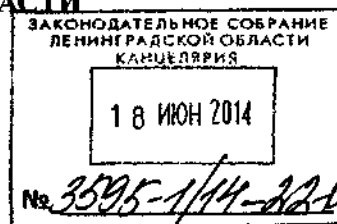




**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

**ДЕПУТАТ
ПО ВОЛОСОВСКОМУ ОДНОМАНДАТНОМУ
ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ № 22**

ГРИГОРЬЕВ Иван Николаевич



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 70¹ Регламента Законодательного собрания Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект федерального закона «О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Приложение:

1. Проект федерального закона «О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации» на 1 л.
2. Документы в соответствии со статьей 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации на 6 л.

И.Н. Григорьев

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса
Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 31, ст. 4012; 2008, № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4209; № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281; № 30, ст. 4563, 4572, 4591, 4594; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1651; № 30, ст. 4080; № 43, ст. 5452, № 52 (часть I), ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336) следующие изменения:

- 1) пункты 2 и 3 признать утратившими силу.

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В.Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменений
в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации"

Настоящий проект федерального закона направлен на усиление государственного контроля (надзора) за соблюдением лицами, осуществляющими строительство малоэтажных жилых домов, требований технических регламентов и проектной документации.

Для обеспечения указанных целей предлагается наделить соответствующими полномочиями органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляют государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

С учетом положений частей 1 и 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации действующее законодательство предусматривает необходимость проведения экспертизы проектной документации (и как следствие – осуществления государственного строительного надзора) в отношении многоквартирных домов только в тех случаях, когда количество этажей в таких домах превышает три и (или) количество секций (подъездов) превышает четыре.

При этом значительное количество жилья, предоставляемого по государственным и муниципальным программам различным категориям социально незащищенных граждан и финансируемого за счет бюджетных средств, строится в многоквартирных домах с количеством этажей, не превышающим три. Государственный строительный надзор в отношении таких домов не осуществляется, в связи с чем органы государственной власти не проверяют соответствие таких построенных домов проектной документации и требованиям технических регламентов.

Тем не менее, в органы государственного строительного надзора, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости поступает значительное количество обращений граждан, которым органами местного самоуправления предоставлены квартиры по договорам социального найма в указанных выше домах, а также граждан, вложивших собственные средства в приобретение квартир (участников долевого строительства).

Жалобы содержат сведения о низком качестве вводимого в эксплуатацию жилья, недоделках, нарушении сроков строительства, нарушениях строительных норм и правил, правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, требований в области

энергосбережения и энергоэффективности, оборудования объектов приборами учета энергетических ресурсов.

Одной из причин таких нарушений является низкая квалификация лиц, осуществляющих строительство, ненадлежащий уровень строительного контроля, который должен осуществляться застройщиком или техническим заказчиком объекта капитального строительства, отсутствие законодательно установленных полномочий органов государственной власти, а также органов местного самоуправления, уполномоченных выдавать разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, проверять соответствие построенного объекта требованиям технических регламентов, отсутствие в Градостроительном кодексе РФ такого основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, как его несоответствие техническим регламентам.

Для ввода объекта в эксплуатацию достаточно предъявления документа о соответствии объекта проектной документации и требованиям технических регламентов, подписанного самим лицом, осуществляющим строительство.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является несоответствие проектной документации параметров объекта, то есть высоты, количества этажей, площади, объема.

Таким образом, действующее законодательство, применительно к малоэтажным жилым домам, всю ответственность за безопасность и надежность построенного объекта, за качество выполненных работ возлагает на застройщика.

Однако, потребитель может заставить застройщика устранить выявленные недостатки только через суд, куда не каждый гражданин готов обратиться.

А с учетом того, что допущенные нарушения обнаруживаются уже после окончания строительства, зачастую, устранить их уже, практически, не возможно.

Между тем предметом государственного строительного надзора как раз и является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

То есть большинство допускаемых нарушений можно было бы выявить и устранить еще на стадии строительства, задолго до обращения застройщика за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

Не устранение застройщиком выявленных органом государственного строительного надзора нарушений является основанием для отказа в выдаче ему заключения о соответствии, отсутствие которого в свою очередь является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Однако это правило касается только объектов, в отношении которых законодательством предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

К объектам малоэтажного жилищного строительства, в отношении которых не осуществляется государственный строительный надзор (если не вести речь об объектах индивидуального жилищного строительства), относятся два вида объектов, которые предусмотрены пунктами 2 и 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ:

жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Причем, при проектировании домов блокированной застройки в некоторых случаях необходимо руководствоваться требованиями, предъявляемыми к многоквартирным домам (то есть они, фактически, также являются многоквартирными домами). В других случаях на них распространяются требования, предъявляемые к многоквартирным жилым домам (СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные", СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные")

Указанные документы определяют, что:

1) жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, если они:

не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков;

имеют самостоятельные системы вентиляции;

имеют самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям;

2) к многоквартирным домам блокированной застройки может быть отнесено здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа, когда один или несколько уровней квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы

Для гражданина, вкладывающего свои сбережения в строительство жилья, техническая разница между указанными домами не является принципиальной, в связи с чем, в целях обеспечения одинаковой защиты

прав и законных интересов участников строительства представляется целесообразным внести в Градостроительный кодекс РФ изменения, предусматривающие необходимость осуществления государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции обоих указанных видов жилых домов.

Такое решение представляется правильным также с учетом следующего.

Как указано ранее, предметом государственного строительного надзора является проверка соблюдения требований технических регламентов.

Статья 5.1 Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" определяет, что особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным законом "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Статья 1 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" устанавливает, что этот Федеральный закон принят в целях:

- 1) защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- 2) охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений;
- 3) предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей;
- 4) обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений.

Введение государственного строительного надзора при осуществлении малоэтажного жилого строительства будет способствовать не только обеспечению безопасности и надежности таких объектов капитального строительства, но защите прав потребителей (граждан – участников долевого строительства и покупателей жилых помещений в этих домах), тем более, что согласно подпункту «в» части 5 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ поступление в орган государственного строительного надзора обращений и заявлений граждан о фактах привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов является одним из оснований для проведения проверки в рамках государственного строительного надзора.

В этих целях проект представленного федерального закона предусматривает признание утратившими силу пункты 2 и 3 части статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, то есть исключение вышеуказанных домов из числа объектов капитального строительства, проектная документация которых не подлежит экспертизе.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бегенин

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона
"О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного
кодекса Российской Федерации"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации" не повлечет расходования средств федерального бюджета Российской Федерации.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бибенин

ПЕРЕЧЕНЬ
федеральных законов и иных нормативных
правовых актов Российской Федерации, подлежащих
признанию утратившими силу, приостановлению, изменению
или принятию в связи с принятием федерального закона
"О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса
Российской Федерации"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации" не повлечет признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бибенин