

УДК 349.4

ОБЗОР ГЛАВНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ КОДЕКСЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 МАРТА 2019 ГОД

REVIEW OF MAJOR CHANGES IN THE URBAN PLANNING CODE AS OF MARCH 1, 2019

Пилушенко Александр Владимирович

студент-магистрант
кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
Sanya_Respectful@mail.ru

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
avosen2910@yandex.ru

Грибкова Ирина Сергеевна

старший преподаватель
кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
i.s.gribkova@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассмотрены основные изменения в «Градостроительном кодексе Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ, внесенные Федеральным законом от 03.08.2018 № 340 ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ключевые слова: объект индивидуального жилищного строительства, земельный участок, федеральный закон, изменения, уведомление.

Pilyushenko Alexander Vladimirovich

Student,
Department of cadaster and geoengineering,
Kuban State University of Technology
Sanya_Respectful@mail.ru

Osennyaya Anna Vitalyevna

Candidate of technical Sciences,
Docent of the Department of cadaster
and geoingenieria,
Kuban State University of Technology
avosen2910@yandex.ru

Gribkova Irina Sergeevna

Senior teacher of the department
of cadastre and geoengineering,
Kuban State University of Technology
i.s.gribkova@mail.ru

Annotation. This article discusses the main changes in the «Urban Development Code of the Russian Federation» dated December 29, 2004 № 190-FZ, introduced by the Federal Law of 03.08.2018 № 340 FZ «On Amendments to the Town Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation».

Keywords: object of individual housing construction, land, federal law, changes, notification.

Изменение состояния на строительном рынке, применение новых способов и технологий проведения работ требуют внесения конкретных изменений в нормативно-правовую базу, в большей степени затрагивающих изменения Градостроительного кодекса Российской Федерации

Существенные изменения в Градостроительный кодекс были внесены после принятия Федерального закона от 03.08.2018 № 340 ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [1].

Ряд положений нового закона вступили в силу с момента опубликования документа, некоторые – с 1 января 2019 года.

Основные изменения затронули следующие пункты:

- получение разрешения на строительство;
- оформление строительства под ИЖС;
- порядок передачи земель по наследству и другим сделкам;
- снос незаконных строений.

Пересмотрен подход к разрешительным процедурам при постройке жилых и садовых домов (табл. 1). При их возведении (реконструкции) разработка проектной документации не нужна. Для получения разрешения на строительство необходимо напра-

вить уведомление о планируемом строительстве, в котором указываются параметры возводимого дома.

Таблица 1 – Сравнение правил при оформлении строительства объектов ИЖС

До введения ФЗ № 340	После введения ФЗ № 340
1) Запрещено выделять из состава сельскохозяйственных наделов, переоформленных под садоводческое назначение, часть для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). 2) На садоводческих и дачных землях можно возводить только легкие летние домики, но строительство индивидуальных жилых домов запрещено.	1) Разрешено выделять из состава сельскохозяйственных наделов, переоформленных под садоводческое назначение, часть для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). 2) Разрешено строительство индивидуальных жилых домов на землях садоводств, фермерских хозяйств и дачных земель.

При этом устанавливается, что параметры жилого дома, садового дома, возводимого на садовом земельном участке, жилого дома, возводимого на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства, не могут превышать параметры, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации для объектов индивидуального жилищного строительства. Данное изменение обусловлено отсутствием в законодательстве, а зачастую и в правилах землепользования и застройки ограничений параметров такой застройки, что приводит к многочисленным нарушениям на практике, в том числе в части строительства на таких земельных участках многоквартирных домов [2].

Непосредственно для устранения возможности многоквартирного строительства установлены определения объектов индивидуального жилищного строительства:

- отдельно стоящее здание;
- количество надземных этажей не должно превышать три этажа (количество подземных этажей не регламентируется);
- высота здания не более 20 м;
- здание не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (квартиры, комнаты на других хозяев).

С целью упорядочения индивидуальной жилой застройки, защиты прав и законных интересов, проживающих в данной местности, граждан введен специальное ограничение по максимальной высоте объектов индивидуального жилищного строительства, поскольку до внесения изменений Градостроительным кодексом Российской Федерации ограничивалась всего лишь этажность такого типа объектов.

Вместе с тем, жилые дома зачастую строятся по индивидуальным проектам, в том числе с расположением на таких объектах башен, шпилей и т.п., создающих разноплановые высотные акценты. Более того, установление ограничения лишь по количеству этажей, без ограничения высотности здания может привести к возведению застройщиком объектов с потенциально опасной высотой этажей, без дальнейшей проверки соблюдения требований технического регламента в связи с отсутствием необходимости подготовки и экспертизы проектной документации [3]. Данное регулирование параметров застройки направлено на установление единых требований к строительству жилых домов и будет контролироваться государством.

Таким образом, при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов общей площадью до 500 м² нет необходимости в получении разрешения на строительство. Достаточно уведомить уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган местного самоуправления о начале строительства, путем направления уведомления о планируемом строительстве соответствующего объекта.

В течение 7 рабочих дней уполномоченный орган проводит проверку указанных в уведомлении параметров ИЖС установленным требованиям и выдает заявителю уведомление о соответствии и допустимости размещения ИЖС (либо о несоответствии и (или) недопустимости размещения). Оно и будет служить основанием для начала строительных работ [4].

Получив уведомление уполномоченного органа, застройщик вправе осуществлять строительство или реконструкцию ИЖС в течение 10 лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве.

Когда все строительные мероприятия окончены, то застройщик обязан оповестить в течение 30 дней об этом компетентный орган местного самоуправления.

Подавая документ о завершении всех строительных работ, необходимо указать действительные параметры возведенного либо реконструированного объекта, а также ссылку на оплату государственной пошлины и способ отправки уведомления.

К нему необходимо приложить:

- документально подтвержденные полномочия застройщика. Если возведением занимается иностранная компания, то вся документация о прохождении ее регистрации переводится в нотариальном порядке;
- технический план объекта недвижимости;
- в случае владения домом несколькими собственниками, потребуется соглашение о перераспределении долей в праве владения и распоряжения.

По истечению 7 рабочих дней со дня получения органами местного самоуправления этого уведомления, застройщику посылается уведомление о соответствии ранее заявленным параметрам или выявленными несоответствиями в проекте. При обнаружении несоответствия органы должны предоставить их описание и возможные путиисправления ситуации и приведения параметров в законодательную норму [5].

Законом № 340-ФЗ устанавливается решение процедурных вопросов, относящихся к такому этапу жизненного цикла объекта капитального строительства, как его снос. В этой связи Градостроительный кодекс дополняется формулировкой понятия «снос» и главой, регулирующей вопросы, которые возникают в отношении сноса объекта капитального строительства.

Законом № 340-ФЗ также устанавливается механизм прекращения прав на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, в случае невыполнения обязанностей по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями. При этом предполагается, что новый собственник обязан произвести снос (приведение в соответствие с установленными требованиями) самовольной постройки в установленный срок.

Запрещается снос объектов, если они расположены в границах населенных пунктов в случаях, когда:

- права на объекты зарегистрированы до 1 сентября 2018 года;
- характеристики жилого дома соответствуют принятым для ИЖС;
- у земельного участка и строения один собственник.

Введен запрет на принятие органом местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки, созданной до вступления в силу Земельного кодекса (если основанием принятия решения о сносе является отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок) или до 14 мая 1998 г. (если основанием принятия решения о сносе является отсутствие разрешения на строительство). В этих случаях решение о сносе самовольных построек может принять только суд.

Учитывая изложенное, новые изменения в Градостроительном кодексе позволят во многом пресечь самые распространенные нарушения в области градостроительной деятельности, окажут благоприятное влияние на развитие территории в целом, сократят расходы бюджетных средств на снос самовольных построек.

Литература:

1. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ // Система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Система «Консультант Плюс».
3. Упрощен порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства, государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства // Перспектива 24 – Агентство недвижимости в Уфе. – URL : <http://perspektiva24.com>
4. Упрощается порядок оформления в собственность на объекты ИЖС // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – URL : <https://rosreestr.ru>

5. Вербицкий М.В., Грибкова И.С., Осенняя А.В. Перспективы использования экспертных систем при разработке градостроительной документации : Девелопмент и инновации в строительстве / сборник статей Международного научно-практического конгресса. – 2018. – С. 48–51.

References:

1. Russian Federation. Laws. About introduction of amendments to the Town-planning code of the Russian Federation and separate acts of the Russian Federation : Federal law of 03.08.2018 № 340-FZ // Consultant Plus System.

2. Russian Federation. Laws. Town-planning code of the Russian Federation : The federal law of 29.12.2004 № 190-FZ (an edition of 03.08.2018) (with amendment and additional, entered in force from 01.09.2018) // the Consultant Plus System.

3. The order of construction of facilities of individual housing construction, state construction supervision and demolition of capital construction projects // Prospect 24 – Real estate agency in Ufa is simplified. – URL : <http://perspektiva24.com>

4. The registration order in property on objects of private housing construction // Federal Registration Service (Federal Registration Service) becomes simpler. – URL : <https://rosreestr.ru>

5. Verbitsky M.V., Gribkova I.S., Osennaya A.V. The prospects of use of expert systems when developing town-planning documentation : Development and innovations in the construction / collection of articles of the International scientific and practical congress. – 2018. – P. 48–51.