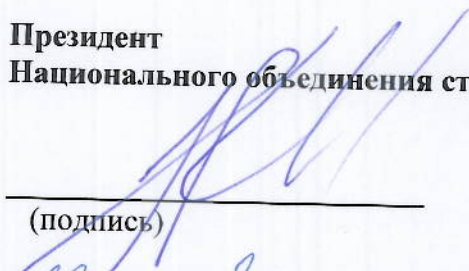




**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент
Национального объединения строителей**


(подпись)

«20» октября 2014 г.

Утверждено
Экспертным Советом Национального объединения
строителей по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере
(протокол № 19 от 2 октября 2014 г.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам правовой экспертизы проекта федерального закона № 540986-6
«О внесении изменений в статьи 46.1 и 46.2 Градостроительного кодекса Российской
Федерации»**

Экспертным Советом Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 540986-6 «О внесении изменений в статьи 46.1 и 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект), подготовленного и внесенного в Государственную Думу Самарской Губернской Думой, и направленного на закрепление более гибкого механизма согласования вопросов развития застроенных территорий между органами местного самоуправления и застройщиками.

Правовая экспертиза проводилась в период с 07.08.2014 по 19.09.2014 на основании Положения об Экспертном Совете и в соответствии с Протоколом заседания Экспертного Совета № 18 от 06.08.2014 рабочей группой в составе экспертов:

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

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

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

Бандорин Л.Е. - Директор Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Национального объединения строителей

Мешалов А.В. - Юрисконсульт НП «Объединение нижегородских строителей».

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

Исходя из пояснительной записки, проектом федерального закона № 540986-6 предлагается предоставить органам местного самоуправления право указывать в существенных условиях договора условия и сроки поэтапного исполнения обязательств лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, для последующего предоставления соответствующих земельных участков, не предоставленных не только в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, но и не обремененных правами требования иных лиц, для строительства (изменения в часть 8 статьи 46.1 и пункт 9 части 3 статьи 46.2 ГрК РФ). Кроме того, предлагается дополнить перечень случаев, когда орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, таким случаем как неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 4 - 5 части 3 статьи 46.2 ГрК РФ, лицом, заключившим с органом местного самоуправления договор о развитии застроенных территорий, в сроки, предусмотренные таким договором.

Проанализировав текст законопроекта, Экспертный Совет пришел к следующим выводам.

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п.9 ч.1 ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ введена норма, позволяющая предусмотреть договором возможность предоставления земельных участков застройщику по мере исполнения им обязательств по выкупу и (или) предоставлению в муниципальную собственность жилых помещений. Указанная редакция вступит в силу с 01.03.2015 г. В связи

с изложенным, Экспертный Совет пришел к выводу об отсутствии необходимости дополнительно вносить изменения в ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

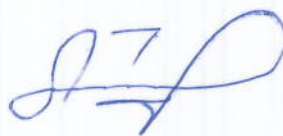
Предложение по дополнению перечня случаев, когда орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, фактически не изменяет трактовку закона. В связи с этим Экспертный Совет пришел к выводу об отсутствии необходимости вносить указанные изменения.

Законопроектом не учтен ряд проблем, накопившихся в связи с применением на практике механизма развития застроенных территорий. В частности, законопроектом не решается вопрос об изъятии путем выкупа объектов недвижимости, не соответствующих градостроительному регламенту и находящихся на территории, подлежащей развитию. Помимо этого, не устранена коллизия, когда объекты культурного развития фактически не могут быть включены в границы территории, о развитии которой было принято решение. В связи с этим Экспертный Совет направляет таблицу предлагаемых изменений в Градостроительный кодекс РФ для внесения их в текст законопроекта.

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

В действующей редакции законопроект не рекомендован к принятию. Законопроект рекомендуется к принятию в случае внесения изменений в текст законопроекта.

Председатель
Экспертного Совета НОСТРОЙ
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере



А.Н. Глушков

Руководитель Рабочей группы



И.Е. Кузьма

Изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации

Текущая редакция

Статья 36. Грaдостроительный 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 участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Предлагаемые рабочей группой изменения

Статья 36. Грaдостроительный 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 случаев принятия решения о развитии территории, в границах которой находятся такие земельные участки или объекты капитального строительства.

Комментарий

Ограничение срока использования не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства позволит уменьшить количество объектов, не соответствующих действующему градостроительному регламенту и повысить эффективность использования земельных участков под строительство, а также ведёт к упорядочению градостроительной деятельности.

Изменения в ст.46.1 Градостроительного кодекса

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 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 РФ и Постановления Правительства № 47 был установлен только порядок признания домов подлежащими сносу. Впоследствии в Постановление Правительства № 47 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 ст. 46.1 ГрК РФ, 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 соответствующим основным видам разрешенного использования и предельным параметрам, установленным градостроительным регламентом в данной территориальной зоне.

	Дополнить частью 9 следующего содержания 9. Решение о развитии застроенной территории является основанием для: 1) расторжения органами государственной власти и органами местного самоуправления всех действующих договоров аренды нежилых помещений, а также изъятия предоставленных в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных на застроенной территории, в отношении которой было принято решение о развитии; 2) изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, на которых находятся объекты, указанные в ч.4 настоящей статьи, за исключением многоквартирных жилых домов.	Введением норм, предусмотренных ч.9 ст.46.1 ГрК РФ, обеспечивается возможность изъятия земельных участков, находящихся в границах территории предполагаемого развития, для свободной передачи застройщику в случае, если сами участки или строения на них не соответствуют градостроительному регламенту. В соответствии с ч.3 ст.49 ЗК РФ, 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.9 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 РФ определяет возможность изъятия для государственных и муниципальных нужд.	Обязанность застройщика уплатить выкупную цену за земельные участки и объекты на них, не соответствующие основным видам разрешенного использования и изымаемые органами местного самоуправления. В соответствии с ч.3 ст.46.1 в отношении объектов, находящихся на территории предполагаемого развития, может быть принято решение о реконструкции. Это касается объектов, не подлежащих сносу в соответствии с законодательством РФ. В случае отсутствия проекта планировки территории застройщик должен его разработать и согласовать с органами местного самоуправления. В соответствии с ч.3 ст.46.1 ГрК РФ, 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.
	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 с пунктом 2 части 9 статьи 46.1 настоящего кодекса, земельные участки и строения на них. 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 осуществления строительства 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 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	Обязанность застройщика уплатить выкупную цену за земельные участки и объекты на них, не соответствующие основным видам разрешенного использования и изымаемые органами местного самоуправления. В соответствии с ч.3 ст.46.1 в отношении объектов, находящихся на территории предполагаемого развития, может быть принято решение о реконструкции. Это касается объектов, не подлежащих сносу в соответствии с законодательством РФ. В случае отсутствия проекта планировки территории застройщик должен его разработать и согласовать с органами местного самоуправления. В соответствии с ч.3 ст.46.1 ГрК РФ, 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.	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 с пунктом 2 части 9 статьи 46.1 настоящего кодекса, земельные участки и строения на них. 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 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 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; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;	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 государственной собственности на которые не 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. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей части; (новая редакция 15 года)	также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома ил и объекты; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;	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 государственной собственности на которые не 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. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей части, после исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 3 настоящей части.	Предлагается установить обязанность произвести выкуп земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту, а также сроки такого выкупа существенным условием договора о развитии застроенной территории.	Дополняем предложением, отражающим основную идею рассматриваемого законопроекта.
---	---	--	--	---	---