

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

24 11 2015 г.

№ _____

**Председателю Государственной
Думы**

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 2 л.
 2. Пояснительная записка на 2 л.
 3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л.
 4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
 5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутаты Государственной Думы

А.Ю.Русских

М.Л.Шаккум



Государственная Дума ФС РФ
Дата 27.11.2015 Время 15:03
№940338-6; 1.1

Вносится депутатами
Государственной Думы
А.Ю.Русских
М.Л.Шаккумом

Проект № 940338-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3442; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6419; 2010, № 31, ст. 4195, 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281, 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605;

№ 49, ст. 7015, 7042; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 30, ст. 4171; № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, 874; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4040, 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3386, 3387; № 30, ст. 4218, 4220, 4225; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799, 5804; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 11, 38, 52, 72, 86; № 17, ст. 2477) изменение, дополнив ее частью 13¹ следующего содержания:

«13¹. Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство, помимо предусмотренных частью 13 настоящей статьи оснований, является несоответствие разрешенного использования (назначения) объекта капитального строительства виду (видам) разрешенного использования земельного участка, на котором планируется строительство, реконструкция такого объекта.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 51 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» направлен на обеспечение одного из основных принципов земельного законодательства, заключающегося в том, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка

В настоящее время основания для отказа в выдаче разрешения на строительство исчерпывающим образом предусмотрены частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). В частности, основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство является несоответствие представленных для выдачи разрешения на строительство документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 44 ГрК РФ в градостроительном плане указывается информация обо всех видах разрешенного использования земельного участка, предусмотренных градостроительным регламентом.

В настоящее время в соответствии со статьей 36 ГрК РФ правовой режим земельных участков определяется градостроительным регламентом. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и частью 4 статьи 37 ГрК РФ правообладатель земельного участка вправе выбрать один из видов разрешенного использования, предусмотренного зонированием территорий, то есть градостроительным регламентом.

Однако исходя из положений ЗК РФ, а также с учетом сложившейся судебной практики далеко не все правообладатели земельных участков вправе выбрать любой вид разрешенного использования из числа предусмотренных градостроительным регламентом.

Так, в соответствии с пунктом 17 статьи 39⁸ ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с иными лицами, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части

изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Согласно правовой позиции, высказанной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 июня 2013 года № ВАС-1756/13, в связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора. В этой связи арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может обязать арендодателя по договору аренды, изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка по выбору арендатора.

Кроме того, возможность изменения вида разрешенного использования ограничена в отношении лиц, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены без проведения торгов, если такие лица имеют желание изменить вид разрешенного использования на другой вид, использование земельных участков в соответствии с которым должно было осуществляться только после предоставления таких земельных участков на торгах (см., например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 августа 2013 года № 56-КГ13-5).

Таким образом, в отдельных случаях, даже получив градостроительный план земельного участка, в котором указаны все виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом, правообладатель такого земельного участка вправе использовать земельный участок только в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в документах о правах на землю.

Однако в настоящее время правообладатель такого земельного участка может потребовать выдачи разрешения на строительство для застройки земельного участка объектом, назначение которого не соответствует, например, договору аренды земельного участка, в котором определено назначение переданного в аренду имущества (статья 615 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В этой связи предлагается установить, что разрешение на строительство не может быть выдано в случае, если разрешенное использование (назначение) объекта капитального строительства, который планируется построить не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, а не только градостроительному плану.



ПЕРЕЧЕНЬ

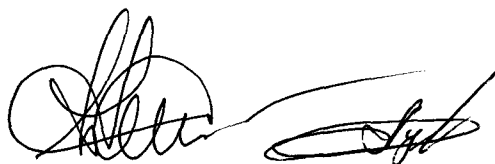
законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других федеральных законодательных актов.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменения
в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom center of the page.