

NEWSLETTER

Закон о внесении поправок в Закон о планировании и строительстве



Автор: Марта Лукович, дипломированный юрист

Парламент Сербии принял Закон о внесении поправок в Закон о планировании и строительстве.

Наиболее существенное изменение касается отмены конверсии, преобразования, права пользования в право возмездной собственности. Со вступлением в силу этих изменений Закон о преобразовании права

пользования в право возмездной собственности перестанет действовать. В течение 12 предыдущих лет действия этого закона размер дохода, полученного в качестве компенсации за преобразование права пользования в право собственности, составил около 30 миллионов евро. Однако, несмотря на наличие данного закона, более 98% конверсий было проведено безвозмездно. Конверсионные процедуры, проводимые в соответствии с этим законом, длились и по 10 лет, что привело к задержке инвестиций, по оценкам, примерно в 5 000 участков (15 000 000 м²) и к потере дохода, формирующегося на основе инвестиций, доходов от взносов за землю под застройку, НДС или налога на имущество. С отменой данного Закона ожидается высвобождение под строительство значительных территорий и появление новых инвестиций, что во многом решит существующий десятилетиями вопрос перевода земель в общественную собственность.

Принятые поправки предусматривают регистрацию права собственности на кадастровый участок в пользу лица, которое зарегистрировано в качестве собственника объекта, расположенного на этом участке, т.е. лица, зарегистрированного в качестве владельца права пользования кадастровым участком на незастроенной земле под застройку, независимо от предыдущего статуса конкретного лица (наличие или отсутствие приватизации), т.е. на каком основании приобретено право пользования землей. Исключения из этого правила касаются лиц, статус которых определяется законом о спорте, а также ассоциаций, сельскохозяйственных и жилищных кооперативов, социальных организаций. Регистрация прав собственности будет осуществляться органом, ответственным за государственную съемку и кадастр, по служебной должности.

Планируется разгрузить государственные органы путем учреждения Агентства территориального планирования и урбанизма Республики Сербия, в целях создания условий для эффективной реализации и улучшения политики территориального планирования, в то время как наведением порядка в сфере пространственного планирования и градостроительства будут заниматься служба главного государственного урбаниста и урбанисты на местах.

Кроме того, расширен круг лиц, которые будут выдавать информацию о местоположении территорий. Информацию о местоположении теперь можно будет получить у нотариусов, юридических лиц или предпринимателей, сертифицированных для подготовки и составления документов территориально-градостроительного планирования и Агентства территориального планирования и урбанизма, поэтому процесс получения необходимых документов для строительства будет проходить значительно эффективнее.

Введены новые правила в отношении сертификатов энергоэффективности зданий. Отныне сертификаты будут действительны в течение 10 лет с момента выдачи, их необходимо будет предоставлять при заверении договоров купли-продажи недвижимости или заключения договоров аренды и они будут являться их неотъемлемой частью. При заверении вышеуказанных договоров не будет приниматься сертификат старше 10 лет. Если предметом договора купли-продажи является строящееся здание или часть строящегося здания, сертификат энергоэффективности здания для заверения договора не требуется, но необходим после выдачи разрешения на использование и регистрацию недвижимого имущества или части недвижимого имущества в кадастровых записях недвижимого имущества. Все новостройки должны будут иметь сертификат энергоэффективности, а владельцы существующих зданий будут обязаны приобрести его в течение от 3 до 10 лет, в зависимости от того, идет ли речь о жилых, коммерческих или объектах общественного назначения. За несоблюдение этих положений предусмотрены штрафы в размере от 50 000 до 100 000 динаров. Таким образом, Закон приведен в соответствие с директивами ЕС.

Сертификаты зеленого строительства отличаются от сертификата энергоэффективности здания. Сертификат энергоэффективности – это документ, содержащий энергетические характеристики здания, имеющий установленную форму, внешний вид, условия

и способ выдачи и выдаваемый через Центральный реестр энергетических паспортов (CREP). Сертификат зеленого строительства — это сертификат, выдаваемый международной системой сертификации зеленого строительства, который подтверждает соответствие здания установленным критериям и служит для оценки качества и степени соответствия критериям зеленого строительства. Новшество состоит в том, что инвесторы зданий с сертификатом зеленого строительства будут иметь право на уменьшение рассчитанного взноса за обустройство земли под застройку в размере 10% по отношению к общей установленной сумме взноса. Сертификаты зеленого строительства будут выдаваться Агентством территориального планирования и урбанизма.

Вместе с заявлением о выдаче разрешения на использование теперь необходимо предоставить документ о перемещении отходов, а к заявлению о проведении работ инвестор должен будет приложить страховой полис от ущерба третьим лицам, который может быть нанесен в результате выполнения работ, и согласие на проведение исследования о воздействии на окружающую среду, если объект подлежит такой оценке.

Другие нововведения касаются условий и способов установки наружных блоков охлаждения и отопления в зданиях, временных разрешений на строительство, внедрения информационного онлайн пространства в процесс принятия планировочной документации, совершенствования СЕОР.

Закон принят 26 июля 2023 года, вступает в силу 5 августа 2023 года.