

«Земельное и
градостроительное право
России:
итоги 2017 года и перспективы
изменения в 2018 году»

Последние новости

• Принятые ФЗ:

- 1) Лесная амнистия – ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29.07.2017 г. № 280-ФЗ
- 2) Садоводство и огородничество - ФЗ от 29.07.2017 года № 217-ФЗ
- 3) Земли с/х назначения – ФЗ от 29.12.2017 № 447-ФЗ
- 4) Общественное обсуждение - ФЗ от 29.12.2017 № 455-ФЗ
- 5) Территориальное планирование - ФЗ от 31.12.2017 № 507-ФЗ
- 6) Благоустройство - ФЗ от 29.12.2017 № 463-ФЗ
- 7) Автомобильные дороги - ФЗ от 29.12.2017 № 453-ФЗ
- 8) Арендная плата – Приказ МЭРа от 29.12.2017 № 710
- 9) Земельный надзор – ППР от 07.08.2017г. N 943 и от 08.09.17г. N 1084

Последние новости

Планируемы к принятию ФЗ:

1. проект фз **№302180-7** «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления **зон с особыми условиями использования территории**»
2. проект фз **№302153-7** «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ (в части **упрощения строительства объектов индивидуального жилищного строительства**, совершенствования механизма государственного строительного надзора и **сноса объектов капитального строительства**)»
3. проект фз **№301924-7** «О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ (в части уточнения положений **о самовольных постройках**)»
4. проект фз **№ 187920-7** «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации **линейных объектов**»
5. проект фз № 270820-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О федеральной информационной адресной системе и в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" (**о едином подходе к присвоению адресов объектам адресации**)»

Основные положения ФЗ-280 Лесная амнистия

Письмо Минэкономразвития России от 15 сентября 2017 г. N 26268-ВА/д23и

1. Принятие ФЗ N 280-ФЗ направлено на устранение взаимоисключающего характера сведений государственного лесного реестра (ГЛР) и Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) **путем установления** в предусмотренных законом случаях **приоритета сведений ЕГРН над сведениями ГЛР.**

2. **Сведения ГЛР**, не соответствующие сведениям ЕГРН, не являются препятствием: территориальному планированию, градостроительному зонированию, кадастровому учету объектов недвижимости и регистрации прав на них, переводу земельного участка из одной категории в другую (отнесению земельного участка к определенной категории).

3. **Сведения ГЛР не указывали и не указывают на принадлежность земельного участка к категории земель лесного фонда.**

Сплошная проверка по ФЗ-280 : Статья 10 ФЗ-280

Необходимо обеспечить проведение в субъектах РФ **СПЛОШНОЙ ПРОВЕРКИ** соблюдения законности возникновения прав на земельные участки, относящиеся в соответствии с ГРЛ к лесным, а в соответствии со сведениями ЕГРН к землям иных категорий

Совместное письмо Рослесхоза **Н ИВ-03-54/13151** и
Росреестра **Н 26356-ВА/Д23и**
от 18 сентября 2017 года

до 1 января 2023 г.:

- **Росреестру:** *устранение противоречий между сведениями ЕГРН в части пересечения границ земельных участков и границ лесных участков, пересечения границ лесных участков и границ иных лесных участков, если границы таких участков описаны в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН в порядке, установленном ФЗ-218 "О государственной регистрации недвижимости»;*
- **МинЛесхозу субъекта РФ:** *привести сведения ГЛР в соответствие со сведениями ЕГРН, в том числе в части сведений об ООПТ, территориях объектов культурного наследия, расположенных на землях лесного фонда, о границах таких территорий и об ограничениях по использованию лесных участков, расположенных в указанных границах.*

Сплошная проверка по ФЗ-280

требуется активизировать деятельность Рабочих групп, при необходимости актуализировать их состав и обеспечить привлечение к участию в деятельности Рабочих групп и проведению проверок представителей органов прокуратуры и МВД России.

Состав рабочих групп:

Органы государственной власти субъектов РФ в области лесных отношений, территориальные органы Рослесхоза, ФГБУ "Рослесинфорг", территориальные органы Росреестра, филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»

Сплошная проверка по ФЗ-280

В первоочередном порядке необходимо обеспечить проверку в отношении имеющих пересечения с границами лесных участков, лесничеств, лесопарков (землями лесного фонда) земельных участков:

- права на которые возникли после 1 января 2016 г. у граждан или юридических лиц на основании договоров, заключенных с органами исполнительной власти или органами местного самоуправления, решений, принятых указанными органами;
- не занятых объектами недвижимости;
- поставленных на кадастровый учет с категорией, отличной от категории земель лесного фонда, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах граждан и юр. лиц
- земельные участки, расположенные в границах ООПТ, территорий объектов культурного наследия, в т.ч. если ЗУ будет расположен в границах указанных территорий после установления границ указанных территорий
- земельные участки, **относящиеся к категории земель промышленности..** если на таких ЗУ **отсутствуют объекты недвижимости**, права на которые зарегистрированы.
- земельные участки, относящиеся к **землям сельскохозяйственного назначения** при наличии сведений о результатах проведения земельного надзора, подтверждающих факты неиспользования участков по целевому назначению или их использования с нарушением законодательства РФ.
- земельные участки, в отношении которых были приняты акты о переводе или отнесении к иной категории земель в тч в случаях, когда изменение категории земель лесного участка не было отражено в документах ГЛР
- земельные участки, **права на которые возникли за пределами срока исковой давности** (10 лет)
- земельные участки, **права на которые возникли до 8 августа 2008 г.**, предоставленные для ведения огородничества, садоводства или дачного хозяйства
- земельные участки, которые на законных основаниях (с соблюдением всех процедур согласования с Рослесхозом и (или) Минприроды России), были включены в границы населенных пунктов.
- земельные участки, расположенные в соответствии с описанием местоположения их границ в границах населенных пунктов, в случаях, предусматривающих исключение

Сплошная проверка по ФЗ-280

При наличии признаков возможных нарушений земельного и лесного законодательства **в части превышения органами местного самоуправления** полномочий при предоставлении земельных участков для указанных целей сведения о соответствующих земельных участках предоставляются правоохранительным органам для проведения ими дальнейшей проверки.

- необходимо осуществлять оценку соответствия закону **утвержденного генерального плана**
 - Суды (отчетность о количестве)

Определение Конституционного суда РФ от 21 сентября 2017 г. N 1793-О

- в правоприменительной, в частности судебной, практике не исключалось такое толкование статьи 7 Лесного кодекса РФ, при котором **суды исходили из приоритета сведений** о категории земельных участков, **содержащихся в государственном лесном реестре, перед сведениями, указанными в** правоустанавливающих документах и ЕГРН, и допускалась возможность истребования земельных участков от граждан, которые приобрели их на законном основании и были указаны как собственники этих участков в ЕГРН, только в силу отнесения государственным лесным реестром данных земельных участков к числу лесных.
- Такое **толкование вело к неправомерному ограничению прав добросовестных приобретателей земельных участков и тем самым - к нарушению конституционных гарантий права собственности.**
- Для преодоления противоречивого толкования и защиты законных интересов добросовестных приобретателей земельных участков был принят Федеральный закон от 29 июля 2017 года N 280-ФЗ
- Теперь предусмотрено, что информация о границах лесных участков и правах на них вносится в государственный лесной реестр на основании сведений ЕГРН
- **Законодатель установил приоритет сведений о категории**

схема расположения земельного
участка на кадастровом плане
территории

Документы для образования ЗУ(ст.11.3)

1) проект межевания территории

(изменения в статьи 43-45 Градкодекса РФ)

(МЭР: допускается подготовка проекта межевания на часть территории квартала, микрорайона (в границах установленных красных линий)

- 1) из ЗУ, предоставленного для комплексного освоения территории (НЕТ ПС);
- 2) из ЗУ, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам (НЕТ ПС);
- 3) в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
- 4) **в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;**
- 5) для строительства, реконструкции **линейных объектов (НЕТ ПС)**

2) проектная документация лесных участков

3) утвержденная **схема** расположения ЗУ или земельных участков на кадастровом плане

при отсутствии утвержденного проекта межевания территории (ч.2 ст. 11.3)

ПРИКАЗ Минэкономки России от 27 ноября 2014 г. N 762

Схема расположения ЗУ в форме электронного документа **заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью** (подписями) **уполномоченного должностного лица** исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, **утвердившего такую схему** (подписавшего соглашение, издавшего приказ, постановление, решение).

ПРИКАЗ Минэкономки России от 14 января 2015 г. N 6

Заявитель	Размер платы, руб.
физические лица	100
юридические лица	200

ПРИКАЗ Минэкономки России от 27 ноября 2014 г. N 762 (минюст 16.02) ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ

Приказ ТРЕБОВАНИЯ к СХЕМЕ.rtf [Режим ограниченной функциональности] - Microsoft Word

Разметка страницы Ссылки Рассылки Рецензирование Вид Acrobat

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая
наименования органов государственной власти или
органов местного самоуправления, принявших
решение об утверждении схемы или подписавших
соглашение о перераспределении земельных
участков)

от _____ N _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка <1> _____		
Площадь земельного участка <2> _____ м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты <3>, м	
	X	Y
1	2	3
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		

<1> Указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

<2> Указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, в сети "Интернет" с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов.

<3> Указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 1 метра.

Об организации работ по размещению на официальном сайте

Росреестра в сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного

документа

- Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготавливаемая в форме электронного документа, **состоит из набора файлов**, упакованных в один ZIP-архив.
- Одна Схема ЗУ на КПТ соответствует одному пакету.
- Имя пакета должно иметь следующий вид:
SchemaParcels_*.zip, где:
SchemaParcels - префикс, обозначающий принадлежность информации файлу со сведениями Схемы ЗУ на КПТ;
* - уникальный набор символов, длиной не более 50 символов, например: GUID.
- Содержимое пакета представляет из себя всегда один XML-файл, содержащий также семантические сведения Схемы ЗУ на КПТ, а также один или несколько файлов с расширением PDF, в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi, содержащих графическую часть Схемы ЗУ на КПТ.

В решении об утверждении схемы РЗУ указывается территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, **или в случае, если на образуемый ЗУ действие градостроительного регламента не распространяется вид разрешенного использования.**

Какой ВРИ (исходного) ????

Согласно п. 3 ст. 11.3 ЗК **целевым назначением и разрешенным использованием образуемых ЗУ признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных ЗУ.**

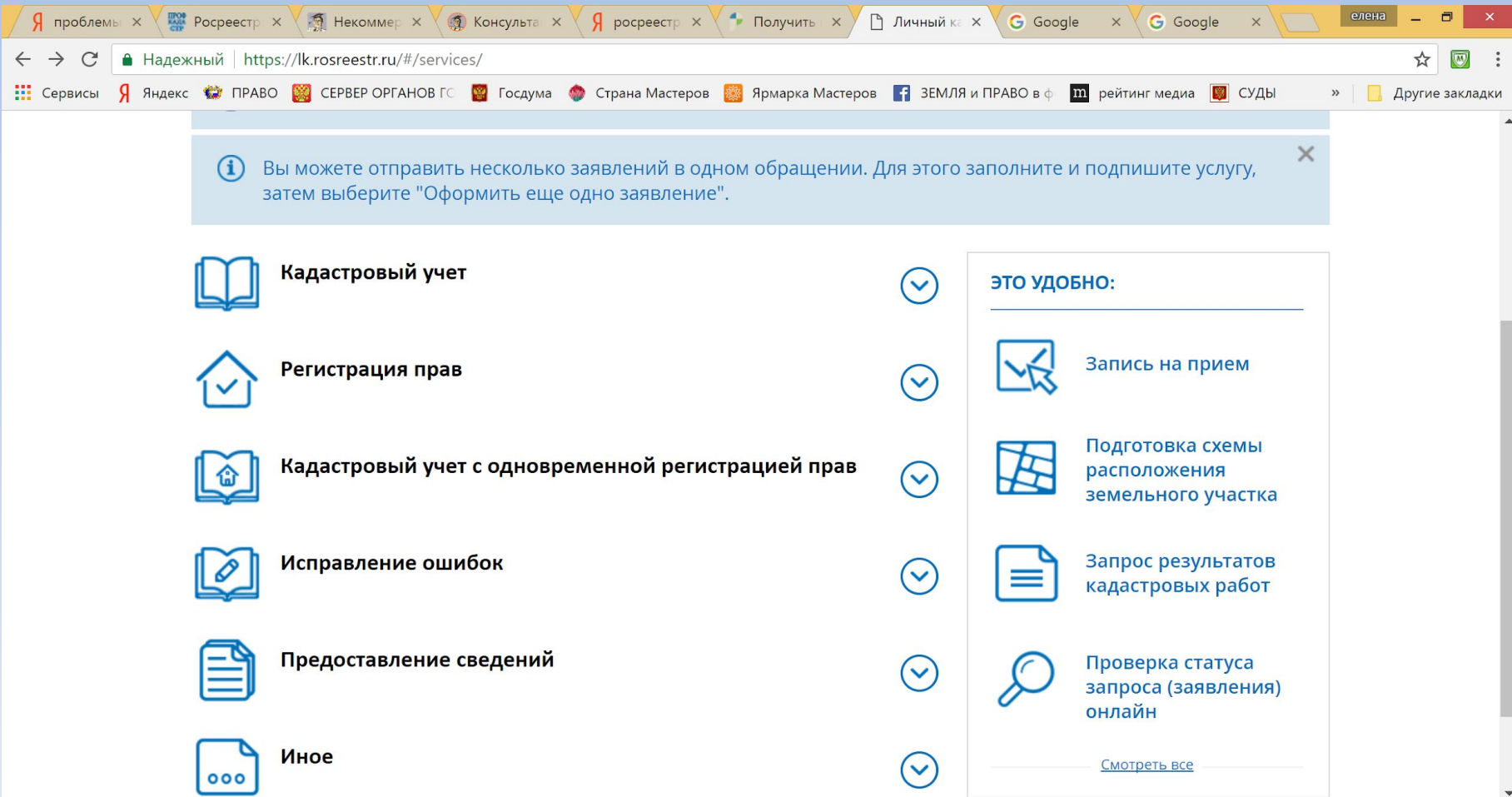
При этом **принятие отдельного** решения об установлении ВРИ земельного участка земель **не требуется** (*если ЗУ образуется из земель, в отношении которых не установлен ВРИ, то решение об утверждении схемы РЗУ является решением об установлении вида разрешенного использования*)

При этом **если градостроительный регламент (ПЗЗ) не приведен в соответствие с классификатором**, **то вид разрешенного использования такого образуемого земельного участка может не соответствовать классификатору.**

Подготовка СРЗУ на сайте Росреестра: ШАГИ

- 1) зайти на сайт: <https://rosreestr.ru>
- 2) Нажать ссылку [»Физическим лицам«](#)
- 3) Войти в Личный кабинет

4)



The screenshot shows the website interface for the Rosreestr personal account. At the top, there is a navigation bar with various service icons and a search bar. Below the navigation bar, there is a message box stating: "Вы можете отправить несколько заявлений в одном обращении. Для этого заполните и подпишите услугу, затем выберите 'Оформить еще одно заявление'." (You can send several applications in one request. For this, fill out and sign the service, then select 'Form another application').

The main content area is divided into two columns. The left column lists services with icons and dropdown arrows:

- Кадастровый учет (Cadastral accounting)
- Регистрация прав (Registration of rights)
- Кадастровый учет с одновременной регистрацией прав (Cadastral accounting with simultaneous registration of rights)
- Исправление ошибок (Correction of errors)
- Предоставление сведений (Provision of information)
- Иное (Other)

The right column is titled "ЭТО УДОБНО:" (IT'S CONVENIENT:) and lists additional services:

- Запись на прием (Appointment)
- Подготовка схемы расположения земельного участка (Preparation of a plan of a land plot)
- Запрос результатов кадастровых работ (Request for results of cadastral works)
- Проверка статуса запроса (заявления) онлайн (Check the status of a request (application) online)

At the bottom of the right column, there is a link: [Смотреть все](#) (View all).

Подготовка СРЗУ на сайте Росреестра

Сервис "Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории" **ПОЗВОЛЯЕТ:**

- нанести границы образуемого земельного участка на кадастровый план территории;
- отредактировать сформированные границы участка;
- проверить сформированный участок на предмет наличия пересечений с границами других земельных участков, а также объектов землеустройства и иных объектов, пересечение с которыми в соответствии с Законом не допускается;
- просмотреть площадь сформированного участка;
- сформировать и скачать документ "Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории" в электронной форме.

Возможность подготовки схемы расположения земельного участка предоставляется **любому заинтересованному лицу за плату.**

Подготовка схемы расположения земельного участка органами государственной власти и **органами местного самоуправления осуществляется без взимания платы.**

Предоставление возможности подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа обеспечивается с момента зачисления платы на расчетный счет получателя платежа.

Уникальный идентификатор начисления (УИН) и банковские реквизиты для осуществления платежа предоставляются пользователю по запросу.

Внесение платы должно быть осуществлено не позднее одного месяца с даты получения уникального идентификатора начисления.

Оформление схемы расположения ЗУ и возникающие при этом ОШИБКИ

1. **Указание условного номера ЗУ**, несмотря на то, что образуется один участок. Условные номера указываются в схеме расположения только в случае образования двух и более

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно Схеме расположения ЗУ образуется 1 земельный участок

Утверждена
Правительством
Иркутской области
Комиссией по кадастровому району
от «08» октября 2015 г. №1

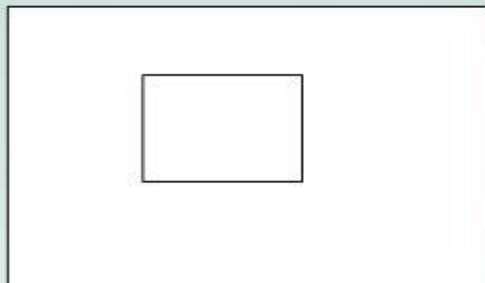
Утверждена
Правительством
Иркутской области
Комиссией по кадастровому району
от «08» октября 2015 г. №1

СХЕМА
РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

Условный номер земельного участка: 624:00000:391
Площадь земельного участка — 450 кв. м.

← ОШИБКА

Обозначение характеристик линей границ	Координаты, м	
	X	Y
1	45689	125333
2	45656	125445
3	45621	125687
4	45687	125159



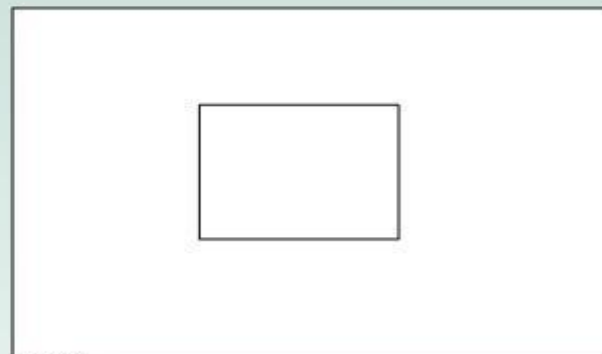
Масштаб 1:3500
Система координат МСК-16

СХЕМА
РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Условный номер земельного участка -
Площадь земельного участка — 450 кв. м.

← ВЕРНО

Обозначение характеристик линей границ	Координаты, м	
	X	Y
1	45678	125333
2	45645	125445
3	45621	125687
4	45687	125159



Масштаб 1:3500
Система координат МСК-16

Условный номер образуемого земельного участка включает в себя:

- кадастровый номер кадастрового квартала, в котором образуемый земельный участок расположен целиком,
- обозначение образуемого участка в виде заглавных букв «ЗУ» и порядкового номера образуемого участка в пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами.

П. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что несоответствие документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, по форме и (или) содержанию требованиям законодательства РФ является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Оформление схемы расположения ЗУ и возникающие при этом ошибки

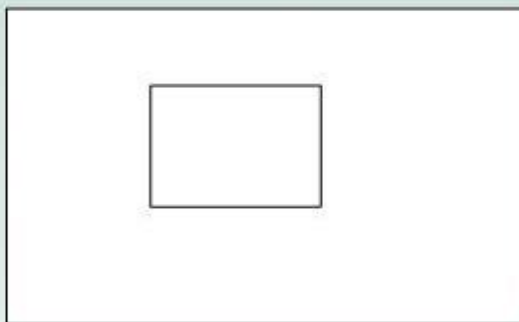
2. не указывают масштаб и систему координат

Утверждена
Постановлением
Исполнительного комитета
Киевского городского совета
от «04» октября 2015 г. №1

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Условный номер земельного участка -
Площадь земельного участка - 450 кв. м

Обозначение характеристик точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	450780	1225333
2	450456	1225445
3	450821	1225087
4	450887	1225159



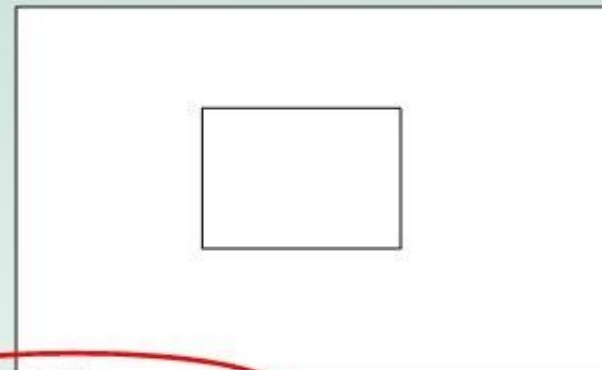
ОШИБКА

Утверждена
Постановлением
Исполнительного комитета
Киевского городского совета
от «04» октября 2015 г. №1

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Условный номер земельного участка -
Площадь земельного участка - 450 кв. м

Обозначение характеристик точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	450780	1225333
2	450456	1225445
3	450821	1225087
4	450887	1225159



Масштаб 1:3500
Система координат МСК-16

ВЕРНО

Оформление схемы расположения ЗУ и возникающие при этом ошибки

3. на схеме отсутствует ссылка на документ, которым она утверждена

ОШИБКА



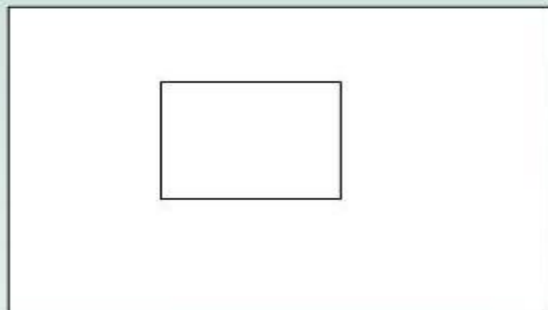
ВЕРНО



**СХЕМА
РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ**

Условный номер земельного участка -
Площадь земельного участка - 450 кв. м.

Обозначение характеристик линей границ	Координаты, м	
	X	Y
1	456789	1225333
2	456456	1225445
3	456321	1225687
4	456987	1225159

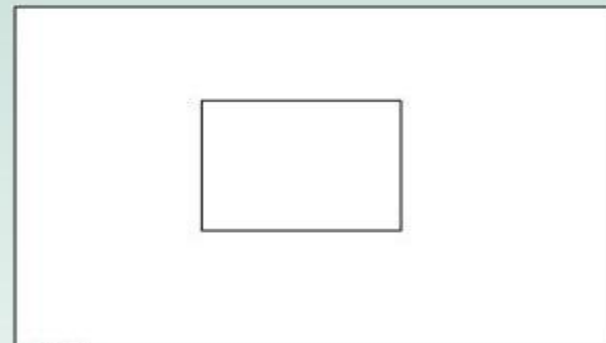


Масштаб 1:3500
Система координат МСК-16

**СХЕМА
РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ**

Условный номер земельного участка -
Площадь земельного участка - 450 кв. м.

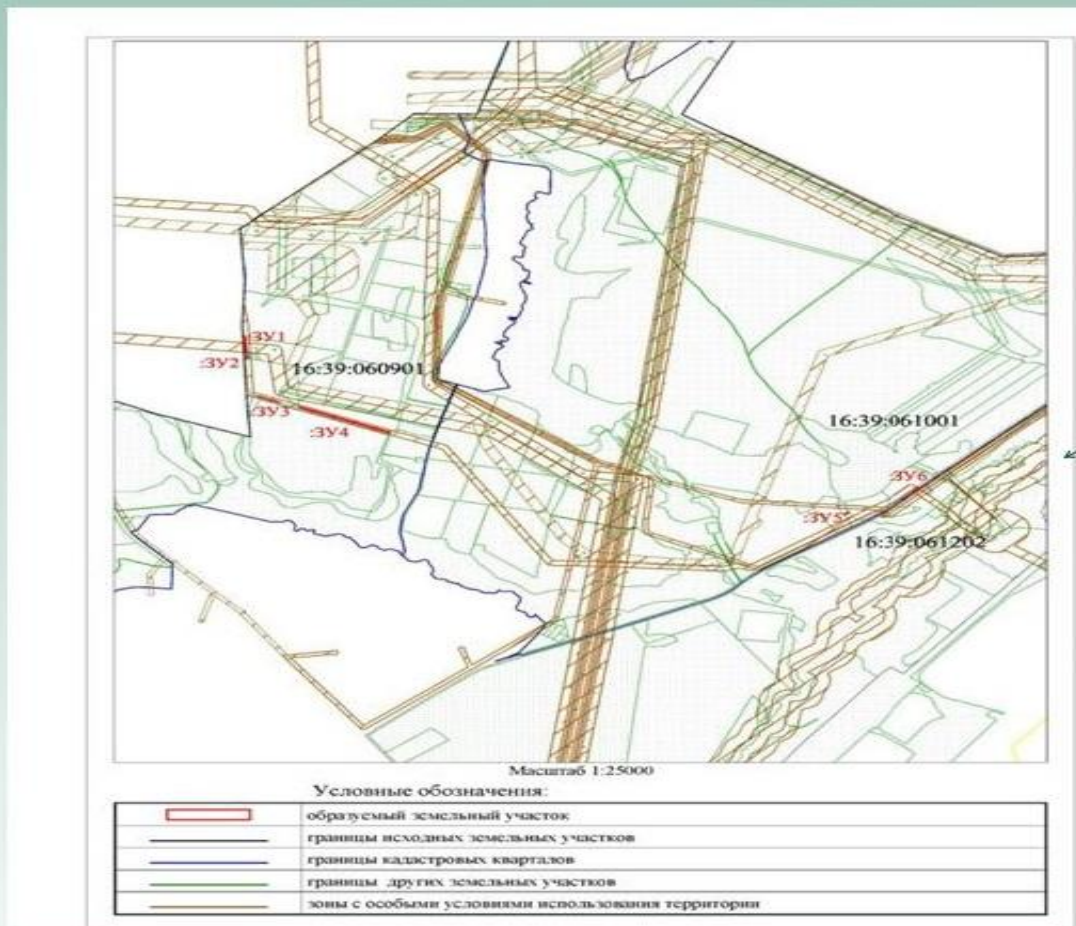
Обозначение характеристик линей границ	Координаты, м	Координаты, м	
		X	Y
1	456789	1225333	1225333
2	456456	1225445	1225445
3	456321	1225687	1225687
4	456987	1225159	1225159



Масштаб 1:3500
Система координат МСК-16

Оформление схемы расположения ЗУ и возникающие при этом ошибки

4. в графической части схемы конфигурация образуемого ЗУ не **подлежит визуальной идентификации**, т.е. на Схеме расположения



ОШИБКА –
невозможно
определить
Границы
образуемого ЗУ

Оформление схемы расположения ЗУ и возникающие при этом ошибки

5. ЗУ образуется из другого земельного участка, в графической части схемы данный факт отражен, а в постановлении об ее утверждении исходный участок не указан

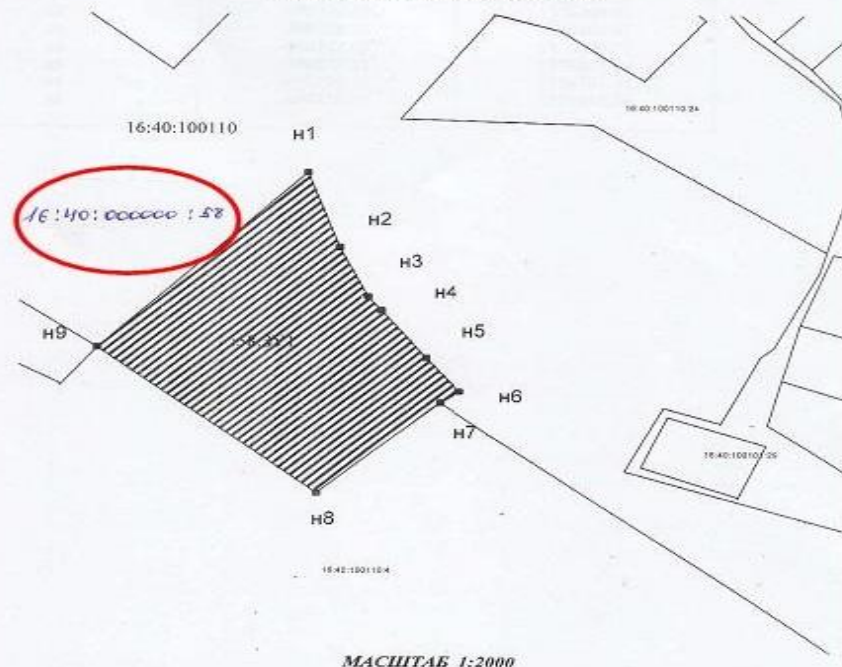
Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Рассмотрев письмо руководителя Тюлячинского сельского исполнительного комитета от 28.04.2015 года № 90 об утверждении схемы расположения земельного участка, представленные документы, и в соответствии со ст.ст. 10, 11 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 18.06.2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить схему расположения земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, площадью 10669,21 кв. метров, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Тюлячинский муниципальный район, Тюлячинское сельское поселение, образуемого на кадастровом плане территории 16:40:100110, для размещения кладбища, согласно приложению.
2. Установить образованному земельному участку, указанному в п. 1 настоящего постановления, разрешенный вид использования «для размещения кладбища».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Руководителя Исполнительного комитета района по инфраструктурному развитию Нуруллина Р.Р.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

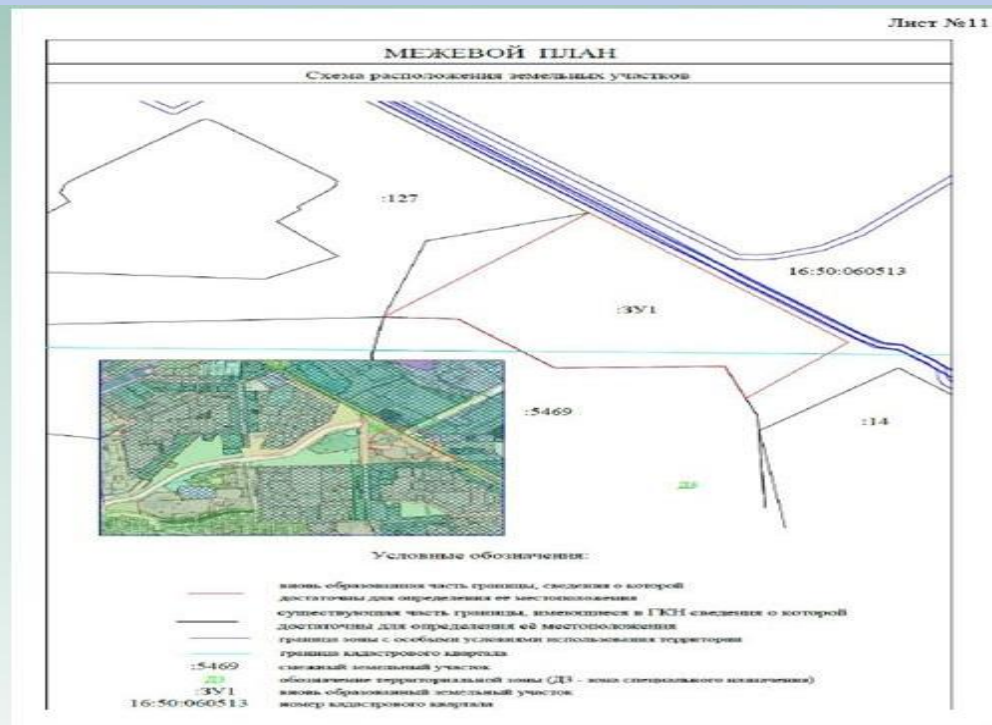


Условные обозначения:

- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположение
- н1 - обозначение новых точек границы образуемого земельного участка
- 16:40:100110 - кадастровый номер квартала
- 16:40:000000:58 - кадастровый номер исходного земельного участка

Оформление схемы расположения ЗУ и возникающие при этом ошибки

6. Отображение на схеме границ территориальной зоны и зоны с особыми условиями использования: на Схеме должны отображаться **и границы земельного участка** относительно территориальной зоны, **и границы территориальной зоны (весь контур)**. В случае, если не получается отобразить их на одной схеме в читаемом виде, то **Схема оформляется с**



Неверное оформление - из схемы не понятно где проходят границы территориальной зоны

Сроки рассмотрения схемы

При предоставлении ЗУ на аукционе – **2 месяца**
(ст.39.11)

При предоставлении ЗУ без торгов – **1 месяц**
(ст.39.15)

Не допускается требовать от заявителя согласования схемы расположения ЗУ, а также предоставления документов, не предусмотренных Кодексом



возвращаемся к лесной амнистии

Сроки рассмотрения схемы

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЦЕЛЯХ УСТРАНЕНИЯ ПРОТИВОРЕЧИЙ В СВЕДЕНИЯХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕЕСТРОВ И УСТАНОВЛЕНИЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА К ОПРЕДЕЛЕННОЙ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

- 1) Новый пункт 7.1 в статье **39.15 ЗК РФ (предварительное согласование)**
- 2) Подпункт 2 пункта 5 статьи **39.18 ЗК РФ (особенности для ИЖС...)**
- 3) Новый пункт 8.1 статьи **39.29 ЗК РФ (порядок заключения соглашения о перераспределении земель)**

В случае, если схема расположения ЗУ, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию в соответствии со **статьей 3.5 ФЗ от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса ЗК"**, срок, предусмотренный пунктом 7 настоящей статьи, **может быть продлен не более чем до 45 дней** со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

О продлении срока рассмотрения заявления о предварительном

согласование схемы расположения земельного участка

По данным Рослесхоза

поступило **более 2 тысяч запросов** о согласовании схем расположения земельных участков на кадастровом плане территорий, **согласовано более полутора тысяч** схем расположения, **отказано по 283-м** схемам по причине пересечения с землями лесного фонда.

Порядок согласования схемы

Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" дополнить статьей 3.5

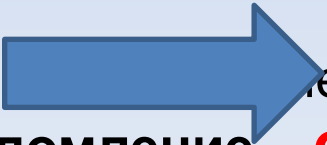

При образовании ЗУ **схема подлежит согласованию** с органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным в области лесных отношений.

*(В. Абрамченко: согласование является **обязательным только для неразграниченных** земель. Из земельных участков, находящихся в гос. или муниципальной собственности, путем раздела, объединения, перераспределения положения указанной нормы не применяются. Также указанные положения не применяются в тех случаях, когда земельные участки образуются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.)*

Согласование схемы не требуется в случаях :

- 1) в границах населенного пункта;
- 2) в границах территориальной зоны, которая не является террзоной сх использования, расположена за границами населенного пункта, ВРИ не связано с использованием лесов и которая не является смежной с лесничеством;
- 3) в границах террзоны, сведения о границах которой внесены в ЕГРН;
- 4) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, **в которых отсутствуют лесничества, лесопарки** (До 1 октября 2017 г субъект направляет инфу ОМСУ и + в интернете)

Порядок согласования схемы

1. В течение **10 дней** со дня поступления:
 - 1) заявления об утверждении схемы,
 - 2) заявления о предварительном согласовании предоставления ЗУ, либо
 - 3) заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков,
при отсутствии оснований для возврата указанных заявлений, направляет такую схему на согласование в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в области лесных отношений.
2. Если субъектом РФ
 - 1) выявлено пересечение границ образуемого ЗУ с границами расположенных на землях обороны и безопасности лесничества, лесопарка или
 - 2) нахождение образуемого ЗУ в границах таких лесничества, лесопарка, то в срок не позднее 3 рабочих дней направляет схему в федеральный орган власти, в области обороны, в области обеспечения безопасности.
3. ФОИВы в срок не более 15 рабочих дней со дня поступления схемы уведомляют субъект РФ о наличии или об отсутствии оснований для отказа в согласовании схемы.
4. В течение **30** дней со дня получения субъектом РФ на  схемы, субъект РФ обязан направить в омсу уведомление 

КАК забрать ЗУ из леного фонда под окс

ОТКАЗ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ, если на ЗУ расположен ОКС, права на который возникли до 1 января 2016 года, зарегистрированы в ЕГРН и использование (назначение) которого не связано с использованием лесов.

В этом случае **ОТКАЗ** в согласовании схемы допускается только при условии, что площадь образуемого ЗУ превышает предельные (max) размеры ЗУ, а если максимальные размеры не установлены, - то в случае, если площадь образуемого земельного участка ПРЕВЫШАЕТ ПЛОЩАДЬ, ЗАНЯТУЮ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И НЕОБХОДИМУЮ ДЛЯ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (принимается во внимание фактическое использование ЗУ, сложившиеся с течением времени границы ЗУ, а также практика предоставления ЗУ в период создания ОКС для размещения аналогичных объектов недвижимости).

Письмо МЭРа от 28 ноября 2017 г. N 01-14004-ГЕ/17 (порядок вывода из ГЛФ)

Образование ЗУ осуществляется в результате **РАЗДЕЛА** исходного ЗУ.

Принятие **решения о предварительном согласовании** предоставления застроенного лесного участка осуществляется органом власти субъекта РФ, уполномоченным в области лесных отношений (в решении о предварительном согласовании указываются категория земель, к которой предполагается отнести застроенный лесной участок, кадастровый номер исходного (!!) лесного участка). Предоставление застроенного лесного участка осуществляется Росимуществом.

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

NEW **Статья 14. ФЗ** N 172-ФЗ «О переводе земель или ЗУ из одной категории в другую»

1. Отнесение земель или ЗУ к одной из **категорий** земель **является ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ**.
2. Если категория земель указана не в ЕГРН, то тогда на основании правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельные участки.
3. Если категория земель не указана в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах, **ПРИНИМАЕТСЯ РЕШЕНИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА.** Указанное правило применяется независимо от наличия в государственном лесном реестре сведений о нахождении земельного участка в границах земель лесного фонда.

ПРИ ЭТОМ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ПОДЛЕЖАТ ОТНЕСЕНИЮ К ЗЕМЛЯМ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

НОВАЯ РЕД, ПОЛНОМОЧИЙ ПО ЛЕСАМ (ФЗ-131): 19) организация использования, охраны, защиты, воспроизводства **ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ЛЕСОВ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИИ**, расположенных в границах населенных пунктов поселения

Категория ЗУ, расположенных **ВНЕ ГРАНИЦ** населенных пунктов, определяется в зависимости от нахождения ЗУ в определенной ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ, установленной ПЗЗ.

При отсутствии утвержденных ПЗЗ - в зависимости от документально подтвержденного ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельного участка.

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

Земельный участок подлежит отнесению (1) к землям населенных пунктов, если он находится в границах населенного пункта, или (2) землям сх назначения, если ЗУ относится к категории земель лесного фонда, НО до 8 августа 2008 года :

- 1) предоставлен для ведения огородничества, садоводства
- 2) предоставлен для строительства и (или) эксплуатации жилого дома либо образован из указанного земельного участка;
- 3) предоставлен для личного подсобного хозяйства либо образован из указанного земельного участка.

Письмо МЭРа от 28 ноября 2017 г. N 01-14004-ГЕ/17 (порядок вывода СНТ из ГЛФ)

1. Нужно решение о предварительном согласовании предоставления ЗУ от органа в области лесных отношений. Они же утверждают схему расположения ЗУ.
2. После осуществления кадастрового учета образуемого ЗУ заинтересованный гражданин обращается в Росимущество с заявлением о предоставлении земельного участка.

При этом принятие акта о переводе земельного участка из одной категории в другую (решения об отнесении земельного участка к соответствующей категории земель) не требуется.

КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

Приоритет сведений, содержащихся в (1) ЕГРН, либо (2) сведений, указанных в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на ЗУ,

за исключением случаев (что не получится забрать у лесников):

- 1) расположенные в границах **ООПТ**, территорий объектов **культурного наследия**;
- 2) ЗУ, относящиеся к категории **земель промышленности**, .., если на таких ЗУ отсутствуют объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы;
- 3) ЗУ, относящиеся к **землям сельскохозяйственного назначения**, оборот которых регулируется ФЗ N 101-ФЗ, при наличии у уполномоченного органа сведений о результатах проведения государственного земельного надзора, подтверждающих **факты неиспользования таких земельных участков** по целевому назначению или их использования с нарушением законодательства РФ. (в соответствии со ст. 36.1 Закона о регистрации, не допускается образование земельного участка из земельного участка, относящегося к землям с/х назначения, в отношении которого в рамках государственного земельного надзора выявлен факт его ненадлежащего использования.)

Правила применяются в случае, если права правообладателя или

Лесная амнистия

ПРОЦЕДУРА:

Федеральный закон N 218-ФЗ устанавливает

три основных способа устранения противоречий сведений ЕГРН и ГЛР:

- 1. в порядке уточнения границ участка, не являющегося согласно сведениям ЕГРН лесным участком;
- 2. в ходе устранения реестровой ошибки (о возможности **устранения реестровой ошибки в пользу правообладателей нелесных участков** Росреестр **обязан** уведомить Рослесхоз, который в течение 45 дней вправе проверить наличие оснований для оспаривания возникшего права. В течение этого срока устранение реестровой ошибки не осуществляется.

А далее еще комментарии: Если в течение **3 месяцев** в Росреестр со стороны Рослесхоза не поступят документы, свидетельствующие **об обращении в суд**, или поступило сообщение Рослесхоза об отсутствии оснований для судебного оспаривания права, устранение реестровой ошибки осуществляется в общем порядке. Указанное сообщение может быть подано и раньше установленного срока, что подразумевает устранение реестровой ошибки в более ранний срок.)

- 3. посредством снятия с государственного кадастрового учета лесных участков, сведения о которых совпадают со сведениями ЕГРН об иных лесных участках.

Леса

Ч. 6.1 ст. 36 Градостроительного кодекса: **бывшие земли лесного фонда** при придании им **статуса населенного пункта** в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, **СОХРАНЯЮТ РЕЖИМ ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ В ТЕЧЕНИЕ ОДНОГО ГОДА** со дня внесения сведений о границе такого населенного пункта в ЕГРН.

МОРАТОРИЙ: Утверждение ПЗЗ либо внесение изменений в такие правила допускается только по истечении указанного срока.

+++++

Информация о границах лесных участков и правах на них
ВНОСИТСЯ В ГЛР НА ОСНОВАНИИ СВЕДЕНИЙ ЕГРН.

Сведения о лесных участках, внесенных в ГЛР, могут быть исключены из ГЛР на основании уведомления, полученного от Росреестра (части 6 и 7 статьи 4.6 Федерального закона N 201-ФЗ).

+++++

ФЗ-280 вводит **возможность ПОДАЧИ НОВОГО ИСКА О ПРИЗНАНИИ ПРАВА собственности на недвижимость**, которой граждане были лишены только на основании противоречий между сведениями ЕГРН и ГЛР.

Леса для геологического изучения недр

Пп 1.1 Статьи 4.2 ФЗ № 210 О введении в действие Лесного кодекса РФ

В целях использования лесов для:

- выполнения работ по геологическому изучению недр,
- разработки месторождений полезных ископаемых,
- **размещения линейных объектов** и сооружений

допускается предоставление юр. лицам в пользование **частей лесных участков** в составе земель лесного фонда в порядке, установленном для предоставления лесных участков.

НЕ ТРЕБУЕТСЯ осуществление кадастрового учета частей лесных участков, которые предоставляются в аренду в целях, указанных в настоящей части, **сроком до 1 года.**

При этом лица, которым части лесных участков предоставляются в пользование, **осуществляют самостоятельно деятельность**, связанную с использованием лесов, в том числе:

- подготовку проекта освоения лесов,
- подачу декларации об использовании лесов,
- подготовку отчета об использовании лесов
- рубку лесных насаждений применительно к принадлежащим им частям лесных участков.

ЛЕСНОЙ НАДЗОР

9 января 2018 года

ОБЗОР ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ДЕПАРТАМЕНТОВ ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЛЕСНОГО НАДЗОРА (ЛЕСНОЙ ОХРАНЫ) В ЛЕСАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЛЯХ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ В 2017 ГОДУ

1. О структуре органов, наделенных полномочиями по лесному надзору

Подведомственные Рослесхозу учреждения (организации) **НЕ НАДЕЛЕНЫ ПРАВОМ** осуществлять **федеральный государственный лесной надзор !!!**

Организационная структура Рослесхоза включает в себя центральный аппарат, на который возложены полномочия по осуществлению федерального государственного лесного надзора, и семь территориальных органов Рослесхоза - департаменты лесного хозяйства по федеральным округам

За истекший отчетный период 2017 года возбуждено **245 дел**. Всего привлечено к административной ответственности 250 лиц, из них 109 лиц - граждане (44%), 106 лиц - должностные лица (42%), 35 лиц - юридические лица (14%).

Основная часть нарушений, выявленных при осуществлении федерального государственного лесного надзора, относятся:

- нарушения запретов на разведение в лесу костров;
- засорение леса бытовыми, строительными, промышленными отходами и мусором;
- нарушения требований к сжиганию мусора, а также нарушение требования об очистке мест рубок (лесосек) от порубочных остатков и требований к складированию древесины на лесосеках.

Использование лесов для ведения сельского хозяйства
МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ПРИКАЗ

от 21 июня 2017 г. N 314

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокошения, выпаса сх животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сх культур и иной сх деятельности).

Ведение сельского хозяйства **запрещается:**

- в лесах, расположенных в водоохранных зонах, за исключением сенокошения и пчеловодства;
- в лесопарковых зонах;
- в зеленых зонах, за исключением сенокошения и пчеловодства;
- в городских лесах;
- на заповедных лесных участках;

Использование лесов для ведения сельского хозяйства

Выращивание сельскохозяйственных культур и иная сельскохозяйственная деятельность.

Для выращивания с/х культур должны использоваться *нелесные земли*, а также необлесившиеся лесосеки, прогалины и другие не покрытые лесной растительностью земли, до проведения на них лесовосстановления.

На лесных участках, используемых для выращивания с/х культур и иной с/х деятельности, могут применяться химические и биологические препараты

Владельцы с/х животных должны обеспечивать:

- огораживание скотопрогонов или пастбища во избежание потрав лесных культур, питомников, молодняков естественного происхождения и других ценных участков леса;
- выпас сельскохозяйственных животных пастухом (за исключением выпаса на огороженных участках или на привязи).

- **Пастьба коз** разрешается исключительно на предварительно огороженных владельцами сельскохозяйственных

Использование лесов для ведения сельского хозяйства

Граждане, юридические лица осуществляют использование лесов для ведения сельского хозяйства на основании **договоров аренды** лесных участков

Для использования лесов *гражданами* в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в тч пчеловодства) **для собственных нужд** лесные участки предоставляются **в безвозмездное пользование или устанавливается сервитут.**

Граждане, юридические лица, использующие леса для ведения сельского хозяйства, имеют право:

- осуществлять использование лесов в соответствии с условиями договора аренды лесного участка (договора безвозмездного срочного пользования);
- *создавать лесную инфраструктуру, в том числе лесные дороги;*
- размещать на предоставленных лесных участках ульи и пасеки, возводить изгороди, навесы и другие временные постройки.

Определение почвенного плодородия

Приказ Минсельхоза России от 6 июля 2017 г. N 325

Методика расчета показателя почвенного плодородия в субъекте РФ

Показатель плодородия рассчитывается как среднее от суммы соотношений фактических значений четырех агрохимических показателей к их оптимальным значениям по всем типам почв посевных площадей сельскохозяйственных культур в субъекте РФ.

Показатель плодородия для каждого типа почв рассчитывается для **ЩЕЛОЧНЫХ ПОЧВ** по формуле (1), для **КИСЛЫХ ПОЧВ** по формуле (2).

$$K_{\text{III}} = \left(\frac{\text{гумус ф.}}{\text{гумус опт.}} + \frac{P_2O_5 \text{ ф.}}{P_2O_5 \text{ опт.}} + \frac{K_2O \text{ ф.}}{K_2O \text{ опт.}} + \frac{pH_{(KCl)} \text{ ф.}}{pH_{(KCl)} \text{ опт.}} \right) : 4$$

Верховный Суд о ФЗ № 101 «Об обороте земель с\х...»

Есть п. 5.1 ст. 10 ФЗ 101: **ЗУ... передается** использующим его с\х организации или К(Ф)Х в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если они обратились в ОМСУ с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды в течение 6 месяцев с момента регистрации права муниципальной собственности на такой ЗУ. При этом цена такого ЗУ устанавливается в размере **не более 15 %** его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 %.

Определение ВС РФ N 305-ЭС17-5424:

В целях применения положений п. 5.1 ст. 10 Закона N 101-ФЗ и установления факта использования земельного участка **могут быть учтены как договорные отношения (аренда), **так и фактическое использование (!)**** с\х организацией или К(Ф)Х земельного участка, находившегося в общей долевой собственности до регистрации права муниципальной собственности на такой ЗУ.

При этом указанный порядок предоставления земли не должен позволять приобрести ЗУ **недобросовестным лицом** (😊).



Верховный Суд о ФЗ № 101 «Об обороте земель с\х...»

Есть п. 5.1 ст. 10 ФЗ 101:(тоже, что и выше)

Определение ВС РФ N 310-КГ16-21437:

рассмотрен вопрос, кто может приобрести право на такой ЗУ

отсутствие доказательств наличия у приобретателя **статуса сельскохозяйственной организации**

- ✓ общество **не является с\х организацией**, ссылаясь на сведения **ФНС** - основным видом деятельности общества является "**деятельность по операциям с недвижимым имуществом**"
- ✓ **С\Х организацией** могут быть юридические лица, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка с\х продукции, выручка от реализации которой составляет не менее чем 50% от выручки
- ✓ ВС РФ: льготный порядок приобретения ЗУ возможен **только для сельскохозяйственной организации или К(Ф)Х**, **проверка** наличия у общества признаков с\х организации

Изменения ФЗ № 101 «Об обороте земель с\х...»

Федеральный закон от **29.12.2017 N 447-ФЗ**

"О внесении изменений в статьи 1 и 14.1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

!!! установлены ограничения по включению ряда вопросов в повестку дня общего собрания:

Новый пункт 4 ст. 14.1:

- ✓ Общее собрание вправе принимать решения **ТОЛЬКО по вопросам, которые включены в повестку дня** общего собрания.
- ✓ Общее собрание **не вправе изменять повестку** дня общего собрания.
- ✓ Решения общего собрания, отменяющие или изменяющие ранее принятые решения, **должны содержать указание на такие решения.**
- ✓ По **каждому вопросу** повестки **должно** приниматься **самостоятельное решение** (п.8 ст. 14.1)
- ✓ **Три месяца** нельзя менять решения общего собрания по вопросам (нельзя включать в повестку общего собрания):
 - 7) *об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;*
 - 8) *об условиях установления частного сервитута на ЗУ, находящийся в долевой собственности;*
 - 10) *о заключении соглашения об изъятии недвижимого имущества для гос. или мун. нужд, об отказе заключить соглашение об изъятии недвижимого имущества*

Изменения ФЗ № 101 «Об обороте земель с\х...»

С 20% до 50% от общего числа участников долевой собственности увеличен кворум общего собрания (п.5 ст.14.1) и

Новые пункты 5.1 и 5.2 ст.14.1 (о повторном собрании):

5.1. Если общее собрание не состоялось (не было 50%), то повторное общее собрание с той же повесткой дня считается правомочным при присутствии уже не менее чем **30 %**.

5.2. Повторное собрание - не позднее 2 месяцев после несостоявшегося 1-го собрания.

Расширение обязанностей ОМСУ на собрания – 3 новых пункта (п.10 ст. 14.1)

- 1) NEW осуществляет *проверку надлежащего извещения* участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям Федерального закона №101;
- 2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;
- 3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;
- 4) NEW *обеспечивает соблюдение требований* Федерального закона №101 к порядку проведения общего собрания;
- 5) NEW *разъясняет* участникам долевой собственности их *права и обязанности* при проведении общего собрания;
- 6) подписывает протокол общего собрания;

Изменения ФЗ № 101 «Об обороте земель с\х...»

установлены **сроки уведомления** ОМСУ участников общей долевой собственности **о проведении общего собрания**

(ст.14.1 – за 40 дней до собрания.

*Новое: **для повторного собрания не меньше 30 дней**);*

Пункт 10 статьи 14.1 дополнен:

на ОМСУ поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, возложены обязанности по **размещению протокола** общего собрания в сети «Интернет» - **не позднее десяти дней** после **даты проведения общего собрания.**

+++++

- Госдума отложила решение по правительственному законопроекту о совершенствовании *механизма залога сельхозземель* для дополнительных консультаций.
- Законопроект направлен на развитие института залога земель сельскохозяйственного назначения и создание условий для *привлечения дополнительных заемных средств в агропромышленный комплекс*

Дополнительные новости для земель с\х назначения

ППР от 30 декабря 2017 г. N 1717:

изменения в правила противопожарного режима

Скирды (стога), навесы и штабеля грубых кормов размещаются (за исключением размещения на приусадебных участках):

а) на расстоянии не менее 15 метров до оси линий связи;

б) не менее 50 метров до зданий, сооружений и лесных насаждений;

в) **за пределами полос отвода и охранных зон железных дорог, придорожных полос автомобильных дорог и охранных зон воздушных линий электропередачи.**

Запрещается сеять колосовые культуры в границах полос отвода и охранных зонах железных дорог, а также **в границах полос отвода и придорожных полосах автомобильных дорог**. Копны скошенной на этих полосах травы необходимо размещать на расстоянии не менее 30 метров от хлебных массивов

кадастровая оценка

Приказ Минэкономразвития России

от 12.05.2017 N 226

«Об утверждении методических указаний

**о государственной
кадастровой оценке»**

Кадастровая оценка

Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226

«Об утверждении методических указаний **о государственной кадастровой оценке**»

- ✓ При определении кадастровой стоимости в отношении ЗУ **должна проводиться проверка на предмет "избыточной площади" земельного участка** (площади, превышающей площадь, необходимую для использования ЗУ в соответствии с ВРИ).
- ✓ В случае выявления "избыточных площадей" и возможности самостоятельного использования этих площадей участок **необходимо оценивать в разбивке на часть**, необходимую и достаточную для обслуживания расположенных на нем ОКС, **и часть, свободную от застройки**.
- ✓ Кадастровая стоимость ЗУ **будет равна сумме стоимостей каждой из его частей**. Проверка на предмет "избыточной площади" не проводится для земельных участков, предназначенных для ведения ЛПХ, садоводческого и огороднического использования, земель с/х использования, лесных ЗУ, земель водных объектов и ООПТ.
- ✓ **Минимально возможный уровень кадастровой стоимости ЗУ** вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик **не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав**

Кадастровая оценка

Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226

«Об утверждении методических указаний **о государственной кадастровой оценке**»

- ✓ При определении кадастровой стоимости земельного участка **не учитываются**:
 - улучшения ЗУ, которые поставлены на кадастровый учет; - степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации, искусственные покрытия, малые архитектурные формы); - озеленение.
- ✓ Земельный участок **считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе ЗУ инженерных коммуникаций при возможности их использования**. Наличие магистральных инженерных коммуникаций, проходящих по самому ЗУ или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.
- ✓ Обязанность проводить **ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ** территории.

Кадастровая оценка

✓ Специальное регулирование для **ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (ОНС): **Процент готовности ОНС** (при отсутствии документального подтверждения) может быть **рассчитан КАК ОТНОШЕНИЕ ОБЩЕЙ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СРОКА, ПРОШЕДШЕГО С ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО** (или начала строительства) **К ОБЩЕМУ СРОКУ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ, СОГЛАСОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ** (нормативного или типичного для данного субъекта РФ).

В случае если отношение равно или превышает **100 %**, **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ОЦЕНИВАЕТСЯ КАК ГОТОВЫЙ** к использованию.

Время на ввод объекта в эксплуатацию или на завершение работ, связанных с отклонением фактического срока реализации строительства объекта недвижимости от нормативного или рыночного срока, в расчетах не учитывается.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 2 Рекомендуемые коды для ОКС, позволяющие разбить объекты на основные группы

Группа 1. Многоквартирные дома – 6 подгрупп

Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки – 7 подгрупп

Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта – 11 подгрупп

Группа 4. Объекты коммерческого назначения – 13 подгрупп

Группа 5. Объекты временного проживания – 17 подгрупп

Группа 6. Административные и бытовые объекты- 9 подгрупп....

Группа 8 Объекты общественного назначения – 52 подгруппы....

Группа 10 – Сооружения (ЛЭП, фонтаны, мосты, ограждения, скважины...) – 30 подгрупп

Кадастровая оценка

Приложение № 3: Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков и окс - 56 факторов:

КОЭФФИЦИЕНТ ПРОТЯЖЕННОСТИ земельного участка:
$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}}$$

- Где P - периметр;
- S - площадь,
- свидетельствует О СИЛЬНО ВЫТЯНУТОЙ ФОРМЕ ($> 1/3,5$) участка

Приложение № 7 Ориентировочные доли стоимости ЗУ, ОКС и прочего

Группа	Доля ЗУ	Доля ОКС	Благоустройство, сети
Многоквартирное жилье	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%
Малозэтажное жилье, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%

Кадастровая оценка

Приложение № 9 СРОК ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ ОКС

Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные - **9,1 лет**

Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; здания с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные - **125 лет**

Оградительные сооружения: металлические и деревянные – **50 лет**

Переезды, Трамвайные пути на щебеночном основании – **23,8 лет**

Станции метрополитена, тоннели метрополитена, железнодорожные тоннели всех конструкций – **500 лет**

Цирки "Шапито": брезентовое покрытие купола и боковин – **2 года**

Приложение 10: ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Для **ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ** продолжительность строительно-монтажных работ может быть определена по формуле: $T_n = 0,8216 \times S^{0,2658}$, где

T_n - продолжительность строительно-монтажных работ (СМР), мес.

S - площадь объекта, кв. м.

Для **НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ** расчетный метод определения общей продолжительности строительства основан на функциональной зависимости продолжительности строительства при условии, что в стоимость всех материалов и конструкций не превышает 52 - 53 процентов (таблица с коэфф.)

Арендная плата

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 29 декабря 2017 г. N 710

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО
ПРИМЕНЕНИЮ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ
ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
УТВЕРЖДЕННЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 16 ИЮЛЯ 2009 Г. N 582**

*с целью создания благоприятных условий ведения экономической
деятельности на территории Российской Федерации, а также защиты
экономических интересов арендаторов земельных участков*

Арендная плата - АП

ПРИНЦИП 1: экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности ЗУ

- на размер арендной платы **НЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ** ограничения прав арендаторов, **если убытки**, причиняемые такими ограничениями, **подлежат возмещению за счет соответствующих бюджетов или лицами**, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления **ЗОН** (*нельзя уменьшать АП*)
- при установлении ставок АП целесообразно **исходить из возможности АРЕНДАТОРА ЗУ** с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов и производственных затратах **ПОЛУЧАТЬ СЛОЖИВШУЮСЯ НОРМУ ПРИБЫЛИ для отрасли**, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.
- в порядок определения размера арендной платы рекомендуется **включать положения, направленные на реализацию требований об ограничении размера арендной платы**, установленных нормами законодательства РФ (например, в случаях, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ).

Арендная плата - АП

ПРИНЦИП 2: предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в НПА ОМСУ определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера

- Нужно **включать в порядок** определения размера арендной платы положения, **раскрывающие** механизм расчета такой платы, например, **в виде методики или формулы** (например, что размер арендной платы определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка, на общий срок договора аренды; или устанавливать **повышающие или понижающие коэффициенты**)
- При определении арендной платы на основе кадастровой стоимости ЗУ рекомендуется учитывать, что **изменение кадастровой стоимости СОДЕРЖИТ В СЕБЕ НЕКОТОРОЕ ОПЕРЕЖАЮЩЕЕ ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ (!!)** земельного участка, основанное на предположении о вероятности роста кадастровой стоимости в ближайшем будущем.
- Нужно устанавливать **исчерпывающий перечень случаев** пересмотра размера арендной платы **в одностороннем порядке** по требованию арендодателя.
- Предусматривать возможность **соразмерного снижения размера** арендной платы **в целях возмещения стоимости произведенных арендатором с согласия арендодателя улучшений земельного участка**

Арендная плата - АП

ПРИНЦИП 3: предельно допустимой простоты расчета арендной платы

- Определение размера арендной платы целесообразно преимущественно основывать на кадастровой стоимости земельного участка, в связи с нахождением сведений о кадастровой стоимости ЗУ в свободном доступе, что способствует обеспечению простоты и прозрачности расчета
- Использование рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды ЗУ как основы для расчета арендной платы рекомендуется в случаях, когда: земельный участок застроен; на земельном участке имеются обременения, ограничения прав, не свойственные для большинства земельных участков
- Рекомендуется исключать случаи, когда в результате применения поправочных коэффициентов **искусственно уравнивается арендная плата за земельные участки, предоставляемые в аренду по разным основаниям или для разных целей использования.**
- Рекомендуется устанавливать порядок определения размера арендной платы, **основываясь на данных, содержащихся в правилах землепользования и застройки, и не рекомендуется использовать**

Арендная плата - АП

ПРИНЦИП 3: предельно допустимой простоты расчета арендной платы

- Определение размера арендной платы целесообразно преимущественно основывать на кадастровой стоимости земельного участка, в связи с нахождением сведений о кадастровой стоимости ЗУ в свободном доступе, что способствует обеспечению простоты и прозрачности расчета
- Использование рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды ЗУ как основы для расчета арендной платы рекомендуется в случаях, когда: земельный участок застроен; на земельном участке имеются обременения, ограничения прав, не свойственные для большинства земельных участков
- Рекомендуется исключать случаи, когда в результате применения поправочных коэффициентов искусственно уравнивается арендная плата за земельные участки, предоставляемые в аренду по разным основаниям или для разных целей использования.
- Рекомендуется устанавливать порядок определения размера арендной платы, основываясь на данных, содержащихся в правилах землепользования и застройки, и не рекомендуется использовать

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

Постановления Правительства РФ :

от 7 августа 2017 г. N 943

от 8 сентября 2017 г. N 1084

Проведение Росреестром и
Россельхознадзором и их территориальными
органами проверок соблюдения требований
земельного законодательства в отношении
юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей осуществляется с
применением
риск-ориентированного подхода

*(не распространяется на граждан и
муниципальный земельный контроль)*

- ✓ Земельные участки подлежат отнесению к одной из категорий риска (средний, умеренный, низкий) на основании критериев.

для категории среднего риска, - не чаще чем один раз в **3 года**;

для категории умеренного риска - не чаще чем один раз в **5 лет**.

В отношении земельных участков, отнесенных к категории **низкого риска, плановые проверки не проводятся**.

- ✓ Отнесение осуществляются **решениями** должностных лиц.
- ✓ При отсутствии решения об отнесении ЗУ к определенной категории риска такой ЗУ считается отнесенным **к категории низкого риска**.
- ✓ По запросу Юр. лица или ИП органы в срок 15 дней со дня поступления запроса, направляют ему информацию о присвоенных земельным участкам категориях риска, а также сведения, использованные при отнесении

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

Перечни земельных участков содержат следующую информацию:

- а) полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, являющихся правообладателями земельных участков, которым присвоена категория риска;
- б) основной государственный регистрационный номер юридического лица или ИП, являющегося правообладателем земельных участков;
- в) индивидуальный номер налогоплательщика, являющегося правообладателем земельных участков;
- г) кадастровый номер земельного участка или при его отсутствии адрес местоположения земельного участка;
- д) реквизиты решения о присвоении земельному участку категории риска, указание на категорию риска, а также сведения, на основании которых было принято решение об отнесении земельного участка к категории риска.

КРИТЕРИИ

К категории **среднего** риска (3 года) относятся:

а) земельные участки, предназначенные для захоронения и размещения твердых бытовых отходов, размещения кладбищ, и примыкающие к ним земельные участки;

б) земельные участки, предназначенные для гаражного и (или) жилищного строительства.

К категории **умеренного** риска (5 лет) относятся земельные участки:

а) граничащие с землями и (или) ЗУ лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель запаса;

б) относящиеся к категории земель населенных пунктов и граничащие с землями и (или) ЗУ, относящимися к категории земель сельскохозяйственного назначения;

в) относящиеся к категории земель промышленности, энергетики... и граничащие с землями и (или) ЗУ, относящимися к категории земель с/х назначения;

г) относящиеся к категории земель с/х назначения и граничащие с землями и (или) ЗУ, относящимися к категории земель населенных пунктов.

К категории **низкого риска** относятся все иные земельные участки, не отнесенные к категориям среднего или умеренного риска.

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА от 22 ноября 2017 г. N П/0530

Форма проверочного листа и список контрольных вопросов (8) при осуществлении Росреестром государственного земельного надзора

Используется ли ЗУ в соответствии с **целевым назначением** и (или) ВРИ ?

Имеются ли у проверяемого лица **права**, на используемый земельный участок?

Зарегистрированы ли права на используемый земельный участок ?

Соответствует ли **площадь** используемого лицом земельного участка площади земельного участка, указанной в правоустанавливающих документах?

Соответствует ли положение **поворотных точек** границ земельного участка сведениям о положении точек границ земельного участка, указанным в ЕГРН ?

В случаях если использование ЗУ привело к **порче либо уничтожению** плодородного слоя, **приведены** ЗУ в состояние, **пригодное** для использования в соответствии с ВРИ?

В случае если действие **сервитута прекращено**, исполнена обязанность привести земельный участок **в состояние, пригодное для использования**, в соответствии с разрешенным использованием?

Выполнена ли проверяемым лицом (за исключением органа государственной власти, ОМСУ, учреждения, казенного предприятия **обязанность переоформить право П (Б)П** на право аренды земельного участка или приобрести земельный участок в собственность?

Соблюдено ли требование об **обязательности использования** (освоения)

КРИТЕРИИ **для земель с/х назначения**

К категории **среднего** риска (3 года) относятся:

- а) земельные участки, кадастровая стоимость которых на 50 % и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу);
- б) мелиорируемые и мелиорированные земельные участки;
- в) земельные участки, смежные с земельными участками, на которых расположены комплексы по разведению с/х птицы (40 тыс. птицемест и более);
- г) земельные участки, смежные с ЗУ для комплексов по выращиванию и разведению свиней (2000 мест и более), свиноматок (750 мест и более).

К категории **умеренного** риска (5 лет) относятся:

- а) земельные участки, смежные с земельными участками из земель промышленности...;
- б) земельные участки, в границах которых расположены магистральные трубопроводы;
- в) земельные участки, смежные с земельными участками, на которых расположены комплексы по разведению сельскохозяйственной птицы (менее 40 тыс. птицемест);
- г) земельные участки, смежные с ЗУ для комплексов по выращиванию и разведению свиней (менее 2000 мест), свиноматок (менее 750 мест).

К категории **низкого** риска относятся все иные земельные участки

Строительный надзор

Постановление Правительства РФ от 25 октября 2017 г. N 1294

С 1 января 2018 года

При организации регионального строительного надзора применяется риск-ориентированный подход

• Строящиеся, реконструируемые ОКС подлежат отнесению к определенным КАТЕГОРИЯМ РИСКА после поступления извещения о начале работ на объекте.

а) для категории **ВЫСОКОГО** риска - не более 12 проверок (+2+10=**24**);

б) для категории **ЗНАЧИТЕЛЬНОГО** риска - не более 10 проверок (+2+8=**20**);

в) для категории **УМЕРЕННОГО** риска - не более 7 проверок (+2+5=**14**).

□ Количество проверок за период строительства, реконструкции ОКС может **быть увеличено не более чем на 2 проверки** в случаях:

а) строительства, реконструкции ОКС в условиях стесненной городской застройки;

б) строительства, реконструкции ОКС в сложных инженерно-геологических условиях;

в) строительства, реконструкции ОКС, общая площадь которого превышает 20 000 кв. метров.

□ Количество проверок **м.б. увеличено** в отношении ОКС высокого риска - **до 24**; значительного риска - **до 20**, умеренного риска, - **до 14 проверок** в случаях:

а) привлечения лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию ОКС, в течение 1 календарного года 3 и более раза к административной ответственности;

б) нарушения сроков строительства, реконструкции ОКС, предусмотренных

Строительный надзор

□ КРИТЕРИИ

- **высокий риск** (12-24) - общественные здания и сооружения, многоквартирные жилые дома, путепроводы, тоннели, мосты и эстакады, а также ОКС с пролетом от 20 до 100 метров;
- **значительный риск** (10-20)- производственные здания;
- **умеренный риск** (7-14) – ОКС, не указанные выше.

□ Ведется **реестр ОКС**, в отношении строительства, реконструкции которых осуществляется региональный строительный надзор, и размещается информация **В ИНТЕРНЕТЕ**:

а) наименование, адрес и этап строительства, реконструкции строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства;

б) реквизиты (дата и номер) разрешения на строительство;

в) полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя - застройщика;

г) категория риска объекта капитального строительства.

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К ВЕДЕНИЮ
САДОВОДСТВА И
ОГОРОДНИЧЕСТВА И
ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО И
ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА

Итоги сельскохозяйственной переписи

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ВСЕРОССИЙСКИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПЕРЕПИСЕЙ 2006 и 2016 годов

Наименование категорий объектов ВСХП	Число объектов ВСХП, тыс. единиц		Общая площадь земли в среднем на один объект ВСХП, га	
	2006	2016	2006	2016
Сельскохозяйственные организации – всего	59,2	36,4	6930,1	6018,0
в том числе:				
крупные и средние	27,8	15,2 ¹⁾	11858,5	12107,8 ¹⁾
малые	20,4 ¹⁾		3740,0 ¹⁾	
микропредприятия		17,0		1597,6
подсобные сельскохозяйственные предприятия	11,0	4,1	390,9	1749,2
Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели – всего	285,1	174,6	103,0	240,9
в том числе:				
крестьянские (фермерские) хозяйства	253,1	136,6	102,6	268,9
индивидуальные предприниматели	32,0	38,0	106,2	140,0
Личные подсобные и другие индивидуальные хозяйства граждан – всего	22,8²⁾	18,2²⁾	0,4	0,7
в том числе:				
в сельских поселениях	14,8 ²⁾	15,0 ²⁾	0,6	0,8
в городских округах и городских поселениях	8,0 ²⁾	3,2 ^{2); 3)}	0,1	0,3
Некоммерческие объединения граждан – всего	79,8	76,3	15,1	14,6
в том числе:				
садоводческие	73,3	67,2	15,3	14,6
огороднические	5,5	3,0	12,0	10,0
дачные	1,0	6,1	17,9	16,0

¹⁾ С учетом действующего законодательства об отнесении хозяйствующих субъектов к малому и среднему предпринимательству в 2006 и в 2016 годах.

²⁾ Млн. единиц.

³⁾ С учетом применения выборочного метода.

Развитие законодательства

1. Федеральный Закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ
О ВЕДЕНИИ
ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ
СОБСТВЕННЫХ
НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ВСТУПАЕТ В СИЛУ С 1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА
(закон опубликован и до его вступления в силу идет
ПЕРЕХОДЯЩИЙ ПЕРИОД)**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЩЕЙ СТРУКТУРЫ ФЗ 66 И ФЗ 217

ФЗ № 66 (11 глав, 55 статей)

ФЗ № 217 (9 глав, 55 статей, 24 ФЗ)

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава II. ФОРМЫ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

---- нет

Глава III. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

В главе 5

Глава IV. СОЗДАНИЕ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

Глава 2. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

NEW !!!! Глава 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Глава V. УПРАВЛЕНИЕ САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ

Глава 4. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Глава VI. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ И ОБОРОТА САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Глава 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОГОРОДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Глава VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

----- нет

NEW !!!! Глава 6. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Глава VIII. ПОДДЕРЖКА САДОВОДОВ, ОГОРОДНИКОВ, ДАЧНИКОВ И ИХ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Глава 7. ПОДДЕРЖКА ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

Глава IX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Глава 8. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Глава X. ЗАЩИТА ПРАВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ, ДАЧНЫХ И ИХ ЧЛЕНОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ВЕДЕНИИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

----- нет

Глава XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основные понятия

ФЗ 66

Ст 1: **садовый земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для **выращивания** плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для **отдыха** (с правом возведения жилого строения **без права регистрации проживания в нем** и хозяйственных строений и сооружений);

НЕТ

НЕТ

ФЗ 217

Ст. 3: **садовый земельный участок** - земельный участок, предназначенный **для отдыха граждан** и (или) **выращивания** гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур **с правом размещения САДОВЫХ ДОМОВ, ЖИЛЫХ ДОМОВ, ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК И ГАРАЖЕЙ;**

Ст.3 : **садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

Ст. 3: **хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные),

Основные понятия

Ст 1: **огородный земельный участок** - ЗУ, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования ЗУ, определенного при зонировании территории);

Ст 1: **дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и

Ст 3: **огородный земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

НЕТ

Основные понятия

Ст 1: **вступительные взносы** - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного **некоммерческого объединения** на организационные расходы на оформление документации;

Ст 1: **членские взносы** - денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного **некоммерческого объединения** на содержание имущества общего пользования, оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения;

Ст 1: **целевые взносы** - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного **некоммерческого товарищества** либо садоводческого, огороднического или дачного **некоммерческого партнерства** на приобретение (создание) ОБЪЕКТОВ общего пользования;

Ст 1: **паевые взносы** - имущественные взносы, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного **потребительского кооператива** на приобретение (создание) имущества общего пользования;

Ст 1: **дополнительные взносы** - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или

Ст. 3 : **взносы** - денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе, на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены Федеральным законом № 217 и уставом товарищества;

Ст. 14 Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:
1) членские взносы;
2) целевые взносы.

Переходный период:

требуется ли реорганизация СНТ и

ДНТ; мероприятия по

преобразованию действующих

садоводческих или огороднических

организаций

статья 54 ФЗ 217

Требования к реорганизации

1. **Реорганизация** некоммерческих организаций

(из ФЗ 66: (1)некоммерческие товарищества, (2)потребительские кооперативы, (3)

некоммерческие партнерства – все некоммерческие), **СОЗДАННЫХ**

гражданами для ведения садоводства,

огородничества или дачного хозяйства до 1 января

2019 года, **не требуется**, за **исключением случаев**, установленных статьей 54 ФЗ-217.



5. Учредительные документы (см. п 3 ст. 16 ФЗ 66), а

также наименования организаций подлежат
приведению в соответствие со статьями 1 - 28

Федерального закона № 217 при первом изменении

учредительных документов указанных

организаций.

Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со статьями 1 - 28 ФЗ №

217 действуют в части, не противоречащей

указанному Федеральному закону.

Требования к реорганизации

Сегодня:

- (1) *некоммерческие товарищества*
- (2) *потребительские кооперативы;*
- (3) *некоммерческие партнерства;*


4. Созданные до 1 января 2019 г. садоводческие или огороднические **КООПЕРАТИВЫ** должны быть:

(1) преобразованы в **товарищества собственников недвижимости** или

(2) должны привести свои уставы в соответствие с законодательством РФ **о сельскохозяйственной кооперации** при первом их изменении в случае принятия их членами решения об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства или иной деятельности, не связанной с ведением садоводства и огородничества на садовых или огородных земельных участках.

2. С 1 января 2019 года к садоводческим или дачным

НЕКОММЕРЧЕСКИМ ПАРТНЕРСТВАМ до приведения их уставов в соответствие со статьями 1 - 28 Федерального закона № 217 применяются положения Федерального закона № 217 о садоводческих **некоммерческих товариществах** (некоммерческие партнерства работают как некоммерческие товарищества)



Изменение наименований

6. **Изменения наименований** организаций, в связи с их приведением в соответствие со статьями 1 - 28 Федерального закона № 217 **не требуют внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы**, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться **по желанию** заинтересованных лиц.

+++++

У членов реорганизованной некоммерческой организации, **созданной** гражданами для ведения садоводства или огородничества **до 1 января 2019 года** **членство в товариществе ВОЗНИКАЕТ СО ДНЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ** товарищества, **созданного в результате реорганизации** указанной некоммерческой организации. При этом **принятие решения о приеме в члены товарищества НЕ ТРЕБУЕТСЯ** (п.10 ст.12).

Требования к реорганизации ОГОРОДНИЧЕСКИХ партнерств

3. С 1 января 2019 года

**к созданным огородническим
некоммерческим партнерствам** до
приведения их уставов в соответствие со
статьями 1 - 28 Федерального закона № 217
применяются положения *об огороднических
некоммерческих товариществах*

Для органов власти

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

27. Вступление в силу Федерального закона № 217 не является основанием для принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, предусматривающих отмену мер государственной или муниципальной поддержки, введенных до дня вступления в силу Федерального закона.

Организационно-правовая форма
организации, создаваемой
гражданами для ведения
садоводства или огородничества.

Ведение садоводства или
огородничества на садовых или
огородных земельных участках
без создания товарищества

Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках БЕЗ СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Статья 6:

Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках **может осуществляться гражданами без создания товарищества.**

Предоставление садовых или огородных земельных участков таким гражданам осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества без создания товарищества, осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством РФ, в том числе самостоятельно взаимодействуют с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе – статья 5

На территории СНТ и ОНТ **без участия в товариществе может осуществляться ведение садоводства собственниками, арендаторами, пользователями, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.**

- ✓ Указанные лица **вправе использовать имущество общего пользования на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.**
- ✓ Имеют право **знакомиться и по заявлению получать за плату (размер на общем собрании)** копии:
 - 1) устава товарищества, документа, подтверждающего внесение записи в ЕГРЮЛ;
 - 2) бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет отчетов об исполнении смет, аудиторских заключений;
 - 3) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 4) документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - 5) протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - 6) финансово-экономического обоснования размера взносов;

Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, **БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

✓ **обязаны вносить плату за :**

- (1) приобретение, создание, содержание имущества общего пользования,
- (2) текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества,
- (3) за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом.

Суммарный ежегодный размер платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов ЧЛЕНА товарищества

Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Указанные лица вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества и голосовать по вопросам:

- 4) о приобретении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 5) о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования и о порядке его использования;
- 6) о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования;
- 21) определения размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов;
- 22) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов

По иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества указанные лица в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества УЧАСТИЯ НЕ ПРИНИМАЮТ.

Взносы – статья 14

Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- 1) **членские взносы;**
- 2) **целевые взносы.**

ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ: Платить членские взносы обязаны **ВСЕ ЧЛЕНЫ** товарищества (не может быть льготников).

Членские взносы вносятся **НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ** товарищества.

Периодичность **не может** быть **чаще 1 раза** в месяц (периодичность устанавливается в уставе).

+++++

- 1) На **содержание имущества** общего пользования, втч арендную плату за данное имущество;
- 2) На расчеты с организациями, осуществляющими снабжение *тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение* на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) На расчеты с оператором по обращению с *твердыми коммунальными отходами* на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;
- 4) На благоустройство земельных участков общего назначения;
- 5) На охрану территории и обеспечение пожарной безопасности;
- 6) На проведение аудиторских проверок товарищества;
- 7) На выплату заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- 8) На организацию и проведение общих собраний, выполнение **решений этих собраний**;
- 9) На уплату налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества

Целевые взносы

Целевые взносы вносятся членами товарищества (1) **на расчетный счет** товарищества (2) **по решению общего собрания** членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения

1) На подготовку документов, необходимых для образования земельного участка (схема земельного участка), находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

2) На подготовку документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества (*проект межевания*);

3) На проведение кадастровых работ для целей внесения в ЕГРН сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

4) На создание или приобретение необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

5) На *реализацию мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.*

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РФ.

+++++

Садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из

(1) **ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ** или из

(2) **ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

Ст 79 ЗК РФ: Сельскохозяйственные угодья НЕ МОГУТ включаться в границы территории ведения гражданами садоводства (огородничество можно) для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

+++++

Установление границ территории садоводства или огородничества НЕ ЯВЛЯЕТСЯ самостоятельным основанием для придания такой территории СТАТУСА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.

+++++

НА ЗЕМЛЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА ЗАПРЕЩАЮТСЯ размещение территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, предоставление лесных участков для ведения садоводства и огородничества, индивидуального гаражного или

ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сервитутное право: перспективы
использования публичного сервитута для
строительства объектов.

Действующие возможности строительства
ОКС на сервитутном праве

подчиненность)

Сервитут — признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом).

Для правообладателя сервитут выступает в качестве обременения.

Виды сервитутов в России :

- Частные (ГК) и публичные (ЗК) (только для земельных участков) ;

- срочные и бессрочные;
- платные и бесплатные

Вещные права (статья 216 ГК РФ) – **6 видов:**

- Собственность
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком ;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- сервитуты;

- право хозяйственного ведения и
- право оперативного управления имуществом

Вещное право – право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица посредством воздействия на вещь, находящуюся в сфере его хозяйственного господства


Сравнение сервитутов

ЧАСТНЫЙ (ст. 274 ГК)	ПУБЛИЧНЫЙ (ст. 23 ЗК)	Сервитут на неразграниченных землях (Ст. 39.23 ЗК)
<ul style="list-style-type: none">- для обеспечения прохода и проезда через соседний ЗУ,- <u>строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов</u>, не препятствующих использованию ЗУ в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута	<ol style="list-style-type: none">1) прохода или проезда через ЗУ, в т.ч. в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту;2) использования ЗУ в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;3) размещения на ЗУ межевых и геодезических знаков;4) проведения дренажных работ на ЗУ;5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;6) прогона с/х животных через ЗУ;7) сенокошения, выпаса с/х животных в установленном порядке на ЗУ в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;8) использования ЗУ в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);	<ul style="list-style-type: none">- в случаях, <u>установленных гражданским законодательством</u>, другими ФЗ и в частности:<ol style="list-style-type: none">1) <u>размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений</u> не препятствующих разрешенному использованию ЗУ;2) проведение изыскательских работ;3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

Сравнение сервитутов

Основания возникновения

ЧАСТНЫЙ (ст. 274 ГК)	Сервитут на неразграниченных землях (Ст. 39.24 ЗК)	ПУБЛИЧНЫЙ (ст. 23 ЗК)
по соглашению между <u>лицом,</u> <u>требующим</u> <u>установления</u> сервитута, и собственником соседнего участка.	Соглашение с разными участниками	устанавливается законом или иным нормативным правовым актом <u>с учетом</u> результатов <u>общественных</u> <u>слушаний</u>



Статья 23 ЗК РФ 1. Сервитут устанавливается **в соответствии**
с гражданским законодательством.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

Глава 5.3 ЗК РФ устанавливает порядок **заключения**
соглашения об установлении сервитута на земельные участки,
находящиеся в государственной или муниципальной
собственности

Особенности установления сервитута на неразграниченных землях

- Если ЗУ на праве П(Б)П, ПНВ, БП или в аренде более чем 1 год, **то СОГЛАШЕНИЕ заключают указанные землепользователи** (согласие органов власти не требуется)
- Если ЗУ в П(Б)П или аренде у ГУПа, МУПа или учреждения - **СОГЛАШЕНИЕ заключают указанные землепользователи с согласия учредителя в письменной форме**
- В иных случаях – **СОГЛАШЕНИЕ заключается с уполномоченным органом**

Соглашение об установлении сервитута

Соглашение должно содержать:

- 1) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут;
- 2) учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут;
- 3) сведения о сторонах соглашения;
- 4) цели и основания установления сервитута;
- 5) срок действия сервитута;
- 6) размер платы;
- 7) права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут;
- 8) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату по соглашению;
- 9) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

Порядок заключения Соглашения

1. Заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением **схемы границ** сервитута на кадастровом плане территории (не нужно если весь ЗУ) + **цели и срок** –

Электронная форма

2. 30 дней на одно из решений:

- 1) уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах;
- 2) предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута;
- 3) подписанные экземпляры проекта соглашения об установлении сервитута;
- 4) принять решение об отказе в установлении сервитута.

Основания для отказа:

- 1) заявление об установлении сервитута направлено не в тот орган;
- 2) планируемое на условиях сервитута использование ЗУ не допускается;
- 3) установление сервитута приведет к невозможности использовать ЗУ в соответствии с его разрешенным использованием или к существенным затруднениям в

Особенности- МЭР

Согласно пп. 4 ст. 39.25 ЗК РФ **граница действия сервитута** определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории :

- **Каких-либо требований** к такому документу ни Земельным кодексом РФ, ни подзаконными актами **не предусматривается**.
- При заключении соглашения об установлении сервитута в случаях, указанных в пункте 4 статьи 39.25 ЗК РФ (**до трех лет**), граница действия сервитута определяется в соответствии со схемой границ сервитута на кадастровом плане территории. В данном случае **внесение в государственный кадастр недвижимости сведений** о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, **не осуществляется**.
- В этой связи **граница сервитута** указывается на кадастровом плане территории без определения координат части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут. При этом **СХЕМА ГРАНИЦ** сервитута на кадастровом плане территории **МОЖЕТ БЫТЬ ВЫПОЛНЕНА В СВОБОДНОЙ ФОРМЕ**, обеспечивающей правильное восприятие границ сервитута на

Сравнение сервитутов

Государственная регистрация

ЧАСТНЫЙ (ст. 274 ГК)

Сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

ПУБЛИЧНЫЙ (ст. 23 ЗК)

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"



Ст. 39.25 П. 4. В случае заключения соглашения **об установлении сервитута** в отношении ЗУ, **находящегося в государственной или муниципальной собственности**, на срок до трех лет допускается установление сервитута в отношении части такого ЗУ без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, **без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения)**, возникающего в связи с

Сравнение сервитутов

Плата за сервитут

ЧАСТНЫЙ (ст. 274 ГК)

ПУБЛИЧНЫЙ (ст. 23 ЗК)

Собственник участка, обремененного сервитутом, **вправе**, если иное не предусмотрено законом, **требовать** от лиц, в интересах которых установлен сервитут, **соразмерную плату** за пользование участком

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, **вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут,** если иное не предусмотрено федеральными законами.



Ст. 39.25 П.2. **Плата** по соглашению об установлении сервитута в отношении ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **определяется** Правительством РФ (Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 N 1461), в порядке, установленном ОГВ субъекта РФ, органами местного самоуправления.

Плата в отношении ЗУ, **находящегося в государственной или муниципальной собственности**, поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору ЗУ, за *исключением* случаев, предусмотренных настоящим пунктом. В случае, если соглашение об установлении сервитута заключено с уполномоченным органом, государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, плата по этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие бюджеты бюджетной системы РФ

Суды о сервитутах

Президиум Верховного Суда РФ 26.04.2017

Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок

- достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является недостижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута (не требуется досудебного урегулирования)
- **Не может** быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда **к самовольной постройке**, в тч к новому объекту, **возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества** (*материальный склад был полностью демонтирован. На месте его без разрешения на строительство и разрешительной документации возведен новый ОКС с иными техническими характеристиками, право собственности на который в установленном законом порядке истцом не оформлено*)

Суды о сервитутах

Кто в суде имеет право требовать установление сервитута ??

Тот кому он нужен или правообладатель ЗУ ??

Собственник ЗУ, на котором расположены опоры ЛЭП, обратился к собственнику линейного объекта с предложением о заключении соглашения о сервитуте. Собственник линейного объекта отказал. Собственник ЗУ в суд.

- Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, поскольку, по смыслу п. 1 ст. 274 ГК РФ, **право требовать установления сервитута имеет лицо, в чьих интересах ограничивается чужое вещное право**, т.е. в данном случае - собственник опор линии электропередачи.

Верховный Суд: С требованием об установлении сервитута **вправе обратиться собственник** земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок

Суды о сервитутах

- ✓ Сервитут **для обеспечения проезда** через земельный участок, принадлежащий другому лицу, **может быть установлен при отсутствии иного доступа к участку истца** (необходимым условием установления сервитута является *отсутствие возможности обеспечения потребностей заинтересованного лица каким-либо иным способом, помимо сервитута*)
- ✓ При переходе **права собственности** на земельный участок **обременение последнего сервитутом сохраняется**. Лицо, в интересах которого установлен сервитут, вправе предъявить негативный иск для защиты своего права пользования имуществом, обремененным сервитутом.

Проект ФЗ о сервитутах

Законопроект № 187920-7 внесен 30 мая 2017 года

проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов»

Законопроект о публичных сервитутах:

- **случаи, основания и порядок** установления публичного сервитута;
- **организации**, которые могут быть обладателями публичного сервитута;
- **плата** за осуществление публичного сервитута;
- перенос линейных объектов, в том числе в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд;

ЧТО будет сделано ?

- Законодательно установят **публичный сервитут для строительства и использования линейных объектов, отдельных случаев недропользования, геологических изысканий** и т.п.
- Учтут в градостроительном законодательстве возможность **оформления строительства на условиях сервитута**
- **Ограничат плату за использование сервитута на землях и земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности,** соответственно уменьшается рыночная стоимость земельного участка (разовый платеж), а также платой за временное занятие земельного участка

СРАВНЕНИЕ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СЕРВИТУТА И ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА (по законопроекту)

СЕРВИТУТЫ

ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ:

Сейчас причина возникновения:

Невозможность использования
одного участка без
обременения другого

*БУДЕТ как причина
возникновения:*

ЗАПЛАНИРОВАННОЕ

размещение

(документация по

планировке территории)

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ:

Соглашение или судебное
решение

**Решение органа
власти**

СРАВНЕНИЕ **СПОСОБА ЗАЩИТЫ СОБСТВЕННИКА** УЧАСТКА ПРИ СЕРВИТУТЕ И ПУБЛИЧНОМ СЕРВИТУТЕ (по законопроекту)

СЕРВИТУТЫ

- 1) **Плата** за установление сервитута (разовый или периодический платеж)
- 2) **Требование ОБ ОТМЕНЕ СЕРВИТУТА** в случае невозможности использования земельного участка

ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

- 1) **Плата за установление сервитута (разовый платеж)**
- 2) **Требование О ЗАМЕНЕ СЕРВИТУТА АРЕНДОЙ УЧАСТКА ИЛИ ТРЕБОВАНИЕ ВЫКУПА** части участка в случае невозможности использования земельного участка

СРАВНЕНИЕ СПОСОБА ОФОРМЛЕНИЯ СЕРВИТУТА

СЕРВИТУТЫ

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

в отношении части земельного участка, на которой устанавливается обременение

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

(предварительный договор о сервитуте)

обременяемой части земельного участка)

(СОГЛАШЕНИЕ О СЕРВИТУТЕ И ЕГО РЕГИСТРАЦИЯ+ПОШЛИНА)

(внесение сведений в ЕГРН)

ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

(по законопроекту)

Отображение сервитута на ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

как зоны с особыми условиями

использования территории

ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН

(в порядке информационного обмена)

ЦЕЛИ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА (В РЕДАКЦИИ ЗАКОНОПРОЕКТА)

- 1) прохода или проезда через ЗУ, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования;
- 2) размещения на ЗУ межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов,;
- 3) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
- 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 6) сенокосения, выпаса ск животных в установленном порядке на ЗУ в сроки, которые соответствует местным условиям и обычаям;
- 7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39³⁷ настоящего Кодекса.

В порядке, установленном **главой V.7 ЗК РФ, публичный сервитут устанавливается в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в следующих целях:**

- 1) **строительство, реконструкция, капитальный ремонт и (или) эксплуатация** объектов электросетевого хозяйства, тепловых, водопроводных, канализационных сетей, линий и сооружений связи, в том числе антенно-мачтовых сооружений, линейных объектов системы газоснабжения, иных трубопроводов, а также их принадлежностей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения либо необходимы для оказания услуг электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и (или) водоотведения на основании публичных договоров, либо переносятся вследствие изъятия земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд;
- 2) **складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений** (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) организация стоянки строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок таких строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта;
- 3) **устройство пересечений автомобильной дороги или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования** на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог;
- 4) **устройство пересечений автомобильной дороги или железнодорожных путей с автомобильной дорогой или примыканий автомобильной дороги к другой автомобильной дороге** на земельных участках, находящихся в гос. или мун. собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;
- 5) **проведение инженерных изысканий** в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 настоящей статьи;
- 6) **проведение работ, связанных с использованием недр**ами, за исключением разведки и добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов.

ЭТАПЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

В отношении земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности

1) **Направление ходатайства**, с приложением описания местоположения границ действия публичного сервитута и документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, при необходимости, в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления;

2) **Принятие решения об установлении публичного сервитута/ об отказе в установлении публичного сервитута;**

3) Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН

4) **Обладатель сервитута вправе приступить к осуществлению деятельности после внесения платы за публичный сервитут** в соответствии с решением об установлении публичного сервитута.

Внесение платы разовым платежом в полном объеме не позднее 6 мес. Со дня принятия решения об установлении публичного сервитута.

В отношении земельных участков, находящихся в частной собственности

1) **Направление ходатайства**, с приложением описания местоположения границ действия публичного сервитута и документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, при необходимости, в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления;

2) **Принятие решения об установлении публичного сервитута /об отказе в установлении публичного сервитута;**

3) Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН;

4) **Направление правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута**

5) **Обладатель сервитута вправе приступить к осуществлению деятельности, со дня подписания правообладателем земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута или со дня внесения платы за него в депозит нотариуса**, но не ранее дня, следующего за днем

СРОКИ, НА КОТОРЫЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

- 1) **не менее 10 и не более 49 лет** в случае установления публичного сервитута в **целях** строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации объектов электросетевого хозяйства, тепловых, водопроводных, канализационных сетей, линий и сооружений связи, в том числе антенно-мачтовых сооружений, линейных объектов системы газоснабжения, иных трубопроводов, а также их принадлежностей электросетевого хозяйства, тепловых, водопроводных, канализационных сетей, линий и сооружений связи, в том числе антенно-мачтовых сооружений, линейных объектов системы газоснабжения, иных трубопроводов, а также их принадлежностей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения либо необходимы для оказания услуг электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и (или) водоотведения на основании публичных договоров, либо переносятся вследствие изъятия земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - публичный сервитут для размещения сооружений), устройства пересечений автомобильной дороги или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, устройства пересечений автомобильной дороги или железнодорожных путей с автомобильной дорогой или примыканий автомобильной дороги к другой автомобильной дороге на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги
- 2) **НА СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА**, реконструкции, капитального ремонта **объектов транспортной инфраструктуры** федерального, регионального или местного значения, **но не более чем на 3 года** в случае установления публичного сервитута в **целях**, складирования строительных и иных материалов, размещения временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) организации стоянки строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок таких строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта;
- 3) **на срок не более 1 года** в случае установления публичного сервитута в **целях** проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции объектов электросетевого хозяйства, тепловых, водопроводных, канализационных сетей, линий и сооружений связи, в том числе антенно-мачтовых сооружений, линейных объектов системы газоснабжения, иных трубопроводов, а также их принадлежностей электросетевого хозяйства, тепловых, водопроводных, канализационных сетей, линий и сооружений связи, в том числе антенно-мачтовых сооружений, линейных объектов системы газоснабжения, иных трубопроводов, а также их принадлежностей;
- 4) **превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, гос. контракта на выполнение работ по геологическому изучению недр (в тч региональному) или гос. задания на выполнение работ по геологическому изучению недр** в случае установления публичного сервитута в **целях** проведения работ, связанных с использованием недрами, за исключением разведки и добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов.

ПЛАТА ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

Плата за публичный сервитут является платой за занятие земель или земельного участка в целях осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.

1. В отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не предоставленного гражданам или юридическим лицам, плата за публичный сервитут устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного публичным сервитутом, за каждый год использования земельного участка. При этом размер платы за публичный сервитут, устанавливаемый на срок три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом.
2. Плата за публичный сервитут, установленный в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Размер платы за публичный сервитут, в таком случае определяется не позднее чем за тридцать дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.
3. В случае досрочного прекращения публичного сервитута внесенная за него плата не подлежит возврату, за исключением случаев, предусмотренных соглашением об осуществлении публичного сервитута.

Самовольное строительство -
статья 222 ГК РФ

Самовольное строительство – статья 222 ГК

1. !!!! **Не является самовольной постройкой** здание, сооружение или другое строение, возведенные, **созданные с нарушением установленных ограничений** по использованию ЗУ, **если** данные здание, сооружение, строение возведены, созданы на основании необходимых для этого согласований и (или) разрешений и в соответствии с ними и (или) собственник данного объекта **НЕ ЗНАЛ И НЕ МОГ ИЛИ НЕ ОБЯЗАН БЫЛ ЗНАТЬ О ДЕЙСТВИИ УКАЗАННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ** в отношении принадлежащего ему земельного участка.

2. *(сейчас – подлежит сносу)*. **Будет:** Самовольная постройка подлежит сносу **или приведению в соответствие с параметрами**, установленным ПЗЗ, ДПТ или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренным законами, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о таком лице, правообладателем земельного участка – **КРОМЕ** случаев п.3 ст. 222

Лицо, являющееся правообладателем ЗУ, на котором создана самовольная постройка, **выполнившее требование**

Самовольное строительство – статья 222 ГК

Градкодекс:

Со дня поступления в орган местного самоуправления **уведомления о выявлении самовольной постройки** от исполнительного органа государственной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, **не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений**, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, *которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или требованиями к параметрам объектов капитального строительства*

Самовольное строительство – статья 222 ГК

4. Органы местного самоуправления **ПОСЕЛЕНИЙ, ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ** принимают решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями в следующих случаях:

- **решение о сносе** - на ЗУ отсутствуют правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы, либо вид разрешенного использования не допускает строительство на нем такого объекта или он расположен в границах терр. общего пользования;
- **решение о сносе или о приведении в соответствие** с установленными требованиями - в случае, если постройка создана или возведена на ЗУ, вид разрешенного использования которого не допускает строительство на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах ЗОУИТ, при условии, что режим указанной зоны не допускает строительство такого объекта, либо в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия указанного разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем 3 месяца и более чем 12 месяцев, Срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Органы местного самоуправления **НЕ ВПРАВЕ** принимать решение о сносе самовольных построек или об их приведении в соответствие с установленными требованиями **в отношении объектов недвижимого имущества, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА КОТОРЫЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В ЕГРН.**

Снос объектов капитального строительства

Глава 6⁴. Градостроительного кодекса Снос объектов капитального строительства

- Снос ОКС осуществляется по решению собственника такого объекта или застройщика либо **на основании решения** суда или ОМСУ.
- В целях сноса ОКС застройщик или технический заказчик готовит **проект организации работ по сносу ОКС** (перечень когда не нужно) + **смета** на снос
- **Условия отключения ОКС от сетей** инженерно-технического обеспечения выдаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение не более чем 14 дней со дня поступления заявления о выдаче таких условий.
- **Отключение ОКС от сетей инженерно-технического обеспечения подтверждается актом**, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей
- Работы по сносу (по договорам с застройщиком, техническим заказчиком) выполняются только организациями, входящими в СРО – исключения.....
- В органы местного самоуправления не позднее чем за 7 дней направляется уведомление о сносе ОМСУ – проверка документов

Снос объектов капитального строительства

Особенности сноса САМОВОЛЬНЫХ объектов:

В течение 7 дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший указанное решение, обязан направить копию указанного решения лицу, осуществившему самовольную постройку

В случае, если лица не были выявлены, ОМСУ в течение семи дней со дня принятия указанного решения обязан:

- 1) **обеспечить опубликование** в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа по месту нахождения земельного участка, **сообщения о планируемом сносе** самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями;
- 2) обеспечить **размещение на официальном сайте** органа местного самоуправления, принявшего указанное решение, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями;
- 3) обеспечить **размещение на информационном щите** в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Снос самовольной постройки осуществляет лицо, осуществившее самовольную постройку, а при отсутствии у органа, принявшего решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, сведений о таком лице - правообладатель земельного участка

Перспективы регулирования **ИЖС** - проект

Статья 1 Грк: 36) объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) - отдельно стоящий жилой дом с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров и **не состоящий из квартир или блок-секций.**

Осуществление **подготовки проектной документации не требуется** при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома), садового дома в случае, **если общая площадь таких объекта, дома составляет не более чем 500 квадратных метров**.

Проектная документация, подготовленная для строительства, реконструкции объекта ИЖС (жилого дома), садового дома, общая площадь которых составляет **более чем 500 квадратных метров**, **должна содержать информацию о том, что объект, дом НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ РАЗДЕЛА НА КВАРТИРЫ ИЛИ БЛОК-СЕКЦИИ**.

Статья 51¹. Уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома), садового дома

Перспективы регулирования **ИЖС** - проект

В целях строительства, реконструкции ИЖС (жилого дома), в том числе на садовом земельном участке, застройщик **подает** в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы **уведомление о планируемом строительстве**, реконструкции ИЖС (жилого дома), садового дома, содержащее следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для гражданина);
- 2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в ЕГРЮЛ и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 3) кадастровый номер земельного участка (при наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;
- 4) сведения о правах застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);
- 5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 6) сведения о виде разрешенного использования и параметрах планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе об отступах от границ земельного участка;
- 7) сведения о том, что объект капитального строительства не предназначен для раздела на квартиры или блок-секции;
- 8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком.

Орган власти 7 дней – застройщику уведомление о допустимости строительства

Общественные обсуждения и публичные слушания

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

от 29 декабря 2017 года № 455-ФЗ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Новая Статья 5.1. **Общественные обсуждения, публичные слушания** по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Срок приведения НПА – не позднее 1 июля 2018 года

Общественные обсуждения или публичные слушания
проводятся общественные обсуждения или публичные

1	проектам генеральных планов	срок не менее 1 месяца и более 3 месяцев
2	проектам правил землепользования и застройки	
3	проектам планировки территории	
4	проектам межевания территории	
5	проектам правил благоустройства территорий	
6	проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или ОКС	срок НЕ БОЛЕЕ 1 месяца
7	проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	----
8	<i>о внесении изменений в указанные документы</i>	

Многое должно быть установлено в Уставе МО или НПА

Общественные обсуждения и публичные слушания

Уставом муниципального образования и (или) Нормативным Правовым Актом представительного органа муниципального образования **ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ:**

ПОРЯДКИ (5 шт.):

- порядок организации и проведения ОО или ПС по проектам
- порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на ОО или ПС
- порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на ОО или ПС
- порядок подготовки протокола ОО или ПС
- порядок подготовки заключения о результатах ОО или ПС

ТРЕБОВАНИЯ:

требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале ОО или ПС

ФОРМЫ (3 шт.):

- форма оповещения о начале ОО или ПС
- форма протокола ОО или ПС
- форма заключения о результатах ОО или ПС

организатор ОО или ПС;

срок проведения ОО или ПС

официальный сайт и (или) информационные системы;

Процедура проведения

Общественные обсуждения

1. **ОПОВЕЩЕНИЕ** о начале ОО
2. **размещение** проекта на **САЙТЕ** либо на региональном портале гос. и мун. услуг **и открытие экспозиции** проекта
3. **ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПОЗИЦИИ** проекта, подлежащего рассмотрению на ОО
4. подготовка и оформление **ПРОТОКОЛА** ОО
5. подготовка и опубликование **заключения** о результатах ОО

Публичные слушания

1. **ОПОВЕЩЕНИЕ** о начале ПС
2. **размещение** проекта и информационных материалов к нему на официальном **САЙТЕ и открытие экспозиции**
3. **ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПОЗИЦИИ** проекта, подлежащего рассмотрению на ПС
4. **ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ**
5. подготовка и оформление **ПРОТОКОЛА** ПС
6. подготовка и опубликование **заключения** о результатах ПС

Ключевое отличие ОО от ПС: **ЗАОЧНЫЙ ХАРАКТЕР** выявления мнения при ОО.

Много требований к оповещению по срокам и объему инфы (за 7 дней ДО оповещения проект публикуется в порядке опубликования НПА)

Участники ОО или ТС

1	проектам генеральных планов	1) граждане, постоянно проживающие на территории , в отношении которой подготовлены проекты (для ГЕНПЛАНОВ территория м.б. разделена на части) 2) <u>правообладатели</u> находящихся в границах этой территории ЗУ и ОКС (и граждане. и Юр.Л.) 3) правообладатели помещений , являющихся частью указанных ОКС.
2	проектам ПЗЗ	
3	проектам <u>планировки территории</u>	
4	проектам межевания территории	
5	проектам правил благоустройства территорий	
6	проектам решений об условно разрешенном ВРИ	1) граждане, постоянно проживающие в пределах <u>территориальной зоны</u> 2) <u>правообладатели</u> находящихся в границах терр.зоны ЗУ и ОКС 3) граждане, постоянно <u>проживающие в границах ЗУ, прилегающих к ЗУ, в отношении которого подготовлены проекты</u>
7	проектам решений о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного	4) <i>Правообладатели</i> таких ЗУ или ОКС 5) <i>Правообладатели помещений,</i>

Идентификация участников

Участники должны **пройти идентификацию** с приложением документов, подтверждающих сведения.

(кроме случаев, когда идут ОО посредством размещения **НА САЙТЕ** – п.13)

!!

плохо, т.к. как определить по критериям участников ???

ДЛЯ ФИЗ. ЛИЦ:

сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии),
дату рождения,
адрес места жительства (регистрации);

ДЛЯ Юр. ЛИЦ:

наименование,
основной государственный регистрационный номер,
место нахождения и адрес

ДЛЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗУ и ОКС:

сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных ОКС, из ЕГРН и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права

Права участников

имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта:

- 1) посредством **официального сайта** или информационных систем – для ОО;
- 2) в письменной или устной форме **в ходе проведения собрания** или собраний участников публичных слушаний – для ПС;
- 3) **в письменной форме в адрес организатора** ОО или ПС;
- 4) посредством **записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции** проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или ПС.

+++++

Предложения и замечания 1) **ПОДЛЕЖАТ РЕГИСТРАЦИИ**, а также
2) **ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ РАССМОТРЕНИЮ** организатором

+++++

Все Предложения и Замечания участников ОО или ПС – **В ПРОТОКОЛ**
с разделением:

1. предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся ОО или ПС и
 2. предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний
- +

Участник ОО или ПС **ИМЕЕТ ПРАВО ПОЛУЧИТЬ ВЫПИСКУ ИЗ ПРОТОКОЛА** содержащую **внесенные этим участником предложения и замечания.**

В ЗАКЛЮЧЕНИИ о результатах ОО или ПС должны быть указаны:

- дата оформления заключения;
- наименование проекта,
- сведения о количестве участников ОО или ПС;
- реквизиты протокола ОО или ПС;
- содержание внесенных предложений и замечаний участников с разделением ...;
- аргументированные рекомендации организатора о *целесообразности или нецелесообразности* учета внесенных предложений и замечаний
- выводы по результатам ОО или ПС.

Заключение о результатах ОО или ПС **подлежит опубликованию** в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, **и размещается на**

Учет зон с особыми условиями использования

проект федерального закона **№302180-7** О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории

Действующее правовое регулирование

Градостроительный кодекс РФ – перечисление **8-ми видов зон**

П.4 Ст. 1: **Зоны с особыми условиями использования территорий –**

- охранные,
- санитарно-защитные зоны,
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ,
- водоохранные зоны,
- зоны затопления, подтопления,
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения,
- зоны охраняемых объектов,
- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Глава XIX. Зоны с особыми условиями использования территории

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объектов культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики;
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона объектов трубопроводного транспорта;
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) охранный зона объектов обороны страны и безопасности государства, запретные зоны;
- 11) охранный зона особо охраняемых природных территорий;
- 12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) лесопарковые зеленые пояса;
- 16) округ санитарной (горно-санитарной) охраны;
- 17) зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях;
- 18) зоны затопления и подтопления;
- 19) санитарно-защитная зона;
- 20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения и зона безопасности с особым правовым режимом;
- 22) рыбоохранная зона;
- 23) зона минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта.

проект

Правительство РФ **утверждает положение в отношении каждого вида зон** с особыми условиями использования территории, в котором определены:

- 1) порядок подготовки и принятия решений об установлении указанных зон;
- 2) срок, на который устанавливаются зоны;
- 3) требования к предельным размерам зон и определению размеров зон;
- 4) порядок обозначения границы ЗОУИТ или местоположения объекта на местности;
- 5) перечень ограничений использования земельных участков;
- 6) правила определения размеров подзон в случае, если в границах зоны могут выделяться две или более подзоны, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков.

Порядок использования земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, при пересечении различных зон с особыми условиями использования территории устанавливается Правительством Российской Федерации.

Обязательным приложением к решению об установлении (изменении) зоны с особыми условиями использования территории являются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек

Учет зон с особыми условиями использования- действующее регулирование

Градостроительный кодекс РФ

Новая статья 41.1: 2. При подготовке документации по планировке территории **ДО установления границ зон с особыми условиями использования территории **учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон,** которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Статья 57.3 ГПЗУ: 9) об ограничениях использования ЗУ, в тч если ЗУ полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; 10) **о границах зон** с особыми условиями использования территорий, если ЗУ полностью или частично расположен в границах таких зон;

Земельный кодекс РФ

Статья 11.10: 2. Подготовка схемы расположения ЗУ осуществляется с учетом утвержденных ДПТ, ПЗЗ, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой

Зоны с особыми условиями использования

Земельный кодекс РФ


Статья 87. Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

П. 5. **Порядок** использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также **установления зон с особыми условиями использования земель данной категории**, если иное не установлено настоящим Кодексом, определяется:

- 1) Правительством РФ в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органами исполнительной власти субъектов РФ в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- 3) органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Зоны с особыми условиями использования

В силу требований статьи 56 Земельного кодекса РФ особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах являются **ограничениями прав на землю**.

При этом **ограничения прав на землю устанавливаются актами** исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда **или в порядке, предусмотренном**  **им кодексом РФ для охранных зон**

Зоны с особыми условиями использования

5.1. Обязательным **приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории** являются:













- **сведения о границах** такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описания местоположения границ такой зоны,
- **перечень координат** характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Требования к точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, **формату электронного документа**, содержащего указанные сведения, устанавливаются **Приказом Минэкономразвития России от 23.03.2016 N 163 «Об утверждении Требований** к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории,

Зоны с особыми условиями использования

Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 793

"Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения"

1401	Охранная зона		
1402	Санитарно-защитная зона		
1403	Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)		
1404	Границы зон охраны объектов культурного наследия		
1405	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны		
1406	Водоохранная зона		

О границах зон с особыми условиями использования территории

Письмо Минэкономки России от 25 мая 2017 г. N Д23и-3025

- Порядок внесения в ЕГРН сведений о зонах регулируется ст. 32 ФЗ N 218-ФЗ и Правилами ППР от 31 декабря 2015 г. N 1532 – **инфу в ЕГРН направляют органы власти**. Ч. 1 ст. 33 Закона N 218 предусмотрено, что **внесение в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями использования территорий по заявлению заинтересованного лица осуществляется только в случаях, предусмотренных ст. 32 Закона N 218-ФЗ (а в ст. 32 такого нет)**.
- В соответствии с п. 3 ст. 56 Земельного кодекса РФ **ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда** или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ для охранных зон. Таким образом, **по общему правилу ограничение прав на землю в виде ограничения хозяйственной деятельности в охранных зонах сопровождается принятием акта органа гос. власти или ОМСУ**.
- Урегулирование порядка установления ЗОУИТ предусматривается **проектом ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в части совершенствования порядка архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС"**, который предусматривает единый порядок установления ЗОУИТ, **в частности законодательно закрепляется установление такой зоны только путем принятия уполномоченным органом соответствующего решения либо на основании решения суда**.
- **СЕГОДНЯ внесение сведений о границах ЗОУИТ должно осуществляться в порядке межведомственного инф. взаимодействия с органами гос. власти и ОМСУ, которые будут нести ответственность за качество вносимых в ЕГРН сведений, либо по заявлению заинтересованного лица при наличии решения указанных органов об установлении, изменении или о прекращении существования зоны**.

Зоны с особыми условиями использования

5.2. Подготовка текстового и графического описаний границ зоны с особыми условиями использования территории, **обеспечивается правообладателями** указанных объектов или иными лицами на основании договора с такими правообладателями.

✓ **Сведения о местоположении границ зон** с особыми условиями использования территории **подлежат внесению** в государственный кадастр недвижимости

до 1 января 2022 года

5.3. **Правообладатели земельных участков**, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, **должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков** в границах такой зоны **в течение 15 дней** с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении такой зоны в порядке, установленном **ППР от 12 июля 2016 г. N 662 «ОБ УВЕДОМЛЕНИИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ГРАНИЦЫ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ»** :

- а) по адресу электронной почты правообладателя земельного участка;
- б) почтовым отправлением по почтовому адресу

проект

До 1 января 2022 года ЗОУИТ **считаются установленными в случае** отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены одним из следующих способов:

- решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия такого решения;
- нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон в границах, установленных таким актом, без принятия решений исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон;
- решением суда.

В случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны, **такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ таких зон в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.**

Зоны с особыми условиями использования территории, которые установлены до 1 марта 2018 года нормативными правовыми актами или решениями и при соблюдении условий, которые указаны в части 7 настоящей статьи, считаются установленными вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям, установленным в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). Внесение изменений в указанные решения или принятие новых решений об установлении таких зон и (или) их границ в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не требуется, за исключением случая, предусмотренного частью 9 настоящей статьи

Зоны с особыми условиями использования

✓ Приказ Минэкономразвития России от 22.11.2016 N 738

"О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России по вопросам предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости": **утверждена форма запроса сведения из ЕГРН** - о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, о территории кадастрового квартала, **о зоне с особыми условиями использования территорий**....

✓ Приказ Минэкономразвития России от 21.12.2016 N 831

"О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 20 июня 2016 г. N 378 "Об утверждении отдельных форм выписок из ЕГРН, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения... ": **Утверждена форма выписки о зоне с особыми условиями использования территорий**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН или ПЗЗ

Верховный Суд РФ Определение N 306-ЭС17-782 2017 год

Собственник здания (земля в аренде) просит по статье 39.20 ЗК ВЫКУП ЗУ

Администрация ОТКАЗ, т.к. ЗУ не подлежит предоставлению в частную собственность в силу п. 12 ст. 85 ЗК РФ (ЗУ общего пользования), поскольку в соответствии с **генеральным планом** муниципального образования он относится к зоне зеленых насаждений общего пользования.

1 Вариант решения:

Суд 1 инстанции: заявитель прав, так как его объект соответствует ПЗЗ – ВРИ

КАКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПЕРВИЧНА? ИЗ ПЗЗ ИЛИ ГЕНПЛАНА ?

ВС РФ: ГрК РФ установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития.

Несоответствие ПЗЗ муниципального образования генеральному плану *является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом*

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН или ПЗЗ

Верховный Суд РФ Определение N 307-КГ16-18929

Собственник здания (земля в аренде) просит по статье 39.20 ЗК ВЫКУП ЗУ

Администрация ОТКАЗ, т.к. сославшись на то, что в соответствии с генеральным планом муниципального образования на участке расположен объект местного значения (дорога). Красные линии, пересекающие участок и обозначающие дорогу, утверждены в 2009 году

2 Вариант решения:

Суд 1 инстанции: **заявитель прав**, так как установление красных линий по границам уже сформированных для эксплуатации объектов недвижимости ЗУ нормами права не предусмотрено

ВС РФ:

ЗК устанавливает **ЗАПРЕТ** на предоставление ЗУ, если он в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и ДПТ предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

П. 12 ст. 85 ЗК и п. 8 ст. 28 ФЗ N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" установлен ЗАПРЕТ приватизации ЗУ общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон.

суды были не вправе признать незаконным оспариваемый отказ администрации **со ссылкой на то, что представленные оригинал официального генерального плана, приложенные к нему схемы, напечатанные мелким шрифтом и в черно-белом варианте, не позволили суду идентифицировать и соотнести место расположения испрашиваемого**

Виды разрешенного использования

О равнозначности ВРИ

ПИСЬМО Минэкономразвития России от 20 апреля 2017 г. N Д23и-2207

Учитывая перечисленные в п. 5 ч. 2 статьи 12 Закона N 93-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков считаем целесообразным при применении данных положений указанного федерального закона:

1) считать равнозначными виды разрешенного использования **"для ведения садоводства", "садоводство", "садовый земельный участок"** и т.п.;

2) считать равнозначными ВРИ **"для ведения дачного хозяйства", "для дачного строительства", "дачный земельный участок"** и т.п.;

3) считать равнозначными ВРИ **"для ведения огородничества", "огород", "огородный земельный участок"** и т.п.;

4) считать равнозначными ВРИ **"для индивидуального жилищного строительства", "для строительства жилого дома", "для индивидуальной жилой застройки"** и т.п.;

5) считать равнозначными ВРИ **"для ведения личного подсобного хозяйства", "подсобное хозяйство"** и т.п.;

6) считать равнозначными ВРИ **"для индивидуального гаражного строительства", "для строительства гаража"** и т.п.

Данная позиция доведена для учета в работе территориальных

Об изменении ВРИ с/х земель

ПИСЬМО Росреестра от 29 мая 2017 г. N 14-06641-ГЕ/17

Об изменении ВРИ с/х угодий

В силу п. 1 ст.79 ЗК РФ **с/х угодья** - это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями в составе земель с/х назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат охране.

- Принимая во внимание положения п.п. 1 п. 3 ст. 1 ФЗ N 101-ФЗ (оборот земель с/х назначения основывается на принципе сохранения целевого использования ЗУ), изменение ВРИ ЗУ, относящихся к с/х угодьям в составе земель с/х назначения, которое влечет за собой невозможность использования ЗУ для с/х целей, невозможно без изменения категории земель такого участка.

Об изменении ВРИ с "Сенокос" на «Садоводство»

Классификатор предусматривает в том числе такие виды разрешенного использования, как:

- **КОД 1.5 - "САДОВОДСТВО"** (выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур);
- **КОД 13.2 - "ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА"** (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур и картофеля; размещение садового дома, размещение хозяйственных строений и сооружений); указанный ВРИ связан с деятельностью в рамках ФЗ N 66-ФЗ "О садоводческих,..."».
- Учитывая, что согласно Классификатору ВРИ "Садоводство" (код 1.5) включен в содержание общего вида разрешенного использования "Сельскохозяйственное использование" (код 1.0), полагаем, что изменение ВРИ ЗУ с "Сенокос" на "Садоводство" как на один из возможных видов с/х использования ЗУ, возможно без изменения категории земель на основании принятого решения уполномоченного органа в случае, если имеется в виду именно ВРИ ЗУ, предусматривающий возможность осуществления на с/х угодьях хозяйственной деятельности, установленный кодом 1.5

Письмо МЭРа от 20 февраля 2017 г. N ОГ-Д23-1752

Об изменении ВРИ в документах кадастрового учета

ВРИ земельного участка относится к числу **дополнительных сведений в ЕГРН** об объекте недвижимого имущества (п. 4 ч. 5 ст. 8 ФЗ 218)

П. 22 Порядка ведения ЕГРН (приказ МЭРа от 16 декабря 2015 г. N 943) - в реестре объектов недвижимости ЕГРН указываются такие дополнительные сведения о ЗУ, как виды разрешенного использования, путем указания:

- установленного для ЗУ ВРИ- на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием реквизитов такого акта;
- **И** вида разрешенного использования ЗУ из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом

При этом п. 2 ч. 1 ст. 32 Закона N 218-ФЗ **орган местного самоуправления ОБЯЗАН** направить в орган регистрации прав принятое им **решение об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка.**

При наличии ПЗЗ **правообладатель земельного участка**, за исключением случаев, предусмотренных законом, **ВПРАВЕ САМОСТОЯТЕЛЬНО БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАЗРЕШЕНИЙ И СОГЛАСОВАНИЙ** выбрать ВРИ из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом --- **путем исправления технической ошибки !!!**

Порядок изменения ВРИ земельного участка

Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. N 920 утверждена **форма заявления об исправлении технической ошибки** в записях ЕГРН

формой предусмотрено указание в реквизите 3.1.1 Заявления сведений, содержащихся в решении (акте) об установлении (изменении) ВРИ земельного участка

- **правообладатель вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН о земельном участке в части изменения вида его разрешенного использования, указав в реквизите 3.1.1 такого заявления ОДНО ИЗ СЛЕДУЮЩЕГО:**
- в графе "содержащиеся в решении (акте) об установлении (изменении) разрешенного использования земельного участка" - **реквизиты акта об установлении (изменении) ВРИ определенного земельного участка либо разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;**
- в графе "**иные предусмотренные законодательством РФ сведения**" - **реквизиты акта органа местного самоуправления об утверждении ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, реестровый номер границ территориальной зоны** или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс) в соответствии с ПЗЗ выбранный вид (виды) разрешенного использования.

А.И. Бутовецкий

Территориальное планирование и
планировка территории.
Новое в градостроительном и
земельном праве

НОВОЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ПРАВЕ

с 2004 года изменения в Градостроительный кодекс РФ были внесены путем принятия **101**-го федерального закона (из них, 10 фз приняты в 2016 году и 7 фз приняты в 2017 году)

Градостроительное право

Направления Регулирования:

9 глав Градостроительного кодекса РФ

- ✓ Формирование договорных отношений, связанных с развитием территории
- ✓ Территориальное планирование - *New* в части тер. планирования территории 2-х и более субъектов РФ
- ✓ Градостроительное зонирование – *New* в **ПЗЗ**
- ✓ Планировка территории – *New* в подготовке **ППР** и **ПМТ + ГПЗУ**
- ✓ Строительство – *New* в **СРО + ДПИ, НРС** и **НРИИ** и **НРАСП**
- ✓ Ценообразование и сметное нормирование – *New*
- ✓ *Благоустройство территории*

Новое определение понятия «БЛАГОУСТРОЙСТВА» и новое регламентирование содержания правил благоустройства территории муниципального образования

Федеральный закон от **29.12.2017 № 463**

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

**В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОБЩИХ ПРИНЦИПАХ
ОРГАНИЗАЦИИ**

**МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ" И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

БЛАГОУСТРОЙСТВО

В ФЗ 131: ПРАВИЛА БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ - муниципальный правовой акт, устанавливающий на основе законодательства РФ и иных нормативных правовых актов РФ, а также нормативных правовых актов субъектов РФ :

- 1) требования к благоустройству;
- 2) элементам благоустройства территории
- 3) перечень мероприятий по благоустройству
- 4) порядок и периодичность их проведения

Град кодекс РФ ст.1: **ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории

В Градостроительном кодексе РФ ст.1 : 36) БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ - деятельность по реализации комплекса мероприятий,.... направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан...



благоустройство

С 28.06.2018 года (ст.55.25 ГК РФ) : Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), **ОБЯЗАНО ПРИНИМАТЬ УЧАСТИЕ**, в т.ч. финансовое, **в содержании прилегающих территорий** в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования



Град кодекс ст.1: ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии **с порядком (определения границ прилегающих территорий), установленным законом субъекта РФ**

Изменения в территориальном планировании

Федеральный закон **от 31.12.2017 N 507-ФЗ – вступил в силу**

Статья 9 Градостроительного кодекса РФ: документы территориального планирования двух и более субъектов РФ – схема территориального планирования

Ст. 9 Градкодекса РФ: **новая часть 3.2:** Документы территориального планирования **СУБЪЕКТА РФ - ПОДЛЕЖАТ ПРИВЕДЕНИЮ** в соответствии с утвержденными ДТП двух и более субъектов РФ ...если размещение объектов регионального значения **ПРЕПЯТСТВУЕТ** размещению объектов, предусмотренных ДТП двух и более субъектов

Часть 3.3. Документы территориального планирования **МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ - НЕ ПОДЛЕЖАТ ПРИМЕНЕНИЮ** в части, противоречащей утвержденным документам территориального планирования двух и более субъектов РФ, документам территориального планирования субъекта РФ, со дня утверждения указанных документов.

Часть 4.2. При подготовке и утверждении документов территориального планирования муниципальных образований и при внесении в них изменений **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ВКЛЮЧАТЬ** в указанные документы положения, реализация которых *приведет к невозможности* обеспечения эксплуатации существующих или планируемых для размещения объектов регионального значения.

Изменения в территориальном планировании

Что еще важного в этом Федеральном законе от 31.12.2017 N 507-ФЗ

В Градостроительный кодекс добавлены:

статья 9 новая часть 3.1.; статья 23: новая часть 5.1 ; статья 30 новая часть 6.1

- **ст.9: ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПРИЛОЖЕНИЕМ К СХЕМЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

- **ст. 23: ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПРИЛОЖЕНИЕМ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ**

являются **СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек границ.

ОМСУ муниципального района также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ населенных пунктов.

Ст.30 ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПРИЛОЖЕНИЕМ К ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ являются **СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**,

которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ

ЭТИ ГРАНИЦЫ ИСКЛЮЧИЛИ ИЗ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА !!!

Форму и требования к описанию и точности определения границ должен утвердить **Минэкономразвития России**

Изменения в выдаче разрешения

Органами государственной власти и **органами местного самоуправления**, осуществившими подготовку и утверждение документов территориального планирования и ПЗЗ до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, **должны быть подготовлены сведения о границах населенных пунктов, о границах территориальных зон до 1 июня 2020 года**

Без определения координат границ населенных пунктов и территориальных зон можно обойтись до 01.01.2021 года.

ПОСЛЕ ЧЕГО вступает в силу норма:

статья 51 новая часть 3.2 :

3.2. **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ** **выдача разрешений на строительство при отсутствии** в ЕГРН **сведений о границах территориальных зон**, в которых расположены земельные участки, на которых планируются строительство, реконструкция объектов капитального строительства (**за исключением** строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района и ОКС на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются).

Изменения Градостроительного кодекса РФ

Федеральный закон **от 03.07.2016 N 373-ФЗ**

Порядок подготовки ПЗЗ

НОВАЯ ЧАСТЬ 3.1 ст. 31: При подготовке ПЗЗ в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов **должна быть обеспечена возможность размещения** на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования **объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения** (за исключением линейных объектов).

В случае, если ПЗЗ **не обеспечена** возможность размещения указанных объектов **уполномоченный федеральный орган, орган субъекта РФ, ОМСУ муниципального района направляют главе** поселения, городского округа **требование о внесении изменений в ПЗЗ** в целях обеспечения размещения указанных объектов.

Глава поселения, городского округа обеспечивают внесение изменений в ПЗЗ **в течение 30 дней** со дня получения

изменения Градостроительного кодекса РФ

НОВОЕ (ч. 12.7 **ст.45**): Подлежит **согласованию с главой поселения** (!!!) любая документация по планировке территории, которая подготовлена **в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района** (до утверждения).

!!!! Предметом согласования является **соответствие** планируемого размещения указанных объектов **ПЗЗ** в части соблюдения град. регламентов (за исключением линейных объектов), а также **обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.**

30 дней на согласование

статью 30 Град кодекса дополнить частями 7 и 8 следующего содержания:

7. Утвержденные ПЗЗ поселения, городского округа, межселенной территории **не применяются** в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом РФ.

8. Срок приведения утвержденных ПЗЗ в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать **шесть месяцев**.

В случае приведения ПЗЗ в соответствие с ограничениями, установленными на приаэродромной территории, **публичные слушания не проводятся**. В случае приведения ПЗЗ в соответствие с ограничениями, установленными на приаэродромной территории, **опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в ПЗЗ не требуется**.

Для всех МО где есть аэродромы: Проект ПЗЗ, подготовленный применительно к территории муниципального образования, в границах которого полностью или частично расположена приаэродромная территория, не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о проведении публичных слушаний по такому проекту подлежит направлению в уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти.

Порядок установления санитарно-защитных зон (всех) и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, **утверждается Правительством Российской Федерации.**

Документация по планировке территории, предусматривающая размещение объекта капитального строительства в границах придорожной полосы автомобильной дороги, до ее утверждения **подлежит согласованию** с владельцем автомобильной дороги.

Предметом согласования документации по планировке территории является обеспечение неухудшения видимости на автомобильной дороге и других условий безопасности дорожного движения, сохранение возможности проведения работ по содержанию, ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений, а также по реконструкции автомобильной дороги в случае, если такая реконструкция предусмотрена утвержденными документами территориального планирования, документацией по планировке территории.

Анализ решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, связанных с качеством правил землепользования и застройки

Письмо Минэкономки от 10 октября 2017 г. N 12-3512-ВГ

Нормы ФЗ напрямую обуславливают зависимость осуществления государственного кадастрового учета и (или) гос. регистрации прав от качества подготовки ПЗЗ:

Кадастровый учет и регистрация ПРИОСТАНАВЛИВАЮТСЯ в случае, если

- границы образуемого земельного участка пересекают границы **территориальных зон** (если в ЕГРН сведения о территориальной зоне не внесены, органом регистрации прав при рассмотрении документов, представленных для осуществления кадастрового учета направляются межведомственные запросы в соответствующие органы. Если запрошенные документы или сведения *не поступают или предоставляется информация об отсутствии указанных документов или сведений, то в данных обстоятельствах принимаются решения о приостановлении*)
- размер образуемого земельного участка или измененного земельного участка не будет соответствовать требованиям к **предельным** (минимальным или максимальным) размерам
- в связи с **уточнением** сведений о площади земельного участка **такая площадь**

Проценты приостановок:

- Несоответствие предельным размерам – 0,5 % от всех решений о приостановке
- Нет Границ территориальных зон – 2,5 %
- вид разрешенного использования, предельные размеры ЗУ не соответствуют ПЗЗ; при образовании ЗУ в схеме указывается ВРИ не в соответствии с ПЗЗ; уточняемый неоднозначность указанных в ПЗЗ предельных размеров земельных участков – 4,4 %

+++++

С **11.08.2017** внесены изменения в ФЗ 218: **основаниями** направления уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН является **наличие пересечений**, в т.ч.: *границы территориальной зоны с границами населенного пункта*, другой территориальной зоны, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

У органа регистрации прав с 11.08.2017 **появилась возможность вносить изменения в сведения о границе населенного пункта или территориальной зоны**, которые поступили в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН, **исключаящие наличие пересечения с границами земельных участков** (ч.8 ст. 34). – берутся данные о границах ЗУ

При этом согласно ч. 10 ст. 34, положение ч. 8 **применяется при условии**, что

Проект: **общественное обсуждение**

НОВАЯ Статья 5¹. Общественные обсуждения проектов **(1) документов территориального планирования**, **(2) градостроительного зонирования**, **(3) проектов планировки территории**, проектов межевания территории, **(4) проектов решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**, **(5) проектов решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**, **(6) проектов планов и программ развития муниципального образования**, **(7) проектов правил благоустройства территорий**

Публичные слушания заменяются общественными обсуждениями

- **Процедура проведения** общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

- 1) **оповещение** о начале общественных обсуждений, подлежащее опубликованию не позднее чем за 7 дней
- 2) размещение представляемого на общественные обсуждения проекта в информационной системе и (или) на сайте в сети "**Интернет**";
- 3) подготовка и оформление **протокола общественных обсуждений** (детально указывается содержание протокола, включая перечень участников);
- 4) подготовка и **опубликование заключения о результатах общественных обсуждений**.

Участники общественных обсуждений представляют **в целях идентификации сведения о себе** (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес регистрации по месту жительства - для физических лиц; наименование, основной

документация по планировке территории
(ДПТ)

Элементы планировочной структуры

ЭЛЕМЕНТ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ - часть территории **поселения**, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). **Виды элементов планировочной структуры устанавливаются** уполномоченным Правительством РФ органом власти

Приказ Минфина России от 05.11.2015 N 171н

"Об утверждении **Перечня элементов планировочной структуры**, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов"

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр

«Об утверждении видов элементов планировочной структуры»

Приказ Министра России от 25.04.2017 N 738/пр

"Об утверждении видов элементов планировочной структуры"

Приказ Минфина от 05.11.2015 N 171н	Минстрой России	Минфин	Минстрой
Вал	-	-	NEW 1 <u>Территория общего пользования</u> за исключением улично-дорожной сети
Зона (массив)	-	-	
Квартал	Квартал		
Месторождение	-		
Микрорайон	Микрорайон		
Набережная	-		
Остров	-	-	NEW 2 <u>Территория транспортно-пересадочного узла</u>
Парк	-		
Порт	-		
Район	Район		
Сад	-	-	NEW 3 <u>Территория, занятая линейным объектом</u> и (или) предназначенная для размещения линейного объекта
Сквер	-		
ЮРТЫ !!!	-		
Территория садоводческих НТ	Территория садоводческого,		
Территория огороднических НТ	огородническог		
Территория дачных НТ	о или дачного	-	
Территория садоводческих ПК	некоммерческог		NEW 4 <u>Улично-</u>
	с обь. отношения		

Новый СНиП

С 1 июля 2017 года

- **Прежний СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Минрегионразвития РФ от 28.12.2010 №820 - утратил силу**
- **Новая редакция СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - утверждена приказом Минстроя РФ от 30.12.2016 №1034/пр**

В системе нормативного регулирования ничего не меняется.

5.1 К жилым зонам также относятся территории садово-дачной застройки **в пределах черты поселений.**

5.4 Микрорайон (квартал) – **от 5 до 60 га.** Район не должен превышать **250 га.**

7.1 Расстояния между зданиями – не менее 15 м. Группы сараев должны быть не более 30 блоков каждая.

9.6 Расстояние от здания до ствола дерева – не менее 5 м

Обязательные приложения:

Приложение Б: Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

Рекомендуемые приложения:

Приложение Д: Нормы расчета размера земельного участка (Д\с, школы, турбазы,

Требования к топографическим картам и планам

Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. N 739/пр

Для подготовки **графической части ДПТ** используются цифровые топографические карты и (или) топографические планы в масштабе:

- **1:500 или 1:1000** - в случае подготовки ДПТ в отношении территории **в границах населенных пунктов**;
- **1:2000 или 1:5000** - в случае подготовки ДПТ в отношении территории **за границами населенных пунктов**.

Цифровые топографические карты, планы, используемые при подготовке графической части ДПТ, должны создаваться в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН, и **содержать следующие элементы**:

- наименования географических объектов;
- рельеф сухопутной части территории с применением горизонталей, отметок высот характерных точек местности, обрывов, скал, воронок, осыпей, оврагов, оползней.....;
- гидрография и гидротехнические сооружения;
- растительный покров и грунты.....;
- подземные и надземные линейные объекты;
- объекты промышленной, социальной, транспортной инфраструктур и иные здания, строения, сооружения, **не являющиеся линейными**;
- границы населенных пунктов;
- границы поселений, городских округов;
- границы муниципальных районов;
- границы субъектов Российской Федерации;
- государственная граница Российской Федерации.

Схема Вертикальной планировки - СВП

Приказ Минстроя России **от 25 апреля 2017 г. N 740/пр**

Случаи подготовки:

- а) если ППТ предусматривает размещение ОКС, не являющихся линейными объектами на территории с **рельефом, имеющим уклон более 8 %**. СВП готовится на всю территорию ППТ.
- б) если ППТ для автомобильных дорог общего пользования, проездов, жд линий, выделение элементов улично-дорожной сети на территории **с уклоном 8 и менее %**. СВП готовится только в отношении территории, предназначенной для размещения объекта;
- в) если ППТ предусматривает размещение ОКС, не являющихся линейными объектами в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов.

Схема разрабатывается в масштабе 1:1000, или 1:2000, или 1:5000.

Типовые поперечные профили автомобильных и железных дорог, а также элементы улично-дорожной сети выполняются в масштабе 1:100 или 1:200. Ширина автомобильной дороги и функциональных элементов поперечного профиля приводится с точностью до 0,01 м.

Установлен перечень информации, отображаемой на схеме вертикальной планировки

Изменения Градостроительного кодекса РФ

Федеральный закон **от 03.07.2016 N 373-ФЗ**

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в тч линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильн. дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов

Статья 42 ГрК РФ 3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) **красные линии**. Порядок установления красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается Минстрой России,

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 742/пр

Красные линии

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 742/пр

□ Красные линии территорий, занятых линейными объектами устанавливаются:

- 1) по границам земельных участков (частей ЗУ), на которых (в тч над и под поверхностью) расположены линейные объекты и **которые предоставлены правообладателям таких линейных объектов**, в тч на условиях сервитута;
- 2) в соответствии с нормами отвода ЗУ (правилами определения размеров земельных участков) для размещения **конкретных видов линейных объектов**, в случае, **если ЗУ, на котором расположен линейный объект, не образован**;
- 3) по границам ЗУ или координатам характерных точек частей ЗУ, границ территории, на которых (в т.ч. над и под поверхностью которых) расположены линейные объекты в случае, **если** в соответствии с земельным законодательством **размещение таких линейных объектов осуществлялось без предоставления земельных участков** и установления сервитутов.

□ **Для строительства ЛО:** красные линии устанавливаются по границам зон планируемого размещения линейных объектов

на чертеже отображаются **существующие** (красный цвет), **устанавливаемые (черным цветом)** и **отменяемые** (красным цветом с зачеркиванием крестами черного цвета), а также характерные точки красных линий

Координаты в соответствии с системой координат для ЕГРН

Красные линии считаются установленными или отмененными со дня утверждения проекта планировки территории (или в установленных случаях – проекта межевания).

Новая редакция статьи 41

1. Подготовка ДПТ осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в тч выделения элементов планировочной структуры, установления границ ЗУ, (новое) установления границ зон планируемого размещения ОКС.

2. **Подготовка ДПТ** в целях размещения ОКС применительно к территории, в границах которой **не предусматривается** осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, **не требуется**, за исключением случаев, указанных в части 3.

3. Подготовка ДПТ в целях размещения ОКС **является обязательной** :

1) необходимо изъятие ЗУ для гос. или мун. нужд в связи с размещением ОКС федерального, регионального или местного значения.

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование ЗУ в сл-е, если в соответствии с земельным зак-ом образование ЗУ осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории – 5 случаев;

4) размещение ОКС планируется на территориях двух и более муниципальных Образований, имеющих общую границу (за исключением если не требуются предоставление ЗУ);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением если не требуются предоставление ЗУ).

Правительством РФ могут быть установлены иные случаи, при которых для стр-ва, реконструкции **линейного объекта не требуется**

Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейных объектов не требуется подготовка ДПТ – 3 случая

1. Строительства, реконструкции линейных объектов, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) **ОКС к существующим электрическим сетям, сетям инженерно-технического обеспечения** (тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения) *при условии, что такое технологическое присоединение ОКС не требует строительства и (или) реконструкции существующих сетей* и такими линейными объектами являются:

а) линии **электропередачи классом напряжения до 35 Кв** (в проекте было 20 кВ) включительно, когда расстояние от существующих электрических сетей до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и пгт и не более 500 метров в сельской местности;

б) **тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением до 1,6 Мпа** включительно или горячую воду с температурой до 150 градусов Цельсия;

в) **газопроводы** с проектным рабочим давлением не более **0,6 МПа**, когда протяженность от существующих сетей газоснабжения до точки подключения, измеряемая по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет не более 500 метров в сельской местности и не более 300 м в границах городских поселений;

г) **водопроводы** и **водоводы** всех видов диаметром до 500 мм;

Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейных объектов не требуется подготовка ДПТ – 3 случая

2. Строительство, реконструкция **объекта, входящего в состав существующего линейного объекта**, **при условии**, что такое строительство, реконструкция (1)**осуществляются в полосе отвода существующего линейного объекта** (в охранной зоне существующего линейного объекта в случае, если установление полосы отвода не предусмотрено законодательством Российской Федерации) **и (2)не изменяют границы зон с особыми условиями использования территорий**, установленные в связи с размещением существующего линейного объекта, и что (3) **общая площадь указанного объекта не превышает 500 кв. метров, высота не превышает 12 метров, количество этажей не превышает 2 этажей**.

3. Строительства, реконструкции электрических сетей, сетей связи, сетей инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), размещение которых осуществляется **внутри одного квартала**, одного микрорайона, внутриквартальными проездами.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Если не установлены границы **ЗОН** с особыми условиями использования, то при подготовке ДПТ **должны учитываться размеры этих зон и ограничения** по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются **в соответствии с законодательством РФ (ст.41.1)**

Была только статья 47 Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции ОКС

НОВАЯ СТАТЬЯ 41.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

ДПТ готовят на основании результатов инженерных изысканий **в случаях, установленных Правительством РФ – ППР от 31 марта 2017 г. N 402:**

- ✓ Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки ДПТ;
- ✓ Порядок их выполнения;
- ✓ А также случаи, когда требуется проведение инженерных изысканий
- ✓ ИТОГИ будет нужно размещать в ИСОГЛ и Едином государственном

Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 N 402

в следующих случаях:

- а) **недостаточность материалов инженерных изысканий**, размещенных в ИСОГД, ФГИС ТП, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, и государственном водном реестре **(Достаточность материалов определяется заинтересованным лицом самостоятельно)**
- б) **невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности**, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Программа инженерных изысканий разрабатывается исполнителем на основании задания на выполнение инженерных изысканий, выданного заказчиком.

Результаты инженерных изысканий оформляются в виде **технического отчета**

При подготовке ДПТ необходимо выполнение следующих **ВИДОВ** ИИ:
инженерно-геодезические изыскания;
инженерно-геологические изыскания;
инженерно-гидрометеорологические изыскания;

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 28 апреля 2017 г. N 15175-ТБ/02

1. Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком или лицом, получившим в соответствии с Земельным кодексом РФ разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, **ДОЛЖНЫ ВЫПОЛНЯТЬСЯ ТОЛЬКО** индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий.

При этом технический заказчик – только Юр. Лицо и член СРО

2. Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, **заключенным с иными лицами**, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не

Проект планировки территории для **Линейных объектов**

Постановление Правительства РФ **от 12.05.2017 N 564**

"Об утверждении Положения о составе и содержании ППТ, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»

- ✓ Подготовка ППТ осуществляется по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейных объектов (трасс) зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением этих линейных объектов.

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ (возможно объединение):

- чертеж **красных линий**;
- чертеж **границ зон планируемого размещения** линейных объектов;
- чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, **подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения** линейных объектов.

Проект планировки территории для **Линейных объектов**

"Положение о размещении линейных объектов" должно содержать следующую информацию:

- а) наименование, основные характеристики (категория, протяженность, проектная мощность, ЛО);
- б) перечень субъектов РФ, перечень муниципальных образований, населенных пунктов, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения ЛО;
- в) перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения ЛО;
- г) перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения ЛО, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов;
- д) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, входящих в состав ЛО:
 - предельное количество этажей и (или) предельная высота ОКС;
 - максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения;
 - минимальные отступы от границ ЗУ для определения мест допустимого размещения ОКС;
 - требования к архитектурным решениям ОКС, входящих в состав линейных объектов:
 - **требований к цветовому решению внешнего облика** таких объектов;
 - **требований к строительным материалам**, определяющим внешний облик таких объектов;
 - требований к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным хар-ам;
- е) информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых

Проект планировки территории для **Линейных объектов**

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- а) схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами)
- б) схема **использования территории в период подготовки ППТ**;
- в) схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта;
- г) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты;
- д) схема границ территорий объектов культурного наследия;
- е) схема границ зон с особыми условиями использования территорий;
- ж) схема границ территорий, подверженных риску возникновения ЧС
- з) схема конструктивных и планировочных решений.

Пояснительная записка содержит:

- а) описание природно-климатических условий территории;
- б) обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов;
- в) обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов;
- г) обоснование определения предельных параметров застройки территории;
- д) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми ОКС;
- е) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории;
- ж) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.).

Схема вертикальной планировки территории

Случаи подготовки **схемы вертикальной планировки**, инженерной подготовки и инженерной защиты территории : подготавливается в отношении ДПТ, предусматривающей размещение ОКС, не являющихся линейными объектами, а также для автомобильных дорог, и (или) железнодорожных линий, и (или) улично-дорожной сети и проездов, при наличии одного или нескольких случаев:

- - для территорий **с относительно сложным рельефом** (уклонами от 8% до 15%), территорий **с сложным рельефом** (уклонами от 20% до 50%) и территорий **с очень сложным рельефом** (уклонами от 80% до 100%)
Схема подготавливается **на всю проектируемую** в составе проекта планировки **территорию**, включая улично-дорожную сеть, проезды и участки планировки и застройки. Для территорий с относительно спокойным рельефом (уклонами до 7%) Схема подготавливается только на территорию автомобильной дороги, и (или) железнодорожной линии, и (или) улично-дорожной сети и проездов;
- - при наличии опасных инженерно-геологических процессов на местности: **сильно расчлененный рельеф** (обрывистые берега, овраги); **выветренность и нарушенность слагающих пород** физико-геологическими процессами; близкое расположение **тектонических разрывов, насыпные грунты** и участки с оползновыми явлениями, горными выработками, опасными в отношении карстовых явлений,

Порядок работы согласительных комиссий по рассмотрению разногласий по ДПТ

Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. N 403

Комиссии по рассмотрению разногласий органов исп. власти субъектов РФ, ОМСУ муниципальных районов, городских округов и поселений в отношении ДПТ, предусматривающей размещение объекта регионального значения или объекта местного значения муниципального района, городского округа, поселения

При получении **ОТКАЗА** в согласовании ДПТ от одного из органов власти, утверждение документации по планировке территории осуществляется с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией.

Процедура: 1. **Обращение о создании согласительной комиссии** с приложением (ДПТ, таблицы разногласий с обоснованием позиции, ФИО в согл. Комиссию).

2. **Формирование комиссии:** 10 раб дней на представление кандидатур (Указан уровень участников – руководитель или зам. Рук).

3. Сроки проведения заседаний ..., правомочность, протокол

3. По итогам заседания может быть принято одно из решений:

а) об урегулировании разногласий (ДПТ направляется на утверждение) ;

ГТЗУ

ГПЗУ – Статья 44 утратила силу.

Глава 7 Информационное обеспечение градостроительной деятельности

Статья 57.3. Градостроительный план земельного участка

- ✓ Градостроительный план земельного участка **выдается в целях обеспечения** субъектов градостроительной деятельности **информацией**, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства
в границах земельного участка
- ✓ ИСКЛЮЧЕНА норма о возможности подготовки ГПЗУ в составе проекта межевания (теперь только как самостоятельный документ)
- ✓ Если размещение ОКС **не допускается при отсутствии проекта межевания**, то **выдача ГПЗУ** для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого ОКС **допускается только после утверждения проекта межевания**

ГПЗУ

✓ Обратиться может **только правообладатель земельного участка** и **только по месту нахождения земельного участка**

✓ Установлен срок подготовки, регистрации и выдачи : **20 рабочих дней** из них **7 дней** на запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения). Сетевикам – **14 дней** (ссылка на ч.7 ст. 48)

В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования ЗУ организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, **определяет максимальную нагрузку в возможных точках** подключения к сетям на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

✓ **Бесплатная выдача**

✓ Установлен **срок действия ГПЗУ – 3 года** (по ранее выданным ГПЗУ установлен срок действия **8 лет** со дня

Градостроительный план земельного участка фз 250 от 13 июля 2015 года

Часть 1 статьи 4 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" дополнить пунктом 6 :

срок подготовки и утверждения градостроительного плана ЗУ,
установленный ч. 17 ст. 46 Град. кодекса РФ, **продлевается в**
случае:

а) направления проекта градостроительного плана ЗУ на рассмотрение на публичных слушаниях на срок, необходимый для организации и проведения публичных слушаний;

б) выявления уполномоченными органом противоречий в документах, которые в соответствии с законодательством необходимы для выдачи градостроительного плана земельного участка и представлены в указанные уполномоченные органы лицом, обратившимся с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка, или получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, на срок, необходимый для уточнения соответствующих сведений.

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К составу ГПЗУ

- 1) о реквизитах ППТ и проекта межевания, если есть утвержденные;
- 2) о границах ЗУ и о кадастровом № ЗУ (при его наличии);
- 3) о границах зоны планируемого размещения ОКС (как в ППТ) (при его наличии);
- 4) о мин. отступах от границ ЗУ, в пределах которых разрешается строительство ОКС;
- 5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных ВРИ;
- 6) о предельных параметрах разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для терр. зоны (было: параметры размещения ОКС);
- 7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению ОКС на ЗУ в сл-е выдачи ГПЗУ на ЗУ, на который действие град. Регл. не распрос. или для кот. он не устанавливается;
- 8) (для компл. освоен.) о расчетных показателях мин. допустимого уровня обеспеченности терр. объектами инфраструктуры и расчетных показателях макс. допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов;
- 9) об ограничениях использования ЗУ, если ЗУ полностью или част. расположен в гран. зон;
- 10) о границах зон с особыми условиями использования территории;
- 11) о границах зон публичных сервитутов;
- 12) о номере и (или) наим-нии эл-та планир. структуры, в границах кот. расположен ЗУ;
- 13) о расположенных в границах ЗУ ОКС и сетях;
- 14) о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, о границах

- Выдача органом местного самоуправления ГПЗУ является муниципальной услугой.
- органы, предоставляющие услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий. ГПЗУ выдается бесплатно.
- Кодексом не предусмотрен перечень документов, которые должны прилагаться к заявлению, а также **основания для отказа** в выдаче ГПЗУ.
- Предъявление ОМСУ правообладателю требования о предоставлении им в дополнение к заявлению о выдаче ГПЗУ различных документов или ОТКАЗ в выдаче ГПЗУ Минстрой России считает не соответствующим законодательству
- В части технических условий подключения: указывается инфа о технических условиях подключения ОКС к сетям **тепло-, водоснабжения и водоотведения**, включающая:
 - а) наименование органа (организации), выдавшего(ей) ТУ подключения;
 - б) реквизиты документа, содержащего информацию о ТУ;
 - в) вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения;
 - г) информацию о максимальной нагрузке подключения ОКС к сетям;
 - д) сроки подключения ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) срок действия технических условий.

в случае отсутствия в заявлении информации о цели использования ЗУ

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
РФ

от 6 июня 2016 г. № 400/пр “Об утверждении формы
градостроительного плана земельного участка”

Приказ Минстроя России **от 25.04.2017 N 741/пр**
“Об утверждении формы градостроительного
плана земельного участка и порядка ее
заполнения”

(Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2017 N
46880)

с 1 июля 2017 года

Общие сведения и 11 разделов ГПЗУ + чертеж

- ГПЗУ подготавливается в **3-х экземплярах** (2 заявителю и 1 остается в органе) + копия в ИСОГД
- При несоответствии информации на **бумажном и электронном носителях**, преимущество имеет бумажный носитель информации.
- **Номер** ГПЗУ присваивается органом, уполномоченным на регистрацию градостроительных планов земельных участков.
- При формировании **номера** ГПЗУ **используется единая система кодирования и классификации документов и сведений для их однозначной идентификации** на территории соответствующего субъекта РФ.
- Номер ГПЗУ присваивается в процессе внесения записи в регистрационную книгу. Регистрационная книга формируется на бумажном и электронном носителях.

ГПЗУ Чертеж ГПЗУ

- На топографической основе в масштабе 1:500, 1:1000 или

1) схема расположения ЗУ в окружении смежно расположенных ЗУ (ситуационный план);

2) границы ЗУ с координатами характерных точек;

наносятся сплошной линией толщиной 0,7 мм. Характерные точки границ земельного участка обозначаются точкой диаметром 2 мм, номер характерной точки обозначается арабскими цифрами высотой 5 мм

3) расположенные в границах ЗУ ОКС (с указанием номеров таких объектов по порядку), а также расположенные в границах ЗУ сети инженерно-технического обеспечения;

указываются в окружностях диаметром 6 мм, которые наносятся в контурах зданий. **сети** инженерно-технического обеспечения наносятся прерывистой линией с соответствующей информационной надписью

4) красные линии;

отображаются красным цветом

5) минимальные отступы от границ ЗУ, в пределах которых разрешается строительство ОКС;

выполняются в виде сплошной линии толщиной 1,2 мм. Линии отступа графически привязываются к реперам или капитальным зданиям, имеющимся на топосъемке. Расстояние указывается в метрах, например, 1,3; 5,2; 7,2

6) границы зон планируемого размещения ОКС в соответствии с утвержденной ДПТ (при наличии);	наносятся <u>сплошной линией толщиной 0,3 мм</u> , площадь зоны заштриховывается чередующимися штрихпунктирными и сплошными линиями <u>толщиной 0,3 мм каждая, через 6 мм между ними, под углом 45°</u>
7) границы территории объекта культурного наследия;	???
8) границы зон с особыми условиями использования территорий с отдельным условным обозначением для каждой зоны;	наносятся <u>сплошными линиями с соответствующей информационной надписью</u> . Для нанесения границ зон используются <u>краски различных цветов</u> по выбору разработчика
9) границы зон действия публичных сервитутов;	наносятся <u>сплошной линией толщиной 0,5 мм</u> , получаемая зона заштриховывается линиями <u>толщиной 0,3 мм, через 4 мм, под углом 45°</u>
10) точки подключения ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;	наносятся <u>крестами</u> с соответствующей информационной надписью

11) условные обозначения отображаемой информации

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания, если есть утвержденные;

Указывается в случае, если ЗУ расположен в границах территории в отношении которой утверждены ППТ и (или) проект межевания территории.

Инструкция: 18-19: Если ЗУ расположен в границах территории в отношении которой ППТ не утвержден, в строке пишется "Проект планировки территории не утвержден". В графах таблицы ставятся прочерки. Если ЗУ расположен в границах территории, в отношении которой ППТ и или ПМ не утверждены, в строке пишется "Документация по планировке территории не утверждена", или "Проект планировки территории не утвержден", или "Проект межевания территории не утвержден".

В строке "Реквизиты ППТ и (или) ПМ территории в случае, если ЗУ расположен в границах территории, в отношении которой утверждены ППТ и (или) ПМ территории" указывается:

- а) **дата и номер документа**, утвердившего ППТ и (или) ПМ;
- б) **наименование органа**, утвердившего ППТ и (или) ПМ.

Разрешение на строительство - новый термин

Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ

Разрешение на строительство представляет собой документ, **(1)** подтверждающий соответствие проектной документации требованиям **ГПЗУ** или проекту планировки территории и проекту межевания территории (для ЛО) и **(2)** дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию ОКС

Разрешение на строительство представляет собой документ, который **(1)** подтверждает соответствие проектной документации требованиям **градостроительного регламента**, проекта планировки территории и проекта межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции ОКС, не являющегося линейным объектом, и **(2)** требованиям, установленным ППТ и ПМТ, при осуществлении стр-тва, рек-ции ЛО, а также и **(3)** допустимость размещения ОКС на ЗУ в соответствии с разрешенным использованием и ограничениями.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию ОКС.

Разрешение на строительство - новый термин

Если на территорию нет градостроительного регламента, то разрешение на строительство **подтверждает соответствие проектной документации требованиям к назначению, параметрам и размещению** ОКС на земельном участке.

Федеральный закон от 19 декабря 2016 года N445-ФЗ

Срок выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

7 рабочих дней

Последние изменения права

Федеральный закон **от 03.07.2016 N 370-ФЗ**

«О внесении изменений в статьи 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

Выдача разрешения на строительство (ст 51)

- Есть заявление на получение разрешения.
- *Раньше* – запрос о представлении документов в порядке межведомственного взаимодействия можно было направлять в сроки, указанные в муниципальном акте.
- *Теперь*: пункт 7 ст. 51 в новой редакции:

Документы (правоустанавливающие на ЗУ (кроме ИЖС), ГПЗУ и разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства), запрашиваются органами, в государственных органах, ому и подведомственных организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, **в срок не позднее трех рабочих дней** со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Органы обеспечивают инфой путем доступа к информационным

Разрешение на строительство – новый термин

Если на территорию нет градостроительного регламента, то разрешение на строительство **подтверждает соответствие проектной документации требованиям к назначению, параметрам и размещению** ОКС на земельном участке.

Федеральный закон от 19 декабря 2016 года №445-ФЗ

Срок выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **7 рабочих дней**

ППР от 4 июля 2017 г. № 788

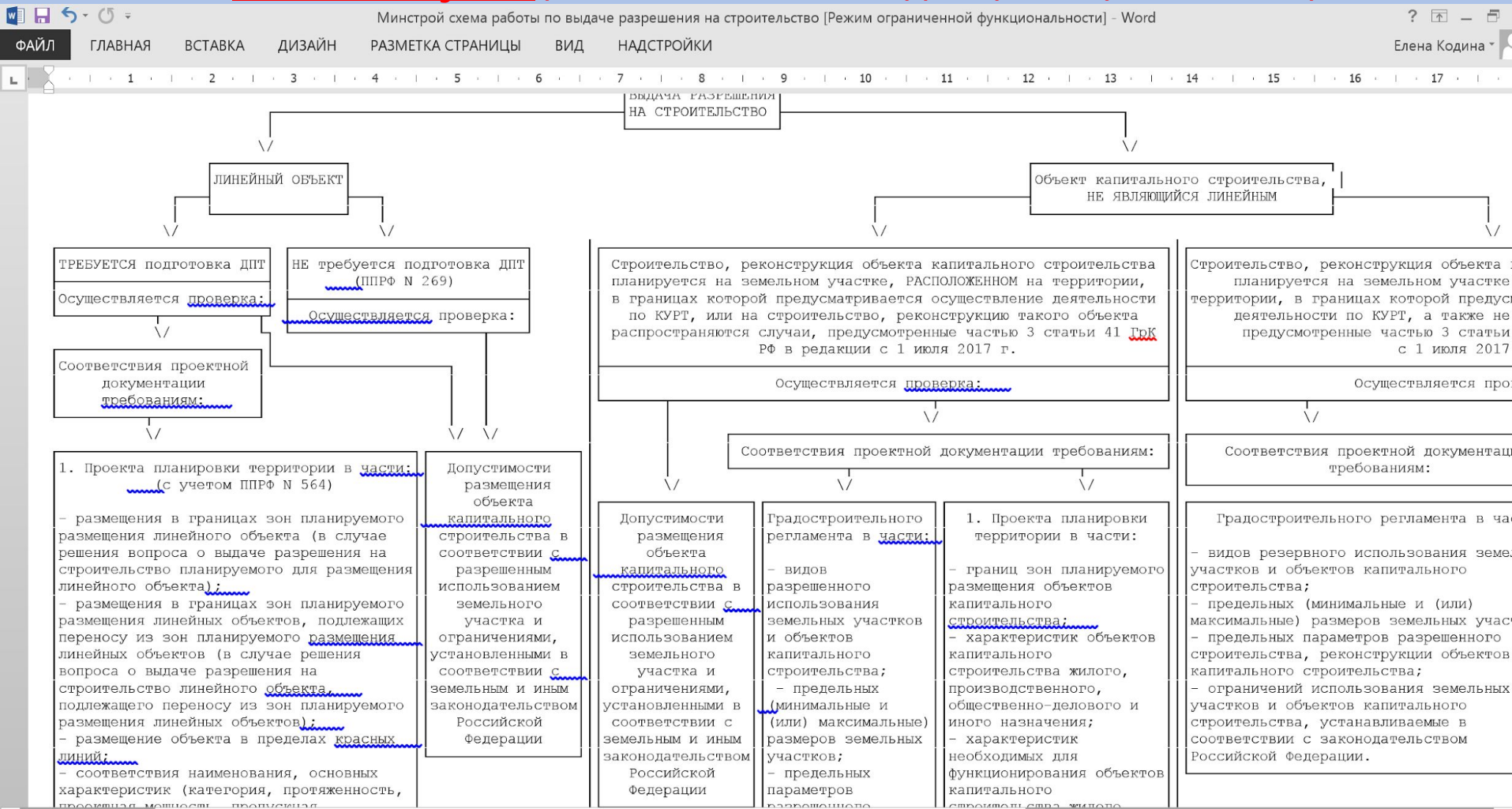
- с 1 сентября 2017 г.** документы, указанные в ч. 7 ст. 51 и ч. 3 и 4 ст. 55 ГрК РФ, направляются в федеральные органы и Росатом **исключительно в электронной форме** в случае, если проектная документация ОКС и (или) результаты инженерных изысканий, выполненные для подготовки такой проектной документации, а также иные документы представлялись в электронной форме.
- Субъектам РФ принять до 1 октября 2017 г.** принять НПА устанавливающие случаи направления в ОМСУ документов **исключительно в электронной форме**
- использовать при приеме документов в электронной форме **инфраструктуру электронного правительства для создания единого механизма взаимодействия заявителя с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и**

О порядке выдачи разрешения на строительство и БЛОК-СХЕМА

при выдаче разрешения на строительство ОКС, не являющегося линейным объектом,

осуществляется проверка соответствия проектной документации требованиям ППТ и

ПМТ **лишь в случае** размещения ОКС на территории, в границах которой



Порядок признания ОКС (кроме МКД) аварийными и подлежащими сносу в целях КРТ

Постановление Правительства РФ **от 17.05.2017 N 577**

- Независимо от формы собственности
- ОКС признается аварийным и подлежащим сносу в случае, если по результатам оценки фактического состояния ОКС и (или) территории, на которой расположен такой ОКС, **выявлены признаки**, являющиеся основанием для признания ОКС аварийным и подлежащим сносу

ПРИЗНАКИ:

1. **Снижение до недопустимых уровней надежности** здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований
2. Получение **повреждений в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений**, опасных геологических процессов
3. Расположение ОКС **в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин**, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами
4. Расположение ОКС **в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях**. Под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены ОКС, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией.

инвентаризация территорий поселений

Общие рекомендации к процессу инвентаризации территории поселений, ГО в целях формирования муниципальных программ формирования современной городской среды на 2018 - 2022 гг.

1.1. Инвентаризации подлежат **Все** дворовые и общественные территории МО.

1.3. Инвентаризация проводится путем натурного обследования территории.

1.4. По результатам инвентаризации **итоговый документ (паспорт благоустройства).**

1.5. При проведении инвентаризации **в качестве картографической подосновы для нанесения координат объектов могут быть использованы Публичная кадастровая карта Росреестра, либо региональная геоинформационная система.**

1.6. Оценка площади дворовых и общественных территорий - **Погрешность при определении площади должна составлять не более 10%.**

1.7. В ходе проведения инвентаризаций необходимо определить границы дворовой и общественной территории. При определении границ территории целесообразно учитывать границы сформированных земельных участков, стоящих на кадастровом учете, а также границы участков, предусмотренных проектами межевания территории.

2.3. В ходе проведения инвентаризации необходимо **описать все элементы благоустройства, расположенные в пределах дворовой территории.**

4.1. По каждому элементу благоустройства рекомендуется **сделать одну или несколько фотографий.** В правом нижнем углу фотографии должна быть подпись, содержащая информацию о дате и времени, координатах местонахождения

Инвентаризация территории поселения

2.4. По итогам проведения инвентаризации дворовой территории необходимо получить следующие характеристики:

- **границы дворовой территории с указанием координат центра двора и координат границы дворовой территории** в местной системе координат, а также географическая широта и долгота;
- **перечень адресов** многоквартирных домов, образующих дворовую территорию;
- **перечень нежилых ОКС, сооружений**, расположенных в границах дворовой территории;
- **площадь дворовой территории** в квадратных метрах;
- **площадь зданий, строений, сооружений**, расположенных в границах территории;
- **информация о правообладателях ЗУ**, находящихся в границах дворовой территории.

- **дата и время окончания инвентаризации** дата и время актуализации

2.3.	Подкласс "Дерево«	(есть «Люк»)
2.3.1.	Вид (Вечнозеленое, Листопадное неплодовое, Листопадное плодовое)	
2.3.2.	Высота (до 1 метра, 1 - 2 метра, 2 - 4 метра, более 4 метров)	
2.3.3.	Состояние (Ухоженное, Требуется ухода, Требуется удаления/замены)	

Приказ Минстроя России от **06.04.2017 N 691/пр**
«Об утверждении **методических рекомендаций** по
подготовке государственных программ субъектов Российской
Федерации и **муниципальных программ формирования**
современной городской среды в рамках реализации
приоритетного проекта "Формирование комфортной городской
среды" на 2018 - 2022 годы»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРАВИЛ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИЙ ПОСЕЛЕНИЙ

**(включая механизмы вовлечения людей и
общественного участия в принятии решений и
реализации проектов комплексного
благоустройства и развития городской среды)**

Правила благоустройства

ПРИКАЗ Минстроя России от 13 апреля 2017 г. N 711/пр

Методические рекомендации для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов

К деятельности по благоустройству территорий рекомендуется отнести:

- разработку проектной документации по благоустройству,
- выполнение территорий
- содержание объектов благоустройства.

под проектной документацией по благоустройству территорий понимается пакет документации, основанной на стратегии развития муниципального образования и концепции, отражающей потребности жителей, который содержит материалы в текстовой и графической форме и определяет проектные решения по благоустройству территории

Обеспечение качества городской среды при реализации проектов благоустройства территорий может достигаться путем реализации принципов:

- Принцип функционального разнообразия;
- Принцип комфортной организации пешеходной среды
- Принцип комфортной мобильности
- Принцип комфортной среды для общения
- Принцип насыщенности общественных и частных пространств разнообразными элементами природной среды

Правила благоустройства

Рекомендуется составлять дендроплан при разработке проектной документации на строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов благоустройства поселений, в том числе объектов озеленения, что будет способствовать рациональному размещению проектируемых объектов с целью максимального сохранения здоровых и декоративных растений.

Разработку проектной документации на строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов озеленения рекомендуется производить на основании геоподосновы с инвентаризационным планом зеленых насаждений на весь участок благоустройства.

+++++

Рекомендации по оформлению и оборудованию зданий и сооружений.

- Проектирование оформления и оборудования сооружений обычно включает: колористическое решение внешних поверхностей стен, отделку крыши, некоторые вопросы оборудования конструктивных элементов здания (входные группы, цоколи и другое), размещение антенн, водосточных труб, отмостки, домовых знаков, защитных сеток.
- Колористическое решение зданий и сооружений рекомендуется проектировать с учетом концепции общего цветового решения застройки улиц и территорий муниципального образования.
- *Возможность остекления лоджий и балконов, замены рам, окраски стен в исторических центрах населенных пунктов рекомендуется устанавливать в составе градостроительного регламента.*
- Рекомендуется предусматривать размещение на зданиях, расположенных вдоль магистральных улиц населенного пункта, антенн, коаксиальных дымоходов, наружных кондиционеров по согласованному проекту со стороны дворовых фасадов.

Правила благоустройства

На территории населенного пункта рекомендуется предусматривать **следующие виды площадок:**

1 для игр детей, 2 отдыха взрослых, 3 занятий спортом, 4 установки мусоросборников, 5 выгула и дрессировки собак, 6 стоянок автомобилей.

*Рекомендации по организации **площадки автостоянок.***

Перечень элементов благоустройства территории на площадках автостоянок **включает:** твердые виды покрытия, элементы сопряжения поверхностей, разделительные элементы, осветительное и информационное оборудование. Площадки для длительного хранения автомобилей могут быть оборудованы навесами, легкими осаждениями боксов, смотровыми эстакадами.

Разделительные элементы на площадках могут быть выполнены в виде разметки (белых полос), озелененных полос (газонов), контейнерного озеленения.

На площадках для хранения автомобилей населения и приобъектных желательно предусмотреть возможность зарядки электрического транспорта.

+++++

Перед проектированием пешеходных тротуаров рекомендуется **составить карту фактических пешеходных маршрутов** со схемами

Правила благоустройства

При создании пешеходных тротуаров рекомендуется учитывать следующее:

- пешеходные тротуары обеспечивают непрерывность связей пешеходных и транспортных путей, а также свободный доступ к объектам массового притяжения, в том числе объектам транспортной инфраструктуры;
- исходя из текущих планировочных решений по транспортным путям рекомендуется осуществлять проектирование пешеходных тротуаров с минимальным числом пересечений с проезжей частью дорог и пересечений массовых пешеходных потоков.
- Покрытие пешеходных дорожек рекомендуется предусматривать удобным при ходьбе и устойчивым к износу.
- Пешеходные дорожки и тротуары в составе активно используемых общественных пространств рекомендуется предусматривать шириной, позволяющей избежать образования толпы.
- Пешеходные маршруты в составе общественных и полуприватных пространств рекомендуется предусмотреть хорошо просматриваемыми на всем протяжении из окон жилых домов.
- Пешеходные маршруты рекомендуется обеспечить освещением.
- Пешеходные маршруты целесообразно выполнять не прямолинейными и монотонными. Сеть пешеходных дорожек может предусматривать возможности для альтернативных пешеходных маршрутов между двумя любыми точками муниципального образования.
- Пешеходные маршруты рекомендуется озеленять.

Правила благоустройства

Рекомендации по благоустройству на территориях жилого назначения

Объектами благоустройства на территориях жилого назначения являются: *общественные пространства, земельные участки многоквартирных домов, детских садов, школ, постоянного и временного хранения автотранспорта, которые в различных сочетаниях формируют жилые группы, микрорайоны, жилые районы.*

Территорию общественных пространств на территориях жилого назначения рекомендуется разделить на зоны, предназначенные для выполнения определенных функций: рекреационная, транспортная, хозяйственная и т.д.

При невозможности одновременного размещения в общественных пространствах на территориях жилого назначения рекреационной и транспортной функций приоритет в использовании территории рекомендуется отдавать *рекреационной функции*. При этом для решения транспортной функции применяются специальные инженерно-технические сооружения (подземные/надземные паркинги).

+++++

На территории муниципального образования могут быть организованы **следующие виды парков**: (1) многофункциональные (предназначен для периодического массового отдыха, развлечения, активного и тихого отдыха, устройства аттракционов для взрослых и детей), (2) специализированные (предназначены для организации специализированных видов отдыха), (3) парки жилых районов (предназначен для организации активного и тихого отдыха населения жилого

Автомобильные дороги

Федеральный закон от 05.12.2017 N 390-ФЗ – вступил в силу

Появились требования К КРУПНЫМ ТОРГОВЫМ ЦЕНТРАМ, присоединяемым к автомобильным дорогам

Положения частей 6 - 12 статьи 22 ФЗ «Об автомобильных дорогах...» применяются к **стационарным торговым объектам общей площадью свыше десяти тысяч квадратных** метров, присоединяемым к автомобильным дорогам:

применяются требования по обеспечению автодорог объектами дорожного сервиса:

это требования к оборудованию объектов стоянками и местами остановки транспортных средств, а также подъездами, съездами и примыканиями в целях обеспечения доступа к ним с автомобильной дороги.

Кроме того, нужно будет заключить договор с владельцем дороги и платить за присоединение к этой дороге новых объектов.

*Нововведения **не применяются** к торговым объектам, введенным в эксплуатацию **до 16 декабря 2017 года**, за исключением требований о содержании подъездов, съездов и примыканий, стоянок и мест остановки транспортных средств, переходно-скоростных полос.*

Автомобильные дороги

Федеральный закон от 29.12.2017 N 443-ФЗ – вступает в силу с 29.12.2018

"Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

ВЛАДЕЛЕЦ ПАРКОВКИ - уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченный орган местного самоуправления либо юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, во владении которых находится парковка;

ПАРКОВКА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ - парковка (парковочное место), предназначенная для использования неограниченным кругом лиц. **Назначение и вместительность (количество машино-мест) парковок общего пользования определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.** *Установка ограждений* и иных конструкций, препятствующих использованию парковок общего пользования, за исключением платных парковок, **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**

К ПОЛНОМОЧИЯМ ОМСУ относятся:

- 1) организация и мониторинг дорожного движения на дорогах общего пользования местного значения;
- 2) **ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ПАРКОВОК** общего пользования на автомобильных

Автомобильные дороги

Федеральный закон от 29.12.2017 N 442-ФЗ – вступает в силу с 29.12.2018

"О внеуличном транспорте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

К видам внеуличного транспорта относятся:

- 1) метрополитен;
- 2) монорельсовый транспорт;
- 3) подвесная канатная дорога транспортная (далее - канатная дорога);
- 4) фуникулер транспортный (наземная канатная дорога

- **межмуниципальный маршрут** - маршрут регулярных перевозок, проходящий в границах не менее двух муниципальных районов одного субъекта РФ, или в границах не менее двух городских округов, или в границах не менее одного муниципального района и **не менее одного городского округа**;
- **межрегиональный маршрут** - маршрут регулярных перевозок, проходящий в границах **не менее двух субъектов** Российской Федерации;
- **объекты инфраструктуры внеуличного транспорта** - пути

Автомобильные дороги

Федеральный закон от 29.12.2017 N 453-ФЗ – вступил в силу

Статья 20 ФЗ -257. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт пересечения автомобильной дороги с другими автомобильными дорогами и примыкания автомобильной дороги к другой автомобильной дороге

Выдается **СОГЛАСИЕ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ** владельца автомобильной дороги,, либо мотивированный отказ в его предоставлении выдается владельцем автомобильной дороги в срок не более чем тридцать календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении такого согласия

- Порядок выдачи указанного согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги и перечень документов, необходимых для его выдачи, устанавливаются:
 - 1) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере дорожного хозяйства, - в отношении автомобильных дорог федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - в отношении автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения;
 - 3) органами местного самоуправления - в отношении автомобильных дорог местного значения;

О разграничении вывесок и рекламы

ПИСЬМО ФАС России

от 27 декабря 2017 г. N АК/92163/17

О РАЗГРАНИЧЕНИИ ПОНЯТИЙ ВЫВЕСКА И РЕКЛАМА

РЕКЛАМА - это информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная **неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания** к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Информация, **не содержащая указания на объект** рекламирования, к которому направлено внимание и формируется интерес,

не признается рекламой

объектом рекламирования может выступать **ТОТ ТОВАР, предназначенный для продажи или иного введения в гражданский оборот, который можно индивидуализировать, выделить среди однородной группы товаров.**

Информация, НЕ содержащая указания на объект рекламирования, в том числе *наименования организации, названий товаров (работ, услуг), средств индивидуализации юридических лиц - НЕ РЕКЛАМА*

ПРИМЕР: В случае размещения на фасаде торгового объекта или магазина фотографий каких-либо товаров или каких-либо изображений (например, пейзаж, бутылка вина, пивная кружка, какая-либо техника, одежда и т.п.) без индивидуализирующих признаков, характеристики, цены указанных товаров, такие изображения **не могут быть признаны рекламными**

Информация, содержащая выражения "Добро пожаловать", "Въезд 24 часа", "Выезд", "Счастливого пути" и т.п., размещенная на конструкции, в том числе установленной при въезде или выезде на территорию, занимаемую организацией, в случае если такая информация не содержит названия или характеристик товаров, товарных знаков, иных средств индивидуализации товаров, наименования юридических лиц, в том числе организации, на въезде/выезде в которую установлены конструкция,
не является рекламой

- **Также не подпадает под понятие рекламы информация, размещаемая на конструкциях-указателях вне места нахождения организации, содержащая сведения - о профиле деятельности организации (аптека, кондитерская, ресторан) или**
- **- ассортименте реализуемых товаров и услуг (хлеб продукты мебель) и**