



13 ЯНВ 2023

№ 7601-1/22-15-0-4



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191023, Санкт – Петербург,
пл. Ломоносова, 1, подъезд 5
Телефон: (812) 539-46-00
E-mail: 5711323@mail.ru

Законодательное собрание
Ленинградской области
седьмого созыва

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

12.01.2023 № 01-08-37/2023

А.Я. Лебедеву

На № _____ от _____

Уважаемый Андрей Ярославович!

Рассмотрев Ваше письмо от 29.12.2022 № 7601-1/22-15-0-1 о предоставлении позиции по вопросу закрепления обязанности застройщиков по строительству объектов социальной инфраструктуры, Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – комитет) сообщает следующее.

В адрес Комитета поступают обращения граждан с озабоченностью реализации инвестиционных проектов жилищного строительства с социальной нагрузкой, в которых объекты социальной инфраструктуры создаются значительно позже реализации квартир или вовсе не создаются застройщиками жилья.

При этом комитет отмечает отсутствие достаточных правовых механизмов для понуждения застройщиков к своевременному строительству социальных объектов. Поэтому требуется выработка обязывающих требований, неисполнение которых приводило бы, например, к приостановке реализации данных жилищных проектов, не обеспеченных социальной инфраструктурой.

Однако, законодательством Российской Федерации функции по обеспечению территории объектами федерального, регионального и местного значения в целом закреплены за органами публичной власти в соответствии с их компетенцией. В силу этого, переносить все обязательства на застройщиков по строительству объектов социальной инфраструктуры с ведением запрета на выдачу разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по общему правилу не соответствует закону.

Для обеспечения незастроенных территории объектами социальной инфраструктуры положениями главы 10 Градостроительного кодекса РФ предусмотрен механизм комплексного развития территории в соответствии с заключенными с правообладателями земельных участков договоров комплексного развития территории.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 данной статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка.

Частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

В соответствии с пунктом 1.5 Порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, утвержденного постановление Правительства Ленинградской области от 20.05.2019 № 227, при подготовке проекта планировки территории, предусматривающего строительство, реконструкцию многоквартирных домов, положениями об очередности планируемого развития территории основной части которого предусматривается несколько этапов проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для функционирования многоквартирных домов и обеспечения жизнедеятельности граждан объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры должны быть предусмотрены в составе первого этапа в объеме (количестве), необходимом для обеспечения функционирования всех предусмотренных проектом планировки территории многоквартирных домов и обеспечения жизнедеятельности граждан, либо в объеме (количестве), определенном исходя из площади жилых помещений в многоквартирных домах, предусмотренных первым этапом, в

соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

В случае если проектом планировки территории в составе первого этапа предусмотрены объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в объеме (количестве), необходимом исходя из площади жилых помещений в многоквартирных домах, предусмотренных данным этапом, в составе следующего (следующих) этапа (этапов) указанные объекты должны быть предусмотрены в объеме (количестве), необходимом исходя из площади жилых помещений в многоквартирных домах, предусмотренных соответствующим этапом или всеми оставшимися этапами.

Таким образом, законодательством Ленинградской области предусмотрена возможность посредством документации по планировке территории регулировать этапы строительства объектов социальной инфраструктуры, при отсутствии размещения которых должен следовать отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

Статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ предусмотрены перечни документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию.

В случаях, если бюджетом не предусмотрено создание объектов социальной инфраструктуры там, где застройщик возводит жилье, он может это делать за счет собственных средств путем заключения соответствующих договоров с органами региональной и муниципальной власти. Такие решения, необходимо закрепить в федеральном законодательстве в отношении всех жилищных проектов с социальной нагрузкой. Причем застройщик должен синхронно строить само жилье, дороги, детские сады и школы.

Комитет считает, что нужно четко прописать в федеральных и соответственно региональных законодательных нормах необходимость заключения договоров участия в развитии социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры города как механизма обеспечения своевременного строительства необходимых жителям объектов». В настоящий момент, в частности, для завершения строительства «проблемных» домов указанные соглашения предусмотрены пунктом 3.1.9 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83.

По - мнению комитета, проект изменений в Градостроительный кодекс РФ совета депутатов муниципального образования Новодевяткинское сельское поселение Всеволожского муниципального района не учитывает положений законодательства о градостроительной деятельности и не может быть рассмотрен в такой редакции в качестве законодательной инициативы.

С уважением,
Первый заместитель председателя
комитета - главный архитектор
Ленинградской области

С.И. Лутченко