

Информационное письмо

Законодательные изменения в сфере градостроительства

20 марта 2023 года

Уважаемые дамы и господа!

В последнее время мы получаем много вопросов о нововведениях, внесенных в Градостроительный кодекс РФ, о подзаконных актах в сфере строительства и их влиянии на потенциальные проекты Клиентов.

В настоящем письме мы хотели бы осветить последние законодательные изменения и обсуждаемые проекты в сфере градостроительства.

Установлены случаи обязательного согласования архитектурно-градостроительного облика («АГО») объекта капитального строительства

- Территории, в границах которых предусматриваются требования к АГО, будут отображаться на **карте градостроительного зонирования**;
- Предоставлять сведения о согласовании АГО обязательно **при получении разрешения на строительство**;
- В **градостроительных регламентах** указываются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
- Соответствующая информация будет включена в правила землепользования и застройки без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний **до 1 сентября 2023 года**;
- Сведения в требованиях к АГО при наличии будут включаться в градостроительный план земельного участка («ГПЗУ»).

Законодательно сокращен перечень документов, предоставляемых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию

- Ранее послабление содержалось на уровне постановления Правительства;

- Не требуется ГПЗУ, акт приемки объекта капитального строительства, акт, подтверждающий соответствие параметров капитального строительства проектной документации, подписанный осуществляющим строительство лицом, для владельцев опасных объектов – документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования.

Исключается требование о согласовании строительства в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

- Вместо согласования будут установлены **параметры зданий и сооружений**, допустимых к размещению в охранных зонах;
- Установлены **дополнительные ограничения деятельности** в охранных зонах (например, запрет установки рекламных конструкций в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт);
- Изменения вступают в силу **с 1 сентября 2023 года**.

Утверждены случаи, при которых не требуется согласование Росрыболовства для строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- Один из случаев: проектная **документация не является объектом государственной экологической экспертизы** и не предусматривает осуществление хозяйственной деятельности с проведением строительных работ на акватории водного объекта, забор воды из водного объекта или сброс сточных вод в водный объект;
- Послабления действуют **до 1 января 2024 года** и не распространяются на случаи, при которых строительство, реконструкция объекта капитального строительства

оказывают негативное воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания.

Единый документ территориального планирования («Единый документ») объединит генеральный план и правила землепользования и застройки

- Подготовка Единого документа обеспечивается местной администрацией;
- Подготовка Единого документа на данный момент **не является обязательной** для всех муниципальных образований, решение о подготовке вправе принять субъекты РФ;
- При утверждении Единого документа ранее действовавшие на данной территории **правила землепользования и застройки** утрачивают силу.

Опубликован проект Постановления Правительства об утверждении правил формирования и ведения реестра требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации

- Оператором реестра будет являться подведомственное Минстрою учреждение;
- Оператор после отбора применимых при проведении экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий требований включает их в реестр;
- Требования будут **открытыми** (за исключением требований и сведений, содержащих информацию, доступ к которой ограничен в соответствии с законом);
- Планируемая дата вступления Постановления в силу – 1 сентября 2023 года.

Опубликован проект Постановления Правительства об утверждении правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства

- Новое постановление будет использоваться вместо утратившего с 1 марта 2023 года силу Постановления Правительства №1431 от 15 сентября 2020 года;
- **Обсуждение** проекта продлится до 27 марта 2023 года.

Надеемся, предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

Примечание: Обращаем ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Недвижимость,
Энергетика, природные
ресурсы и инфраструктура,
Корпоративное право /
Слияния и поглощения,

E: andrey.zharskiy@alrud.com