

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории"

Проект Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории" (далее - законопроект) подготовлен во исполнение:

подпункта "д" пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам специальной программы "Прямая линия с В.В.Путиным" от 15 июня 2017 г. № Пр-1180;

пункта 1 перечня поручений по итогам совещания Президента Российской Федерации с членами Правительства Российской Федерации 22 июня 2017 года от 9 июля 2017 года № Пр-1329;

пункта 15 плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства", утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р;

пунктов 1, 2 Плана мероприятий по подготовке проектов федеральных законов, актов Правительства Российской Федерации и ведомственных актов, необходимых для отмены избыточных и (или) дублирующих процедур, а также совершенствования реализации процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2015 г. № 1554-р;

пункта 59 Плана мероприятий ("дорожная карта") "Повышение доступности энергетической инфраструктуры", утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. № 1144-р;

поручений Правительства Российской Федерации от 13 октября 2016 г. № ИШ-П13-6126, от 24 декабря 2013 г. № ДК-П9-9343, от 24 декабря 2015 г. № ДК-П9-8742, от 19 января 2017 г. № ДК-П9-15пр, от 13 февраля 2017 г.

№ ДК-П9-36пр, от 11 апреля 2017 г. № 2468п-П9, от 3 мая 2017 г. № ДК-П9-2848.

Законопроект направлен на решение нескольких задач в сфере градостроительной деятельности и на правовое регулирование вопросов установления зон с особыми условиями использования территорий, определения их режима и установления их границ.

В частности, законопроектом в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) предлагается уточнить понятие объекта капитального строительства, имея в виду исключение из него построек, не имеющих прочной связи с землей, конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и изменению основных характеристик постройки.

Законопроектом уточняются полномочия Российской Федерации в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в части указания на то, что такая экспертиза в отношении проектной документации по объектам, расположенным на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, проводится уполномоченными федеральными органами исполнительной власти (подведомственными им учреждениями). Указанные изменения обусловлены необходимостью приведения норм, касающихся полномочий Российской Федерации в области экспертизы, в соответствие с нормами, устанавливающими полномочия Российской Федерации по выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Законопроектом вносятся изменения в положения ГрК, касающиеся подготовки карты градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки (статьи 30, 31, 33 ГрК). Согласно данным изменениям карта градостроительного зонирования оформляется в бумажной форме и в виде электронного документа, требования к форме и порядку подготовки которого устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Законопроект предусматривает признание утратившими силу норм, касающихся создания и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий. Указанный фонд не был создан, при этом в соответствии с вносимыми законопроектом в ГрК изменениями в порядок формирования и ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) сведения о

результатах инженерных изысканий и материалах инженерных изысканий будут содержаться в ГИСОГД.

Предлагается также внести изменения в статью 46³ ГрК в целях создания правовых оснований для исключения административной процедуры подписания протокола о результатах аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории. Согласно законопроекту вышеуказанный протокол составляется в виде электронного документа и подписывается организатором аукциона с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи и направляется победителю аукциона не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона. Одновременно исключается требование об опубликовании протокола как избыточная процедура, учитывая обязанность размещения такого протокола на официальном сайте в сети "Интернет".

Предлагается внести изменения в статью 46⁷ ГрК, регламентирующую порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, которые предусматривают оформление результатов аукциона протоколом о результатах аукциона, который составляется в виде электронного документа и подписывается организатором аукциона с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. Аналогичные положения (отсутствие необходимости подписания победителем аукциона протокола о результатах аукциона) также содержатся в Земельном кодексе Российской Федерации (статья 39¹²).

Законопроект предусматривает также оптимизацию требований к составу и содержанию разделов проектной документации объектов капитального строительства с целью сокращения сроков проектирования.

В частности, вносятся изменения в статью 48 ГрК в части уточнения перечня разделов, которые в обязательном порядке включаются в состав проектной документации объектов капитального строительства, а также предусматривается возможность подготовки проектной документации в сокращенном виде в случае осуществления реконструкции или капитального ремонта объекта капитального строительства.

В часть 13 статьи 48 ГрК вносятся изменения, направленные на установление дифференциации количества разделов проектной документации и требований к их содержанию применительно к различным видам объектов капитального строительства (в том числе к линейным объектам), а также в зависимости от назначения объектов капитального

строительства, видов работ, их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов строительства, реконструкции.

Устанавливается, что сведения о назначении объекта капитального строительства в задании на проектирование и проектной документации подлежат указанию в соответствии с классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования, ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и применения экономически эффективной проектной документации повторного использования) (часть 12² статьи 48 ГрК), полномочиями по утверждению которого предполагается наделить федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве (пункт 7¹¹ части 1 статьи 6 ГрК).

В законопроект включены нормы, уточняющие положения ГрК, введенные Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 368-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации", касающиеся порядка признания проектной документации экономически эффективной проектной документацией повторного использования, порядка ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (далее - ЕГРЗ).

В частности, предусматривается, что:

1) проектная документация может быть признана экономически эффективной проектной документацией повторного использования при соблюдении условий:

ее соответствия установленным Правительством Российской Федерации критериям экономической эффективности, подтвержденного положительным заключением государственной экспертизы проектной документации;

возможности ее использования при подготовке проектной документации для строительства объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство;

наличия у Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования исключительного права на проектную документацию (статья 48² ГрК);

2) федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, юридические лица, созданные Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием, юридические лица, доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном (складочном) капитале которого составляет более 50 процентов, со дня включения сведений об экономически эффективной проектной документации повторного использования в ЕГРЗ:

получают право на безвозмездное использование экономически эффективной проектной документации повторного использования (для подготовки на ее основе проектной документации применительно к аналогичному объекту);

при подготовке проектной документации применительно к объекту капитального строительства, строительство которого они обеспечивают, обязаны использовать экономически эффективную проектную документацию повторного использования, подготовленную применительно к аналогичному объекту (статья 48² ГрК);

3) критерии, на основании которых устанавливается аналогичность проектируемого объекта капитального строительства и объекта капитального строительства, применительно к которому подготовлена экономически эффективная проектная документация повторного использования, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (статья 48² ГрК);

4) проектная документация жилых домов и многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, строительство и реконструкция которых осуществляется с привлечением юридических лиц, указанных в части 2 статьи 48² ГрК (государственные компании и корпорации), подлежит государственной экспертизе проектной документации (статья 49 ГрК);

5) в ЕГРЗ включаются систематизированные сведения о модифицированной проектной документации и заключения о признании проектной документации модифицированной проектной документацией (статья 50¹ ГрК);

6) ЕГРЗ представляет собой федеральную государственную информационную систему (статья 50¹ ГрК);

7) Правительство Российской Федерации вправе устанавливать размер платы за предоставление сведений из ЕГРЗ, не относящихся к сведениям,

доступ к которым обеспечивается всем заинтересованным лицам на бесплатной основе, а также порядок взимания такой платы (статья 50¹ ГрК).

Одним из ключевых изменений, предлагаемых законопроектом, является включение в предмет экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий оценки соответствия проектной документации заданию на проектирование, проверки сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта на предмет достоверности ее определения (часть 2 статьи 8³, часть 5 статьи 49 ГрК). Последнее обусловлено тем, что в настоящее время проверка достоверности определения сметной стоимости в большинстве случаев проводится одновременно с экспертизой проектной документации. Для проведения проверки достоверности определения сметной стоимости представляются аналогичные документы, что и для экспертизы проектной документации. Представляется, что включение проверки достоверности определения сметной стоимости в предмет экспертизы будет способствовать оптимизации указанных процедур и снижению затрат на их проведение (в настоящее время плата за проверку достоверности определения сметной стоимости взимается отдельно).

Статистические данные показывают, что случаи проведения проверки достоверности определения сметной стоимости после проведения экспертизы проектной документации скорее носят характер исключения, чем правила. Так, в 2016 году более 95% всех проверок, проведенных ФАУ "Главгосэкспертиза России" и экспертными организациями субъектов Российской Федерации, проведено одновременно с экспертизой проектной документации.

Следует также принимать во внимание, что при проверке достоверности определения сметной стоимости оценке подлежат расчеты, включенные в соответствующий раздел проектной документации, представляемой для проведения экспертизы.

Включение проверки достоверности определения сметной стоимости в предмет экспертизы проектной документации при этом не исключает возможности после проведения экспертизы (в рамках которой проверка достоверности определения сметной стоимости не проводилась), дополнительной экспертизы предметом которой будет исключительно такая проверка (с сохранением подхода по стоимости такой проверки в размере 20 процентов от стандартной стоимости экспертизы).

Следует отметить, что в рамках вводимого института обоснования инвестиций планируется проведение технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, который будет включать в себя оценку как

технических решений по объекту, так и стоимости строительства. При этом с учетом предмета аудита, его смогут проводить только экспертные организации, уполномоченные как на проведение экспертизы проектной документации, так и на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости.

При этом, включение проверки достоверности определения сметной стоимости в предмет экспертизы проектной документации позволит оптимизировать временные и финансовые затраты застройщиков (технических заказчиков), поскольку более чем в 95% случаев им не придется подавать отдельное заявление и пакет документов на проверку достоверности определения сметной стоимости, а также оплачивать дополнительную пошлину в размере 20 тыс. рублей (размер пошлины, установленной при одновременном проведении экспертизы проектной документации и проверки достоверности определения сметной стоимости).

Как уже было указано, в 2016 году ФАУ "Главгосэкспертиза России" и экспертными организациями субъектов Российской Федерации одновременно с проведением экспертизы проектной документации проведено более 95% всех проверок достоверности определения сметной стоимости, что составило около 24,5 тысяч проверок.

Стоимость проверки сметной стоимости в таком случае составила 23600 рублей (20000 тысяч + 18% НДС).

Соответственно, средства, затраченные на оплату проверки сметной стоимости, составили более 580 млн. рублей.

В указанную цифру не входят данные по федеральным органам исполнительной власти и ГК "Росатом" (сведения отсутствуют).

Таким образом, при объединении проверки сметной стоимости с экспертизой проектной документации экономия средств составит более 580 млн. рублей.

В целях обеспечения формирования и ведения ЕГРЗ уточняется, что проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, а также иные документы, необходимые для проведения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, представляются в электронной форме, за исключением случаев, когда указанные документы подготовлены применительно к объекту капитального строительства, сведения о котором составляют государственную тайну (часть 5² статьи 49 ГрК). Также закрепляется, что выдача заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий без включения сведений о таком заключении в ЕГРЗ, возможна только когда сведения об объекте капитального

строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация, составляют государственную тайну.

В целях создания правовых оснований для оптимизации исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства (далее - исчерпывающий перечень) законопроектом предлагается внести в статьи 51, 55 и 56 ГрК изменения, предусматривающие:

объединение и уточнение процедуры продления срока действия разрешения на строительство и процедуры внесения изменений в разрешение на строительство;

объединение процедуры передачи материалов для размещения в ГИСОГД с процедурой предоставления разрешения на строительство, в том числе путем дополнения перечня документов, необходимых для получения разрешения на строительство, документами, подлежащими передаче для размещения в ГИСОГД, предусмотренными частью 18 статьи 51 ГрК.

В статью 51 ГрК также вносятся изменения, предусматривающие:

освобождение заявителя от необходимости представления документов, содержащихся в ЕГРЗ;

включение в перечень случаев, когда не требуется выдача разрешения на строительство, строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом.

Значительные изменения вносятся законопроектом в статью 56 ГрК, регламентирующую состав сведений ГИСОГД и порядок их ведения, направленные на сокращение бюджетных расходов на создание и эксплуатацию ГИСОГД и разнородности программных средств их поддержки.

В частности, устанавливается, что государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - это создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями ГрК информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

Также устанавливается, что сведения, документы, материалы, содержащиеся в ГИСОГД, систематизируются на единой электронной картографической основе в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации. Документы, материалы (сведения о таких документах, материалах), размещенные в федеральных государственных информационных системах, в том числе Едином государственном реестре недвижимости и ЕГРЗ.

подлежат направлению в порядке межведомственного информационного взаимодействия для размещения в ГИСОГД.

Состав сведений, включаемый в ГИСОГД, изменяется с учетом того, что данные сведения не должны дублировать сведения, содержащиеся в иных информационных системах, а также с учетом того, что создание и эксплуатация ГИСОГД будет обеспечиваться уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Законопроектом определяется, что оператором ГИСОГД будут являться органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственные им государственные бюджетные учреждения.

Ведение ГИСОГД будет осуществляться уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (подведомственными им государственными бюджетными учреждениями), органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов в пределах компетенции указанных органов.

Таким образом, законопроектом предлагается "повысить уровень" ГИСОГД до субъекта Российской Федерации, наделив Правительство Российской Федерации полномочиями по установлению порядка ведения ГИСОГД, а также требований к технологиям, программным и техническим средствам обеспечения ведения автоматизированных государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности. В целях создания правовых оснований для исключения процедур, установленных пунктами 28 и 29 исчерпывающего перечня (предоставление топографических карт земельного участка в масштабах 1:500 и 1:2000 с указанием всех наземных и подземных коммуникаций и сооружений), в состав ГИСОГД предлагается включить план наземных и подземных коммуникаций, на котором отображается информация о местоположении существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей, в том числе на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре заключений. Необходимость прохождения указанных процедур обусловлена отсутствием в муниципальных образованиях полных и достоверных реестров наземных и подземных коммуникаций, информация о которых размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) и отображения в градостроительном плане земельного участка, что не позволяет получить полную информацию об ограничениях землепользования и застройки, в том числе о границах зон с особыми

условиями использования территории, а также о расположении наземных и подземных инженерных коммуникаций, включенных в указанные реестры.

В рамках исполнения пункта 8 раздела II плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства", утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р, поручений Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н.Козака от 19 января 2017 г. № ДК-П9-15пр, от 11 апреля 2017 г. № ДК-П9-2182, от 3 мая 2017 г. № ДК-П9-2848 Минстроем России создается типовое тиражируемое программное обеспечение ведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее - ТТПО ГИСОГД).

В целях создания условий для унификации программно-информационного обеспечения осуществления региональными и местными органами власти полномочий в сфере градостроительной деятельности законопроектом предусматривается создание государственных информационных систем автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности в порядке, устанавливаемом субъектами Российской Федерации (статья 57.4 ГрК). При этом создание таких систем является правом, а не обязанностью субъекта Российской Федерации.

Создание и (или) эксплуатация указанных информационных систем будет осуществляться с использованием типового программного обеспечения и типовой документации, если такие типовое программное обеспечение и типовая документация размещены в национальном фонде алгоритмов и программ для электронных вычислительных машин. При этом ТТПО ГИСОГД, размещенное в Национальном фонде алгоритмов и программ, является бесплатным и свободным, в связи с чем дополнительного расходования бюджетных средств субъектов Российской Федерации в связи с созданием ГИСОГД не потребуется.

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 60 ГрК в части возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства.

Так, частью 5 статьи 60 ГрК предлагается установить, что ответственность за вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, связанный с применением экономически эффективной проектной документации повторного

использования или модифицированной проектной документации, в отношении которой выдано заключение, подтверждающее, что внесенные в нее изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства, несет экспертная организация, выдавшая соответствующее заключение.

В целях установления единообразных требований при закупке товаров, работ, услуг в целях создания произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства и (или) разработки на его основе проектной документации объектов капитального строительства, а также установления особенностей заключения и исполнения договора, предметом которого является выполнение проектных и (или) изыскательских работ, как для обеспечения государственных и муниципальных нужд, так и для обеспечения нужд отдельных юридических лиц (государственных компаний и корпораций), законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", дополнив его статьями 3² и 3³, аналогичными статьям 110¹ и 110² Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Указанные изменения указаны в статье 10 законопроекта.

В целях исключения дублирования процедур при образовании земельных участков и совершенствования института документации по планировке территории вводится возможность образования лесных участков на основании проекта межевания территории без подготовки проектной документации лесных участков. При этом предусматривается дополнение проекта межевания территории сведениями о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведениями о наличии на нем особо защитных участков леса, а также вводится требование, согласно которому при подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

В целях обеспечения соблюдения режима особо охраняемых природных территории и лесов, исключения принятия "усмотренческих" решений законопроектом устанавливается, что в документы, устанавливающие правовой режим особо охраняемых природных территорий, земель лесного фонда,

включается информация о видах разрешенного использования земельных участков и предельных параметрах строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае, если допускаются такие строительство, реконструкция). Также вводится требование о согласовании документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов капитального строительства и подготовленной применительно к особо охраняемой природной территории. Определен предмет согласования такой документации, а также документации по планировке территории, разработанной применительно к землям лесного фонда.

В целях исключения избыточных административных барьеров и сокращения сроков строительства предусмотрено согласование документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов капитального строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог, взамен согласования строительства, реконструкции таких объектов, а также определяется предмет такого согласования.

Законопроект предусматривает дополнение Земельного кодекса Российской Федерации новой главой "Зоны с особыми условиями использования территории" в целях установления единых подходов к правовому регулированию установления таких зон и ограничений использования земельных участков, расположенных в таких зонах. В указанных целях законопроектом:

1) устанавливаются цели, виды, общие правила установления зон с особыми условиями использования территории (подзон);

2) в целях обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, вводится требование при определении ограничений использования таких земельных участков устанавливать исчерпывающие перечни видов объектов капитального строительства (их функционального назначения) и (или) требования к параметрам таких объектов, которые допускается и (или) запрещается размещать в границах зоны с особыми условиями использования территории, имея в виду последующую проверку соответствия проектной документации объектов капитального строительства указанным ограничениям при выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, либо устанавливать ограничения размещения объектов капитального строительства исходя из оценки негативного влияния различного характера размещаемых объектов капитального строительства на объект, территорию, в целях охраны которых установлена зона с особыми условиями использования территории, или

негативного влияния различного характера объекта, территории, в целях защиты которых установлена зона с особыми условиями использования территории, на размещаемые объекты капитального строительства в пределах установленных нормативов (требований), имея в виду последующую проверку соблюдения указанных нормативов, требований при осуществлении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

3) исключается требование о согласовании размещения объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории (за исключением придорожных полос) с уполномоченными органами и организациями и предусматривается уточнение установленных федеральным законом оснований для отказа в согласовании размещения объектов капитального строительства и сроков согласования (отказа в согласовании) такого размещения в отношении придорожных полос;

4) конкретизируются положения о возмещении убытков, причиненные ограничением прав на землю в связи с установлением (изменением) зон с особыми условиями использования территории. Так, помимо возмещения убытков в соответствии со статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации урегулированы вопросы возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды, в случае сноса (приведения в соответствие с установленными ограничениями использования земельных участков) здания, строения, сооружения, не являющихся самовольными постройками, в связи с их нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Кроме того, в целях защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, использование которых в соответствии с их разрешенным использованием в связи с установлением (изменением) зоны с особыми условиями использования территории стало невозможно, предусмотрена обязанность соответствующих правообладателей объектов, в связи с размещением которых установлена такая зона, органов государственной власти или органов местного самоуправления выкупить такие земельный участок, иные объекты недвижимого имущества или представить возмещение за земельный участок. При этом размер возмещения определяется по правилам, установленным для случаев изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Возмещение убытков в связи с ограничением прав на земельный участок или выкуп такого земельного участка осуществляется по выбору правообладателя земельного участка на основании

его заявления. Указанное правило законопроектом распространяется и на случаи, когда зона с особыми условиями использования территории или минимальные расстояния до объектов трубопроводного транспорта были установлены до вступления в силу соответствующих положения законопроекта.

В связи с вышеуказанными изменениями вносятся соответствующие изменения в ряд иных федеральных законов. Так, в ГрК устанавливается требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях приведения их в соответствие с ограничения использования земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

Кроме того, законопроектом устанавливается требование до 1 января 2022 г. внести изменения в решения об установлении зон с особыми условиями использования территории в целях приведения их в соответствие с предельными размерами зон, правилами определения размера зон (подзон) и ограничениями использования земельных участков, которые будут установлены в соответствии с законопроектом положениями о зонах соответствующего вида, а также обязанность лиц, в интересах которых установлены зоны с особыми условиями использования территории, а при их отсутствии - органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия по установлению указанных зон, до указанной даты также обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах соответствующих зон с особыми условиями использования территории.

Учитывая, что в связи с отсутствием зачастую публичного доступа к сведениям о зонах с особыми условиями использования территории, их границам значительное количество объектов недвижимости создано в границах таких зон, законопроект предусматривает урегулирование данного вопроса. Так, законопроектом определяются порядок и случаи сноса (приведения в соответствие с установленными ограничениями использования земельных участков) или сохранения зданий, строений, сооружений, не являющихся самовольными постройками и построенных в границах зон с особыми условиями использования территории, которые и границы которых установлены до 1 января 2018 г. и ограничения использования земельных участков в которых установлены в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов, для охраны которых установлена зона, определяя органы и организации, которые возмещают убытки, причиненные гражданам

и юридическим лицам в случае сноса (приведения в соответствие с установленными ограничениями) таких зданий, сооружений. В иных зонах с особыми условиями использования территории, которые и границы которых установлены до 1 марта 2018 г., ограничения использования земельных участков в отношении находящихся в границах таких зон земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до вступления в силу законопроекта, не применяются (за исключением незастроенных земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, в отношении которых не выданы разрешения на строительство).

Законопроектом также регулируются вопросы возмещения правообладателям объектов недвижимого имущества, не являющихся самовольными постройками, созданных в границах зон с особыми условиями использования территории, установленным после 1 марта 2018 г. по правилам, предусмотренным законопроектом.

Законопроектом также урегулирован вопрос о статусе минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта.

Учитывая, что технический регламент устанавливает требования исключительно к зданию, сооружению и связанным с ними процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в результате соблюдения которых обеспечивается соблюдение части 6 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и не может устанавливать ограничения в использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах территории, прилегающей к объектам, в связи с размещением которых возникают такие ограничения, а также не определяет границы действия таких ограничений, законопроектом указанные минимальные расстояния непосредственно признаются самостоятельным видом зон с особыми условиями использования территории.

Такой подход, помимо прочего, позволит обеспечить публичный доступ к сведениям о соответствующей зоне и действующих в ней ограничениях, позволит требовать возмещения убытков, связанных с установлением ограничений прав на землю, в соответствии со статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

Законопроектом предусматривается обязанность установить зоны минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта по правилам законопроекта до 1 января 2022 г., а также обязательность

установления с 1 января 2018 г. зон минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта при вводе таких объектов в эксплуатацию.

В целях максимальной защиты прав и интересов граждан и юридических лиц до установления по правилам законопроекта зон минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта вводится обязанность правообладателей объектов трубопроводного транспорта не позднее 1 января 2019 г. подготовить, а уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти не позднее 1 марта 2019 г. утвердить и обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта. При этом положения о сносе (приведении в соответствие с установленными ограничениями использования земельных участков) зданий, сооружений, иных строений, не являющихся самовольными постройками и расположенных в границах минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта, до даты внесения сведений о таких границах в Единый государственный реестр недвижимости, если не установлены зоны минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта по правилам законопроекта, не допускается.

Законопроектом также предусмотрено, что требование о сносе (приведении в соответствие с установленными ограничениями использования земельных участков) зданий, сооружений, других строений, не являющихся самовольными постройками и расположенных в границах минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не применяются в случае, если такие здание, сооружение, другое строение возведены при наличии выданных с соблюдением требований законодательства согласований с организацией - собственником системы газоснабжения, правообладателем объекта трубопроводного транспорта или уполномоченной ими организацией и в соответствии с условиями такого согласования, или если применительно к таким зданию, сооружению, другому строению или к объектам трубопроводного транспорта реализованы технические и (или) технологические решения, в результате которых отсутствует угроза жизни граждан и (или) безопасной эксплуатации объектов трубопроводного транспорта. Определяются органы и организации, которые возмещают ущерб, причиненный в связи со сносом (приведением в соответствие с установленными ограничениями) зданий, сооружений, расположенных

в границах минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта.

Предлагаемые изменения направлены на систематизацию положений об ограничениях в использовании земельных участков, будут способствовать внесению сведений о границах зон с особыми условиями использования территории в Единый государственный реестр недвижимости и позволят обеспечить права и законные интересы правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, равно как и публичные интересы, а также будут способствовать предупреждению судебных споров.

Реализация мероприятий, предусмотренных законопроектом, не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Положения законопроекта соответствуют положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации, реализации предлагаемых решений не окажет социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.