

**Экспертный совет по строительству, промышленности  
строительных материалов и проблемам долевого строительства  
при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству**

---

**ПРОТОКОЛ**

**ЗАСЕДАНИЯ СЕКЦИИ «АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.  
ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ»**

г. Москва

«26» февраля 2021 г.  
15 час. 00 мин.

**Председательствовал**

Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству, Заместитель председателя Экспертного совета, куратор Секции **П.М.Федяев**

**Рассматривался законопроект**

**№ 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»**

**Вступительное слово**

- *Федяев Павел Михайлович, Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета ГД по транспорту и строительству*

**В обсуждении приняли участие**

- *Волков Дмитрий Анатолиевич, Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации*
- *Бачурина Светлана Самуиловна, Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству*
- *Прядеин Виктор Васильевич, Исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей»*
- *Костин Сергей Васильевич, Заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы*

- **Чугуевская Елена Станиславовна**, Генеральный директор ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор», член Правления Союза Архитекторов России, Заместитель Председателя Комиссии по рассмотрению предложений в сфере градостроительной документации, территориального планирования, земельного администрирования при Экспертной группе дорожной карты (плана мероприятий) «Трансформация делового климата» по направлению Градостроительная деятельность
- **Гордезиани Шота Михайлович**, Президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС)
- **Платонов Вячеслав Вячеславович**, Заместитель начальника Управления оптимизации и контроля процедур в градостроительной сфере Департамента градостроительной политики города Москвы
- **Преображенский Владислав Игоревич**, Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы

По результатам обсуждения с учетом поступивших заключений проекта закона № 1100846-7 и вопросов, касающихся процессов упорядочения процедур обеспечения исходными данными и предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования, **приняты решения:**

**1. Отметить особую актуальность** в настоящее время рассматриваемых вопросов в свете **формируемой новой градостроительной политики** согласно поручения Правительства РФ по подготовке **Стратегии цифровой трансформации строительной отрасли**, поручения Президента страны в адрес глав субъектов РФ разработать и утвердить до **1 сентября 2021** года **региональные стратегии цифровой трансформации ключевых отраслей экономики.**

**2. Согласиться с оценкой экспертного сообщества**, что для повышения эффективности инвестиций в капитальное строительство, которое осуществляется практически во всех отраслях народного хозяйства в целях обновления и создания соответствующего уровня основных фондов для достижения национальных целей, **требуется системный подход в планировании градостроительных программ и проектов** с использованием законодательно закрепленного **механизма комплексного развития территорий** (Федеральный закон № 494-ФЗ от 30.12.2020).

**2.1.** Первоочередной задачей является **совершенствование стадии подготовки инвестиционных строительных проектов**, отвечающих приоритетным целям социального и экономического развития регионов и муниципальных образований. При этом внедряемый принцип **"эффективности жизненного цикла объекта капитального строительства"** диктует на данном этапе **обязательность разработки бизнес-модели поэтапной реализации строительного проекта** с

определением его заинтересованных в конечном результате участников, источников финансирования, технических и технологических требований к создаваемой конечной продукции, ограничений по срокам и объемам инвестиций.

**2.2.** Особого внимания, *комплексного подхода и правового регулирования* требует решение следующих вопросов:

- как обеспечить планирование и *исключить неравномерность загрузки мощностей ресурсоснабжающих организаций?*
- каким образом установить *обязательность выполнения сторонами по договорам на присоединение* сроков поэтапного подключения строительных объектов к инженерно-техническим коммуникациям?
- как обеспечить в регионах и на муниципальном уровне *координацию взаимодействия между сетевыми компаниями и застройщиками* при разработке градостроительной документации и планировании инвестиционных строительных проектов?
- как повысить *ответственность застройщика за качество проработки всех вопросов* на начальной стадии подготовки проекта, чтобы минимизировать риски при его реализации?
- какие необходимы *дополнительные требования к содержанию* проектов планировки территорий (*ППТ*) и градостроительным планам земельного участка (*ГПЗУ*), чтобы *обеспечить полноту и достоверность исходных данных* для разработки проектной документации на объект, чтобы *исключить процедуры согласований* на этапах выполнения проектных работ и экспертизы проекта?
- как организовать *процедуру согласования архитектурно-градостроительного решения* (облика) капитального объекта для учета особенностей формирования городской среды, чтобы не создавать административного барьера на этапе проектирования?
- как соблюсти *баланс интересов* застройщика, сетевой компании, предоставляющий ресурс на весь жизненный цикл объекта капитального строительства, и конечного потребителя этого ресурса?

**3.** Обратить внимание на *принципиальные замечания по законопроекту*, которые были отмечены в представленных заключениях (прилагаются к протоколу):

**3.1.** Проектируемыми нормами *закрепляется лишь сама возможность застройщика*, получившего «предварительные технические условия», обратиться за заключением договора подключения (технологического присоединения) в течение определенного срока, но *не устанавливается обязанность ресурсоснабжающей организации* в пределах срока действия информации о возможности подключения заключить договор подключения (технологического присоединения), содержащий условия о

*предоставлении застройщику нагрузок и возможных точках подключения* в соответствии с выданной застройщику информацией о возможности подключения (технологического присоединения), а также не определяется перечень возможных оснований для отказа ресурсоснабжающей организации в заключении указанного договора.

**3.2.** Проектируемыми нормами исключается положение об обязанности органов власти, уполномоченных на распоряжение земельными участками, запрашивать «предварительные технические условия».

Поэтому представляется нецелесообразным признание утратившей силу части 9 статьи 48 ГрК РФ, которая непосредственно *устанавливает обязанность регулятора* (исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности) не *позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона*, либо *до дня принятия решения о предоставлении земельного участка* или о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка *предоставлять заинтересованным лицам «предварительные технические условия»*, а также *запрашивать такие технические условия* у ресурсоснабжающих организаций.

**3.3.** Из законопроекта не ясно, как именно должна использоваться указанная в ГПЗУ информация о возможности подключения (технологического присоединения). Законопроект не разрешает использовать такую информацию при проектировании. *Указанная в ГПЗУ информация, исходя из законопроекта, не обязательна к использованию при проектировании и не дает застройщику каких-либо гарантий.*

Таким образом, остается нерешенным вопрос, когда и по какой процедуре застройщик должен вступать в договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями и какова в этом процессе роль регулятора.

Более того, *возникает явное противоречие* в отношении правомерности включения норм, касающихся деятельности заказчика-застройщика в статью 48 ГрК РФ, регулиующую архитектурно-проектную деятельность.

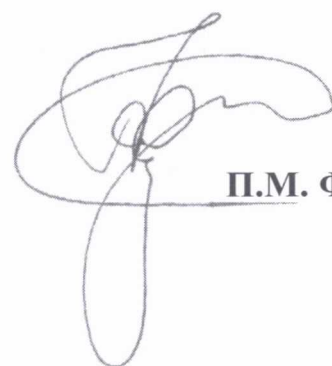
**4.** *В целях рассмотрения обозначенных в Протоколе вопросов* направить Протокол в Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству, Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, Минстрой России, Минэкономразвития России.

**5.** Подготовить и направить в адрес Ответственного секретаря предложения для рассмотрения на заседании Экспертного совета по теме **«Комплексное развитие территорий: нормативно-правовое обеспечение в регионах»** согласно утвержденному Плану работы.

### Материалы к протоколу:

- Заключение ООО «Мосэксперт» на проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»
- Заключение Джонса А.М. на проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»
- Заключение Департамента градостроительной политики города Москвы на проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»
- Заключение Москомархитектуры на проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»
- Заключение НОСТРОЙ на проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»

**Заместитель председателя Комитета ГД  
по транспорту и строительству,  
заместитель председателя Экспертного совета,  
куратор Секции**



**П.М. Федяев**

Ответственный секретарь Экспертного совета  
по строительству, промышленности строительных  
материалов и проблемам долевого строительства  
при Комитете Государственной Думы  
по транспорту и строительству  
Бачурина С.С.