

Информация для клиентов

Основные реформы и тенденции развития законодательства в строительстве

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Роман Садовский
rlsadovsky@debevoise.com

В связи с недавними многочисленными изменениями законодательства в области строительства, а также в сфере получения различных строительных разрешений и согласований, представляем обзор основных тенденций реформы строительной деятельности в России¹.

ОНЛАЙН ПРОЦЕДУРЫ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

При взаимодействии застройщиков и уполномоченных государственных органов в сфере строительства все большее значение отводится онлайн процедурам, среди которых можно отметить следующие:

- создана система межведомственного электронного взаимодействия государственных органов в сфере строительства; при этом государственные органы не могут требовать документы у заявителей (застройщиков), которые уже имеются в распоряжении других государственных органов власти и должны предоставляться в порядке межведомственного взаимодействия²;
- подлежат публикации в открытом доступе документы, которые ранее находились в закрытом доступе: например, возможно будет получить информацию из сводного плана подземных коммуникаций в г. Москва (в границах до 2012 г.)³;

¹ Указанные в настоящем Обзоре вопросы обсуждались, помимо прочего, на круглом столе, организованном Департаментом градостроительной политики города Москвы и Ассоциацией инвесторов Москвы по вопросам оптимизации строительных процедур 06 апреля 2017 г.

² См., напр., ст. 18 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

³ Постановление Правительства Москвы от 15 мая 2015 г. № 277-ПП «О Порядке формирования и ведения Сводного плана подземных коммуникаций и сооружений в городе Москве»; Постановление Правительства Москвы от 15 апреля 2016 г. № 177-ПП «Об утверждении Административного регламента предоставления услуги ГУП

- завершена работа по переводу в электронный вид архива Государственного Фонда материалов и данных инженерных изысканий (такая информация включена в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности г. Москвы); таким образом, застройщики смогут получать информацию о ранее проведенных геологических изысканиях в он-лайн режиме;
- подготовлена Интегрированная автоматизированная информационная система обеспечения градостроительной деятельности г. Москва, включающая в себя, помимо прочего, сведения о развитии и застройке территорий г. Москва, информацию о земельных участках, об объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности в г. Москва сведения, в том числе, карты, которые, также содержат геодезические данные⁴;
- разработан калькулятор административных процедур в сфере строительства, который позволяет, исходя из известных параметров предполагаемого строительства объекта, получить перечень всех необходимых к прохождению процедур и определить порядок их прохождения, составить список разрешений и требуемых документов с указанием сроков осуществления таких действий⁵;
- в настоящий момент практически все государственные услуги в ходе получения различных разрешений в сфере строительства возможно заказать (получить) в Интернете через личный кабинет застройщика.

РЕФОРМЫ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Среди основных реформ и тенденций развития законодательства в сфере документов, выдаваемых в ходе строительства, можно отметить следующие:

- 28 марта 2017 г. в Москве на заседании Президиума Правительства г. Москва был утвержден главный планировочный документ для застройки ее территорий – Правила землепользования и застройки (далее – «ПЗЗ»); Градостроительный план земельного участка (далее – «ГПЗУ») с 01 июля 2017 г. исключается из списка документации по планировке территории и будет выдаваться в качестве выписки из ПЗЗ⁶;

«Мосгоргеотрест» «Предоставление технического заключения о соответствии проектной документации Сводному плану подземных коммуникаций и сооружений в городе Москве».

⁴ <http://ogd.mka.mos.ru/wps/portal/iaisogd/root/mainpublic>.

⁵ [https://ugd.mos.ru/ugd/tabInfo.action?tab=PROC_CALC#/tree::rel=2/card::cardId=FORM\\$SET_CRITERIA_OBJECT](https://ugd.mos.ru/ugd/tabInfo.action?tab=PROC_CALC#/tree::rel=2/card::cardId=FORM$SET_CRITERIA_OBJECT).

⁶ Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты

- в состав ГПЗУ будет включаться схема с указанием расположенных на земельном участке сетей инженерно-технического обеспечения⁷;
- у застройщиков будет возможность получать несколько государственных услуг по 1 поданной заявке: например, когда застройщиком подается заявка на получение ГПЗУ, возможно сразу получить также и технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения⁸; с 01 июня 2017 г. в ГПЗУ будут включаться предварительные технические условия подключения ко всем видам сетей инженерно-технического обеспечения;
- после выдачи застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномоченным государственным органом, такой государственный орган самостоятельно направляет документы в Росреестр для постановки вновь созданного объекта на кадастровый учет; таким образом, постановка вновь созданного объекта на кадастровый учет будет осуществляться без необходимости подачи отдельного заявления застройщиком в Росреестр⁹;
- в настоящий момент проходит глобальная реформа по пересмотру всех процедур по подключению застройщиков ко всем видам сетей инженерно-технического обеспечения при реализации строительного проекта (электричество, вода, газ, тепло и т.д.); законодатель предпринимает попытку максимально оптимизировать данные процедуры и серьезным образом снизить количество оформляемых документов и сократить число процедур;
- меняется статус снабжающих организаций в части обмена документами: полномочия таких организаций будут приравнены к полномочиям государственных органов, т.е. возможно будет в электронном виде подавать заявку на заключение договора на подключение ко всем сетям (в настоящий момент в г. Москва в электронном виде возможно подать заявку на заключение договора на подключение только к сетями водоснабжения и водоотведения «Мосводоканал»); в дальнейшем планируется, что такие

Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

⁷ Постановление Правительства Москвы от 29 марта 2016 г. № 137-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. № 229-ПП».

⁸ Постановление Правительства Москвы от 29 марта 2016 г. № 137-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. № 229-ПП» (вместе с «Административным регламентом предоставления государственной услуги». Подготовка, утверждение, изменение (переоформление) и отмена градостроительных планов земельных участков «в городе Москве»).

⁹ Ст. 15, 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

заявки будут подаваться в отношении всех услуг по технологическому присоединению к сетям;

- планируется сделать бесплатными государственные услуги, если они оказываются застройщику через Интернет.

* * *

Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы по данной тематике.