

от 22 октября 2014 года № 1193

**О законодательной инициативе Законодательного собрания
Ленинградской области по внесению в Государственную Думу
Федерального Собрания Российской Федерации проекта
федерального закона "О внесении изменений в часть 2 статьи 49
Градостроительного кодекса Российской Федерации"**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации".

2. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Петрова представлять проект федерального закона "О внесении изменений в часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации" при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ленинградской области с просьбой поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

4. Направить настоящее постановление в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанную законодательную инициативу.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области А.Б. Белоуса.

6. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания

С. Бебенин

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) пункт 2 признать утратившим силу;
- 2) пункт 3 признать утратившим 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 (далее – ГК РФ) осуществляют государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГК РФ.

С учетом положений частей 1 и 2 статьи 49 ГК РФ 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 сфере 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 домах, а также граждан, вложивших собственные средства в приобретение квартир (участников долевого строительства).

Жалобы содержат сведения о низком качестве вводимого в эксплуатацию жилья, недоделках, нарушениях сроков строительства, строительных норм и правил, правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, требований в области энергосбережения и энергоэффективности, оборудования объектов приборами учета энергетических ресурсов.

Основными причинами таких нарушений являются 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 ГК 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 параметров объекта (высоты, количества этажей, площади, объема) проектной документации.

Таким образом, применительно к малоэтажным жилым домам всю ответственность за безопасность и надежность построенного объекта, за качество выполненных работ действующее законодательство возлагает на застройщика. Однако потребитель может заставить застройщика устранить выявленные недостатки только через суд, в который не каждый гражданин готов обратиться.

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 выполняемых 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 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.

Неустранение застройщиком выявленных органом государственного строительного надзора нарушений является основанием для отказа в выдаче ему соответствующего заключения, 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 ГК 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.

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 одноквартирные", СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные").

Указанные документы определяют, что:

- 1) жилые дома блокированной застройки относятся к одноквартирным 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 ГК РФ изменения, предусматривающие необходимость осуществления государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции указанных видов жилых домов.

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

Статья 5¹ Федерального закона от 27.12.2002 № 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 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" устанавливает, что он 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 и защите прав потребителей (граждан – участников долевого строительства и покупателей жилых помещений в этих домах), тем более, что согласно подпункту "в" пункта 2 части 5 статьи 54 ГК 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 представленный проект федерального закона предусматривает признание утратившими силу пунктов 2 и 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, то есть исключение указанных домов из числа объектов капитального строительства, проектная документация которых не подлежит экспертизе.

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

**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 потребует дополнительного расходования средств из федерального бюджета.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин

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

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 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 потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин