**Об изменениях законодательства о градостроительной деятельности**

За период с 24.03.2021 по настоящее время в Градостроительный кодекс РФ были внесены важные изменения, которые необходимо учитывать при реализации полномочий в сфере градостроительной деятельности.

Так, Федеральным законом от 02.07.2021 № 298-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (вступил в силу с 13.07.2021) в пункт 4.4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ внесено изменение, в соответствии с которым не требуется получение разрешения на строительство в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно (в предыдущей редакции было указано давление до 0,6 мегапаскаля включительно).

Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вместо исчерпывающих перечней процедур в сферах строительства с 01.09.2021 года введён Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства (статья 5.2 Градостроительного кодекса РФ).

Данные мероприятия структурированы по этапам:

- приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;

- выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;

- строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;

- государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).

В случае, если до 1 января 2021 года в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, предусмотренные частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2021 года), были включены процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и (или) *муниципальными правовыми актами* органов местного самоуправления расположенных на его территории муниципальных образований, *нормативным правовым актом этого субъекта Российской Федерации* может быть предусмотрено, что на территории этого субъекта Российской Федерации указанные процедуры могут осуществляться до 1 сентября 2022 года.

Кроме того, данным законом уточнён порядок заполнения технического плана объекта капитального строительства.

Установлено, что в отношении линейных сооружений допускается расхождение протяженности, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, и техническом плане, от протяжeнности, указанной в разрешении на строительство, не более 5%.

Статья 51 Градостроительного кодекса РФ дополнена частью 7.4, согласно которой прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, документов, необходимых для получения указанного разрешения, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача указанного разрешения могут осуществляться:

- непосредственно уполномоченными на выдачу разрешений на строительство органом;

‑ через МФЦ;

- с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг или региональных порталов государственных и муниципальных услуг;

- с использованием ГИСОГД;

- для застройщиков, наименования которых содержат слова «специализированный застройщик», наряду с вышеуказанными способами, с использованием ЕИСЖС, предусмотренной 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».

Статья 51.1 Градостроительного кодекса РФ дополнена частью 1.1, в соответствии с которой уведомление о планируемом строительстве, в том числе с приложением к нему предусмотренных частью 3 данной статьи документов, наряду со способами, предусмотренными частью 1 данной статьи, может быть подано:

- с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг или региональных порталов государственных и муниципальных услуг;

- с использованием ГИСОГД.

Помимо этого, данным Федеральным законом в Градостроительный кодекс РФ введено понятие рабочей документации (статьи 48 и 52 Градостроительного кодекса РФ), установлены требования к типовой проектной документации, а также порядок ее использования.

Федеральным законом от 01.07.2021 № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу с 01.09.2021) Градостроительный кодекс РФ дополнен статьями 52.1 «Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» и 52.2 «Реконструкции, капитальный ремонт существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капитального строительства», внесены изменения статьи 48, 55, 55.28 и 57.3 Градостроительного кодекса РФ.

В частности, в целях исключения смешения понятий «технические условия, включаемые в градостроительный план земельного участка» и «технические условия, содержащиеся в договорах подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» сохранён только термин «технические условия, содержащиеся в договорах подключения (технологического присоединения)»; в ГПЗУ используется термин «информация о возможности подключения (технологического присоединения)». В состав этой информации входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

Данные изменения не распространяются на сети электроснабжения, поскольку в силу части 101 статьи 48 ГрК РФ его положения не распространяются на сферу электроснабжения и порядок технологического присоединения объектов капитального строительства к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

Для целей разработки проектной документации законом предусматривается использование технических условий, входящих в состав договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Закон также учитывает положения Федерального закона
от 27.12.2019 № 472-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», касающиеся сокращения срока выдачи органами местного самоуправления ГПЗУ с 20 до 14 рабочих дней.

В частности, в целях обеспечения соблюдения данного срока предусматривается, что необходимая для подготовки ГПЗУ информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения) запрашивается органом местного самоуправления в течение двух рабочих дней с даты получения заявления о выдаче ГПЗУ в организациях, осуществляющих эксплуатацию соответствующих сетей. Указанная информация подлежит представлению в орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня, следующего за днем получения соответствующего запроса.

Следует подчеркнуть, что срок предоставления указанными организациями данной информации является достаточным и обоснованным, поскольку наличие актуальных сведений о резерве мощности системы фактически обуславливает возможность соблюдения ими стандартов раскрытия информации, утвержденных Правительством Российской Федерации.

В целях исключения необходимости повторного получения заинтересованными лицами *технических условий подключения* (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, *отвечающих вновь установленным требованиям* (в составе градостроительного плана земельного участка), предусматривается, что *положения Градостроительного кодекса РФ и Земельного кодекса РФ в редакции данного закона не применяются к отношениям*, связанным с подключением (технологическим присоединением) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании технических условий, выданных в установленном порядке, в соответствии со статьей 48 ГрК РФ, до дня вступления в силу указанных изменений, в том числе в случае продления срока их действия.

Кроме того, пункт 7 части 3 данной статьи теперь содержит прямое указание на предоставление застройщиком в уполномоченный орган для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию акта о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией).