



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

Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»

Н.Г. Кутьин

(подпись)

«21» 07 2015 г.

Утверждено
Экспертным Советом Ассоциации
«Национальное объединение строителей» по
вопросам совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 26 от 26 июня 2015 г.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по результатам правовой экспертизы
проекта федерального закона № 586604-6 «О внесении изменений
в статью 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 586604-6 «О внесении изменений в статью 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 10.03.2015 по 26.06.2015 на основании Положения об Экспертном Совете экспертной группой в составе:

Федорченко Максима Владиславовича – генерального директора СРО А «Строительное региональное партнерство»;

Глушкина Антона Николаевича – НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» - Председатель Экспертного Совета;

Кузьма Ирины Евгеньевны – заместителя Руководителя Аппарата Ассоциации «Национальное объединение строителей»;

Желнина Дмитрия Александровича – СРО НП «Балтийский строительный комплекс».

При проведении правовой экспертизы Законопроекта Экспертный Совет проанализировал текущую редакцию Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), в который Законопроектом предложено внести изменения, иные законодательные акты, регулирующие правоотношения по изъятию объектов недвижимости, в том числе Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, а также текст Законопроекта.

Законопроект направлен на регулирование правоотношений, возникающих при реализации договоров о развитии застроенных территорий. По мнению авторов Законопроекта, данный Законопроект направлен на установление возможности изъятия на территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, а также земельных участков под такими объектами при условии выплаты соответствующего возмещения правообладателям. Данное намерение реализуется в Законопроекте путем внесения изменений в пункты 5 и 8 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ об установлении в договоре о развитии застроенной территории обязательства органа местного самоуправления принять решения об изъятии указанных объектов и установлении корреспондирующей обязанности лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, оплатить выкупную цену за изымаемые объекты.

Высока актуальность решения проблемы, на которую направлен Законопроект. При исполнении договоров о развитии застроенной территории застройщики сталкиваются со сложно преодолимыми проблемами достижения договоренностей с правообладателями о выкупе земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на них, не соответствующих градостроительному регламенту и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии. На сегодняшний день, единственной возможностью выкупа

таких объектов недвижимости для застройщика является согласиться с правообладателем на любую запрашиваемую им цену. Это является сдерживающим фактором при привлечении инвесторов к развитию застроенных территорий и тем самым уменьшению доли ветхого и аварийного жилья.

По изложенным причинам, Экспертный Совет считает, что принятие Законопроекта является необходимым для существования института развития застроенных территорий.

Однако, к Законопроекту есть ряд замечаний и предложений, которые, на наш взгляд, необходимо учесть для возможности реализации идеи Законопроекта.

Так, Законопроектом предложено внести изменения в пункты 5 и 8 части 3 статьи 46.2 ГрК РФ в части установления в договоре о развитии застроенной территории обязательств органа местного самоуправления принять решение об изъятии указанных выше объектов недвижимости, а также обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления оплатить выкупную цену за эти объекты недвижимости.

Однако, обязательство органа местного самоуправления, зафиксированное в договоре о развитии застроенной территории само по себе не влечет право органа местного самоуправления принять решение об изъятии указанных объектов недвижимости. По этой причине необходимо федеральным законом установить право органа местного самоуправления принять соответствующее решение об изъятии.

Статьями 279 – 282 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрен порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Указанные статьи также содержат отыскочные нормы к Земельному кодексу Российской Федерации, предусматривающему порядок осуществления изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Статья 49 Земельного кодекса РФ определяет возможные основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, глава VII.1 Земельного кодекса РФ содержит порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В связи с изложенным, считаем, что для реализации идеи, заложенной Законопроектом необходимо также внести изменения в статью 49 Земельного кодекса РФ в части установления дополнительного основания изъятия земельных участков - в связи с принятием органом местного самоуправления решения о развитии застроенной территории, в случае если земельный участок расположен в границах этой территории и

на нем находятся объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых, не соответствуют градостроительному регламенту.

Также необходимо внести соответствующие дополнения в главу VII.1 Земельного кодекса РФ «Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд», в частности в часть 2 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ, предусматривающую обоснование для принятия решения об изъятии земельного участка.

В соответствии с частью 2 статьи 56.6 Земельного кодекса РФ, решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию. Согласно части 2 статьи 56.8 Земельного кодекса РФ, при определении размера возмещения за изымаемые земельные участки, в него включается и рыночная стоимость объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках.

В свою очередь, текстом Законопроекта предложена формулировка: «обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа ... иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие объекты». Полагаем, что пункт 5 и 8 части 3 статьи 46.2 предложенной Законопроектом редакции ГрК РФ необходимо откорректировать в части установления обязательства органа местного самоуправления принять решения **об изъятии земельных участков**, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии и на которых расположены объекты капитального строительства вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, и, соответственно, объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках.

Также необходимо обратить внимание, что при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд правообладателям выплачивается не выкупная цена, как это указано в Законопроекте, а «возмещение» (статья 56.8 Земельного кодекса РФ).

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет считает принятие Законопроекта необходимым и целесообразным для правового регулирования правоотношений, складывающихся при развитии застроенных территорий и поддерживает принятие Законопроекта. Однако, данный Законопроект требует доработки в соответствии с изложенными выше замечаниями.

Председатель Экспертного Совета



А.Н. Глушкин