

АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А

www.expert.lenobl.ru

13.01.2023 № 01-08-21/2023-0-1

на № _____ от _____

Председателю постоянной комиссии
Законодательного собрания
Ленинградской области
по строительству, транспорту,
связи и дорожному хозяйству

А.Я. Лебедеву

191124, Санкт-Петербург,
пл. Растрелли, д. 2, лит. А

Уважаемый Андрей Ярославович!

В ответ на Ваше письмо исх. от 29.12.2022 №7601-1/22-15-0-1 о предоставлении позиции комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет) относительно предложения МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в части закрепления обязанности застройщика при строительстве многоквартирных домов одновременно осуществлять строительство объектов социальной инфраструктуры в количестве, предусмотренном нормативами градостроительного проектирования и сдачу их в эксплуатацию (далее – законодательная инициатива), в рамках полномочий и в пределах компетенции комитета сообщая следующее.

Формулировка законодательной инициативы фактически понуждает застройщиков к строительству объектов социальной инфраструктуры, что недопустимо и может при определенной правоприменительной практике привести к нарушению положений ч.1 ст.34 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которыми каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Необходимо учитывать, что обеспечение граждан соответствующими объектами социальной инфраструктуры относится, в том числе и прежде всего, к социальным обязательствам Ленинградской области и муниципальных образований в её составе.

Необходимо отметить, что в соответствии с ч.10 ст.51 ГрК РФ в целях получения разрешения на строительство в том числе подлежит предоставлению копия договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в

границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории, в котором имеется возможность отобразить этапность работ, в том числе в части строительства объектов социальной инфраструктуры.

Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с данным решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения таких изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

В том числе в проекте планировки территории указывается очередность планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Таким образом, в настоящее время имеются определенные региональные и местные правовые механизмы решения проблемы, обозначенной МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, однако на практике их реализация чрезвычайно затруднительна и обусловлена значительным количеством факторов, в связи с чем, комитет в целом поддерживает позицию МО «Новодевяткинское сельское поселение» о необходимости решения указанной проблемы путем дополнительного федерального законодательного регулирования, а именно, внесения соответствующих изменений в ст.51, 55 ГрК РФ.

Кроме того, необходимо учитывать, что нормы градостроительного проектирования могут устанавливать необязательные требования (см., например, п.5 ч.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83). В законодательной инициативе данный факт не учитывается.

С учетом изложенного, комитет предлагает изменить формулировки законодательной инициативы и изложить добавляемый абзац ч.3 ст.51 ГрК РФ в следующей редакции:

«Не допускается выдача разрешения на строительство многоквартирного жилого дома (жилых домов) в случае, если при его (их) вводе в эксплуатацию будут

нарушены обязательные требования нормативов градостроительного проектирования»;

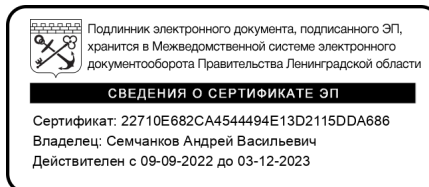
изложить добавляемый п.6 ч.6 ст.55 ГрК РФ в следующей редакции:

«Вследствие ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию будет иметь место нарушение обязательных требований градостроительного проектирования».

В данном случае соблюдение обязательных требований градостроительного проектирования будет являться обязательным условием для строительства многоквартирных домов, при этом, застройщикам не будет императивно указано путей достижения такого соблюдения (в виде строительства объектов социальной инфраструктуры).

Также представляется целесообразным запросить по указанным вопросам позицию комитета градостроительной политики Ленинградской области с учетом компетенции данного комитета.

С уважением,
Председатель комитета



А.В. Семчанков