



**Изменения законодательства  
о приаэродромных территориях и  
комплексном развитии территорий**

**Прядеин Виктор Васильевич,**  
Исполнительный директор Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»  
**6 июля 2021 года**

**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

## Содержание

**1**

**Практическое применение изменений  
законодательства о приаэродромных территориях.  
Предложения по его  
дальнейшему совершенствованию**

слайды  
3-10

**2**

**Дальнейшее совершенствование законодательства  
о комплексном развитии территории.  
КРТ и законодательство о защите  
и поощрении капиталовложений**

слайды  
11-17



## Приаэродромные территории – новое регулирование



**Федеральный  
закон  
от 11.06.2021  
№ 191-ФЗ**

«О внесении  
изменений  
в отдельные  
законодательные  
акты Российской  
Федерации»

(вступил в силу  
с 1 июля 2021 года)

**1**

**Разрешено устанавливать приаэродромные территории в «усеченном» составе – без седьмой подзоны**

**2**

**На Роспотребнадзор возложена обязанность утвердить методику установления седьмой подзоны**

**3**

**Определено, что ограничения в седьмой подзоне не применяются в отношении ранее построенных объектов**

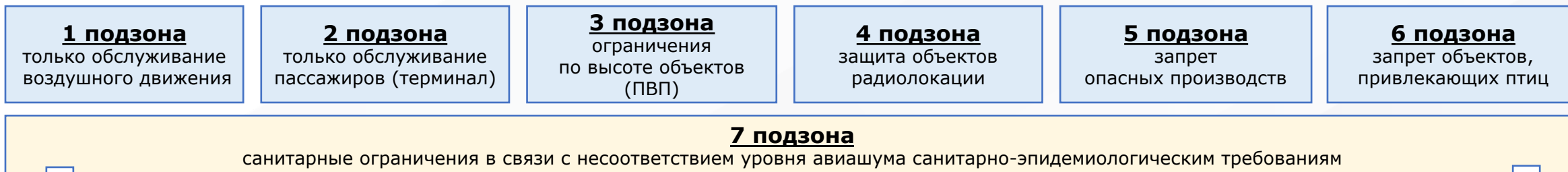
**4**

**Объявлена «амнистия» для «бытовой» недвижимости на приаэродромной территории – ИЖС, гаражей**

## Приаэродромные территории без седьмой подзоны



На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны:



Приаэродромная территория может устанавливаться **без седьмой подзоны**, если границы седьмой подзоны **не удалось согласовать** с органами власти соответствующего субъекта РФ.

Для новых аэродромов: седьмая подзона устанавливается **Роспотребнадзором** отдельно в течение **1 года**.

Для действующих аэродромов: если седьмая подзона не была установлена до 1 июля 2021 года, седьмая подзона аэродромов устанавливается **Роспотребнадзором** отдельно в срок **до 1 января 2025 года**.

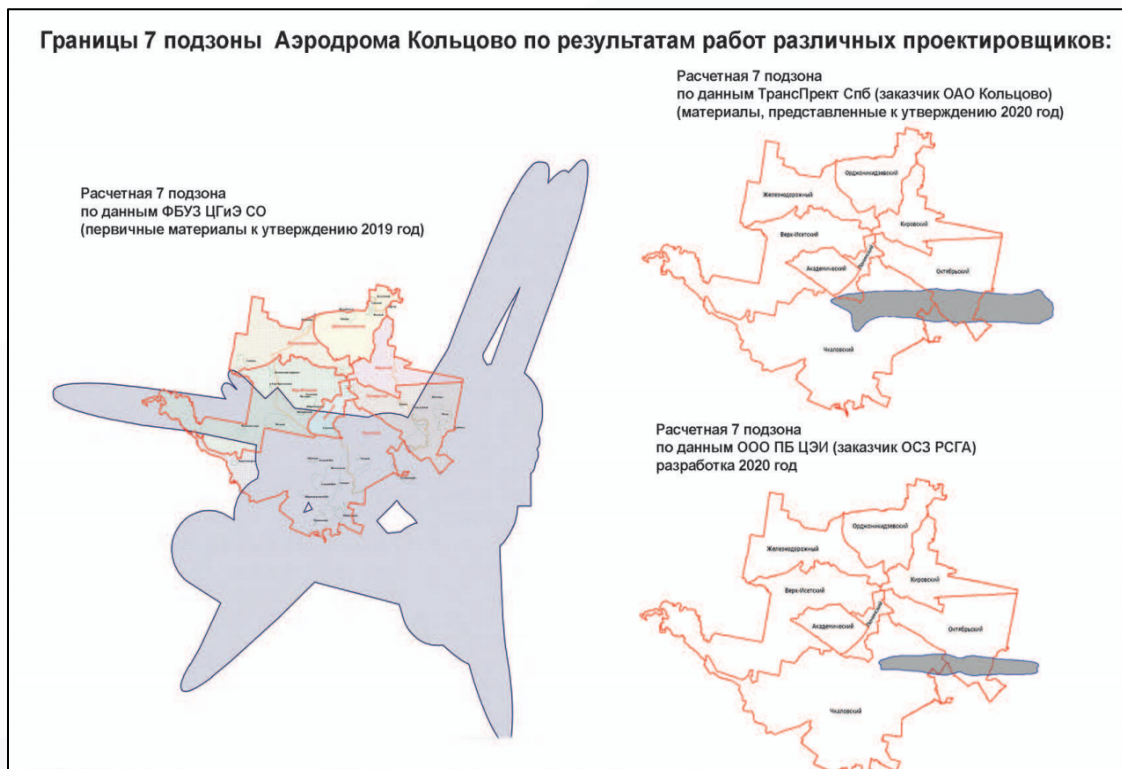
До установления седьмой подзоны требуется **получение санэпидзаконения** для строительства в границах полос воздушных подходов аэродрома.



С момента выделения подзон с первой по шестую приаэродромная территория считается установленной. С этого момента не требуется согласовывать строительство с органами власти в сфере авиации.

## Методика определения границ седьмой подзоны

- На Роспотребнадзор возложена обязанность утверждать методику определения границ седьмой подзоны. Ранее такая обязанность не была закреплена законом.



### Последствия отсутствия методики:

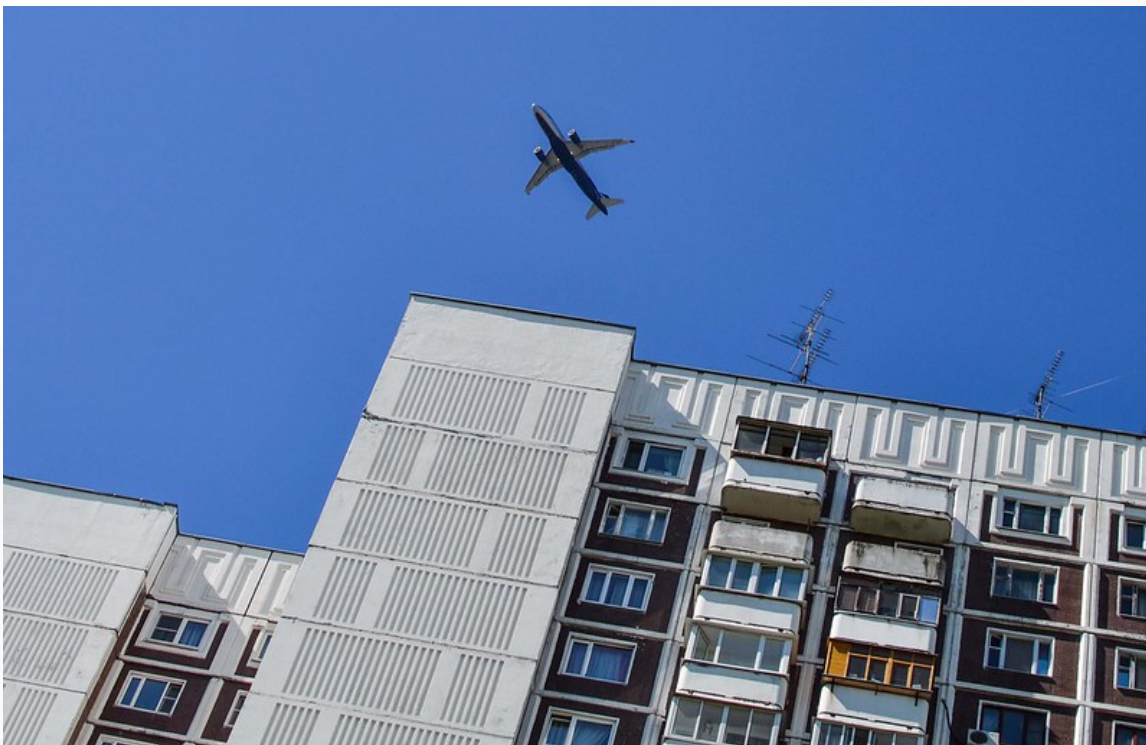
- Отсутствие методики приводило к тому, что различные проектные организации по-разному определяли границы седьмой подзоны одного и того же аэродрома (см. рисунок).
- Из-за разницы в расчетах значительно различалась площадь территорий, попадающих в седьмую подзону. Это создавало риски ограничения строительства на больших территориях.
- Субъекты РФ отказывали федеральным органам (Росавиация) в согласовании проектов приаэродромных территорий, в связи с чем приаэродромные территории не устанавливались.

### Принятие методики позволит:

- устанавливать седьмые подзоны единообразно и прозрачно;
- сократить площади города, накрываемые седьмой подзоной и избежать рисков блокировки градостроительной деятельности на таких площадях.

## «Амнистия» для существующих объектов в седьмой подзоне

- **Определены объекты, к которым не применяются ограничения в седьмой подзоне приаэродромной территории**



**В случае, если седьмая подзона действующего аэродрома устанавливается отдельно от первой-шестой подзон, ограничения в седьмой подзоне не применяются:**


- в отношении объектов недвижимости, права на которые возникли до дня установления седьмой подзоны;
- в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны (объектов, строительство которых начато до установления этой подзоны, если разрешение не нужно).

В этом случае возмещение убытков правообладателям в связи с установлением седьмой подзоны не осуществляется.

**Это снимет риски сноса объектов, уже существующих к моменту установления седьмой подзоны, а также риски невозможности завершения строительства объектов, если такие объекты попадут в границы седьмой подзоны.**



## «Амнистия» для «бытовой» недвижимости

-  **Объявлена «амнистия» для «бытовой» недвижимости, расположенной на приаэродромной территории, – индивидуальных домов, гаражей и т.п.**



**Не осуществляется снос здания, сооружения, не соответствующих ограничениям, установленных в подзонах приаэродромной территории, если:**

- такие объекты были созданы до установления подзон;
- объекты расположены на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства (ИЖС), строительства гражданами гаражей;
- размещение объектов соответствует правовому режиму земель и виду разрешенного использования земельного участка.

**Строительство «бытовых» объектов также не потребует согласований с Росавиацией, получения санэпидзаклучений и т.д.**

**Это снимет риски сноса «бытовых» объектов, не оказывающих влияния на безопасность полетов, создаст условия для строительства объектов ИЖС.**



## Спорные моменты принятого закона



### Имеется ряд неоднозначных положений нового закона о приаэродромных территориях, применение которых может вызвать проблемы на практике

- До установления ограничений на использование ЗУ в 7 подзоне (будут установлены в **Положении о приаэродромных территориях в соответствии с ЗК РФ**) потребуется получение санитарно-эпидемиологического заключения для строительства объектов;
- Новый закон, введя правило об «амнистии» для существующих объектов в седьмой подзоне, ограничил его применение. Такая амнистия устанавливается только для случая, когда седьмая подзона устанавливается:
  - в отношении действующего аэродрома (а не строящегося);
  - в случае, когда седьмая подзона устанавливается отдельно от остальных подзон (а не в составе приаэродромной территории в целом).
- Новый закон не устанавливает порядка приведения уже установленных седьмых подзон приаэродромных территорий в соответствие с методикой, которая будет утверждена Роспотребнадзором.

Вместе с тем имеются примеры субъектов РФ, согласовавших седьмые подзоны до принятия нового закона, а впоследствии столкнувшихся с ограничениями градостроительного развития территорий.

## Приаэродромные территории – предложения НОСТРОЙ

### Для 7-й подзоны приаэродромной территории:

- **закрепить приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов, запрет эксплуатации определенных типов воздушных судов с повышенным уровнем шума и т.п.**
- **наделить субъекты РФ правом самостоятельно готовить проекты 7-ой подзоны и утверждать такую подзону отдельно от других подзон ПАТ;**
- **в целом установить для 7-ой подзоны иное правовое регулирование - рассмотреть вопрос о замене 7-ой подзоны отдельной зоной с особыми условиями (санитарно-защитной зоной или другой);**
- **определить исчерпывающий перечень объектов, строительство которых запрещается в границах 7-ой подзоны;**
- **установить требования к лицам, разрабатывающим проекты 7-ой подзоны (сейчас такие требования не установлены);**
- **определить экспертный орган, который должен оценивать корректность определения 7-ой подзоны как с позиций санитарных требований, так и с точки зрения градостроительной деятельности;**
- **установить типовые формы решения об установлении приаэродромных территорий, включающего «регламентную часть»;**
- **установить перечень исходных данных, требования к форматам их предоставления, к порядку их предоставления, закрепить обязанность операторов аэродромов предоставлять исходные данные лицам, определяющим границы 7-ой подзоны;**
- **актуализировать действующие санитарные правила, нормативно-технические документы в сторону смягчения требований по шуму с учетом возможности провести мероприятия по шумозащите;**
- **выделять в границах 7-ой подзоны сектора в зависимости от содержания ограничений и условий размещения объектов.**

## Приаэродромные территории – предложения НОСТРОЙ

### Для 3-й подзоны приаэродромной территории (ПВП):

- скорректировать порядок согласования строительства в полосах воздушных подходов аэродромов, с учетом необходимости получения сан-эпид. заключения Роспотребнадзора. Исходя из того, что данный порядок согласования носит временный характер, возможно издание совместных разъяснений (рекомендаций) Роспотребнадзора и Росавиации по данному вопросу;
- установить, что координаты границ полос воздушных подходов должны соответствовать системе координат, используемой для ведения ЕГРН;
- определить единый порядок расчета абсолютной высоты объекта, в т.ч. с использованием доступного всем застройщикам и органам власти (органам местного самоуправления) программного обеспечения, аналогичного тому, которое используется для этого операторами аэродромов;
- вернуться к прежнему порядку установления полос воздушных подходов без установления «внешних границ» в виде окружности. Нормативно закрепить критерии объектов, влияющих на безопасность полетов.

### Для 4-й подзоны приаэродромной территории (локаторы):

- обсудить с Росавиацией и операторами аэродромов вопрос о принятии мер по модернизации (реконструкции) средств радиотехнического обеспечения полетов и иного оборудования в целях сокращения территории 4-ой подзоны.

### Для 5-й подзоны приаэродромной территории (опасные производства):

- конкретизировать критерии влияния на безопасность полетов со стороны опасных объектов, ограничив круг таких объектов;
- сохранить наиболее жесткие меры только для новых ВПП и аэродромов;
- утвердить РД (Ростехнадзор) о регламентации нахождения объектов ОПО, находящихся в настоящее время в 5-ой зоне аэродрома, в частности с усиленным государственным надзором и контролем собственника по текущему содержанию и капитальному ремонту этих сооружений.

### Для 6-й подзоны приаэродромной территории (птицы):

- Определить критерии объектов, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

# Комплексное развитие территорий – новое регулирование



## Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. №494-ФЗ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

### Ключевые новеллы (кратко):

- Единый механизм редевелопмента, применимый к смешанной застройке;
- Механизм обязательного выкупа помещений в ветхих МКД;
- Упрощенный порядок подготовки и изменения град. документации;
- Заключение соглашений о защите и поощрении капиталовложений для КРТ

1

- Новая глава 10 **ГрК РФ** «Комплексное развитие территории» - отражение комплексного развития территории в градостроительной документации
- Виды комплексного развития территории. Объекты, включаемые в границы территории для разных видов комплексного развития. Общие положения о возможности изъятия недвижимости при КРТ. Порядок принятия решения о КРТ и требования к нему. Реализация решения о КРТ. Договор о КРТ, требования к нему и его заключение

2

- Изменения в **ЗК РФ**: предоставление земельных участков для КРТ.
- Правила изъятия недвижимости при КРТ.

3

- Изменения в **ЖК РФ**: порядок выкупа жилых помещений при КРТ в неаварийных многоквартирных домах.
- Проведение общих собраний при КРТ.

4

- Изменения в иные законодательные акты: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации».

## Проблемы правового регулирования и предложения по их решению



Устанавливаются требования к наличию у участника торгов опыта строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ



Не устанавливается порядок определения такого объема на этапе проведения торгов. Возможно возникновение споров между инвесторами и органами власти, оспаривание результатов торгов на право заключения договора о КРТ



**Предложение:** подготовить методические рекомендации для организаторов торгов. Снизить или отменить требования к опыту для мелких и средних застройщиков, низкомаржинальных проектов, строительства ИЖС



Устанавливается возможность внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки в целях реализации решений о КРТ, определяются предельные сроки для внесения таких изменений



Прямо не закрепляется обязанность ОМС обеспечить внесение изменений, такая обязанность не включается в договор о КРТ. Возможно блокирование реализации принятых решений о КРТ



**Предложение:** прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, необходимых для реализации решения о КРТ и документации по планировке территории



Закон позволяет уполномоченному органу расторгнуть договор о КРТ в одностороннем (внесудебном) порядке, в том числе, в связи с неисполнением обязанностей инвестора по строительству объектов в срок



Неисполнение обязательств может вызвано причинами, зависящими от публичной стороны (невыдача необходимых разрешений, согласований и др.) Возможно злоупотребление со стороны органов власти



**Предложение:** закрепить исключительно судебный порядок расторжения договора о КРТ по инициативе уполномоченного органа



## Редевелопмент территорий с ветхими объектами ИЖС

**ГрК РФ не дает возможности проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами (ИЖС).**

На таких территориях обязательно должен быть хотя **бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом**, в противном случае принять решение о КРТ невозможно.

Наличие территорий, занятых ветхими ИЖС, является значительной проблемой городов.

*Положения принятого закона затрудняют проблему ликвидации территорий с ветхими ИЖС, вынуждая инвестора искусственно объединять территории ИЖС с территориями, на которых расположены МКД.*

### Предложение:

Внести в ГрК РФ изменения, позволяющие включать в территории КРТ жилой застройки индивидуальные жилые дома независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов





### **Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ**

«О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»



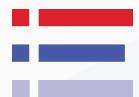
### **По соглашению о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК)**

публично-правовые образования (РФ, субъекты РФ, муниципалитеты), обязуются не применять к инвестору акты (решения) соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления



### **СЗПК могут применяться при реализации проектов КРТ**

#### **Основные гарантии инвестора:**



- «Стабилизационная оговорка» – неприменение к инвестору определенных актов (решений) органов власти, органов местного самоуправления;
- Возмещение затрат, реального ущерба инвестора

## Стабилизационная оговорка и КРТ

### Стабилизационная оговорка запрещает применять к инвестору акты (решения):

- 1) увеличивающие сроки осуществления процедур;
- 2) увеличивающие количество процедур;
- 3) увеличивающие размер взимаемых обязательных платежей;
- 4) устанавливающие доп. требования к условиям реализации проекта;
- 5) устанавливающие доп. запреты, препятствующие реализации проекта.



### Может быть запрещено в т.ч. применение актов (решений):

- устанавливающих требования к землепользованию и застройке территорий; предусматривающие изменение процедур подготовки градостроительной документации различных видов;
- устанавливающих дополнительные административные процедуры при выполнении изысканий, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, сносе, подключении (тех. присоединении);
- предусматривающих изменение порядка осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, порядка выдачи разрешения на строительство объекта и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- изменяющих порядок предоставления земельных участков, устанавливающие дополнительные ограничения прав на землю и др.



**Применение стабилизационной оговорки позволит снизить административные барьеры при КРТ**

## Стабилизационная оговорка и КРТ

Согласно Федеральному закону от 01.04.2020 № 69-ФЗ к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений инвестор **обязан приложить разрешение на строительство, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а при отсутствии разрешения на строительство – приложить ГПЗУ (ППТ, если объект является линейным).**

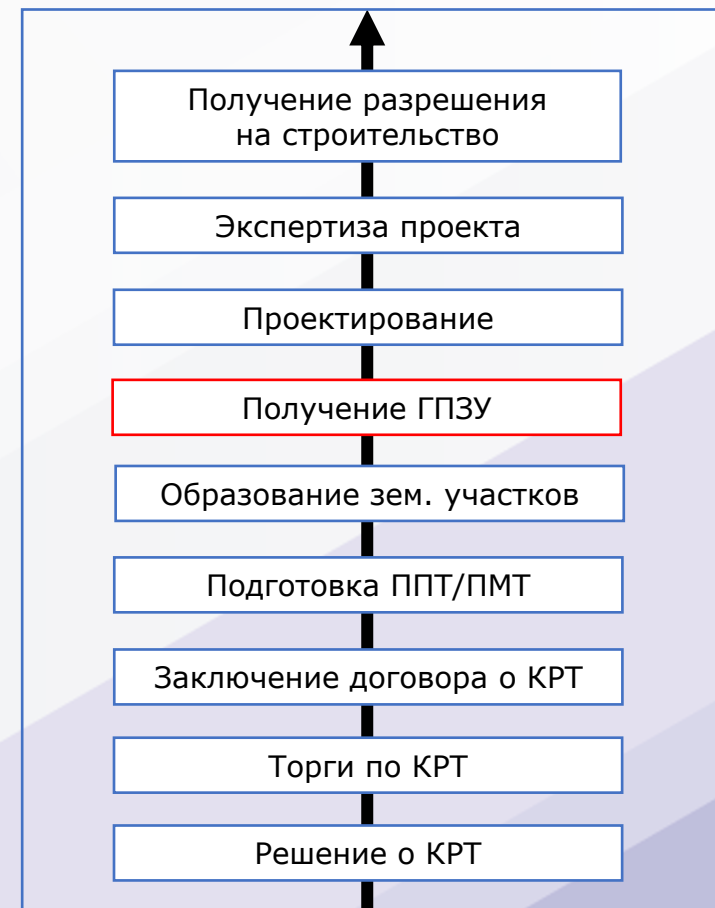
**При реализации проектов КРТ между началом реализации проекта и получением ГПЗУ в отношении конкретного участка может пройти значительное количество времени.**

До получения ГПЗУ инвестор должен подготовить документацию по планировке территории (ППТ и ПМТ) в отношении территории КРТ, обеспечить внесение изменений в градостроительную документацию (генплан, ПЗЗ), обеспечить образование земельных участков, в том числе обеспечить их постановку на кадастровый учет, регистрацию прав на такие участки.

*В течение этого времени инвестор не имеет возможности обращаться за заключением соглашения о защите и поощрении капиталовложений.*

### Предложение:

Исключить для инвесторов, заключивших договоры КРТ, требование о представлении вместе с заявлением разрешения на строительство, ГПЗУ, ППТ. Наделить их правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ.



## Комплексное развитие территорий – предложения НОСТРОЙ

- **Закрепить в ГрК РФ порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях определения соответствия участника торгов на право заключения договора о КРТ требованию о наличии опыта участия в строительстве;**
- Снизить либо отменить требования к опыту участия в строительстве для отдельных групп застройщиков, в частности, мелких и средних, для застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства, проекты строительства объектов ИЖС;
- Прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генплан, правила землепользования и застройки, необходимых для реализации решения о КРТ и ППТ;
- **Исключить положения ГрК РФ, позволяющие уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, с закреплением исключительно судебного порядка расторжения договора;**
- **Предусмотреть возможность реализации КРТ жилой застройки в отношении территорий, занятых ветхими (аварийными) объектами ИЖС (садовыми домами), даже если на территории отсутствуют ветхие (аварийные) многоквартирные дома;**
- Исключить обязанность инвестора (застройщика) прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений разрешение на строительство, ГПЗУ, ППТ; наделить его правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ;
- В перспективе – включить положения, аналогичные стабилизационной оговорке (запрет применения к инвестору определенных НПА в течение срока реализации проекта) в содержание договора КРТ, без заключения отдельного соглашения о защите и поощрении капиталовложений.



📍 123242, г. Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3

🌐 [info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)  
[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)

☎ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ