**Обширные изменения ГрадК и ЗК в августе 2018 г. — краткий обзор-конспект**

Готовил для себя и коллег краткий обзор-конспект (без аналитики) довольно обширных изменений ГрадК, ЗК и др.законов, внесенных нижеуказанными 340-ФЗ и 342-ФЗ. Решил поделиться с почтенной публикой, т.к. тексты довольно сложные, насыщенные множественными оборотами-определениями, отсылками и проч., времени разобраться нужно очень много. Если кому-то поможет, буду рад.

[Федеральный закон от 03.08.2018 N 340-ФЗ](http://ivo.garant.ru/#/document/72005506/paragraph/1:0) "О внесении изменений в [Градостроительный кодекс](http://base.garant.ru/12138258/)Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

[Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/1:0) "О внесении изменений в [Градостроительный кодекс](http://base.garant.ru/12138258/)Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**1. Понятие ОКСа.**

Исключили из него: а) некапитальные строения, сооружения и б) **неотделимые улучшения ЗУ (замощение, покрытие и другие)** ([п.10](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189358:0) ст.1 ГрадК). Некапитальные строения, сооружения – те, которые можно переместить и (или) демонтировать и потом снова собрать без несоразмерного ущерба их назначению и без изменения их основных характеристик ([п.10.2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189360:0) ст.1 ГрадК). Тем самым приблизили понятие ОКСа к понятию недвижимости ([п.1 ст.130](http://base.garant.ru/10164072/7089f5884fee83d662c14b2f52914131/#block_130001) ГК). Плюс появилась легальная возможность признавать отдельные сооружения неОКСами на основании того, что это «неотделимое улучшение ЗУ» – скважины, насыпи, заборы, трубы, асфальт, инж.сети и т.п.

**2. Снос ОКСов.**

Впервые на уровне ГрадК урегулирован снос ОКСов, он включен в понятие град.деятельности ([п.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189356:0)ст.1 ГрадК и др.). К сносу ОКСа относится его разрушение, разборка и (или) демонтаж ([п.14.4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189362:0) ст.1 ГрадК).

Добавлена новая [глава 6.4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/640:0) по сносу ([вступила в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/72005506/paragraph/529:0) 04.08.2018).

2.1. Не применяется к сносу в рамках нового строительства (в этом случае снос учитывается в проекте на строительство – [ч.8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190251:0) ст.55.30 ГрадК).

2.2. Для сноса необходим проект организации работ по сносу. Проект не обязателен при сносе объектов, для строительства/реконструкции которых не нужно РнС, т.е. а) гаражей, жилых, садовых домов, хоз.построек на садовых участках; б) ИЖС; в) неОКСов; г) вспомогательных строений/сооружений.

2.3. Специальное разрешение на снос не нужно. Однако не позднее чем за 7 дней до начала сноса требуется подать в ОМСУ **уведомление о планируемом сносе ОКСа** ([ч.9](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190267:0) ст.55.31 ГрадК). К уведомлению прилагаются материалы обследования объекта и проект (если он нужен). Кроме того, в теч.7 дней после сноса в ОМСУ подается **уведомление о завершении сноса ОКСа** ([ч.12](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190279:0) ст.55.31 ГрадК). ОМСУ размещает уведомления в ИСОГД, уведомляет госстройнадзор.

2.4. Перед сносом необходимо также: а) получить ТУ сетевых организаций по отключению ОКСа от сетей, б) подтвердить отключение актом, подписанным у сет.организации ([ч.1-2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190253:0) ст.55.31 ГрадК).

2.5. Правила по СРО в целом аналогичны строительству. Если цена работ по сносу более **1 млн.руб.**(для строительства - [3 млн.](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/23239994:0)), работы выполняются только членами СРО строителей (или их подрядчиками, т.е. субподрядчику СРО не нужно). Самому застройщику СРО не нужно, если он привлекает подрядчика со СРО ([ч.4-8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190256:0) ст.55.31 ГрадК).

2.6. Здесь же урегулирован порядок **сноса самоволок** ([ст.55.32](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190282:0) ГрадК) по новой редакции [ст.222](http://base.garant.ru/10164072/563198f2b81e68dd907ddc26c916e9b0/#block_222)ГК.

2.6.1. Выявляют самоволки различные органы: ГСН, гос.зем.надзор (Росреестр, Росприроднадзор), орган охраны ОКН, зем.контроль и др. – они направляют уведомление о выявлении в уполномоченный орган МСУ (причем уведомление направляется даже при простом несоответствии ОКСа ВРИ ЗУ – [п.10.1 ст.71](http://base.garant.ru/12124624/4fc81bd708668197a291fdc62307ca74/#block_71101), [п.9 ст.72](http://base.garant.ru/12124624/ca02e6ed6dbc88322fa399901f87b351/#block_729) ЗК!) .

2.6.2. ОМСУ в теч. 20 раб. дней принимает решение о сносе/сносе или приведении в соответствие (административный снос), либо обращается в суд с иском о сносе, либо отвечает выявившему органу, что признаков самоволки не обнаружено.

2.6.3. При административном сносе ОМСУ в теч.7 раб.дней уведомляет о решении застройщика/правообладателя ЗУ, либо, если их не выявил, публикует в местной печати, на сайте, а также размещает щит с информацией о сносе на самом ЗУ.

2.6.4. Застройщик в установленный решением срок сносит самоволку/ предоставляет проектную документацию на реконструкцию + осуществляет саму реконструкцию для приведения самоволки в соответствие.

2.6.5. Если не выполнил в срок – ОМСУ в теч.6 мес. через суд требует изъятия ЗУ и продажи его на торгах, а если за 6 мес. не удалось продать, либо если ЗУ неделим и помимо самоволки на нем имеются законные ОКСы, то ОМСУ обеспечивает снос самоволки собственными силами за счет застройщика/правообладателя ЗУ.

2.7. Здесь же урегулированы **отношения между владельцем объекта с ЗОУИТ и собственниками ОКСов в пределах ЗОУИТ** ([ст.55.33](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190315:0) ГрадК).

2.7.1. ЗОУИТ – зоны с особыми условиями использования территории – СЗЗ, ЗСО, ОЗТ и проч. ([п.4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/25568855:0)ст.1 ГрадК, [ст.105](http://base.garant.ru/12124624/63e4cf8f9e6a86c9ba7c43cbb5645947/#block_1050) ЗК).

2.7.2. В этих случаях собственники ОКСов в пределах ЗОУИТ **обязаны снести свои ОКСы или привести их в соответствие с ЗОУИТ в теч.3 лет (2 лет со дня ввода в эксплуатацию объекта с ЗОУИТ)** ([ч.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190316:0) ст.55.33 ГрадК, [п.4 ст.107](http://base.garant.ru/12124624/b60dde69cea6edf364348e76f5703da1/#block_10704) ЗК), но при условии, что владелец объекта с ЗОУИТ (в его отсутствие – орган власти, установивший ЗОУИТ) заключил с ними соглашение о возмещении им убытков.

2.7.3. Если такое соглашение не подписано, собственник объекта с ЗОУИТ может добиваться сноса (приведения в соответствие) ОКСов в суде, а собственники ОКСов – требовать выкупа их ОКСов, если их невозможно использовать из-за ЗОУИТ.

**3. ИЖС.**

3.1. Введено понятие ИЖС – надземных этажей не более 3х, высота не более 20 кв.м, не делимое на самостоятельные объекты недвижимости ([п.39](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189374:0) ст.1 ГрадК). Т.е. при необходимости раздела, скорее всего, нужно будет делать реконструкцию (схемы постройки МКД через ИЖС усложнятся).

3.2. Исключена необходимость РНС на строительство/реконструкцию ОИЖС ([п.1.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189780:0) ч.17 ст.51 ГрадК).

3.3. Однако вместо этого введена даже местами более сложная и рискованная процедура: 1) уведомление о планируемом строительстве от застройщика в ОМСУ (орган, выдающий РНС) ([ч.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189846:0)ст.51.1 ГрадК) + 2) ответное уведомление ОМСУ застройщику о соответствии и допустимости (несоответствии и (или) недопустимости) планируемого ОИЖС ([ч.7-8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189865:0) ст.51.1 ГрадК) + 3) уведомление об окончании строительства от застройщика в ОМСУ ([ч.16-18](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190002:0) ст.55 ГрадК) + 4) итоговое уведомление ОМСУ о соответствии/несоответствии построенного ОИЖС ([ч.19-21](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190017:0) ст.55 ГрадК).

3.4. Если от ОМСУ получено уведомление о соответствии планируемого ОИЖС либо в теч.7 раб. дней не получено никакое, предварительное согласование на постройку ОИЖС считается полученным и действует 10 лет ([ч.13](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189883:0) ст.51.1 ГрадК), но от рисков это не спасает (!):**ОИЖС все равно может быть снесен как самоволка**, если нарушает установленные требования, просто у застройщика появляется право требовать убытков с казны, но и то – только если **судом**будет установлена **вина**(sic!) соответствующего должностного лица в направлении «неправильного» положительного уведомления либо его ненаправлении ([ч.15](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189885:0) ст.51.1 ГрадК).

3.5. На этапе итогового уведомления (после постройки) проверяется соответствие построенного ОИЖС требованиям **на момент поступления в ОМСУ первого уведомления** (о планируемом строительстве) ([ч.19](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/55019:0) ст.55 ГрадК). Но все равно на этом этапе может быть выдано уведомление о несоответствии, если размещение ОИЖС «не допускается в соответствии с земельными ограничениями на дату поступления уведомления об **окончании**строительства» (кроме ЗОУИТ от еще не введенного объекта) ([п.4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190030:0) ч.20 ст.55 ГрадК). Как итог – ОИЖС может быть признан самоволкой и снесен по суду, причем даже **компенсации убытков на этот случай не предусмотрено**.

3.6. О несоответствии/недопустимости ОМСУ ~~«стучит»~~ сообщает в госстройнадзор, земконтроль, орган охраны ОКН ([ч.12](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189879:0) ст.51.1, [ч.21](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190034:0) ст.55 ГрадК).

3.7. Пункты 3.2-3.6 применяются также к садовым домам.

4. Заблокировали обход правил о самоволках путем изменения ПЗЗ ([ч.7](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189442:0) ст.33 ГрадК), выдачи разрешения на УРВИ ([ч.11.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189460:0) ст.39 ГрадК), на отклонение от ППРС ([ч.6.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189462:0) ст.40 ГрадК).

5. **Исключили**[**положения**](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/109:0)**о модифицированной проектной документации и**[**возможности**](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/134:0)**внести изменения в проект по заключению проектировщика без экспертизы**. По таким изменениям снова требуется экспертиза ([ч.55](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/883:0) ст.26 342-ФЗ).

6. Срок годности град.плана (ППТ для лин.объекта) для экспертизы – **полтора года** ([ч.5.2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189609:0) ст.49 ГрадК) (для РнС – по-прежнему [три года](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189697:0)).

7. К докам для получения РНС добавили решение об установлении/изменении ЗОУИТ для ОКСа, если требуется по закону (т.е. ЗОУИТ нужно устанавливать ДО строительства, а не после). Соответственно, исключили из доков для РВЭ проект границ охранной зоны. В ЗК включили обязанность застройщика обращаться за установлением ЗОУИТ до получения РНС ([п.13 ст.106](http://base.garant.ru/12124624/a9a88384337135b542a9a028804c6d7b/#block_10613) ЗК).

8. Аналогично ИЖС основанием отказа в выдаче РВЭ на ОКС теперь является несоответствие ОКСа ВРИ ЗУ и (или) земельным ограничениям **на момент выдачи РВЭ, а не градплана**, представленного для РНС (кроме ЗОУИТ от еще не введенного объекта) ([п.5](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189978:0) ч.6 ст.55 ГрадК). Т.е. если легально построили объект по РНС, а ВРИ ЗУ поменялся или введены ограничения по зем.законодательству – РВЭ не получить.

9. **Наконец прямо написали, что РВЭ не требуется, если не требуется РНС** ([ч.15](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32189998:0) ст.55 ГрадК) (раньше этот вывод делался только системным толкованием).

10. С 01.01.2019 [ИСОГД станут ГИСОГД](http://ivo.garant.ru/#/compare/57423124/12138258/tab/0/paragraph/935:4) (государственными) ([гл.7](http://ivo.garant.ru/#/document/57423124/paragraph/934:2) ГрадК), их передают в ведение субъектов РФ ([ст.57](http://ivo.garant.ru/#/document/57423124/paragraph/968:2) ГрадК). Доступ к ГИСОГД будет бесплатно открыт всем желающим, при этом там же можно будет в автоматизированном режиме подготавливать, согласовывать и утверждать ППТ, ПМТ, градпланы, РОППРС, РУРВИ, РНС, РВЭ и проч. документы (если субъект РФ принял соответствующий закон) – это называется «функции автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности» ([ч.7.1-8](http://ivo.garant.ru/#/document/57423124/paragraph/34587294:2) ст.56 ГрадК).

11. Внесены соответствующие поправки в ЗК:

11.1. **Самоволки**: в случае возведения пользователем/арендатором ЗУ самоволки собственник вправе прекратить право пользователя/арендатора на ЗУ полностью либо в части ЗУ, на котором размещена самоволка (если выдел ЗУ в принципе возможен) и др. ([подп.5 п.4 ст.11.2](http://base.garant.ru/12124624/a41529bdfbfa1a6881049266191321aa/#block_111124), [абз.7 п.2 ст.45](http://base.garant.ru/12124624/c7f0164139c159e5c4e7786790ae469d/#block_4502), [п.4-7 ст.46](http://base.garant.ru/12124624/363aa18e6c32ff15fa5ec3b09cbefbf6/#block_464) ЗК); порядок изъятия ЗУ у собственника и продажи его с публ.торгов, если он не выполнил обязанности по сносу/приведению в соответствие самоволки ([ст.54.1](http://base.garant.ru/12124624/f5e03ed5b3a0465c5f2a6945781861ea/#block_5401) ЗК) (но изъятие производится, только если на этом ЗУ находятся одни самоволки либо если ЗУ можно разделить на ЗУ с самоволками и ЗУ с не-самоволками; если это невозможно, ОМСУ может только снести самоволки, изъять ЗУ не может – [ч.13](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/32190309:5) ст.55.32 ГрадК).

11.2. **ЗОУИТ**: в ЗК с 04.08.2018 добавлена **целая новая**[**глава XIX**](http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/22589236:2)**по ЗОУИТ**; ЗОУИТ считается установленной со дня внесения в ЕГРН ([п.24 ст.106](http://base.garant.ru/12124624/a9a88384337135b542a9a028804c6d7b/#block_10624) ЗК) – де факто применяется с 01.01.2022 ([ч.8](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/802:0), [12](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/810:0)ст.26 342-ФЗ); порядок определения убытков и заключения соглашения о их возмещении определит Правительство РФ ([п.5 ст.57](http://base.garant.ru/12124624/089b4a5b96814c6974a9dc40194feaf2/#block_575) ЗК); подробным образом урегулированы **вопросы возмещения в полном объеме (включая уп.выгоду) убытков в случае установления ЗОУИТ** ([ст.57.1](http://base.garant.ru/12124624/206f7d309e813b48903da310e913126b/#block_57001) ЗК).

Предусмотрены внушительные переходные положения ([ч.8-46](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/802:0) ст.26 342-ФЗ), в частности:

11.2.1. Срок установления ЗОУИТ/приведения ЗОУИТ в соответствие – **до 01.01.2022**, при условии принятия Правительством требований к ЗОУИТ ([ч.11](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/809:0), [17](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/815:0) ст.26 342-ФЗ).

11.2.2. **С 01.01.2020 ликвидируются ориентировочные, расчетные (предварительные) СЗЗ**, при этом собственники обязаны до 01.10.2019 обратиться за установлением итоговой СЗЗ либо прекращением расчетной ([ч.13](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/811:1) ст.26 342-ФЗ).

11.2.3. Подробно урегулирован **порядок сноса объектов и выплаты компенсаций** их собственникам, если объекты попали под снос из-за «неожиданного» обнаружения этих объектов в «неопубличенной» и «опасной» для жизни/здоровья ЗОУИТ, в т.ч. в охранной зоне газопроводов ([ч.25-42](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/823:1) ст.26 342-ФЗ). Их снос возможен только на основании решения суда с предварительным возмещением убытков в размере рыночной стоимости сносимых объектов либо после их выкупа собственниками объектов с ЗОУИТ или органами власти. В то же время, если ЗОУИТ не «опасная», то можно продолжать эксплуатировать ЗУ, ОКСы, но без права застройки и изменения ВРИ в противоречие с ЗОУИТ, при этом никаких возмещений за такие ограничения уже не положено ([ч.33-35](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/842:1) ст.26 342-ФЗ). Также закреплены признаки «опубличенности» ЗОУИТ ([ч.37](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/paragraph/849:1) ст.26 342-ФЗ), ["карты района" и "паспорта безопасности территории муниципального образования"](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/3bc28a8c-d0c2-41bc-8378-926ca9625084/4ecb7cfb-a588-47cb-812e-a71d02416f74/A71-15106-2014_20160927_Opredelenie.pdf) там нет.

Таким образом, законодательно решены проблемы, обнаруженные в деле СКЭС «[Газпром трансгаз Чайковский v. Николай Мамаев](https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe_razdole_spotknulos_o_gazoprovod__vs_odobril_snos_zhilogo_doma_postroennogo_v_ohrannoj_zone)» ([А71-15106/2014](http://kad.arbitr.ru/card/3bc28a8c-d0c2-41bc-8378-926ca9625084)) и [множестве других таких же](https://zakon.ru/blog/2017/03/25/ispolzovanie_zemelnyh_uchastkov_v_ohrannoj_zone_magistralnyh_truboprovodov) (дома, построенные в неопубличенной охранной зоне газопровода, обязывали снести), а также – в противоположном по исходу деле СКГД «[Газпром трансгаз Нижний Новгород v. Татьяна Марчук](https://zakon.ru/discussion/2017/10/20/dom_v_nizhegorodskoj_oblasti_ostavili_v_ohrannoj_zone_gazoprovoda__grazhdanskaya_kollegiya_vs_ne_sog)» ([9-КГ17-11](http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1587732)) (в сносе дома в неопубличенной зоне газопровода отказано).

Источник - <https://zakon.ru/blog/2018/8/27/ponyatie_oksa_snos_izhs_zouit_-_obzor_izmenenij_gradk_i_zk>