



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Наб. реки Фонтанки, д.14, лит. А,
Санкт-Петербург, 191028
Тел.: (812) 539-44-44, Факс: (812) 539-49-24
E-mail: stroykomitet.fo@lenreg.ru

18.01.2023 № кстр-02-297/2023

На № _____ от _____

Законодательное собрание
Ленинградской области
седьмого созыва

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

А.Я.Лебедеву

Уважаемый Андрей Ярославович!

В ответ на Ваше обращение от 29.12.2022 №7601-1/22-15-0-1 о предоставлении мнения в отношении предложения муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского 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, в рамках полномочий и в пределах компетенции комитета, сообщаем следующее.

В условиях активного жилищного строительства на отдельных территориях, непосредственно прилегающих к границам Санкт-Петербурга, существует серьезная проблема с дефицитом таких объектов как: объекты общего и дошкольного образования, объекты спорта, медицинские учреждения, объекты пожарной безопасности и т.д.

Размещение объектов социальной инфраструктуры предусматривается в соответствии с документами территориального планирования и разрабатываемыми в соответствии с ними проектами планировки территории микрорайонов и кварталов жилой застройки населённого пункта.

Действующим законодательством Российской Федерации полномочия по обеспечению территории объектами федерального, регионального и местного значения разграничены между органами власти в соответствии с их компетенцией.

При этом правовые механизмы для понуждения застройщиков, осуществляющих строительство жилья на принадлежащих им на праве собственности (в большинстве случаев) земельных участках, своевременно возводить объекты социальной инфраструктуры, отсутствуют. Исключением является наличие действующего договора комплексного развития территории.

Полагаем возможным обратить внимание на то, что ограничение прав застройщиков на получение разрешений на строительство и/или ввод жилого дома (жилых домов) в целом, противоречит действующему законодательству.

Также отмечаем правовую неопределенность в части слов «объектов социальной инфраструктуры», поскольку не ясно, о каких именно объектах в представленном на рассмотрение предложении о внесении изменений в ГрК РФ идет речь.

Кроме того, в случае строительства жилого дома с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», отказ в выдаче разрешения на ввод такого дома по причине отсутствия «объектов социальной инфраструктуры» повлечет за собой нарушение прав граждан, если срок строительства и ввода необходимых «объектов социальной инфраструктуры» находится за пределами срока ввода жилого дома.

Учитывая вышеизложенное, считаем представленный на рассмотрение в порядке законодательной инициативы Совета депутатов муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области проект изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, требующим доработки, в том числе, с учетом позиции профильных комитетов (комитета градостроительной политики Ленинградской области и комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области).

Председатель комитета



К.Панкратьев

Овчаренко В.А., (812) 539-44-45, доб. 6078