

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного кадастрового учета объектов недвижимости»

Проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного кадастрового учета объектов недвижимости» (далее - законопроект) подготовлен Минэкономразвития России во исполнение пунктов 13.1, 19.1, 19.2 плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - План мероприятий), утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 527-р).

Так, в соответствии с пунктом 13.1 Плана мероприятий предусмотрены разработка и принятие федерального закона и ведомственного нормативного правового акта, направленных на закрепление на законодательном уровне и уровне подзаконного акта возможности утверждения перечня видов (типов) объектов, строительство (размещение) которых осуществляется без разрешения на строительство и сведения о которых не вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Пунктом 19.1 Плана мероприятий предусмотрена разработка и принятие проекта федерального закона, направленного на закрепление на законодательном уровне требования об утверждении границ охранных и защитных зон одновременно с принятием решения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, если функционирование такого объекта требует установления охранных и защитных зон, а также введения порядка установления охранных и защитных зон для объектов, в отношении которых ввод в эксплуатацию не требуется.

Пунктом 19.2 Плана мероприятий предусмотрено определение источников финансирования работ по определению границ охранных и защитных зон ранее введенных в эксплуатацию объектов, функционирование которых требует установления

таких зон и в отношении которых отсутствуют сведения в государственном кадастре недвижимости

Отсутствие нормативно-правового регулирования по данным вопросам на практике приводит к негативным последствиям, связанным с нарушением при строительстве и эксплуатации объектов недвижимого имущества особого режима использования земель, установленного в границах зон с особыми условиями использования территорий, а также с невозможностью выявлять и предотвращать негативное воздействие от осуществления хозяйственной и иной деятельности на земельные участки владельцами объектов недвижимого имущества в тех случаях, когда указанные зоны не были установлены.

В целях реализации обозначенных пунктов Плана мероприятий законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191 -ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон), Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве» (далее - Закон о землеустройстве) и Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), направленные на устранение вышеперечисленных пробелов в законодательстве Российской Федерации, а также повышение общего качества сведений о недвижимом имуществе, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

Так, в Градостроительный кодекс предлагается внести изменения, направленные на установление Правительством Российской Федерации перечня видов (типов) объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство и в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет.

Введение данного перечня необходимо в связи с тем, что в действующем законодательстве отсутствуют критерии, позволяющие однозначно определять объекты, для строительства которых не требуется разрешение на строительство и в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет.

Законопроектом вносятся изменения в Градостроительный кодекс, определяющие порядок внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми

условиями использования территорий, установленных в отношении объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство и в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет. При этом сведения о таких зонах подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), на основании решения об установлении границ зоны с особыми условиями использования территорий исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на установление таких зон. Основанием для принятия такого решения будут являться заявления собственников указанных объектов об установлении границ таких зон и карта (плана) зоны с особыми условиями использования территорий, предусмотренная статьей 20 Закона о землеустройстве.

Кроме того, в Градостроительном кодексе предлагается дополнить перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, картой (планом) зоны с особыми условиями использования территорий, предусмотренной статьей 20 Закона о землеустройстве, если для вводимого в эксплуатацию объекта необходимо установить такие зоны.

Указанный документ не представляется, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в связи с его реконструкцией, не требующей изменения ранее установленных границ зон с особыми условиями использования территорий.

При этом, в случае если для ввода объекта в эксплуатацию требуется установление зоны с особыми условиями использования территорий, то само разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, требующего установления зоны с особыми условиями использования территорий, одновременно является решением об установлении границ указанной зоны, за исключением случаев, когда такое разрешение выдается в связи с реконструкцией объекта.

Законопроектом также устанавливается, что обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию должен быть технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с порядком, установленным

Законом о кадастре.

Предлагаемые законопроектом изменения в Вводный закон направлены на установление порядка внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в отношении ранее введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства, функционирование которых требует установления таких зон, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

Изменения, вносимые в Закон о землеустройстве, направлены на обеспечение исполнения пункта 19.2 Плана мероприятий. Так, устанавливается, что карта (план) зоны с особыми условиями использования территорий подготавливается за счет средств застройщика в отношении вновь построенных объектов, либо за счет средств собственника объекта в отношении ранее введенных в эксплуатацию объектов и объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство и в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет.

Предлагаемые законопроектом изменения позволят устанавливать: границы зон с особыми условиями использования территорий одновременно с принятием решения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, если функционирование такого объекта требует установления зон с особыми условиями использования территорий;

границы зон с особыми условиями использования территорий в отношении ранее введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства, если функционирование такого объекта требует установления таких зон;

границы зон с особыми условиями использования территорий в отношении объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство и в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет.

При этом сведения об установлении границ таких зон во всех случаях подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

Заключительные и переходные положения статьи 4 законопроекта направлены на обеспечение реализации положений законопроекта, а также соблюдение прав и законных интересов лиц, которые могут быть затронуты в связи с его принятием.