

**ОБЩЕСТВЕННАЯ
ПАЛАТА
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

398050, г.Липецк, ул.Ленина, д.23, к.302

Тел./факс (4742) 27-45-54, 28-08-68

E-mail: ob.palata@admlr.lipetsk.ru

19.10.2020 г. № 614

И.о. руководителя аппарата
Общественной палаты Российской
Федерации

А.С. Юхно

Уважаемый Александр Сергеевич!

В соответствии с Вашим запросом Общественная палата Липецкой области в рамках проведения общественной экспертизы совместно с управлениями строительства и архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области проекта федерального закона № 1023225-7 «О внесении в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» сообщает следующее.

1. Проектом федерального закона предусматриваются изменения, направленные на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного жилья и жилья, подлежащего сносу или реконструкции на основании адресных программ, утверждаемых в соответствии с жилищным законодательством. Законопроектом предусматривается единый механизм комплексного развития территорий с разными основаниями принятия решений для аварийного жилья, жилья, подлежащего сносу, реконструкции по адресным программам и для промышленных территорий.

2. Согласно ч. 4 ст. 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации в предлагаемой редакции (далее – проект ГрК РФ) решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Российской Федерации по предложениям органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Правом принятия решений о комплексном развитии территорий также предлагается наделить высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации. При этом законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации полномочиями по принятию решений о комплексном развитии территорий могут быть наделены органы местного самоуправления. Вместе с тем, предлагаемый проект ГрК РФ не содержит четкого разграничения полномочий по принятию решений о комплексном развитии территорий.

3. П. 6 ч. 6 ст. 65 проекта ГрК РФ содержит обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории. При этом лицо, заключившее договор, вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения обязательств, предусмотренных указанными пунктами. При этом он вправе

потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления его обязанностей по договору (ч.ч. 14, 15 ст. 65 проекта ГрК РФ).

Вместе с тем, документация по планировке территории, разработанная лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, может не соответствовать требованиям технических регламентов, местным нормативам градостроительного проектирования, а также не учитывать мнения граждан, выраженных в ходе публичных слушаний, что является основанием для принятия решения об отклонении документации по планировке.

4. Проектом ГрК РФ предусматривается единый механизм комплексного развития территорий с разными основаниями принятия решений, который будет способствовать обновлению жилой застройки городов, созданию комфортной городской среды, улучшению жилищных условий граждан только в случае его доработки с учетом изложенных замечаний.

5. Проект Федерального закона требует доработки:

5.1. Имеется правовой пробел в разграничении полномочий по принятию решений о комплексном развитии территорий.

5.2. Проект ГрК РФ приведет к правовой коллизии в случае комплексного развития территории двумя и более правообладателями и неурегулирования между ними вопросов при заключении соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному освоению территории по инициативе правообладателей (ч.18 ст. 64 проекта ГрК РФ).

5.3. Имеется коррупциогенный фактор, выраженный в отсутствии проведения конкурентных процедур при заключении договора о комплексном развитии территории в случаях, установленных ч. 2 ст. 65 проекта ГрК РФ.

5.4. Ч. 2 ст. 67 проекта ГрК РФ противоречит действующему законодательству, поскольку подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом положений документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в границах которого расположена указанная территория, положений правил землепользования и застройки.

Дополнительно сообщаем, что законопроект предусматривает единый механизм комплексного развития территорий с разными основаниями принятия решений, что должно привести к единообразному толкованию и применению норм при реализации проектов комплексного развития территорий.

Принимая во внимание, что на любой исторически сложившейся застроенной территории располагаются гаражи, магазины и иные объекты, допустимые в качестве разрешённых в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования, сформировать полноценный участок в границах элемента планировочной структуры для его развития является крайне затруднительным, а «вырезание» таких объектов из границ территории, подлежащей развитию, не позволяет наиболее эффективно ее использовать, что значительно снизит инвестиционную привлекательность и влияет на комплексное благоустройство квартала.

В связи с чем, для исключения возможности «старой» застройки среди новой развивающейся территории предлагаем включить в состав объектов, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию, гаражи и иные объекты, допустимые в качестве разрешённых видов использования.

Законопроектом предусматривается, что при заключении договора комплексного развития территории в договоре, заключаемом в отношении данной территории, может быть предусмотрено обязательство лица, заключившего договор, создать (приобрести) и передать в муниципальную или государственную собственность благоустроенные жилые помещения, предоставляемые гражданам, выселяемым из жилых помещений, уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам в качестве возмещения за жилые помещения.

На наш взгляд нормы действующего законодательства носят императивный характер, устанавливая указанные обязательства как существенные условия договора. В связи с чем, предлагаем приведенные нормы законопроекта также отнести к существенным условиям договора комплексного развития территории.

Кроме того, считаем необходимым отнесение к существенным условиям договора обязательства, связанные со строительством объектов социальной и транспортной инфраструктуры на территории, подлежащей развитию.

В части порядка включения домов в адресную программу по сносу и реконструкции предлагаем определить критерии технического состояния многоквартирных жилых домов для установления очередности включения в программу.

Законопроектом предусмотрено, что порядок определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ. При этом отсутствуют закреплённые на законодательном уровне требования и критерии оценки, позволяющие сформировать такую методику с максимальной долей ее достоверности.

В связи с чем, предлагаем методику оценки права начальной цены предмета аукциона определить на уровне федерального законодательства.

Территория любого городского округа, в том числе города Липецка, обозначена сложившимися территориями гаражных кооперативов и садоводческих товариществ. Такие территории локализуются не только на окраинах города, но и в центре городской застройки, и являются потенциально привлекательными для развития жилищного строительства. В настоящее время полностью отсутствует правовой механизм сноса и вовлечения таких территорий в развитие городской среды, в связи с чем, предлагаем рассмотреть возможность дополнения законопроекта нормами, позволяющими устранить указанный пробел.

Кроме того, считаем необходимым отметить следующее.

1. Законопроект признает утратившим силу пункт 3 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, который определяет устойчивое развитие территорий как обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности

человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Далее по тексту «устойчивое развитие территорий» меняется на «комплексное развитие территорий». При этом самого понятия комплексного развития территорий и целей его осуществления законопроект не содержит.

В связи с этим предлагаем законодательно закрепить понятие комплексного развития территорий (далее – КРТ) и его цели. Особое внимание при этом следует обратить на сохранение в законе таких существенных параметров как обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия на окружающую среду, обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов.

2. В положениях законопроекта содержится неопределенность относительно субъектного состава договора о КРТ.

Так, согласно ч. 3 ст. 65 договор о КРТ может быть заключен с юридическим лицом при наличии определенного опыта участия в строительстве. В п. 4 ч. 14 ст.66 также предусмотрено, что для участия в аукционе на право заключить договор о КРТ заявитель должен представить документы, подтверждающие его соответствие установленному в ч. 3 ст. 65 требованию.

При этом из положений ч. 16, 18, 20 ст.66 следует, что участвовать в аукционе на право заключить договор о КРТ могут также и индивидуальные предприниматели и даже граждане, заключившие между собой соглашение о простом товариществе. В связи с этим возникает вопрос о необходимости наличия какого-либо опыта в строительстве для таких ИП и граждан.

Полагаем необходимым изменить формулировки таким образом, чтобы не возникало неопределенности в этом вопросе.

3. В ст. 48.3 законопроекта предусмотрено, что нанимателю жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма. При наличии письменного заявления нанимателя жилого помещения равнозначное жилое помещение может быть предоставлено ему в собственность.

Считаем целесообразным закрепить в законе возможность предоставления нанимателю равнозначного жилого помещения только по договору социального найма.

Общественная палата Липецкой области поддерживает принятие указанного законопроекта с учётом высказанных замечаний и предложений.

Председатель Общественной палаты
Липецкой области



И.В. Бурмыкина