекса РФ](#)).

3) Вступили в силу нормы Градостроительного кодекса РФ, касающиеся подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории в части установления перечня случаев, при которых подготовка документации по планировке территории является обязательной ([пункт 3 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ](#)), а именно:

- необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;
- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;
- размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого ОКС планируется осуществлять на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого ОКС не требуются предоставление земельных участков и установление сервитутов);
- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение такого объекта планируется осуществлять на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта не требуются предоставление земельных участков и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых разработка документации по планировке территории является обязательной.

4) Установлен перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта подготовка документации по планировке территории не требуется ([постановление Правительства РФ от 7 марта 2017 г. № 269](#));

5) Определен статус ГПЗУ как информационного документа и утверждена новая его форма ([статья 57.3 Градостроительного кодекса РФ, форма ГПЗУ утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 741/пр](#)).

6) Предусмотрено создание единого реестра застройщиков, являющегося государственным информационным ресурсом (в целях обеспечения возможности выбора гражданами, участвующими в долевом строительстве, добросовестных застройщиков) ([Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ](#)).

7) Направление документов на экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий возможно только в электронной форме ([статья 3.1 постановления Правительства Москвы от 20.12.2016 года № 894-ПП](#)).

8) Вступили в силу нормы, предусматривающие совершенствование института СРО. В частности с 1 июля 2017 года действие свидетельств о допуске саморегулируемых организаций (СРО) на выполнение работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, прекращено ([Федеральный закон от 03.07.2016 № 372-ФЗ](#)).

9) Установлены особенности осуществления градостроительной деятельности на земельных участках, входящих в границы зон с особыми условиями территорий – приаэродромных территорий. Градостроительная деятельность на таких земельных участках будет осуществляться по согласованию с Росавиацией ([Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ](#)).

#### **С 2018 года:**

1) Уточняется порядок выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию необходимы, в числе прочего, подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны.

Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию будет являться документом, устанавливающим границы охранных зон ([Федеральный закон от 13.07.2015 № 252-ФЗ](#)).

## **II. Земельное законодательство**

#### **С 2017 года:**

1) Определены особенности изъятия земельных участков или расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления, к которым относятся:

- обязательное наличие решения о КРТ, договора о КРТ;
- в случае нахождения в границах территории КРТ земельных участков и (или) ОКС, подлежащих изъятию, которые находятся в собственности РФ, субъекта РФ, изъятие таких земельных участков и (или) ОКС должно быть согласовано с ФОИВ, ОИВ субъекта РФ в порядке, установленном Правительством РФ ([Статья 56.12 Земельного кодекса РФ](#)).

2) Установлены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусматривающие, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которого до 4 июля 2016 года принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта либо решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, осуществляется органом местного самоуправления, который принял указанное решение или который обеспечил размещение указанного извещения.

### III. Государственный кадастровый учет

**С 1 января 2017 года вступили в силу положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, предусматривающие:**

1) Установление перечня случаев, когда права на объекты недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН, регистрируются без проведения одновременного кадастрового учета.

2) Уточнение перечня оснований для возврата заявления и документов без рассмотрения.

3) Расширения перечня оснований (с 51 до 55), по которым кадастровый учет и государственная регистрация могут быть приостановлены:

- границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, совпадают с границами другого помещения или другого машино-места;
- площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;
- в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного органа, осуществляющего надзор в сфере долевого строительства, об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом № 214-ФЗ;
- в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве или органом регистрации прав не получен ответ от указанной компании на соответствующий запрос.

4) Разделение ответственности за действия (бездействие) при проведении кадастрового учета и государственной регистрации между Росреестром и государственным регистратором:

- государственный регистратор несет ответственность за несоответствие внесенных им в ЕГРН сведений тем сведениям, которые содержатся в представленных документах (за исключением данных, внесенных из других информационных ресурсов), за необоснованное приостановление и отказ в

кадастровом учете или государственной регистрации прав или уклонение от их проведения;

- Росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, в том числе за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда. При этом предусмотрены случаи, когда Росреестр имеет право регрессного требования к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения.

5) Применение единой формы технического плана для здания, помещения и сооружения.

6) Выдачу выписки из ЕГРН вместо кадастрового паспорта.

7) Выдачу выписки из ЕГРН вместо выписки из ЕГРП.

8) Единую форму осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

9) Определение правового статуса машино-мест как объектов недвижимости и установлена возможность осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности в отношении таких объектов.

Свои вопросы вы можете направлять на адрес электронной почты: [kolesnikas@mos.ru](mailto:kolesnikas@mos.ru)

Для вас работает **Единый контактный центр Стройкомплекса города Москвы**

телефон 8 (499) 401-01-01 с 9:00 до 18:00 по рабочим дням

адрес электронной почты [help@str.mos.ru](mailto:help@str.mos.ru)

электронная форма на сайте <https://stroi.mos.ru/goriachiie-linii>