

Проект федерального закона № 302180-7

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории»
(принят ГД ФС РФ в I чтении 21.12.2017)

Проект Федерального закона № 302180-7

- Основные направления изменений – решение нескольких задач в сфере градостроительной деятельности:
 - уточнение понятия объекта капитального строительства, имея в виду исключение из их числа постройки, не имеющие прочной связи с землей, конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и изменению основных характеристик постройки
 - изменение правил подготовки и оформления документов по зонированию территории
 - оптимизация требований к составу и содержанию разделов проектной документации объектов капитального строительства
 - уточнение процедуры продления срока действия разрешения на строительство и процедуры внесения изменений в разрешение на строительство
 - установление возможности образования лесных участков на основании проекта межевания территории без подготовки проектной документации лесных участков с указанием видов разрешенного использования лесных участков

Проект Федерального закона № 302180-7

- Одно из направления изменений – новое правовое регулирование вопросов установления зон с особыми условиями использования территорий, определения их режима и установления их границ, в частности:
 - установление целей, видов, общих правил установления зон с особыми условиями использования территории (подзон);
 - введение регулирования вопроса о статусе минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта - указанные минимальные расстояния непосредственно признаются самостоятельным видом зон с особыми условиями использования территории;

Проект Федерального закона № 302180-7

- правовое регулирование вопросов установления зон с особыми условиями использования территорий, определения их режима и установления их границ:
 - введение требования при определении ограничений использования ЗУ устанавливать исчерпывающие перечни видов объектов капитального строительства (их функционального назначения) и (или) требования к параметрам таких объектов, которые допускается и (или) запрещается размещать в границах зоны с особыми условиями использования территории;
 - исключение требования о согласовании размещения объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории (за исключением придорожных полос) с уполномоченными органами и организациями;

Проект Федерального закона № 302180-7

- правовое регулирование вопросов установления зон с особыми условиями использования территорий, определения их режима и установления их границ
 - конкретизация положений о возмещении убытков, причиненных ограничением прав на землю в связи с установлением (изменением) зон с особыми условиями использования территории, в том числе в случае сноса (приведения в соответствие с установленными ограничениями использования земельных участков) здания, строения, сооружения, не являющихся самовольными постройками, в связи с их нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Проект Федерального закона № 302180-7 Градостроительный кодекс РФ

- В части уточнения понятия объекта капитального строительства вносятся изменения в пункт 10 статьи 1:
- 10) **объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением **построек, не имеющих прочной связи с землей, конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и изменения основных характеристик постройки (в том числе киосков, навесов и других подобных построек);**

Проект Федерального закона № 302180-7 Градостроительный кодекс РФ

- В части уточнения требований к документации по зонированию территории – статья 30 (Правила землепользования и застройки) дополняется частью 5.2:
- **5.2. Карта градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки оформляется на бумажном носителе и в виде электронного документа, требования к форме и порядку подготовки которого устанавливаются Правительством РФ.**

Проект Федерального закона № 302180-7 Градостроительный кодекс РФ

- в статье 31 Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки дополняется частью 3:
- **Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, *сведений ЕГРН о местоположении границ земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия*, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.**

Проект Федерального закона № 302180-7

• Земельный кодекс Российской Федерации

- Вводится запрет на предоставление земельного участка, если
 - испрашиваемый земельный участок **полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о предоставлении земельного участка**

Проект Федерального закона № 302180-7

Земельный кодекс Российской Федерации

- Также планируется изложить в новой редакции:
- подпункт 1 в пункте 2 статьи 56 (могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю):
 - 1) **ограничения использования земельных участков** (особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности) **в зонах с особыми условиями использования территории;**
- пункт 3 статьи 57:
 - "3. **Возмещение убытков** осуществляется за счет
 - **лиц, в пользу которых ограничиваются** права на земельные участки, или
 - **лиц, деятельность которых вызвала необходимость установления зон с особыми условиями использования территории,**
 - при отсутствии таких лиц - за счет
 - соответствующих бюджетов, а также
 - лиц, деятельность которых вызвала ухудшение качества земель.";

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации

- признаются утратившими силу:
абзац второй пункта 3, пункты 5 - 5.3 статьи 87;
- ЗК РФ дополняется главой XIX:
 - Глава XIX. **ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**
- Статья **104**. Цели установления зон с особыми условиями использования территории
- Статья **105**. Виды зон с особыми условиями использования территории
- Статья **106**. Установление (изменение, прекращение существования) зон с особыми условиями использования территории

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации

- Статья **104**. Цели установления зон с особыми условиями использования территории
- Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются в следующих целях:
 - 1) защита жизни и здоровья населения;
 - 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
 - 3) сохранение объектов культурного наследия;
 - 4) охрана окружающей среды, в том числе сохранение и обеспечение использования природных лечебных ресурсов;
 - 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации статья 104

- В указанных целях **в границах зон** с особыми условиями использования территории устанавливаются **ограничения прав на землю, которые**
 - **распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель**, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, **и**
 - **ограничивают или запрещают те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.**
- **Земельные участки**, включенные в границы зон с особыми условиями использования территории, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков **не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.**

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации

- **Статья 105.** Виды зон с особыми условиями использования территории
- Могут быть установлены следующие виды (23) зон с особыми условиями использования территории:
 - 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
 - 2) защитная зона объектов культурного наследия;
 - 3) охранная зона объектов электроэнергетики;
 - 4) охранная зона железных дорог;
 - 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
 - 6) охранная зона объектов трубопроводного транспорта;
 - 7) охранная зона линий и сооружений связи;
 - 8) приаэродромная территория;

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 105

- Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:
 - 9) зона охраняемого объекта;
 - 10) охранная зона объектов обороны страны и безопасности государства, запретные зоны;
 - 11) охранная зона особо охраняемых природных территорий;
 - 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
 - 13) водоохранная зона;
 - 14) прибрежная защитная полоса;
 - 15) лесопарковый зеленый пояс;
 - 16) округ санитарной (горно-санитарной) охраны;

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 105

- Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:
 - 17) зона санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях;
 - 18) зона затопления и подтопления;
 - 19) санитарно-защитная зона;
 - 20) охранная зона **пунктов ГГС**, 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 Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации

- Статья 106. Установление (изменение, прекращение существования) зон с особыми условиями использования территории
- Правительство РФ в отношении **каждого вида зон с особыми условиями использования территории** утверждает **положение**, в котором должны быть определены:
 - 1) **порядок подготовки и принятия решений** об установлении (изменении, прекращении существования) указанных зон;
 - 2) **срок, на который устанавливаются** указанные зоны, за исключением случаев установления зон бессрочно;
 - 3) **требования к предельным размерам** указанных зон и (или) правила определения размеров зон;

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации Статья 106

- Правительство РФ в отношении **каждого вида зон с особыми условиями использования территории** **утверждает положение**, в котором должны быть определены:
 - 4) порядок обозначения на местности границы зоны с особыми условиями использования территории или местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории;
 - 5) **перечень ограничений** использования земельных участков, **которые могут быть установлены в границах указанных зон**;

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Правительство РФ в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территории утверждает положение, в котором должны быть определены:
 - б) **правила определения размеров территорий (подзон)** и перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных территорий (подзон) в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории могут выделяться две или более территории (подзоны), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков.

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

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

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны устанавливаться:
 - исчерпывающий **перечень видов зданий, сооружений** (их разрешенного использования (назначения),
 - и (или) **требования к параметрам зданий, сооружений**, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны,
 - и (или) **требования к зданиям, сооружениям**, размещение которых допускается в границах указанной зоны,
 - исчерпывающий **перечень видов деятельности**, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- **Решение** об установлении (изменении, прекращении существования) зоны с особыми условиями использования территории **принимает**:
 - 1) уполномоченный **федеральный орган исполнительной власти**, если **объект, территория**, в связи с размещением которого или созданием которой устанавливается зона с особыми условиями использования территории, **относится к объектам федерального значения**, в том числе в случаях установления **охранных зон железных дорог, приаэродромной территории**;

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Решение об установлении (изменении, прекращении существования) зоны с особыми условиями использования территории принимает:
 - 2) уполномоченный **орган исполнительной власти субъекта РФ**, если **объект**, территория в связи с размещением которого или созданием которой устанавливается зона с особыми условиями использования территории, **относится к объектам регионального значения;**

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Решение об установлении (изменении, прекращении существования) зоны с особыми условиями использования территории принимает:
 - 3) **орган местного самоуправления муниципального образования**, если **объект**, территория, в связи с размещением которого или созданием которой устанавливается зона с особыми условиями использования территории, **относится к объектам местного значения такого муниципального образования.**

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Если иное не предусмотрено федеральными законами, в отношении объектов, территорий, не указанных в пункте 4 настоящей статьи, **решение об установлении** (изменении, прекращении существования) зоны с особыми условиями использования территории **принимает орган местного самоуправления** муниципального района, городского округа по месту нахождения соответствующего объекта, территории

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- **В решении об установлении (изменении) зоны** с особыми условиями использования территории **устанавливаются конкретные ограничения использования** земельных участков из перечня таких ограничений, установленных положением о зоне соответствующего вида.
- При этом **могут быть установлены все или некоторые из ограничений**, указанных в таком положении.

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- В границах зоны с особыми условиями использования территории **могут выделяться две или более территории (подзоны)**, в отношении которых устанавливаются **различные ограничения использования земельных участков**, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны.
- В этом случае **ограничения использования земельных участков устанавливаются в отношении каждой территории (подзоны)** из перечня таких ограничений, установленных положением о зоне соответствующего вида.

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- **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 этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.**
- Минэкономразвития России устанавливаются
 - форма описания местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории,
 - требования к точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории,
 - требования формату электронного документа, содержащего указанные сведения.

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Подготовка текстового и графического описаний местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, перечня координат характерных точек границ такой зоны **обеспечивается:**
 - **правообладателями объектов (в том числе строящихся)**, в связи с размещением которых устанавливаются (изменяются) соответствующие зоны, или
 - **иными лицами на основании договора с правообладателями указанных объектов,**

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Подготовка текстового и графического описаний местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, перечня координат характерных точек границ такой зоны **обеспечивается**
 - **ОГВ или ОМСУ, уполномоченными на принятие решения** об установлении (изменении, прекращении существования) зон с особыми условиями использования территории,
 - **иными уполномоченными ОГВ или ОМСУ** в случаях, предусмотренных в соответствии с федеральными законами, -
 - **при отсутствии правообладателей объектов** или
 - **в случае установления зон с особыми условиями использования территории по основаниям, не связанным с размещением объектов.**

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- В случае, **если** в границах зоны с особыми условиями использования территории **выделяются две или более территории (подзоны)**, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, **текстовое и графическое описание местоположения границ таких территорий (подзон)** подготавливаются в соответствии с пунктами 9 и 10 настоящей статьи, **являются обязательными приложениями к решению об установлении (изменении) зоны с особыми условиями использования территории и включаются в состав сведений о местоположении границ такой зоны.**

Проект Федерального закона № 302180-7
Земельный кодекс Российской Федерации
Статья 106

- Правообладатели земельных участков, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, **должны быть уведомлены** органом регистрации прав о внесении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в ЕГРН или об изменении таких сведений **в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"**.
 - часть 5 статьи 34 Закона № 218-ФЗ
 - приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 25 марта 2016 г. № 173

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации Статья 106

- Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются:
 - независимо от категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков;
 - **бессрочно или на определенный срок.** В случае, если зона с особыми условиями использования территории установлена на определенный срок, по истечении указанного срока она прекращает существование, при этом принятие решения о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории не требуется.
- Зоны с особыми условиями использования территории, **ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории в ЕГРН.**

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации Статья 106

- В связи с принятием решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории возможно **возмещение убытков** :
 - **причиненных ограничением их прав на землю в связи с установлением (изменением) зоны с особыми условиями использования территории** в соответствии со статьей 57 ЗК РФ – собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков;
 - **причиненных в связи со сносом (приведением в соответствие с ограничениями использования земельных участков) объектов недвижимого имущества** (строительство которых начато до установления зоны) вследствие нахождения их в границах указанной зоны, режим которой не допускает размещение таких объектов;

Проект Федерального закона № 302180-7 Земельный кодекс Российской Федерации Статья 106

- В связи с принятием решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории возможны:
 - **обязанность выкупить ЗУ и (или) расположенный на нем ОКС**, если установление (изменение) зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования ЗУ и (или) расположенного на нем ОКС, в соответствии с их разрешенным использованием, по требованию гражданина или юридического лица - собственника такого ЗУ и (или) расположенного на нем ОКС;
 - **обязанность предоставить возмещение за прекращение прав на ЗУ, если ЗУ, использование которого в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением (изменением) зоны с особыми условиями использования территории невозможно, принадлежит гражданину или юридическому лицу на праве ПБП, аренды, ПНВ, безвозмездного пользования**, по требованию землепользователя, землевладельца или арендатора такого земельного участка

Проект Федерального закона № 302180-7

- в **Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**
- планируются следующие изменения:
- 1) в части 1 статьи 10 (состав сведений реестра границ ЕГРН):
 - пункт 2 после слова "зон" дополнить словами "(границ территории (подзон) в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более территории (подзоны), в отношении которых устанавливаются различные ограничения в использовании земельных участков)";

Проект Федерального закона № 302180-7 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

- статью 10 дополнить пунктами 8 - 10 :
 - 8) **реквизиты решений** ОГВ или ОМСУ **об утверждении ПЗЗ, лесохозяйственного регламента** лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, **положения об ООПТ** или о внесении изменений в них;
 - 9) **перечень всех видов разрешенного использования земельных участков**, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, **положением об особо охраняемой природной территории** применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты;
 - 10) **срок, на который установлена зона** с особыми условиями использования территории, или указание, что зона установлена бессрочно.

Проект Федерального закона № 302180-7 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

- часть 4 статьи 10 дополняется пунктами 3 и 4 :
 - 3) вид или **виды разрешенного использования земельных участков**, указанные **в утвержденном проекте межевания территории**;
 - 4) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.
- **часть 1 статьи 19** дополняется предложением:
 - "В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является решением об установлении зоны** с особыми условиями использования территории, орган регистрации прав **обеспечивает внесение сведений о такой зоне в ЕГРН** в соответствии с правилами, установленными статьей 34 настоящего Федерального закона."

Проект Федерального закона № 302180-7 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

- Вводится новая статья 71.1:
- "Статья 71.1. Особенности внесения в ЕГРН сведений о местоположении границы минимальных расстояний до объекта трубопроводного транспорта
- 1. **До 1 марта 2019 года в реестр границ также вносятся сведения о местоположении границы минимальных расстояний до объекта трубопроводного транспорта,** которая устанавливается исходя из наибольшего из указанных минимальных расстояний, ближе которых не допускается размещать ОКС различного назначения. При этом в реестр границ вносятся сведения, предусмотренные пунктами 2 - 4 и 6 части 1 статьи 10 Закона.

Проект Федерального закона № 302180-7 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ статья 71.1

- 2. Для внесения сведений о местоположении **границы минимальных расстояний** до объекта трубопроводного транспорта уполномоченный Правительством РФ **федеральный орган исполнительной власти, утвердивший описание местоположения границ указанных расстояний и перечень координат характерных точек этих границ, в срок не более чем пять рабочих дней со дня их утверждения** направляет данное описание и перечень координат в орган регистрации прав.
- Внесение указанных сведений осуществляется в порядке, установленном для внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территории.

Проект Федерального закона № 302180-7

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

статья 71.1

- 3. При поступлении от уполномоченного ОГВ **решения об установлении *зоны минимальных расстояний*** до объекта трубопроводного транспорта в целях внесения в ЕГРН сведений о такой зоне орган регистрации прав **одновременно с внесением сведений об указанной зоне исключает** из ЕГРН сведения о границе **минимальных расстояний до данного объекта трубопроводного транспорта**, внесенные в ЕГРН в соответствии с частью 1 настоящей статьи."

Проект Федерального закона № 302180-7

- В Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 252-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" планируются изменения, в результате которых:
- изменится редакция пункта 13 части 3 статьи 55 Град.кодекса:
 - 13) подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны, **зоны минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта**, перечень координат характерных точек границ **таких зон** в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта, **предотвращения его негативного воздействия** в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны...

Проект Федерального закона № 302180-7 Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 252-ФЗ

- изменится редакция части 10.2 статьи 55 Град.кодекса:
 - «10.2. В случае, предусмотренном пунктом 13 части 3 настоящей статьи, обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию являются представленные заявителем текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны, **зоны минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта**, перечень координат характерных точек границ **таких зон**. При этом данное разрешение одновременно является решением об установлении охранной зоны указанного объекта", **зоны минимальных расстояний до объектов трубопроводного транспорта**.»