



ЗАКОН О ПРОДЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЙ

НОЯБРЬ 2010 Г.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

В настоящем документе содержатся ответы на часто задаваемые вопросы относительно Закона о продлении разрешений, поскольку он касается разрешений, выдаваемых государственными органами. Документ не предназначен для того, чтобы служить руководством в отношении разрешений, выдаваемых в том или ином муниципальном образовании.

ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ЗАКОН О ПРОДЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЙ?

Закон о продлении разрешений был разработан в соответствии с разделом 173 главы 240 Свода законов 2010 года. Его целью является оказание содействия росту занятости и долгосрочному экономическому подъёму, и Закон о продлении разрешений способствует достижению этой цели, устанавливая автоматическое двухлетнее продление срока действия определённых разрешений и лицензий на использование или строительство недвижимости. За некоторыми исключениями, данный закон предусматривает автоматическое двухлетнее продление после истечения срока действия разрешений или утверждений, которые «действовали или существовали» в течение установленного периода, начинавшегося 15 августа 2008 года и продолжавшегося до 15 августа 2010 года включительно.

НА КАКИЕ ТИПЫ РАЗРЕШЕНИЙ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДАННЫЙ ЗАКОН?

Данный закон распространяется на разрешения регулирующих органов, которые выданы местными, региональными или государственными организациями и касаются использования или строительства недвижимости. Термин «разрешение» в широком смысле означает любое разрешение, сертификат, лицензию, аттестацию, решение, исключение, изменение, освобождение, разрешение на строительство или другое подтверждение или определение прав, а также любые постановления, за исключением исполнительных листов.

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ЛИ ДАННОЕ ПРОДЛЕНИЕ ТОЛЬКО НА РАЗРЕШЕНИЯ, ВЫДАВАЕМЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ?

Нет, это продление распространяется на все соответствующие разрешения, выдаваемые муниципальными, региональными или государственными органами.

В ЗАКОНЕ СОДЕРЖИТСЯ ССЫЛКА НА НЕКИЙ ПЕРЕЧЕНЬ НОРМ ПРАВА. ОХВАТЫВАЕТ ЛИ ЗАКОН РАЗРЕШЕНИЯ, ВЫДАВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ДРУГИМИ НОРМАМИ ПРАВА?

Да. Хотя определение термина «разрешение» включает в себя список конкретных норм права, этот список не является исключительным списком всех законодательных норм, затрагиваемых настоящим законом. Как таковой, данный закон распространяется на все разрешения регулирующих органов, касающиеся использования или строительства недвижимости, кроме тех, в отношении которых предусмотрено непосредственное освобождение.

ОСВОБОЖДАЮТСЯ ЛИ ОТ ДЕЙСТВИЯ ДАННОГО ЗАКОНА ВСЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕНИЙ?

Да. Непосредственное освобождение предусмотрено для следующих разрешений, которые, следовательно, НЕ подпадают под действие данного закона:

- Разрешения или утверждения, выдаваемые федеральным правительством или государственным органом в соответствии с федеральным законом
- Разрешения, выдаваемые в соответствии с разделами 20 — 23 главы 40В
- Разрешения на охоту, рыболовство и рыбоводство, выдаваемые Отделом рыболовства и дикой природы в соответствии с главой 131
- Исполнительные листы.

СЧИТАЮТСЯ ЛИ РАЗРЕШЕНИЯМИ ДЕЙСТВИЯ, ВЫПОЛНЕННЫЕ ДО НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВА?

Нет. Использование или строительство недвижимости касается зданий или сооружений, а также работ на объектах, конкретно связанных со строительством зданий или сооружений, а не выполнения до начала строительства таких действий, как очистка от нефти или опасных материалов. Хотя такие действия могут считаться предварительным условием для того, чтобы сделать недвижимость пригодной для использования или строительства, данный закон не распространяется на действия, которые выполняются до начала строительства и независимо осуществляются вне рамок более крупного строительного проекта.

ЗАКОН О ПРОДЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЙ НОЯБРЬ 2010 Г.

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ЛИ НАСТОЯЩИЙ ЗАКОН НА ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ?

Нет. Закон не распространяется на права собственности, предоставляемые властями штата в роли землевладельца, и как таковой не применяется к сервитутам, аренде, лицензиям на использование недвижимости (кроме случаев, когда лицензия может разрешать использование или строительство недвижимости, как, например, лицензия, выдаваемая в соответствии с главой 91, или разрешение на установку скошенных бордюров), *и/или* к ограничениям, связанным с охраной окружающей среды или сельскохозяйственной деятельностью.

ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ ДВУХЛЕТНЕЕ ПРОДЛЕНИЕ АВТОМАТИЧЕСКИМ?

Да. Двухлетнее продление, предусмотренное данным законом, является автоматическим, а это означает, что оно предоставляется в силу закона. Ни владелец разрешения, ни орган, выдавший разрешение, не обязаны предпринимать какие-либо действия для реализации этого продления.

ТРЕБУЕТСЯ ЛИ ПОСЛЕДУЮЩАЯ ПРОВЕРКА РАЗРЕШЕНИЯ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЯ, ПРОДЛЁННОГО ЗАКОНОМ?

Нет, кроме случаев, когда разрешение или утверждение в соответствии с его условиями требует проведения такой последующей проверки, являясь действительным в течение установленного периода. Разрешения или утверждения, выданные до установленного периода и сохраняющие действительность в любое время в течение установленного периода, а также разрешения или утверждения, выданные в течение установленного периода, считаются прошедшими проверку и остаются действительными в течение двух дополнительных лет с первоначальной даты истечения срока действия.

КАКОВА НОВАЯ ДАТА ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ?

Новая дата истечения срока действия находится на два года позднее даты, которая в противном случае означала бы окончание законного срока действия разрешения или утверждения. Например, разрешение, срок действия которого истёк 1 сентября 2009 года, теперь снова стало действительным, и срок его действия истекает 1 сентября 2011 года.

ОБЯЗАНЫ ЛИ ОРГАНЫ, ВЫДАЮЩИЕ РАЗРЕШЕНИЯ, ПИСЬМЕННО УВЕДОМЛЯТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕВ РАЗРЕШЕНИЙ О ПРОДЛЕНИИ ДЕЙСТВИЯ?

Нет. Закон не требует от органов, выдающих разрешения, письменно уведомлять владельцев разрешений о продлении действия, а владельцу разрешения не требуется письменного уведомления о продлении действия его разрешения или утверждения. Тем не менее, орган, выдавший разрешение, может разместить на своём веб-сайте общее уведомление о данном законе и предоставлять стандартное уведомление о праве на продление действия владельцам разрешений, которые запрашивают какой-либо документ для целей получения финансирования или других целей.

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ЛИ ЭТОТ ЗАКОН НА РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО?

Да. Срок действия всех разрешений на строительство, выданных или действующих в период с 15 августа 2008 года по 15 августа 2010 года, продлевается на два года после даты истечения срока действия разрешения.

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ЛИ ЭТОТ ЗАКОН НА РЕШЕНИЯ, СЕРТИФИКАТЫ ИЛИ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ ШТАТА МАССАЧУСЕТС (МЕРА)?

Да. В определении термина «разрешение», включенном в данный закон, перечислены конкретные сертификаты, выданные в соответствии с МЕРА. Поэтому на те сертификаты, которые были выданы или действовали в период с 15 августа 2008 года по 15 августа 2010 года, отводится два дополнительных года, прежде чем положение об «истечении времени» ("Lapse of Time") перестанет действовать или существовать для целей настоящего Закона. Закон прямо сохраняет право выдающего разрешение органа приостанавливать или отменять действие разрешения в соответствии с условиями самого разрешения или

соответствующей законодательной нормой или правилами.

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ЛИ ЭТОТ ЗАКОН НА РАЗРЕШЕНИЕ, СРОК ДЕЙСТВИЯ КОТОРОГО ИСТЁК ДО ИСТЕЧЕНИЯ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА, НО БЫЛ ПРОДЛЁН ОРГАНОМ, ВЫДАВШИМ РАЗРЕШЕНИЕ?

Да, при условии, что продление привело к тому, что разрешение сохраняет «силу» в течение установленного периода. Если заявление о выдаче разрешения находилось на рассмотрении, но не было удовлетворено в течение установленного периода, то для целей Закона оно «не действует или не существует». Например, разрешение, срок действия которого истекал 31 января 2007 года, но которое было законно продлено на три года выдавшим его органом (до 31 января 2010 года), теперь будет действительно до 31 января 2012 года.

ЕСЛИ МОЁ РАЗРЕШЕНИЕ БЫЛО ПРОДЛЕНО ВЫДАВШИМ ЕГО ОРГАНОМ В ТЕЧЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА, ТАК ЧТО У МЕНЯ ОКАЗАЛОСЬ ДВА ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫХ РАЗРЕШЕНИЯ ДЛЯ ОДНОГО И ТОГО ЖЕ ПРОЕКТА, ПРОДЛЕВАЮТСЯ ЛИ ОБА?

Хотя технически оба разрешения могут быть продлены, они будут действовать одновременно, так что двухлетний период продления второго разрешения будет являться контрольным и соответствующим сроком истечения действия. Например, если срок действия вашего разрешения истекает 15 августа 2009 года, а вы подали заявление и получили продление на один год до 15 августа 2010 года, то новым сроком истечения действия разрешения является 15 августа 2012 года.

МОЖЕТ ЛИ ВЫДАВШИЙ РАЗРЕШЕНИЕ ОРГАН ОТОЗВАТЬ РАЗРЕШЕНИЕ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЕ ИЛИ ПРИОСТАНОВИТЬ ЕГО ДЕЙСТВИЕ, ЧТОБЫ ИЗБЕЖАТЬ ПРОДЛЕНИЯ НА 2 ГОДА?

Нет. Чтобы отозвать разрешение или приостановить его действие, выдавший разрешение орган должен иметь независимую причину, допускаемую условиями разрешения, закона или законодательной нормы.

ДОПУСКАЕТ ЛИ ЗАКОН ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ КОТОРОГО ИСТЕК В ТЕЧЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА, ЕСЛИ ЗАПРОС НА ЕГО ПРОДЛЕНИЕ ИЛИ ОБНОВЛЕНИЕ УЖЕ БЫЛ ОТКЛОНЁН?

Да. Закон сохраняет только определённые права выдавшего разрешение органа на приостановление или отзыв разрешения. Даже если запрос о продлении было ранее отклонён, то закон допускает возобновление разрешения или утверждения. Тем не менее, разрешительный орган сохраняет за собой право отозвать или изменить разрешение в той степени, в которой это допускается основным разрешительным, законодательным или регулирующим органом.

МОЖЕТ ЛИ ВЫДАВШИЙ РАЗРЕШЕНИЕ ОРГАН СТАВИТЬ ДЛЯ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ТАКИЕ УСЛОВИЯ, КАК УСТРАНЕНИЕ ПРОБЛЕМ, ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК И/ИЛИ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ, ПОСЛЕ ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЯ?

Нет. Продление предоставляется автоматически и не может ограничиваться какими-либо условиями. Закон автоматически изменяет дату истечения срока действия соответствующего разрешения. Все работы, выполняемые на основании продлённого разрешения или утверждения, должны соответствовать существующим стандартам производительности. Тем не менее, выдавший разрешение орган может изменить условия продлённого разрешения или утверждения, если основной законодательный или регулирующий орган разрешит внести такие изменения.

МОЖЕТ ЛИ ВЫДАВШИЙ РАЗРЕШЕНИЕ ОРГАН ВНЕСТИ ПОПРАВКИ В РАЗРЕШЕНИЕ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЕ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ УСТРАНИТЬ ПРОБЛЕМЫ, ИСПРАВИТЬ ОШИБКИ И/ИЛИ ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПОСЛЕ ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЯ?

Да. Закон сохраняет за выдавшим разрешение органом право изменять условия разрешения, если основной законодательный или регулирующий орган разрешит внести поправки для устранения проблем, исправления ошибок или изменения проекта. Все работы, выполняемые на

основании продлённого разрешения или утверждения, должны соответствовать существующим стандартам производительности, которые иным образом распространяются на первоначально выданное или ранее продлённое разрешение.

МОЖЕТ ЛИ ВЫДАВШИЙ РАЗРЕШЕНИЕ ОРГАН ПРИНЯТЬ ПРИНУДИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ, ЧТОБЫ УСТРАНИТЬ НЕСОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ?

Да. Закон поддерживает правоприменительные полномочия органа, выдавшего разрешение.

ВЛИЯЕТ ЛИ ЗАКОН НА УСЛОВИЯ, КОТОРЫЕ ПРЕДЪЯВЛЯЛИСЬ МНЕ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ?

Нет. Все условия, которые предъявлялись при продлении срока действия разрешения или утверждения согласно Закону, остаются в силе.

ИЗМЕНЯЕТ ЛИ ЗАКОН ЧТО-ЛИБО, КРОМЕ ДАТЫ ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ МОЕГО РАЗРЕШЕНИЯ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЯ?

Нет. На разрешение или утверждение распространяются те же основные условия, которые применялись при их предоставлении органом, за исключением того, что все промежуточные сроки, устанавливаемые разрешением, продлеваются на два года. В разрешения или утверждения могут вноситься поправки на тех же условиях, которые первоначально содержались в разрешении или утверждении или которые допускаются основной законодательной нормой или правилами.

ЕСЛИ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ СОГЛАСНО РАЗРЕШЕНИЮ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЮ ПОТРЕБУЮТСЯ ДРУГИЕ РАЗРЕШЕНИЯ, БУДУТ ЛИ ОНИ ТАКЖЕ АВТОМАТИЧЕСКИ ПРОДЛЕВАТЬСЯ?

Если такие разрешения или утверждения подпадают под действие закона и были выданы или уже вступили в силу в течение установленного периода, они также будут продлеваться.

ЕСЛИ ВЛАДЕЛЕЦ РАЗРЕШЕНИЯ НАРУШИТ КАКИЕ-ЛИБО ТРЕБОВАНИЯ, ПРОДЛИТ ЛИ ЗАКОН ДЕЙСТВИЕ РАЗРЕШЕНИЯ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЯ?

Да, но в случае нарушения орган, выдавший разрешение, может принять соответствующие принудительные меры. Закон не изменяет другие существенные положения разрешения или утверждения, а также полномочия выдавшего его органа.

А ЕСЛИ РАЗРЕШЕНИЕ БЫЛО ВЫДАНО В ТЕЧЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА, НО ПОДЛЕЖАЛО АДМИНИСТРАТИВНОМУ ОБЖАЛОВАНИЮ?

Срок действия разрешения или утверждения, которое ожидало судебного обжалования в течение установленного периода, не продлевается, поскольку оно не является окончательным разрешением или утверждением и как таковое «не действует или не существует». Однако, если административное обжалование, которое препятствовало вступлению разрешения или утверждения в силу, было урегулировано и в течение установленного периода было выдано окончательное разрешение, то оно является разрешением, которое «действует или существует», а срок его действия может быть продлён на два года. Если административное обжалование урегулировано, а окончательное разрешение выдаётся после истечения установленного периода, то срок действия окончательного разрешения не может быть продлён на два года.

А ЕСЛИ РАЗРЕШЕНИЕ БЫЛО ВЫДАНО В ТЕЧЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА, НО В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ОЖИДАЕТ СУДЕБНОГО ОБЖАЛОВАНИЯ?

Как и любое разрешение, находящееся в процессе судебного обжалования, оно подчиняется окончательному решению суда. Если разрешение, отвечающее требованиям к продлению, находится на рассмотрении апелляционного суда и этот суд утвердит выдачу такого разрешения, то разрешение будет отвечать требованиям к продлению. Если же суд признает разрешение недействительным, то продление не требуется.

А ЕСЛИ РАЗРЕШЕНИЕ ВЫДАНО В ТЕЧЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА, НО БЫЛО ОБЖАЛОВАНО В СУДЕ, А РЕШЕНИЕ СУДА, УТВЕРЖДАЮЩЕЕ ВЫДАЧУ ЭТОГО

РАЗРЕШЕНИЯ, БЫЛО ПРИНЯТО ТОЛЬКО ПОСЛЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПЕРИОДА?

Поскольку разрешение было выдано в течение установленного периода, оно «действовало или существовало» в течение установленного периода, и срок его действия может быть продлён.

СУЩЕСТВУЮТ ЛИ ПРИЧИНЫ, ПО КОТОРЫМ СРОК ДЕЙСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЯ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЯ, ПРОДЛЁННОГО В СООТВЕТСТВИИ С ДАННЫМ ЗАКОНОМ, НЕ СМОЖЕТ ПРОДЛЕВАТЬСЯ В БУДУЩЕМ В СИЛУ ЗАКОНОВ И НОРМАТИВОВ, КОТОРЫЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ НА ТАКОЕ РАЗРЕШЕНИЕ ИЛИ УТВЕРЖДЕНИЕ?

Нет. Такие разрешения будут регулироваться существенными положениями основных законодательных норм или правил.

МОЖЕТ ЛИ ВЛАДЕЛЕЦ РАЗРЕШЕНИЯ ОТКАЗАТЬ В ПРОДЛЕНИИ ЕГО СРОКА?

Нет. Если данный закон распространяется на разрешение или утверждение, то его срок продлевается автоматически. Тем не менее, владелец разрешения может отказаться утвердить его на тех же условиях этого разрешения или утверждения, как и при отсутствии данного закона.

СОГЛАСНО КАКОЙ РЕДАКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА (780 CMR) ДОЛЖЕН ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ПРОЕКТ НА ОСНОВАНИИ ПРОДЛЁННОГО РАЗРЕШЕНИЯ?

Проект должен осуществляться в соответствии с той редакцией Государственного строительного кодекса, в рамках которой выдано данное разрешение.

УЧИТЫВАЯ, ЧТО РАЗРЕШЕНИЯ, ВЫДАВАЕМЫЕ В РАМКАХ ГЛАВЫ 408, НЕ ПОДПАДАЮТ ПОД ДЕЙСТВИЕ ДАННОГО ЗАКОНА, ПРОДЛЕВАЕТСЯ ЛИ СРОК ДЕЙСТВИЯ РАЗРЕШЕНИЙ, ВЫДАННЫХ ВНЕ РАМОК 40В И СВЯЗАННЫХ С ПРОЕКТОМ 40В (ТАКИХ КАК РАЗРЕШЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ВОДНО-БОЛОТНЫХ УГОДИЙ, И Т. Д.)?

Да. Не продлевается срок действия только тех разрешений, которые выдаются в соответствии с разделами 20 — 23 главы 40В. Срок действия всех остальных разрешений, связанных с данным проектом, продлевается.

ПРОДЛЕВАЕТСЯ ЛИ СРОК ВЫПЛАТЫ 40R ИЛИ ВОЗВРАТА ПОощРИТЕЛЬНЫХ ВЫПЛАТ В ОБЛАСТИ ЗОНИРОВАНИЯ?

Нет. Закон распространяется только на использование или строительство недвижимости и не предусматривает продления сроков поощрительных выплат в рамках главы 40R.