

## **Государственные услуги по выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию. Обзор изменений законодательства.**

Данная тема семинара освещает основные изменения федерального законодательства, а также законодательства Ленинградской области, вступившие в силу в период с 1 января 2020 года по 25 мая 2021 года, регулирующего сферу государственных услуг по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, оказываемых комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в рамках определенных полномочий.

Данный доклад структурирован по разделам в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ и освещает основные нововведения, которыми руководствуется комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области при рассмотрении заявлений:

- о выдаче разрешения на строительство;
- о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с изменениями проектной документации;
- о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением его срока действия;
- о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с переходом прав на земельный участок;
- о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с Федеральным законом от 27.12.2019 N 472-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" начиная с 28 декабря 2019 года соответствующие заявления об оказании вышеперечисленных государственных услуг рассматриваются **в течение 5 рабочих дней**, за исключением случаев нахождения объектов капитального строительства в границах исторического поселения.

### **1. Разрешение на строительство**

#### **Правоустанавливающие документы на земельный участок**

Статьей 11 Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" статья 51 Градостроительного кодекса РФ дополнена частью 7.3. согласно которой в

случае, если земельный участок или земельные участки для строительства, реконструкции объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения образуются из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо из земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при условии, что такие земли и (или) земельные участки не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута, публичного сервитута), кроме земельных участков, подлежащих изъятию для государственных нужд в соответствии с утвержденным проектом планировки территории по основаниям, предусмотренным земельным законодательством, выдача разрешения на строительство такого объекта допускается до образования указанных земельного участка или земельных участков в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденного проекта межевания территории и (или) выданного в соответствии с частью 1.1 статьи 57.3 настоящего Кодекса градостроительного плана земельного участка и утвержденной в соответствии с земельным законодательством схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. В этом случае предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства не требуется. Вместо данных правоустанавливающих документов к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются реквизиты утвержденного проекта межевания территории либо схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. В случае, если в соответствии с настоящей частью выдано разрешение на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения, строительство, реконструкция которых осуществляются в том числе на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в соответствии с утвержденным проектом межевания территории по основаниям, предусмотренным земельным законодательством, указанные строительство, реконструкция не допускаются до прекращения в установленном земельным законодательством порядке прав третьих лиц на такие земельные участки в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

### **Градостроительный план земельного участка**

Согласно частей 1, 10 статьи 57.3, части 3 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Информация, указанная в ГПЗУ, может быть использована для получения разрешения на строительство

в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается. К заявлению о выдаче разрешения на строительство должен быть приложен ГПЗУ, выданный не ранее чем за три года до дня представления такого заявления.

При этом согласно части 1 статьи 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территории и признания утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (вступил в силу с 01.01.2017) информация, указанная в ГПЗУ, утвержденном до дня вступления в силу настоящего закона, может быть использована в течение срока, который установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, для выдачи разрешений на строительство. По истечении установленного срока использование информации, указанной в таком ГПЗУ, не допускается.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 20.02.2017 № 24 «Об установлении срока использования информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, утвержденном до 1 января 2017 года» (в редакции постановлений Правительства Ленинградской области от 20.12.2018 № 500, от 22.07.2019 № 340, от 04.12.2019 № 565) для ГПЗУ, выданных до 01.01.2017, установлен срок использования в течение трех лет с 01.07.2017 (то есть до 01.07.2020).

Частью 1 Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации Приложения № 3 к постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» (вступило в силу с 06.04.2020) срок действия ГПЗУ продлен на один год.

***Таким образом, ГПЗУ, выданный до 1 января 2017 года, может быть использован для получения разрешения на строительство на территории Ленинградской области до 1 июля 2021 года.***

В отношении зданий, строений и сооружений, входящих в инфраструктуру линейного объекта, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2020 № 598 «О внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» исключена необходимость получения ГПЗУ в случае, если размещение таких объектов капитального строительства в составе линейного

объекта предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории.

Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" уточнены положения части 21.7. статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, согласно новой формулировке которой в случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с настоящим Кодексом выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с настоящим Кодексом и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (*за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57.3 настоящего Кодекса*). Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков (*за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57.3 настоящего Кодекса*).

*При этом часть 11 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающая, что в случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путем выдела получение градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков не требуется, и при получении разрешения на строительство в указанном случае используется градостроительный план исходного земельного участка, применяется к правоотношениям, возникшим до 27.06.2019.*

### Договор о развитии территории

Согласно редакции Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" пункт 10 части 7 статьи 51 в новой редакции устанавливает требование о предоставлении с заявлением о

выдаче разрешения на строительство копии договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерации или субъектом Российской Федерации).

### **Градостроительный регламент**

При рассмотрении заявлений о выдаче разрешений на строительство осуществляется проверка соответствие представленной проектной документации требованиям градостроительного регламента и утвержденной документации по планировке территории.

Важным нововведением являются постановление Правительства Ленинградской области от 23.04.2021 № 221 «Об особенностях применения правил землепользования и застройки и документации по планировке территории» и постановление Правительства Ленинградской области от 23.04.2021 № 216 «О внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83 "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области», установившие ***невозможность выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства с параметрами, превышающими параметры предельной высоты и этажности, установленные Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области,*** утвержденными постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (с изменениями), за исключением многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в единый реестр проблемных объектов.

### **Случаи, при которых не требуется получение разрешения на строительство**

По общему правилу строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, а осуществление указанных действий при отсутствии разрешения является основанием для привлечения к административной ответственности и/или признания строительства самовольным.

При этом частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев, когда разрешение на строительство не требуется, а также определена возможность установления иных случаев (пункт 5 части 17 статьи 51 ГрК РФ).

В развитие данной нормы постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 утвержден дополнительный Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство. В данный перечень включены:

- линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;
- линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты;
- тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150 °С включительно;
- водопроводы и водоводы всех видов диаметром до 500 мм;
- линейные сооружения водоотведения диаметром до 1000 мм;
- линейные объекты, размещаемые пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;
- отдельно стоящие ветроэнергетические установки высотой менее чем 250 метров, а также солнечные батареи;
- автомобильные дороги IV и V категории;
- объекты капитального строительства, являющиеся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемые в полосе отвода автомобильных дорог;
- местные улицы, местные дороги, проезды улично-дорожной сети сельских поселений;
- пешеходные улицы и площади городов;
- парковые дороги, проезды, велосипедные дорожки.

Данным нормативно-правовым актом также утвержден перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории. Внесены изменения в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых

может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов". Постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 г. № 269 "Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории" и постановление Правительства Российской Федерации от 17 августа 2019 г. № 1064 "Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство" признаны утратившими силу.

Областной закон Ленинградской области от 18.05.2012 года № 38-оз "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области", принятый также в развитие пункта 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, в 2020 году был дополнен в части 1 пунктом 24 следующего содержания: «строительства на земельных участках общего назначения, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, магазинов, объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам бытовых услуг, с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 150 квадратных метров, за исключением объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий" (областной закон Ленинградской области от 19.03.2020 N 27-оз "О внесении изменений в статью 1 областного закона "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области")»).

## **2. Внесение изменений в разрешение на строительство**

Внесение изменений в разрешение на строительство регламентировано частями 21.10 – 21.15 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и позволяет вносить изменения в разрешения на строительство в части смены застройщика (при переходе прав на земельный участок), при внесении изменений в проектную документацию в процессе строительства, а также продлевать срок действия разрешений.

Частью 1 Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации Приложения № 3 к постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» установлено, что срок действия разрешений на строительство, *срок действия которых истекает после 06.04.2020 г. и до 01.01.2021 г., продлевается на один год.*

Минстрой России письмом от 24.08.2020 N 33225-ИФ/03 обращает внимание, что постановление Правительства РФ N 440 не предусматривает необходимости подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство с целью продления срока действия разрешения на строительство, срок действия которого истекает в указанный период. Таким образом, такие разрешения на строительство ***считаются продленными на один год без необходимости подачи застройщиком соответствующего заявления.*** Несмотря на отсутствие необходимости подачи застройщиком заявления о внесении изменений в разрешение на строительство с целью продления срока действия разрешения на строительство, срок действия которого истекает в указанный период органы власти, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, ***в случае поступления заявления*** принимают его и рассматривают в порядке, предусмотренном частью 21.14 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В случае принятия положительного решения по такому заявлению срок действия такого разрешения продлевается на срок, указанный в заявлении в соответствии с приложенными документами.

Согласно требованиям пункта 8 части 21.15 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ ***подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство должна производиться не менее чем за десять рабочих дней до истечения срока действия разрешения на строительство.*** Однако до 1 января 2024 года в отношении объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2020 года, нарушение указанного 10-дневного срока подачи заявления не является основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство (статья 3 Федерального закона от 29.12.2020 № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

При этом необходимо отметить, что отсутствует возможность продления уже недействующих разрешений на строительство, если ранее установленный срок его действия с учетом вышеперечисленных особенностей истек на дату подачи заявления о продлении.

### **3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

Документом, удостоверяющим выполнение строительства в полном объеме, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Эксплуатация объекта при отсутствии соответствующего разрешения является административным правонарушением. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществлялись на основании разрешения на строительство.

Из изменений законодательства рассматриваемого периода времени наиболее существенными являются следующие изменения, касающиеся

документов, предоставляемых застройщиком с заявлением о вводе объекта в эксплуатацию.

Федеральным законом от 31.07.2020 № 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" уточнено, что акт о соответствии параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, предусмотренный пунктом 6 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, подтверждает **соответствие проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ**, то есть требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий.

С 01.01.2021 г. статьей 3 Федерального закона от 27.12.2018 N 522-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации" пункт 7 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнен словами ", а также документы, подтверждающие передачу гарантирующим поставщикам электрической энергии в эксплуатацию приборов учета электрической энергии многоквартирных домов и помещений в многоквартирных домах, подписанные представителями гарантирующих поставщиков электрической энергии".

В соответствии с п. 197(11) Правил организации учета электрической энергии на розничных рынках, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 N 442 (ред. от 29.12.2020) "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии" (вместе с "Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии", "Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии"), **подписанный застройщиком и гарантирующим поставщиком акт приема-передачи индивидуальных, общих (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома**, является документом, подтверждающим передачу гарантирующему поставщику в эксплуатацию приборов учета электрической

энергии многоквартирного дома и необходимым для принятия решения о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Отсутствие указанного документа является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" статья 55 Градостроительного кодекса дополнена частью 6.2, которая ***позволяет вводить в эксплуатацию объекты капитального строительства с расхождениями по общей площади, не превышающими пять процентов*** по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство. При этом недопустимо расхождение в количестве этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

**О форме технического плана, предоставляемого с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

При подготовке документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, рекомендуем учесть следующие особенности.

После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заявление в Росреестр об осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости направляет комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

В связи с переходом Росреестра на программный комплекс ФГИС ЕГРН с ***07.10.2020 г.*** в соответствии с требованиями п. 2 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 25.04.2019 № П/0163 применяется XML-схема, размещенная на официальном сайте Росреестра в сети Интернет. В связи с чем в настоящее время реализована возможность направления технического плана объекта капитального строительства, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в форме электронного **документа исключительно в виде XML-документа, подготовленного в 06 версии XML-схемы.**

Техническая возможность направления технического плана, подготовленного ранее, в предыдущей 03 версии XML-схемы, отсутствует.