

Изменения Градостроительного кодекса в 2017 году

Ряд важных нововведений был принят в [Градостроительный кодекс РФ](#).

Изменения в понятийном аппарате

Значительные изменения претерпела статья 1 Градостроительного кодекса РФ:

1. расширился термин «**градостроительный регламент**» (п. 9);
2. откорректировано понятие «**красные линии**» (п. 11) и введён новый термин «**линейные объекты**» (п. 10.1);
3. сужено понятие «**парковка (парковочное место)**» (п. 21), при этом добавлена новая терминология – «**машино-место**» (п. 29);
4. дано определение словосочетаниям «**деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории**» (п. 34), «**элемент планировочной структуры**» (п. 35).

Изменения в полномочиях органов власти

Если раньше органы государственной власти РФ в области градостроительной деятельности утверждали **документации** по планировке территории только для размещения объектов федерального значения, то с 01.01.2017 они утверждают документацию в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ ([п. 2 ч. 1 ст. 6 ГрК РФ](#)).

Согласование проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки эти органы осуществляли в отношении исторических поселений, с 01.01.2017 указанные согласования, а также согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов будут осуществляться в случаях, указанных в Градостроительном кодексе РФ ([п. 7.2 ч. 1 ст. 6 ГрК РФ](#)).

Такого же рода изменения коснулись полномочий органов государственной власти субъектов РФ ([п. 2, 5 ст. 7 ГрК РФ](#)) и органов местного самоуправления ([п.п. 4 ч. 1, ч. 2 и ч. 3 ст. 8 ГрК РФ](#)).

Изменения, касающиеся правил землепользования и застройки и градостроительного регламента

В обязательном порядке на **карте градостроительного зонирования** необходимо устанавливать территории, в границах которых будет осуществляться деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, если данную деятельность планируется осуществлять. Такие границы можно отобразить на отдельной карте, а устанавливаются они по границам одной или нескольких территориальных зон ([ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ](#)).

Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, дополнительно должен **содержать расчётные показатели**:

- минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;
- максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах данной территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории ([п. 4 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ](#)).

Необходимо будет обеспечить **возможность размещения** на территории поселения и городского округа **объектов** федерального, регионального и местного значений (кроме линейных объектов) при подготовке правил землепользования и застройки и градостроительных регламентов ([ч. 3.1 ст. 31 ГрК РФ](#)). В случае если это не будет обеспечено, то уполномоченные органы должны будут направить главам поселения, городского округа требования о внесении изменений в правила землепользования и застройки ([ч. 3.1 ст. 33 ГрК РФ](#)). Изменения вносятся в течение 30 дней со дня получения данных требований ([ч. 3.2 ст. 33 ГрК РФ](#)). При внесении изменений в указанной ситуации проводить публичные слушания не надо ([ч. 3.3 ст. 33 ГрК РФ](#)).

В отношении **каждой территориальной зоны** (когда устанавливается градостроительный регламент) должны быть определены основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства ([ч. 2.1 ст. 37 ГрК РФ](#)).

Ужесточились нормы, касающиеся установления **предельных размеров** земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([ч. 1, 1.1, 2 ст. 38 ГрК РФ](#)).

Изменения в планировке территорий

В целях совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории [Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ с 01.07.2017 статья 41 Градостроительного кодекса РФ](#) будет **изложена в новой редакции**, а [статья 44](#) утратит силу.

Но с **01.01.2017** в кодексе появятся **новые статьи**, устанавливающие общие требования к документации по планировке территории, инженерные изыскания для подготовки этой документации (ст. [41.1](#), [41.2](#) ГрК РФ).

Существенные изменения коснутся проектов планировки территории ([ст. 42 ГрК РФ](#)), межевания территории ([ст. 43 ГрК РФ](#)), подготовки и утверждения документации по планировке территории ([ст. 45 ГрК РФ](#)), особенностей подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения и городского округа ([ст. 46 ГрК РФ](#)).

[Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ](#) также определены особенности применения указанных статей.

Новшества, касающиеся комплексного развития территории

Введены **новые статьи** в Градостроительный кодекс РФ:

- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества ([ст. 46.9](#));
- комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления ([ст. 46.10](#));
- порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления ([ст. 46.11](#)).

Изменения, касающиеся разрешения на строительство

Отредактировано понятие «**разрешения на строительство**» ([ч. 1 ст. 51 ГрК РФ](#)). Указано, что подтверждает разрешение на строительство в случае, если на земельный участок не

распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается такой регламент ([ч. 1.1 ст. 51 ГрК РФ](#)).

К **заявлению** о выдаче указанного выше **разрешения** прилагается градостроительный план земельного участка. Срок выдачи плана – не позднее 3 лет до дня представления заявления ([п. 2 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ](#)). Также прилагается решение общего собрания собственников машино-мест ([п. 6.2 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ](#)) в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным **законодательством** в случае реконструкции такого дома. А если в результате этой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, то прилагается согласие всех собственников машино-мест.

Откорректированы документы, подаваемые в целях строительства, реконструкции объекта **индивидуального жилищного строительства**, наряду с заявлением о выдаче разрешения на строительство ([ч. 9 ст. 51 ГрК РФ](#)).

Введены особенности подачи заявления о выдаче разрешения, в случае если строительство или реконструкция объекта капитального строительства планируется в границах территории **исторического поселения** ([ч.ч. 10.1, 10.2 ст. 51 ГрК РФ](#)), а также последствия несоблюдения указанных требований законодательства ([ч. 11.1, 11.2 ст. 51 ГрК РФ](#)).

С прочими изменениями можно ознакомиться в [ст. 51 ГрК РФ](#).

Другие изменения

Небольшие изменения коснулись **принципов** законодательства о градостроительной деятельности ([статья 2 ГрК РФ](#)).

Некоторым правам подверглись нормы, касающиеся **развития** застроенных **территорий** ([ч. 4 ст. 46.1 ГрК РФ](#)), договора о развитии указанных территорий ([пп. 3, 6, 7 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ](#)), договора о комплексном освоении территории ([п. 2 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ](#)), такого же договора в целях строительства жилья экономического класса ([пп. 2, 9 ч. 4 ст. 46.6 ГрК РФ](#)).

В связи с **обновлением** нормативных правовых актов соответствующие изменения были внесены и в Градостроительный кодекс РФ. Например, в [п. 5 ч. 4 ст. 46.6 ГрК РФ](#) *Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»* будет заменён на *Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»*.

В связи с изменением названия реестра в законодательстве, терминология Градостроительного кодекса РФ откорректирована по тексту: слова «Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменены на слова «**Единый государственный реестр недвижимости**» в соответствующих падежах ([ч. 7.2, 9.2, 21.3 ст. 51 ГрК РФ](#)).

В случае проведения **аукциона** на право заключения **договора об освоении территории** в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья этого же класса, **земельный участок**, предоставляемый для данных целей, на момент принятия решения о проведении аукциона должен находиться в государственной или муниципальной собственности и быть необремененным правами третьих лиц ([п. 2 ч. 8 ст. 46.7 ГрК РФ](#)).

Также изменения коснулись **строительного контроля** ([ст. 53 ГрК РФ](#)), выдачи **разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** ([ст. 55 ГрК РФ](#)).