



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-58

Председателю
постоянной комиссии по
строительству, транспорту, связи и
дорожному хозяйству

А.Я. Лебедеву

09.01.2023 № 7601-1/22-15-0-2

На № _____ от _____

Заключение

на проект обращения в порядке законодательной инициативы Совета депутатов
муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области в
Законодательное собрание Ленинградской области с предложением о внесении
изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации

Вносит Совет депутатов муниципального образования «Новодевяткинское сельское
поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Рассмотрев проект обращения в порядке законодательной инициативы
Совета депутатов муниципального образования «Новодевяткинское сельское
поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в
Законодательное собрание Ленинградской области с предложением о внесении
изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – проект
обращения), правовое управление отмечает, что он внесен с нарушением
требований статьи 105 Регламента Государственной Думы Федерального
Собрания Российской Федерации и статьи 70¹ Регламента Законодательного
собрания Ленинградской области.

Проектом обращения предлагается внести изменения в
Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрадК РФ) в части
установления обязанности застройщика при строительстве многоквартирного
жилого дома одновременно осуществлять строительство объектов социальной
инфраструктуры в количестве, предусмотренном нормативами
градостроительного проектирования, и также сдачу их в эксплуатацию
одновременно или до получения разрешения на ввод такого дома в
эксплуатацию.

Проект обращения относится к категории вопросов целесообразности.

Согласно Требованиям к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 октября 2015 года № 1050, под объектами социальной инфраструктуры поселения, городского округа понимаются объекты местного значения поселения, городского округа в областях образования, здравоохранения, физической культуры и массового спорта и культуры.

В соответствии с федеральным законодательством строительство таких объектов относится к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

При этом действующим федеральным законодательством предусмотрены различные механизмы по привлечению застройщиков к строительству объектов социальной инфраструктуры, включая возможность:

привлечения денежных средств участников долевого строительства для возмещения затрат на строительство таких объектов (статья 18¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

использования института государственно-частного партнерства для строительства объектов социальной инфраструктуры (статья 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);

установления в договоре о комплексном освоении территории обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры за счет средств лица, заключившего указанный договор, и безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства таких объектов (часть 5 статьи 68, часть 7 статьи 70 ГрадК РФ).

Следует отметить, что возложение на застройщиков обязанности обеспечения застраиваемой территории социальной инфраструктурой может привести также к таким негативным последствиям как некачественное исполнение работ по строительству объектов социальной инфраструктуры с использованием дешевых строительных материалов, включение расходов по строительству таких объектов в себестоимость жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

В целях установления баланса интересов сторон (органы государственной власти, органы местного самоуправления и застройщики) в случае ужесточения к застройщикам требований целесообразно рассмотрение вопроса о применении к ним мер финансовой или иной поддержки, например, посредством введения налоговых льгот, снижения административной нагрузки путем уменьшения сроков согласования.

Также обращаем внимание на то, что для комфортной среды проживания граждан требуется не только наличие объектов социальной инфраструктуры вблизи с жилищной застройкой, но и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, обязанность по обеспечению строительства которых возложена на государственные органы и органы местного самоуправления. В связи с этим поднимаемая в проекте обращения проблема (отсутствие таких объектов или их строительство значительно позже многоквартирных домов) требует принятия комплексных мер по ее решению с учетом необходимости одновременного строительства всех этих объектов.

В дополнение отмечаем, что законопроекты с подобной концепцией в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации иными субъектами права законодательной инициативы не вносились.

По результатам рассмотрения проекта обращения отмечаем, что к проекту обращения имеется ряд замечаний правового и юридико-технического характера.

1. Проект обращения представляет собой перечень предложений с прилагаемой к нему пояснительной запиской и финансово-экономическим обоснованием, которые по содержанию и оформлению не соответствуют требованиям статьи 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации и статьи 70¹ Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

В статье 70¹ Регламента Законодательного собрания Ленинградской области предусмотрено, что субъект, обладающий правом законодательной инициативы в Законодательном собрании Ленинградской области, **вносит** в Законодательное собрание Ленинградской области **проект федерального закона** с соблюдением норм Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в части внесения проектов федеральных законов.

Согласно части первой статьи 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации при внесении законопроекта в Государственную Думу субъектом права законодательной инициативы должны быть представлены, в том числе:

а) **пояснительная записка** к законопроекту, содержащая предмет законодательного регулирования и изложение концепции предлагаемого законопроекта, а также мотивированное обоснование необходимости принятия или одобрения законопроекта;

б) **текст законопроекта** с указанием на титульном листе субъекта (субъектов) права законодательной инициативы, внесшего (внесших) законопроект;

в) **перечень законов** Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного федерального конституционного закона, федерального закона;

г) **финансово-экономическое обоснование** (в случае внесения законопроекта, реализация которого потребует материальных затрат).

Поскольку с учетом изложенного проект обращения не является проектом федерального закона и к нему не приложен полный перечень необходимых документов, которые должны быть представлены при внесении законопроекта, проект обращения не может быть поддержан и подлежит возврату инициатору для его доработки.

В дополнение отмечаем, что в пояснительной записке к проекту федерального закона, как правило, указывается прогноз социально-экономических и иных последствий принятия данного федерального закона, а также статистические данные для обоснования необходимости его принятия и представления актуальности и масштаба поднимаемой в законопроекте проблемы (например, статистические данные по количеству объектов социальной инфраструктуры, которые введены в эксплуатацию на территории Российской Федерации, в том числе в Ленинградской области, в частности, в 2021 и 2022 годах). Однако в проекте обращения подобные сведения отсутствуют.

2. Предлагаемые в проекте обращения изменения ГрадК РФ предусматривают:

1) расширение случаев запрета на выдачу разрешений на строительство;

В действующей редакции части 3 статьи 51 ГрадК РФ установлено, что не допускается выдача разрешений на строительство:

при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты;

в иных предусмотренных федеральными законами случаях;

в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектом обращения предусмотрено дополнение указанной части новым абзацем и в качестве случая предусмотрено «без одновременного строительства объектов социальной инфраструктуры в количестве, предусмотренном нормативами градостроительного проектирования», что не согласуется с частью 3 статьи 51 ГрадК РФ.

Полагаем, что предлагаемое изменение целесообразнее включить в указанную норму путем ее дополнения (по окончании текста действующей нормы) и указания соответствующего случая, например, отсутствия разрешений на строительство объектов социальной инфраструктуры либо иного документа, подтверждающего факт отсутствия одновременного строительства таких объектов;

2) дополнение оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, во внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию новым основанием «не допускается ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (жилых домов) без

одновременного (или осуществленного ранее) ввода в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры в количестве, предусмотренном нормативами градостроительного проектирования», что не согласуется редакционно с другими основаниями (в том числе, отсутствие соответствующих документов, несоответствие объекта капитального строительства соответствующим требованиям).

Кроме того, учитывая, что в пункте 1 части 6 статьи 55 ГрадК РФ в качестве основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрено отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 названной статьи ГрадК РФ, полагаем целесообразным вместо установления нового основания для отказа дополнить перечень документов, перечисленных в части 3 статьи 55 ГрадК РФ, разрешением на ввод в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры при строительстве многоквартирного дома (пункт 14), отсутствие которого будет являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Также отмечаем, что требует доработки понятийный аппарат, в частности, понятие «многоквартирный жилой дом» предлагается заменить понятием «многоквартирный дом» с учетом применения данного понятия в ГрадК РФ.

Первый заместитель
руководителя аппарата
Законодательного собрания -
начальник правового
управления



Д.В. Малкин