

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

для включения в протокол совместного заседания секций
Экспертного совета по строительству, промышленности строительных
материалов и проблемам долевого строительства при Комитете
Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному
хозяйству по направлениям «Архитектура и градостроительство» и
«Малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство»
на тему «Совершенствование законодательства о градостроительной
деятельности, обеспечение условий сбалансированного развития территорий»,
состоявшегося 25 октября 2022 года

По результатам представленных докладов выражаем поддержку
необходимости совершенствования механизмов комплексного развития
территорий (далее –КРТ).

Поддерживаем в целом разработанный Минстроем России проект
федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс
Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской
Федерации» (ID проекта 02/04/10-22/00132555) (далее – законопроект),
предусматривающий в том числе:

1) включение в Градостроительный кодекс Российской Федерации
(далее - ГрК РФ) положений, устанавливающих возможность осуществления
комплексного развития территории в соответствии с ранее утвержденной
документацией по планировке территории;

2) установление в рамках реализации КРТ возможности получения
градостроительного плана земельного участка до образования земельного
участка в соответствии с земельным законодательством в соответствии
с утвержденным проектом межевания территории;

3) синхронизацию реализации КРТ и программ комплексного развития
систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры поселения,
городского округа;

4) возможность включения в договор о КРТ, заключаемый в соответствии
со статьей 70 ГрК РФ, обязанности органа местного самоуправления за свой счет
обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами
территории комплексного развития объектов транспортной, инженерной и
социальной инфраструктур, необходимых для осуществления КРТ.

Предлагаем при доработке законопроекта учесть следующие предложения
по совершенствованию механизма КРТ, представленные участниками заседания:

1) включить в часть 2 статьи 65 ГрК РФ положения, предусматривающие
возможность осуществлять КРТ жилой застройки, в границах которой
расположен один многоквартирный жилой дом, признанный аварийным, или
соответствующий критериям;

2) включить в ГрК РФ положения, предусматривающие осуществление
КРТ жилой застройки в отношении застроенной территории, в границах которой

расположены дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома при условии, что замещение индивидуальной, малоэтажной жилой застройки, садовых домов на многоквартирную жилую застройку предусмотрено генеральным планом муниципального образования, соответствует правилами землепользования и застройки муниципального образования;

3) исключить из статьи 67 ГрК РФ и статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации положения, предусматривающие возможность исключения многоквартирного дома, который не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и который соответствует критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, из принятого решения о КРТ жилой застройки;

4) включение в ГрК РФ положений, предусматривающих обязательность внесения изменений в генеральный план и (или) правила землепользования и застройки после утверждения документации по планировке территории комплексного развития в целях реализации договора о КРТ, заключаемого в соответствии со статьей 70 ГрК РФ;

5) включить в часть 2 статьи 65 ГрК РФ положения, предусматривающие осуществление КРТ жилой застройки в отношении застроенной территории, в границах которой расположены дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.