




ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»


_____ А.Н. Глушков
(подпись)

«28» 04 2021 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «23» июля 2021 г. № 90)

Заключение по результатам правовой экспертизы законопроекта № 1149512-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части установления возможности в отдельных случаях образовывать земельный участок без внесения изменений в проект межевания территории при комплексном освоении территории)

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 1149512-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части установления возможности в отдельных случаях образовывать

земельный участок без внесения изменений в проект межевания территории при комплексном освоении территории)» (далее – Законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 28.06.2021 по 21.07.2021 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Бандорин Л.Е. – руководитель рабочей группы;
- 2) Бунина О.И.;
- 3) Кислых А.В.;
- 4) Кондратьева И.В.;
- 5) Кузьма И.Е.;
- 6) Макаров П.В.;
- 7) Максимов А.В.;
- 8) Малахов П.В.;
- 9) Москвитин М.В.;
- 10) Мешалов А.В.;
- 11) Ребрищев И.Н.;
- 12) Федорченко М.В.;
- 13) Худзинская И.А.;
- 14) Шевляков В.В.;
- 15) Шериева А.М.

Законопроект внесён в Государственную Думу Депутатом М.В. Емельяновым в апреле 2021 года и в настоящее время подготовлен к рассмотрению в первом чтении.

При проведении правовой экспертизы Экспертный совет проанализировал законопроект и пояснительную записку к нему.

Как указано в пояснительной записке, целью законопроекта является увеличение годового объёма возводимого жилья по заключённым до 2015 года договорам аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства путём внесения изменений в статью 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты

Российской Федерации» о введении упрощённого порядка повторного межевания земельных участков. Как полагает автор законопроекта, такая необходимость связана с тем, что технико-экономические показатели строящихся объектов жилой и иной застройки, показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также нормативные показатели территориальной доступности указанных объектов для населения, предусматривались утверждёнными до 2015 года проектами планировки территории и проектами межевания территории с учётом действующих на тот момент градостроительных нормативов. А теперь, при межевании «большого» земельного участка в целях образования отдельных земельных участков под каждый объект капитального строительства необходимо осуществлять корректировку ранее утверждённых проектов планировки и межевания, что занимает полтора-два года.

Экспертный совет отмечает, что приведённая в пояснительной записке аргументация неверна по следующим основаниям.

Во-первых, при проведении аукциона по комплексному освоению территорий подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории являются существенными условиями договора, заключаемого по результатам аукциона. Та документация, которая была утверждена на эту территорию ранее, не применяется. В договор о комплексном освоении территории включается обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определённый договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора. Строительство должно осуществляться в соответствии с такой документацией (пункты 2 и 6 части 5 статьи 46⁴ Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 2021 года). В связи с этим отношений по «перепланировке» территории и «перемежеванию» территории, о которых идёт речь в пояснительной записке, возникать не должно.

Во-вторых, Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» предусмотрено принципиально новое правовое регулирование в области развития территорий. Так, сам институт «комплексного развития территорий» данным Федеральным законом упразднён, глава 5¹ Градостроительного кодекса РФ о видах деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядке их осуществления (статьи 46¹ – 46¹¹) утратили силу.

Кроме того, не представляется приемлемым и тот способ решения проблемы, который предлагается законопроектом, а именно: предусмотреть альтернативную подготовке проекта межевания территории процедуру подготовки и утверждения схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории. При этом законопроект не устанавливает способы реализации содержащихся в нём положений, в том числе не закреплён субъект принятия соответствующих решений.

Согласно статье 11³ Земельного кодекса РФ в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории, осуществляется исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории.

Согласно статье 11⁴ Земельного кодекса РФ раздел земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории, осуществляется лицом, с которым заключён договор о таком развитии, в соответствии с проектом межевания территории, утверждённым в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. Расположение земельного участка в границах территории, для которой утверждён проект межевания территории, в свою очередь, является основанием для отказа в утверждении схемы расположения такого земельного участка на кадастровом плане территории.

При этом необходимо обратить внимание на то, что инструмент схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в принципе предусмотрен для образования земельного участка из земель, находящихся за пределами границ населённых пунктов, то есть для земель промышленности, транспорта и иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения и иных земель, где возможно осуществлять точечную застройку или иное, не связанное с застройкой использование территории без учёта развития формируемого элемента планировочной структуры в целом. На это указывает пункт 5 статьи 11¹⁰ Земельного кодекса РФ. Поэтому предложение перейти к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при комплексном освоении незастроенных территорий представляется неприемлемым.

На основании вышеизложенного, принимая во внимание, что Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» предусмотрено иное правовое регулирование соответствующих отношений, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет не поддерживает законопроект № 1149512-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части установления возможности в отдельных случаях образовывать земельный участок без внесения изменений в проект межевания территории при комплексном освоении территории).

Председатель Экспертного Совета

А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы

Л.Е. Бандорин