

02.07.2020

# Построй: гид по строительству и проектированию



Онлайн-издание для специалистов в области строительства и проектирования, сметного дела, дорожного строительства.

---

## Сроки согласования ПЗЗ и проектов планировок могут быть сокращены

На портале проектов правовых актов размещен проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон „Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации“ в целях сокращения сроков прохождения процедур в сфере строительства», ознакомиться с документом можно [по ссылке](#).

Основной блок изменений в Градостроительный кодекс РФ (далее — ГрК) будет направлен на сокращение сроков внесения изменений в правила землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) и подготовки документации по планировке территории.

### ПЗЗ

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее — комиссия) будет готовить свое заключение по результатам рассмотрения предложений по внесению изменений в ПЗЗ в течение 25 дней. Также и глава местной администрации теперь будет

обязан вынести свое решение относительно внесения изменений в ПЗЗ в течение 25 дней. Ранее ГрК отводил на каждую из этих процедур по 30 дней.

### **Отклонение от предельных параметров строительства**

Изменениями в ГрК будет также установлен срок подготовки проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в течение 15 рабочих дней. В течение такого же срока свои рекомендации о предоставлении данного разрешения по итогам публичных слушаний должна будет подготовить и комиссия.

### **Документация по планировке территории**

Решение о подготовке документации по планировке территории органами исполнительной власти или местного самоуправления будет приниматься в течение 15 рабочих дней со дня поступления документации. В настоящее время действующий срок на подготовку такого решения составляет 20 рабочих дней.

На проверку документации по планировке территории органам исполнительной власти теперь будет отводиться 20 рабочих дней, а для земель лесного фонда он будет составлять 15 рабочих дней.

С 30 календарных до 15 рабочих дней будет сокращен срок на проведение:

- согласования решения об изъятии земельных участков органами государственной власти или местного самоуправления;
- согласование документации по планировке территории главами поселения или городского округа;
- согласование проекта планировки территории при строительстве и реконструкции линейных объектов органами государственной власти и местного самоуправления.

### **Согласования с органами охраны объектов культурного наследия**

Законопроектом будут установлены сроки для рассмотрения органами охраны объектов культурного наследия проектов генерального плана. Для исторических поселений федерального значения этот срок не должен будет превышать 20 календарных дней, для исторических поселений регионального значения — 10 календарных дней. ПЗЗ должны будут рассматриваться в срок не более 10 календарных дней. Соответствующие изменения будут внесены в 73-ФЗ от 25.06.2002 (Об объектах культурного наследия).

Законопроект также установит право определения Правительством РФ процедур, включенных в перечень исчерпывающих процедур в строительстве и осуществляемых исключительно в электронной форме, а также порядка их осуществления.

А знаете ли вы?

# Как оперативно разобраться в множестве документов, регламентирующих строительство?

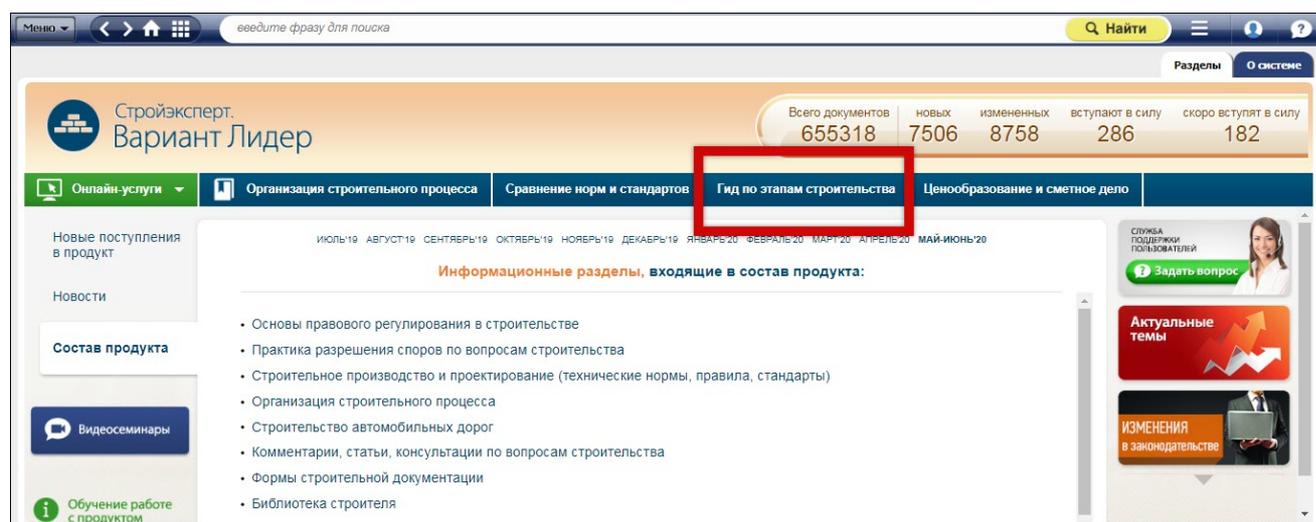
Строительство зданий и сооружений — сложный процесс, состоящий из целого ряда последовательных этапов. При этом выполнение каждого из этапов четко регламентировано множеством документов.

Оперативно разобраться в массе всех регламентирующих документов и выполнить каждый этап строительства — от подготовительных работ до ввода объекта в эксплуатацию — без нарушений поможет уникальный инструмент — «Гид по этапам строительства».

«Гид по этапам строительства» создан совместно с первым заместителем начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Чеготовой Еленой Викторовной.

Гид доступен в следующих системах «Техэксперт»:

1. «Стройэксперт. Вариант Лидер» и «Стройэксперт. Профессиональный вариант»;



2. «Техэксперт: Помощник проектировщика».

«Гид по этапам строительства» состоит из четырех частей.

Каждая часть содержит исчерпывающую информацию по одному из основных этапов строительства:

- последовательность работ на определенном этапе строительства;
- перечень документов, регламентирующих данные работы;
- комментарии эксперта-практика по реализации конкретного этапа.

**«Гид по этапам строительства» поможет грамотно организовать процесс строительства!**

# Вопрос-ответ



*Груша Герман  
Афанасьевич*

## **Вопрос:**

Могут ли в соответствии с Градостроительным кодексом РФ в публичных слушаниях/публичных обсуждениях проектов планировки и т.д. участвовать дольщики жилищного строительства, расположенного на территории района?

Является ли ДДУ основанием, подтверждающим правообладание для участия в публичных слушаниях?

## **Ответ:**

Нет, не является, поскольку участник долевого строительства еще не является собственником объекта долевого строительства.

Право собственности участника долевого строительства на вновь созданный объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права. Право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН.

## **Обоснование:**

1. Согласно ч. 2 ст. 5.1 ГрК РФ участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.
2. Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.
3. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.
4. В соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после

передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со ст. 8 данного Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

© АО «Кодекс», 2022

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Политика конфиденциальности персональных данных*