



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Согласовано

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам
совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 8 от 31 мая 2013 г.)

Утверждено

Вице-Президент НОСТРОЙ
В.С. Опекунов


(подпись)
«12» 07 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам правовой экспертизы проекта федерального закона
№ 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской
Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части
создания условий для развития строительства жилья экономического класса»

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса» (далее – законопроект), подготовленного и внесенного в Государственную Думу депутатами М.Л. Шаккумом, А.Б. Коганом и А.Е. Хинштейном, и направленного на закрепление новых механизмов предоставления застройщикам земельных участков для их комплексного освоения или развития уже застроенных территорий с условием строительства на таких участках жилья экономического класса.

Правовая экспертиза проводилась в период с 04.04.2013 по 22.04.2013 на основании Положения об Экспертном Совете и в соответствии с Протоколом заседания Экспертного Совета № 6 от 02.04.2013 рабочей группой в составе:

Кузьма И.Е. - Исполнительный директор НП «Орловское региональное объединение строителей» (руководитель);

Глушкова А.Н. - Председатель Совета НП СРО «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края»;

Курикалова Ю.Л. - Заместитель директора по правовым вопросам СРО НП «Инженерные системы – монтаж»;

Барминой Т.Н. – заместитель директора НП СРО «Объединение строителей Астраханской области»;

Федорченко М.В. - Генеральный директор Некоммерческого партнерства «Строительное региональное партнерство».

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текущую редакцию законодательных актов, в которые предложено внести изменения законопроектом, текст законопроекта и пояснительной записки к нему.

Проектом федерального закона № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса» предлагается закрепление новых механизмов предоставления застройщикам земельных участков для их комплексного освоения или развития уже застроенных территорий с условием строительства на таких участках жилья экономического класса, и реализация такого жилья по фиксированной стоимости, определенной по итогам аукциона. В частности, нормами законопроекта предусматривается два механизма предоставления застройщикам земельных участков для строительства жилья экономического класса: в результате заключения между застройщиком и органом местного самоуправления договора о развитии застроенной территории, либо договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Особенностью предлагаемых механизмов является новый вид аукциона, победителем которого признается участник, предложивший наиболее низкую цену в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений договоров купли-продажи и договоров участия в долевом строительстве.

Законопроект предлагает введение административной ответственности за нарушение обязательств по договорам о развитии застроенных территорий и комплексном освоении в целях строительства жилья экономического класса.

Также законопроектом предлагается закрепить особенности государственного учета договоров о развитии застроенной территории и о комплексном освоении в целях строительства жилья экономического класса и особенности внесения записей в Единый государственный реестр прав в отношении земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья экономического класса, и жилых помещений, создаваемых на таких земельных участках.

В ходе проведения правовой экспертизы законопроекта Экспертный Совет пришел к следующим выводам.

Порядок и условия принятия органами местного самоуправления решения о развитии застроенной территории регламентированы статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок проведения аукциона на право заключения договора на развитие застроенных территорий, а так же существенные условия такого договора регулируются статьями 46.2-46.3 Градостроительного кодекса РФ. Текущей редакцией Градостроительного кодекса не предусмотрены специальные нормы, регулирующие заключение договоров на развитие застроенных территорий для строительства жилья экономического класса, а так же понятие и содержание договора о комплексном освоении территорий, в том числе для строительства жилья экономического класса.

В действующей редакции Градостроительного кодекса Российской Федерации отсутствуют механизмы, позволяющие регулировать стоимость квадратного метра жилья, строительство которого производится в границах территории, в отношении которой было принято решение о развитии, либо решение о комплексном освоении. Включение в условия договора о развитии застроенной территории либо договора о комплексном освоении дополнительных условий, влекущих расходы застройщика, могут серьезно отразиться на стоимости жилья, вводимого в эксплуатацию.

Законопроект предусматривает дополнительные существенные условия, подлежащие включению в договоры о развитии застроенных территорий и комплексной застройки территорий для целей строительства жилья экономического класса, которые позволяют фиксировать цену за 1 кв. метр построенного жилья.

В частности, законопроектом предусматривается обязанность застройщика, заключившего договор о развитии застроенных территорий или комплексной застройки территорий для целей строительства жилья экономического класса, осуществить

строительство жилья экономического класса, заключить договора купли-продажи или договоры участия в долевом строительстве в отношении построенных или строящихся жилых помещений на условиях, определенных законопроектом и по цене, определенной аукционом.

Законопроект вводит понятие договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Нормы законопроекта предполагают установление требований к содержанию договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса по аналогии с договорами о развитии застроенных территорий. При этом устанавливается запрет на включение в договор о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность построенных жилых помещений и (или) объектов, а также условий, влекущих за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления. Отсутствие подобной нормы в отношении договоров о развитии застроенных территорий для строительства жилья экономического класса является существенным упущением и нуждается в исправлении.

Законопроект устанавливает порядок образования стоимости квадратного метра жилья, возводимого в рамках договора о развитии застроенной территории для строительства жилья экономического класса, либо договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Цена квадратного метра жилья определяется с помощью нового вида аукциона, победителем которого признается участник, предложивший наиболее низкую цену в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений договоров купли-продажи и договоров участия в долевом строительстве. Предметом аукциона является стоимость 1 кв.м. жилья, за которую застройщик обязуется продать построенное жилье экономического класса или заключить договоры долевого участия в строительстве. При этом начальная цена предмета аукциона (стоимость 1 кв.метра жилья) устанавливается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. метра жилья, определяемой Минрегионом России для конкретного субъекта Российской Федерации на соответствующий квартал. Нормы законопроекта комплексно регулируют вопросы проведения аукционов на заключение договоров на развитие застроенных территорий и комплексное освоение территорий.

При этом нормы законопроекта не учитывают особенности образования затрат застройщика при заключении договора о развитии застроенной территории, а именно – необходимость расчистить участок территории от уже возведенных построек. Производство дополнительных работ по сносу уже существующих зданий может сказаться

на затратах застройщика и как следствие – на себестоимости 1 кв. м. жилья, возводимого на данном участке. В связи с этим предлагается подзаконным актом Министерства регионального развития на основании принятых им нормативов стоимости жилья в регионе определить методику расчета стоимости квадратного метра жилья для определения стартовой цены 1 кв. м. при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории для строительства жилья экономического класса.

Помимо указанных выше норм, законопроект предполагает обязанность застройщика заключать договоры купли-продажи жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, по цене, не превышающей стоимости квадратного метра, определенной в соответствующем договоре в качестве существенного условия. В стоимость одного квадратного метра жилья включаются все затраты застройщика, в том числе и затраты на подключение к инженерным сетям.

Исходя из практики строительства, плата за технологическое присоединение может составлять при неразвитой инфраструктуре и отсутствии свободных мощностей до 40% стоимости строительства жилья. Нормы законопроекта устанавливают обязательство муниципального образования обеспечить подключение к сетям. Это может означать лишь то, что они должны быть вовремя построены. При обращении за получением разрешения на подключение или присоединение сетевые компании могут установить плату по индивидуальному тарифу. В связи с этим предлагается возложить на муниципалитет обязанность осуществить строительство или реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры за границами застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, необходимых для обеспечения бесплатного подключения или технологического присоединения на границе такой территории инженерной инфраструктуры.

Анализируя нормы законопроекта в отношении предоставления земельных участков для осуществления развития застроенной территории и комплексного освоения территории, Экспертный совет пришел к следующим выводам.

Пунктом 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации регулируется порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена. Данным пунктом установлено право муниципалитетов на предоставление указанных земельных участков, не предоставленных в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, без проведения конкурса застройщикам по договору развития застроенных территорий. Предлагаемые законопроектом поправки направлены на

включение в процедуру упрощенного предоставления земельных участков для договоров развития застроенных территорий и комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса.

Таким образом, законопроект направлен на стимулирование строительства жилья экономического класса путем предоставления дополнительных полномочий муниципалитетам, а именно – обязывать застройщика осуществлять строительство жилья экономического класса, путем включения соответствующих условий в решение о развитии застроенных территорий и договор о комплексном освоении территорий.

Анализ норм законопроекта, касающихся обеспечения государственной регистрации договоров о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, приводит Экспертный Совет к следующим выводам.

В действующей редакции Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержит норм, позволяющих осуществлять регистрацию договоров о развитии застроенных территорий и договоров о комплексном освоении территорий. Законопроект предлагает введение в указанный федеральный закон ст. 30.3, регулирующей особенности учета договоров о развитии или комплексном освоении территорий, внесения записей в Единый государственный реестр прав в отношении земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья экономического класса, и жилых помещений, создаваемых на таких земельных участках.

Практика применения статей 46.1 - 46.3 Градостроительного Кодекса РФ с учетом требований Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» показала, что процесс развития застроенных территорий искусственно усложнен необходимостью узаконения самовольных построек, самовольно выполненных перепланировок, переустройств и, реконструкции сносимых объектов. Кроме того, регистрация перехода к застройщику (инвестору) прав собственности на такие объекты затягивается из-за отсутствия документов технического (кадастрового) учета или необходимых правоустанавливающих документов на земельные участки и объекты недвижимости и занимает в общей сложности до одного года.

На основании изложенного, Экспертный Совет пришел к выводу о необходимости внесения дополнений в законопроект, направленных на устранение отмеченных в регулировании пробелов.

Законопроектом предлагается наделить органы государственной власти и местного самоуправления правом приобретать жилье экономического класса в целях предоставления таких жилых помещений гражданам, признанным в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях. Практика применения жилищного законодательства показывает, что льготные категории граждан получают адресные субсидии из бюджетов разных уровней на решение жилищного вопроса. В связи с этим Экспертный совет пришел к выводу, что в случае продажи этими лицами жилья экономического класса, предоставленного им органами государственной власти или местного самоуправления, необходимо ограничить возможность таких лиц повторно воспользоваться льготами на получение жилья.

Экспертный Совет также пришел к выводу, что учитывая социальную значимость строительства жилья экономического класса и исполнения условий заключенных договоров о развитии застроенных территорий или их комплексного освоения, введение административной ответственности является необходимым условием функционирования механизмов, заложенных настоящим законопроектом.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет приходит к следующему выводу:

проект федерального закона № 456651-5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса», является актуальным, отвечает интересам развития жилищного строительства и повышения доступности жилья для населения, и рекомендуется для внесения в Государственную Думу. Для исключения отрицательной правоприменительной практики, связанной с заключением договоров о развитии застроенных территорий и комплексного освоения территорий, рекомендуется учесть предложенные Экспертным Советом поправки, являющиеся приложением к данному заключению.

Председатель
Экспертного совета НОСТРОЙ
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере

Руководитель рабочей группы

А.Н. Глушков

И.Е. Кузьма

Изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации

Текущая редакция	Изменения, предполагаемые законопроектом №456651	Предлагаемые изменения рабочей группой	Комментарий
Статья 36. Градостроительный регламент 8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.		Статья 36. Градостроительный регламент 8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, а также в случаях принятия решения о развитии территории, в границах которой находятся такие земельные участки или объекты капитального строительства.	Ограничение срока использования несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства позволит уменьшить количество объектов, соответствующих действующему градостроительному регламенту и повысить эффективность использования земельных участков под строительство, а также позволит вести к упорядочению градостроительной деятельности.

Изменения в ст.46.1 Градостроительного кодекса

Статья 46.1. Развитие застроенных территорий		Статья 46.1. Развитие застроенных территорий, в том числе под строительство жилья экономического класса. 2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – региональных нормативов градостроительного проектирования либо утвержденных органом самоуправления расчетных показателей такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).	Включение в процедуру расчетов региональных нормативов при их наличии.
--	--	---	---

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены: 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу; 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.		3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены: 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;	В первоначальной редакции ГрК и Постановления Правительства №47 был установлен только порядок признания домов подлежащих сносу. Впоследствии Постановление Правительства была добавлена возможность реконструировать аварийные дома, в том числе по причине того, что памятники истории и культуры не подлежат сносу. При этом, нормы о возможности реконструкции не были введены в ГрК в ст. 46.1, хотя далее по тексту термин реконструкция употребляется.
4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.		4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых — не соответствуют градостроительному регламенту — не соответствуют основным видам разрешенного использования и предельным параметрам, установленным градостроительным регламентом в данной территориальной зоне.	
	6.1. В решении о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса должно быть установлено условие о строительстве на данной территории в соответствии с установленными градостроительными регламентами многоквартирных домов и (или) жилых домов, которые соответствуют установленным требованиям к жилью экономического класса и все жилые помещения в которых соответствуют таким требованиям (далее – жилье экономического класса). Требования к жилью экономического класса	6.1. Предлагается ч. 6.1 переформулировать в 6.2, а так же дополнить частью 6.1 следующего содержания 6.1. Решения о развитии застроенной территории является основанием для: 1) расторжения органами государственной власти и органами местного самоуправления аренды всех действующих договоров аренды нежилых помещений, а так же изъятие предоставленных в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных на застроенной территории, в отношении которой было принято решение о развитии;	Поддержать предложенные изменения с изменением номера статьи на 6.2 Введением норм, предусмотренных частью 6.1 обеспечивается возможность изъятия земельных участков, находящихся в границах территории предоставляемого развития, для свободной передачи

	устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.	2) изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, на которых находятся объекты, указанные в ч.4 настоящей статьи, за исключением многоквартирных жилых домов.	застройщику в случае, если сами участки или строения на них не соответствуют градрегламенту.
	6.2. В решении о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса должно быть установлено условие о строительстве на данной территории в соответствии с установленными градостроительными регламентами многоквартирных домов и (или) жилых домов, которые соответствуют установленным требованиям к жилью экономического класса и все жилые помещения в которых соответствуют таким требованиям (далее – жилье экономического класса). Требования к жилью экономического класса устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.	. В соответствии с ч.3 ст.49 ЖК изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд возможно также в иных случаях, предусмотренных ФЗ. Предполагается, что нормы п.2 ч.6.1 должны стать таким случаем. Предоставляемое муниципалитетам право корреспондируется с пп.3 ч.2 ст. 235 ГК РФ, согласно которому возможно прекращение права собственности на недвижимость в случае изъятия земельного участка со ссылкой на ст.239. Данная статья ГК определяет возможность изъятия для государственных и муниципальных нужд.	
Изменения в статью 46.2 Градостроительного кодекса			
	ч.3 статьи 46.2 дополнить пунктом п.5.1: 5.1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии со п.2 ч.6.1 ст. 46.1 настоящего кодекса, земельные участки и строения на них.	Обязанность застройщика уплатить выкупную цену за земельные участки и объекты на них, не соответствующие основным видам разрешенного использования и изымаемые органами МСУ	
п. 6 ч.3 статьи 46.2: 6) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки	п. 6 ч.3 статьи 46.2 изложить в следующей редакции: 6.) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и реконструкцию объектов капитального строительства на застроенной территории, в отношении которой принято	В соответствии с ч.3 ст.46.1 в отношении объектов, находящихся на территории, в отношении которой принято решение о развитии, может быть принято	

осуществления строительства		решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, а также разработать для утверждения органами местного самоуправления проект планировки территории в отношении территорий, не имеющих проекта планировки; максимальные сроки осуществления строительства	реконструкции. Это касается объектов, не подлежащих сносу в соответствии с законодательством РФ. В случае отсутствия проекта планировки территории застройщик должен его разработать и согласовать его с органами местного самоуправления.
п.8 ч.3 ст. 46.2: 8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;		п.8 ч.3 ст. 46.2 изложить в следующей редакции: 8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектов, указанных в ч.4 ст. 46.1 настоящего кодекса, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома или объекты; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;	В соответствии с ч.3 ст.46.1 в отношении объектов, находящихся на территории, в отношении которой принято решение о развитии, может быть принято решение о реконструкции. Это касается объектов, не подлежащих сносу в соответствии с законодательством РФ Предлагается установить обязанность произвести выкуп земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту, а так же сроков такого выкупа, существенным условием договора о развитии застроенной территории.
п.9 ч.3 ст. 46.2: 9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не		п.9 ч.3 ст. 46.2 изложить в следующей редакции: 9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не	В соответствии с ч.3 ст.46.1 в отношении объектов, находящихся на территории, в отношении которой принято решение о развитии, может быть принято решение о реконструкции. В таких случаях участки земли под такими объектами выделяются отдельно и подлежат передаче застройщику.

предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;		разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;	
	Дополнить пунктами 9.1 – 9.3 следующего содержания: «9.1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, или обязательство органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства; 9.2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 9.1 настоящей части и подлежащих по окончании строительства и (или) реконструкции передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи; 9.3) обязательство органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры за границами застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, необходимых для обеспечения подключения или технологического присоединения на границе такой территории инженерной инфраструктуры, построенной и (или) реконструированной в границах такой территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.	9¹) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, или обязательство органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с проектом планировки территории строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социально-культурной и коммунально-бытовой инфраструктур и транспортной инфраструктуры в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, передать указанные объекты в муниципальную собственность; максимальные сроки выполнения указанного обязательства; 9²) обязательство органа местного самоуправления обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной и инфраструктуры за границами застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, необходимых для обеспечения беспланового подключения или технологического присоединения на границе такой территории инженерной инфраструктуры, построенной и (или) реконструированной в границах такой территории в объемах мощности, предусмотренной утвержденным проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.	При развитии застроенных территорий застройщиком могут выполняться автодороги местного значения и проезды (не в рамках благоустройства территории и в стоимость 1 кв.м жилья эти затраты не входят). Исходя из практики строительства плата за технологическое присоединение может составлять при неразвитой инфраструктуре и отсутствии свободных мощностей до 40% стоимости строительства жилья. В редакции законопроекта п.8 ч.3 настоящей статьи устанавливает обязательство муниципального образования обеспечить образования подключения к сетям. Это может означать лишь то, что они должны быть вовремя построены. При обращении к сетевым компаниям о разрешении на подключение или присоединение она выставит застройщику счет в том числе и по индивидуальному тарифу. Необходимо определить необходимость обеспечения муниципального нужных мощностей, необходимых

			для нормального функционирования инженерных сетей внутри границы застраиваемой территории. Внутри застраиваемой территории необходимо обеспечить строительство и реконструкцию объектов в соответствии с проектом планировки территории. Объекты коммунально-бытовой инфраструктуры могут находиться не в собственности муниципалитета, таким образом последний не может влиять на строительство капитальный ремонт указанных объектов.
--	--	--	---

Изменения в статью 46.4 Градостроительного кодекса

Текущая редакция	Изменения, предлагаемые законопроектом №456651	Предлагаемые изменения	Комментарий
нет	ч.3 статьи 46 ⁴ :	ч.3 статьи 46 ⁴ изложить в следующей редакции:	Предлагается ввести норму для развития застроенных территорий, аналогичную предусмотренной ч.5 ст.46.6 для комплексного освоения. В противном случае спрогнозировать стоимость 1 кв.м. жилья эконом-класса для застроенных территорий невозможно.
	3. В договоре о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса может быть предусмотрено условие о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса. При этом стоимость указанных жилых помещений определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади соответствующего жилого помещения, установленной в соответствии с частями 5 и 6 статьи 46 ⁸ настоящего Кодекса.	3. В договоре о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса может быть предусмотрено условие о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса. При этом стоимость указанных жилых помещений определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади соответствующего жилого помещения, установленной в соответствии с частями 5 и 6 статьи 46.8 настоящего Кодекса. Запрещается включение в договор условий договора, не предусмотренных в частях 1, 3 – 11 части 3 статьи 46 ² настоящего кодекса, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.	

Изменения в статью 46.7 Градостроительного кодекса

	ч.4 статьи 46.7: 4. Начальная цена предмета аукциона устанавливается равной средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) в субъекте Российской Федерации, на территории которого находится соответствующее муниципальное образование, устанавливаемой в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 46.8 настоящего Кодекса.	ч.4 статьи 46.7 изложить в следующей редакции: 4. Начальная цена предмета аукциона на право заключить договор о комплексном освоении территории устанавливается равной средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) в субъекте Российской Федерации, на территории которого находится соответствующее муниципальное образование, устанавливаемой в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 46.8 настоящего кодекса. Начальная цена предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории рассчитывается по методике определения такой цены, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.	Согласно ч.3 ст.46.2 ГрК РФ при развитии застроенной территории в отличие от комплексного освоения необходимо освоить земельный участок от прав третьих лиц, т.е. выкупить объекты, находящиеся в частной собственности, отселить социальное жилье, произвести снос и т.д.. Поэтому начальная цена аукциона должна рассчитываться с учетом дополнительной финансовой нагрузки при развитии застроенной территории. Предлагаем разработать соответствующую методику, по аналогии с ч. 4 ст. 46.3 ГрК РФ, в которой будет использоваться устанавливаемая Минрегионом РФ цена на 1 кв.м.
	ч.7 статьи 46.7: 7. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, предусмотренные частью 10 статьи 46.3 настоящего Кодекса, а также документы, подтверждающие соответствие участника аукциона следующим требованиям: 1) наличие опыта работы юридического лица в качестве лица, осуществляющего строительство, в сфере жилищного строительства, реконструкции, капитального ремонта, и (или) лица, осуществляющего подготовку проектной документации объектов жилищного строительства (далее в настоящей части – сфера строительства) не менее пяти лет; 2) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства; 3) наличие по основному месту работы работников юридического лица, имеющих высшее или среднее экономическое, архитектурное, строительное профессиональное образование. При этом не менее чем пять работников должны иметь высшее профессиональное образование или не менее чем семь работников	7. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, предусмотренные частью 10 статьи 46.3 настоящего Кодекса, а также документы, подтверждающие соответствие участника аукциона следующим требованиям: 1) наличие опыта работы юридического лица в качестве лица, осуществляющего строительство, в сфере жилищного строительства, реконструкции, капитального ремонта, и (или) лица, осуществляющего подготовку проектной документации объектов жилищного строительства (далее в настоящей части – сфера строительства) не менее пяти лет; 2) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства; 3) наличие по основному месту работы	Для строительства наружных инженерных сетей независимо от этажности зданий требуется свидетельство о допуске, выданное СРО. Поэтому с учетом понятия «застройщик», обязанностей, определенных гл.6, и положений гл.6.1 настоящего кодекса застройщик может быть лицом, осуществляющим работы по организации строительства, а не проектирования. При этом он обязан иметь свидетельство о допуске к генподряду, которое

	- среднее профессиональное образование, стаж работы по специальности должен составлять не менее чем три года для работников, имеющих высшее профессиональное образование, и не менее чем пять лет для работников, имеющих среднее профессиональное образование; 4) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя колледжального исполнительного органа юридического лица, а также главный бухгалтер (бухгалтер при отсутствии в штате главного бухгалтера) не могут являться лицами: а) имеющими судимость за преступления в сфере экономики; б) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации; в) ранее занимавшими должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации или ранее являвшимися индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в сфере строительства, у которых была аннулирована (отозвана) лицензия на осуществление предусмотренных федеральным законом видов деятельности за нарушение лицензионных требований, или которые были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или которые были признаны несостоятельными (банкротами), если с момента такого аннулирования, исключения либо завершения процедур банкротства прошло менее трех лет.».	работников — юридического лица, имеющих высшее или среднее экономическое, архитектурное-строительное профессиональное образование. При этом не менее чем пять работников должны иметь высшее профессиональное образование или не менее чем семь работников — среднее профессиональное образование, стаж работы по специальности должен составлять не менее чем три года для работников, имеющих высшее профессиональное образование, и не менее чем пять лет для работников, имеющих среднее профессиональное образование — соответствие заявителя требованиям части 8.2 статьи 55.5 настоящего кодекса, при этом действие свидетельства о допуске к видам работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не должно быть приостановлено или прекращено; 4) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя колледжального исполнительного органа юридического лица, а также главный бухгалтер (бухгалтер при отсутствии в штате главного бухгалтера) не могут являться лицами: а) имеющими судимость за преступления в сфере экономики; б) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации; в) ранее занимавшими должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации или ранее являвшимися индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в сфере строительства, у которых была аннулирована (отозвана) лицензия на осуществление предусмотренных федеральным законом видов деятельности за нарушение лицензионных требований, или которые были исключены из членов саморегулируемых организаций — в	подтверждает наличие необходимого количества специалистов и их квалификацию. В предлагаемой редакции количество участников на стороне застройщика уменьшится, а значит, и строительство будет более дешевым. По поводу пункта 4: исключение члена из СРО не означает, что деятельность выполнялась с нарушениями, исключение могло быть и по другим основаниям (например, добровольный выход, изменение Перечня видов работ, реорганизация и т.д.).
--	---	--	---

		области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или которые были признаны несостоятельными (банкротами), если с момента такого аннулирования, исключения либо завершения процедур банкротства прошло менее трех лет.	
--	--	---	--

Изменения в статью 46.8 Градостроительного кодекса

Часть 5 статьи 46.8:	Часть 5 статьи 46.8 изложить в следующей редакции: 5. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом в течение двенадцати месяцев после проведения открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, цена такого договора купли-продажи, договора долевого участия в строительстве в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать цены одного квадратного метра общей площади, предусмотренной в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса.	В 4.5 данной статьи указаны казальные условия для продавца, так как, например, по заключенному через 11 месяцев с даты проведения аукциона договору долевого участия жилой дом будет построен только через 9 и более месяцев, и окончательный расчет по договору будут производиться через 1 год и более в условиях высокой инфляции.
5. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом в течение двенадцати месяцев после проведения открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, цена такого договора купли-продажи, договора долевого участия в строительстве в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать цены одного квадратного метра общей площади, предусмотренной в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса.	Часть 5 статьи 46.8 изложить в следующей редакции: 5. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом в течение двенадцати месяцев после проведения открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса, цена такого договора купли-продажи, договора долевого участия в строительстве в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать цены одного квадратного метра общей площади, предусмотренной в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории в целях строительства жилья экономического класса.	Учитывая практику подготовки Минрегионом прогнозов квартальных индексов изменения стоимости строительства и сроки строительства жилого дома необходимо разрабатывать прогнозные индексы на 1 год для определения цены договоров долевого строительства с учетом тарифика оплаты. Кроме того, цена на жилье может отличаться от стоимости жилья, например, в связи с разработкой проекта планировки, внутриквартальных сетей и т.д., которые при определении стоимости
6. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом по истечении двенадцати месяцев после проведения	6. В случае если договор купли-продажи жилья экономического класса или договор долевого участия в строительстве жилья экономического класса заключается продавцом по истечении двенадцати месяцев после проведения	

	застроенной территории или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, умноженная на индексы, установленные в соответствии с пунктом 2 части 8 настоящей статьи после проведения указанного открытого аукциона. 8. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства ежеквартально в установленном им порядке и не менее чем за десять календарных дней до окончания текущего квартала определяет для каждого субъекта Российской Федерации: 1) среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) на следующий квартал; 2) индекс изменения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) как отношение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях), установленной на следующий квартал, к средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях), ранее установленной на текущий квартал.	открытого аукциона, цена такого договора купли-продажи жилья экономического класса, договора долевого участия в строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать большую из двух величин: 1) цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предусмотренную в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса; 2) предельную цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемую в соответствии с частью 7 настоящей статьи. При этом расчет стоимости жилого помещения по договору долевого участия в строительстве выполняется с учетом графика поэтапного внесения денежных средств участником долевого строительства и с использованием индексов изменения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, указанных в п.2 ч.8 настоящей статьи. 7. Предельная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения определяется как цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предусмотренная в качестве существенного условия договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, умноженная на индексы, установленные в соответствии с пунктом 2 части 8 настоящей статьи после проведения указанного открытого аукциона. 8. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства ежеквартально в установленном им порядке и не менее чем за десять календарных дней до окончания текущего квартала определяет для каждого субъекта Российской Федерации:	жилья в регионе не учитываются. Поэтому предлагаем уточнить в части 8, что цена устанавливается именно для жилья эконом-класса. До настоящего времени законодательно не решен вопрос передачи внутриквартальных сетей сетевым компаниям. Вель в большинстве муниципалитетов уже отсутствует муниципальная инженерная инфраструктура. И если сети выполнит застройщик, то каким образом они передаются частным компаниям?
--	---	---	--

Часть 13 статьи 46.8: 13. Преимущественное право на заключение договора купли-продажи жилья экономического класса, договора долевого участия в строительстве жилья экономического класса в течение трех месяцев после размещения застройщиком информации, указанной в части 11 настоящей статьи, имеют следующие лица: 1) органы государственной власти, органы местного самоуправления; 2) граждане Российской Федерации, принятые в соответствии с жилищным законодательством на учет до 1 марта 2005 года в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и состоящие на таком учете; 3) граждане Российской Федерации отдельных категорий, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.	1) среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) на следующий квартал; 2) индекс изменения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях) как отношение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях), установленной на следующий квартал, к средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (в рублях), ранее установленной на текущий квартал. Часть 13 статьи 46.8 изложить в следующей редакции 13. Преимущественное право на заключение договора купли-продажи жилья экономического класса, договора долевого участия в строительстве жилья экономического класса в течение трех месяцев после размещения застройщиком информации, указанной в части 11 настоящей статьи, имеют следующие лица: 1) органы государственной власти, органы местного самоуправления; 2) граждане Российской Федерации, принятые в соответствии с жилищным законодательством на учет до 1 марта 2005 года в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и состоящие на таком учете; 3) граждане Российской Федерации отдельных категорий, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации. По истечению 3 месяцев со дня размещения информации о готовности продавца к заключению договора купли-продажи жилья экономического класса или договора долевого участия в строительстве жилья экономического класса в соответствии с ч.11 настоящей статьи, продавец может заключать договора купли-продажи или привлекать на строительство жилья экономического класса денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов без ограничения по цене договора.	Предлагаем в течение 3 месяцев лицам, имеющим преимущественное право, заключить договора долевого участия и договора купли-продажи. Оставшиеся квартиры должны продаваться по рыночным ценам, в противном случае появятся желающие зарабатывать на перепродаже таких квартир. Добросовестный застройщик будет выполнять принятые обязательства по договору при минимальной рентабельности, а возможно, учитывая долгосрочность проектов и сложности прогнозирования роста цен на рынке, и в ущерб своей организации. К тому же может сложиться ситуация, когда имеющееся количество льготников меньше выхода квартир с территории. В результате жилые дома будут стоять пустые или вообще недостроенные.
На	основании	

		предложенной редакции договора долевого участия практически не могут заключаться, так как ч.4 данной статьи не допускаются участие органов власти в долевом строительстве. В результате до продажи квартир муниципалитету, т.е. до сдачи объекта в эксплуатацию, застройщик не знает, какие квартиры он может продать отдельным категориям граждан. Поэтому возможны два варианта решения проблемы: органы власти обязать в указанный срок заключать предварительные договоры с указанием полных адресов жилых помещений, в том числе этажности (например, для гражданина с ограниченными возможностями МО обязано предоставить 1 этаж). Либо исключить ч.4 ст.ст.48.6 данного законопроекта.
--	--	---

Изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации

	Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14), следующие изменения: 1) статью 53 дополнить следующим абзацем: «При продаже, отчуждении иным способом жилого помещения, которое было приобретено на основании договора купли-продажи жилья экономического класса, договора долевого участия в строительстве жилья экономического класса, а также в случае уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданин признается намеренно ухудшившим	Учитывая то, что льготные категории граждан получают адресные субсидии из бюджетов разных уровней на решение жилищного вопроса, необходимо в случае продажи экономического жилья ограничить возможность таких лиц повторно воспользоваться льготами на получение жилья. Кроме того, введение
--	---	--

		свои жилищные условия и не может претендовать на получение государственной или муниципальной помощи на решение жилищных вопросов», 2) часть 4 статьи 29 изложить в следующей редакции: 4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. В случае государственной регистрации перехода права собственности на ветхое, аварийное и непригодное для проживания жилое помещение в целях его сноса к стороне по договору о развитии застроенной территории, жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии до момента его фактического сноса, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.	данного ограничения позволит исключить возможность создания теневого рынка с недвижимостью по получению сверхприбыли. Вторая часть дополнений связана с предложением упростить процедуру оформления перехода права собственности при развитии застроенной территории в случае самовольной постройки.
Изменения в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»			
		Главу IV дополнить статьей 30.4 следующего содержания: Статья 30.4 «Государственная регистрация перехода права собственности на объекты недвижимого имущества в целях сноса к стороне по договору о развитии застроенной территории. 1. Государственная регистрация перехода права собственности на объекты недвижимости в целях их сноса осуществляется на основании заявления сторон договора: собственника объекта недвижимости и стороны по договору о развитии застроенной территории. 2. На государственную регистрацию перехода к стороне по договору о развитии застроенной территории на объекты недвижимости наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, стороной по договору о развитии застроенной территории представляется договор о развитии застроенной	Практика применения статей 46.1 - 46.3 Градостроительного Кодекса РФ с учетом требований Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" показала, что процесс развития застроенных территорий искусственно усложнен необходимостью узаконения самовольных построек, самовольно выполненных перепланировок, переустройств и,

		территории, заключенный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. 3. В случае если документы кадастрового учета содержат сведения о самовольно произведенных перепланировке, переустройстве, реконструкции объекта недвижимости государственный регистратор в графу "Особые отметки" Единого государственного реестра прав вносит запись о таких перепланировке, переустройстве, реконструкции. При этом указания самовольно произведенных перепланировок, переустройства, реконструкции объекта недвижимости не требуется. 4. Наличие в документах кадастрового учета об объекте недвижимости, который переходит к стороне по договору о развитии застроенной территории, сведений о произведенных перепланировке, переустройстве, реконструкции, подлежащих узаконению, не может являться основанием для приостановления или отказа в осуществлении государственной регистрации прав на объекты недвижимости.»	реконструкции сносимых объектов. Кроме того, регистрация перехода к застройщику (инвестору) прав собственности на такие объекты заткивается из-за отсутствия документов технического (кадастрового) учета или необходимых правоустанавливающих документов на земельные участки и объекты недвижимости и занимает в общей сложности до одного года. Принятие данных предложений упростит процедуру перехода права собственности на ветхие подлежащие сносу жилые дома и несоответствующие градостроительному регламенту объекты недвижимости при обюодном согласии сторон. При этом исключается узаконение самовольной постройки (реконструкции, перепланировки и т.д.) в судебном порядке .
--	--	--	---