



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

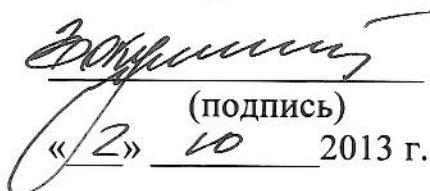
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Согласовано

Экспертным Советом НОСТРОЙ по
вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере
(протокол № 10 от 6 сентября 2013 г.)

Утверждено

Вице-Президент НОСТРОЙ
В.С. Опекунов


(подпись)
«2» 10 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам правовой экспертизы законопроекта № 223336-6
«О внесении изменений в пункт 1 статьи 40 Градостроительного кодекса
Российской Федерации»

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет)
проведена правовая экспертиза законопроекта № 223336-6 «О внесении
изменений в пункт 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской
Федерации» в части уточнения норм об отклонении от предельных
параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства. Правовая экспертиза законопроекта
проводилась 06 сентября 2013 года на заседании Экспертного Совета с
участием следующих членов Экспертного Совета:

1. Глушкова Антона Николаевича - НП СРО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» - Председателя Экспертного Совета;
2. Бандорина Леонида Евгеньевича - директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Национального объединения строителей - заместителя Председателя Экспертного Совета;
3. Бондаренко Игоря Александровича – НП «Балтийский строительный комплекс»;
4. Букариновой Татьяны Григорьевны – НП СРО «ЮГраСтой»;
5. Дубининой Натальи Анатольевны – НП СРО «Объединение строителей Астраханской области»;
6. Елеевой Зарины Артуровны – НП СРО «Объединение строителей КБР»;
7. Звягинцева Максима Геннадьевича - НП СРО «МОЛО»;
8. Кузьма Ирины Евгеньевны – НП СРО «Орловское региональное объединение строителей»;
9. Курикалова Юрия Леонидовича – СРО НП «Инженерные системы-монтаж»;
10. Мацелевича Станислава Викторовича – НП СРО «Первая гильдия строителей»;
11. Мешалова Александра Валентиновича – НП СРО «Объединение нижегородских строителей»;
12. Мокроусова Олега Геннадьевича – НП СРО «Межрегиональный альянс строительных предприятий»;
13. Разумовой Натальи Михайловны – НП СРО «ССК УрСиб»;
14. Ребрищева Игоря Николаевича - НП «СРО «Межрегиональный альянс строителей»;
15. Романцовой Надежды Павловны – НП СРО «Союз стройиндустрии Свердловской области»»;
16. Сапегиной Ирины Сергеевны - НП СРО «Объединение строителей «МОНОЛИТ»»;
17. Тавитова Аркадия Николаевича - НП СРО РОСА;

18. Терешина Николая Владимировича – НП СРО «Объединение строителей Тульской области»;
19. Тефикова Константина Эдемовича - СРО НП «Строители Воронежской области»;
20. Тимошенко Артема Юрьевича – НП СРО «Содружество строителей»;
21. Федорченко Максима Владиславовича - НП СРО «Строительное региональное партнерство»;
22. Флейдера Евгения Борисовича - НП СРО «Содействие развитию стройкомплекса Дальнего Востока»;
23. Хавки Николая Николаевича – СРО НП «Межрегиональное объединение организаций специального строительства».

При подготовке данного заключения Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта № 223336-6 «О внесении изменений в пункт 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации» и пояснительную записку к нему, а также документы, связанные с получением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении «Охта-центра» и «Лахта-центра», размещенные в открытых источниках информации.

Законопроектом предусматривается запрет на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельного количества этажей или предельной высоты зданий, строений, сооружений. Также вводится ограничение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков и в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка в пределах десяти процентов от значения соответствующих предельных параметров.

Оценивая актуальность и целесообразность указанного законопроекта, последствий его принятия для строительного комплекса, Экспертный Совет пришел к выводу о том, что указанный законопроект не может быть поддержан по следующим основаниям.

В соответствии с частью 3 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действия градостроительных регламентов, которые в том числе

устанавливают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – параметры разрешенного строительства), распространяются в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Вместе с тем, в пределах территориальной зоны земельные участки могут значительно отличаться друг от друга по размеру, конфигурации, инженерно-геологическим условиям и другим характеристикам. В целях обеспечения равных условий для правообладателей земельных участков при осуществлении ими инвестиционно-строительной деятельности, введена процедура получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Такое право в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ возникает у правообладателя земельного участка при наличии хотя бы одного из четырех условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно: 1) размер земельного участка меньше минимальных размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом; 2) конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки; 3) инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки; 4) иные характеристики неблагоприятны для застройки. При этом исходя из положений пункта 5 части 3 статьи 33 и части 3 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ необходимость получения разрешения на отклонение от параметров разрешенного строительства должна быть обусловлена наступлением таких неблагоприятных факторов, как неэффективное использование земельных участков и объектов капитального строительства, причинение вреда правообладателям, снижение стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, создание препятствий для реализации прав и законных интересов граждан и их объединений, несоблюдение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности. Таким образом, в случае, если имеются подтверждения того, что земельный участок обладает перечисленными в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ характеристиками, которые препятствуют застройке земельного участка, что

в свою очередь приводит к возникновению указанных в законе неблагоприятных последствий, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства может быть на ту величину, которая объективно необходима для устранения неблагоприятных факторов и создания равных условий для правообладателей земельных участков по осуществлению строительства. Следует отметить, что предусмотренная в части 4 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ обязанность обсуждения вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на публичных слушаниях, обеспечивает открытость указанной процедуры и исключает коррупционную составляющую.

Предусмотренные в законопроекте ограничения в отклонении от предельных параметров разрешенного строительства не имеют экономических и правовых обоснований. Как следует из пояснительной записки к законопроекту, поводом для подготовки законопроекта явилась ситуация с получением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении «Охта-центра» и «Лахта-центра» в Санкт-Петербурге. Вместе с тем, анализ документов по данному вопросу, имеющихся в открытых источниках информации, свидетельствует о том, что такое разрешение выдавалось с нарушением норм Градостроительного кодекса РФ, поскольку ни одно из перечисленных в части 1 статьи 40 условий получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не было выполнено. Таким образом, сложившаяся вокруг строительства указанных центров ситуация не связана с проблемами правового регулирования, а вызвана неправильным применением установленных норм. Таким образом, изложенное в пояснительной записке обстоятельство не может являться основанием для принятия законопроекта. Другие обоснования, факты, свидетельствующие о целесообразности внесения изменений в действующее законодательство, не представлены.

Установленные в законопроекте ограничения могут привести к тому, что правообладатели земельных участков будут вынуждены обращаться с предложениями о внесении изменений в правила землепользования и

застройки в порядке, предусмотренной статьей 33 Градостроительного кодекса РФ. Указанная административная процедура является более длительной и затратной для субъектов предпринимательской деятельности. Таким образом, установленные в законопроекте ограничения вступают в противоречие с принятыми Правительством Российской Федерации документами, направленными на улучшение предпринимательского климата в строительной сфере, увеличение темпов и объемов строительства.

Установление десятипроцентного ограничения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков и в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка не учитывает региональные особенности земельных отношений, в том числе различия в уровне обеспеченности свободными земельными участками, и также может привести к необходимости внесения изменений в действующие правила землепользования и застройки.

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

законопроект № 223336-6 «О внесении изменений в пункт 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации» не отвечает интересам строительного комплекса, содержит признаки избыточного правового регулирования, устанавливает необоснованные ограничения в деятельности застройщиков, может привести к ухудшению предпринимательского климата в сфере строительства, и не рекомендуется для принятия.

Председатель
Экспертного совета НОСТРОЙ
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере

А.Н. Глушкин

Заместитель председателя Экспертного Совета

Л.Е. Бандорин