

УДК 332.81

АНАЛИЗ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ №339 И №340 ОТ 03.08.2018

*Курсанова А.С., магистрант, тел. 8(8422) 43-32-62, corbo@yandex.ru
Научный руководитель – доц. Ермошкин Ю.В.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *Объекты капитального строительства, Градостроительный кодекс, Федеральные законы, недвижимость, строительство.*

3 августа 2018 года были внесены изменения в Федеральные законы в части оформления объектов капитального строительства и публичных сервитутов. На данный момент объекты капитального строительства оформляются по-новому.

03 августа 2018 года Президентом Российской Федерации был подписан ряд Федеральных законов (ФЗ), вносящих поправки в законодательство РФ в сфере недвижимости, земли и строительства. Благодаря новым ФЗ с номерами №339-ФЗ, №340-ФЗ, №341-ФЗ и №342-ФЗ были внесены существенные изменения во все ФЗ о недвижимости: Гражданский, Земельный, Градостроительный кодексы, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и сопряжённые с ними Федеральные законы.

Целью данной работы является изучение ключевых изменений в законодательство в сфере недвижимости. В данной работе будут рассматриваться ФЗ №339 и ФЗ №340.

Среди множества привнесённых изменений, к ключевым можно отнести следующие:

1. Новый подход к самовольным постройкам.

Всего три года назад была почти полностью изменена статья 222 Гражданского кодекса о самовольных постройках (ФЗ от 13.07.15 № 258-ФЗ), и ФЗ от 03.08.18 № 339-ФЗ и 340-ФЗ фактически обобщают правоприменительную практику о самовольных постройках за последние три года, а также задают ей новое направление.

Ранее самовольной постройкой признавалось здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

С 03 августа 2018 года самовольной может быть признана постройка, базирываясь на перечисленных выше основаниях, только если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Таким образом, в случае, если на момент строительства постройка отвечает признакам самовольной (к примеру, разрешенное использование земельного участка не допускало строительства на нем данного объекта), но на дату выявления такой постройки вид разрешенного использования земельного участка уже был приведен в соответствие, то такая постройка не может быть признана самовольной.

Кроме того, теперь постройка не может быть признана самовольной, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка. Безусловно, данное нововведение может быть воспринято позитивно. Вместе с тем, вряд ли оно коренным образом поменяет подход, сформировавшийся ранее в судебной практике.

До вступления в силу Закона №339-ФЗ самовольная постройка подлежала исключительно сносу. С 03 августа 2018 года самовольная постройка может быть также приведена в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или с обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом.

Законом №339-ФЗ также уточнены полномочия органов местного самоуправления в части принятия решений о сносе самовольной постройки.

Предыдущая редакция пункта 4 статьи 222 ГК РФ, регламентирующего «внесудебные» основания для сноса самовольных построек лишь по решению органа местного самоуправления, вызвала значительное количество споров, ввиду осуществления сноса даже тех объектов, права на которые были зарегистрированы в ЕГРН.

Теперь же органы местного самоуправления не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки, право собственности на которую зарегистрировано в ЕГРН или признано судом.

Государство, с одной стороны, разными законодательными изменениями и многочисленными судебными решениями отрицает само право самовольного строительства, приобретение прав на самовольные постройки, их использование, с другой стороны – сохраняет положения о них и об условиях их узаконивания в главе Гражданского кодекса о приобретении права собственности, с обильным использованием в нём земельно-градостроительной терминологии. Эта непоследовательность теперь привела к размыванию положений об одном и том же – о самовольных постройках – по разным ФЗ, что затруднит не только их применение, но и поиск.

2. Установлен механизм сноса объекта капитального строительства.

Вопрос сноса объектов капитального строительства долгое время оставался законодательно неурегулированным. На практике существовали различные подходы и требования к осуществлению сноса объектов. Основным являлся подход, согласно которому снос объекта признавался по сути отдельным этапом строительства и осуществлялся на основании разрешения на строительство.

Федеральным законом №340-ФЗ от 03 августа 2018 года («Закон №340-ФЗ») была введена новая Глава 6.4 в Градостроительный кодекс РФ, посвященная сносу объектов капитального строительства. Так, теперь снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капиталь-

ного строительства или застройщика либо на основании решения суда или органа местного самоуправления и на основании проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства в качестве самостоятельного документа.

Кроме того, Законом №340-ФЗ регламентирован порядок и особенности осуществления сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями, которые до настоящего времени отсутствовали в законодательстве, а также закреплён механизм прекращения прав на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, в случае неисполнения решения о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями.

3. Новые правила о публичных сервитутах.

341 ФЗ вёл принципиально новые правила о публичных сервитутах для размещения линейных объектов на чужих земельных участках, в т.ч. частных собственников, без их изъятия у нынешних правообладателей, если линейный объект нужен для нужд местного населения и не приведёт к невозможности и существенному затруднению прежнего разрешённого использования земельного участка.

Восстановлена возможность строительства линейных объектов на категории земель сельскохозяйственного назначения без предварительного перевода сельскохозяйственного земельного участка в другую категорию земель, отменявшаяся в июле 2016 года.

Также 341-ФЗ установил, что предоставление земельного участка для размещения только линейного объекта государственного или муниципального значения – не на условиях публичного сервитута, а на иных правах – означает его отнесение к категории земель промышленности и иного специального назначения, без принятия решения о переводе или об отнесении такого земельного участка к определённой категории земель. Положения об этом содержатся в статье 11 341-ФЗ и распространяются на все категории земель, кроме категории земель населённых пунктов и мест, где не допускается размещение таких линейных объектов.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 03.08.2018 г. №339-ФЗ // Система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 03.08.2018 г. №340-ФЗ // Система «Консультант Плюс».

ANALYSIS OF FEDERAL LAW NO. 339 AND NO. 340 OF 03.08.2018

Kirsanova A.S.

Key words: *capital construction Objects, town-Planning code, Federal laws, real estate, construction.*

On August 3, 2018, amendments were made to Federal laws regarding the design of capital construction projects and public easements. At the moment, capital construction projects are being designed in a new way.