

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ПРОБЛЕМАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОТОКОЛ

ЗАСЕДАНИЯ СЕКЦИИ «АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.
ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ»

г. Москва

«15» ноября 2018 г.
14 час. 30 мин.

Председествовал

Депутат Государственной Думы, Первый заместитель председателя Комитета ГД по транспорту и строительству, Сопредседатель Экспертного совета, куратор Секции **М.Ю. Авдеев**

Присутствовали: по списку (прилагается).

Экспертное обсуждение законопроекта № 550294-7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» в части, касающейся градостроительного регулирования

(Авдеев М.Ю., Колонтай А.Н., Кузьмина А.А., Чугуевская Е.С., Шепель А.Н., Хайкин М.В., Воронцов А.Р., Пономарев И.В., Ишханова К.Ю., Никифоров А.А., Синяговский В.И., Бачурина С.С.)

По результатам обсуждения **приняты решения:**

1. Отметить, что основная цель заседания секции согласно поручения по результатам рассмотрения законопроекта № 550294-7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» на заседании Экспертного совета (п.4 Протокола Экспертного совета от 23.10.2018 г.) – *подготовить предложения по механизму градостроительного регулирования процессов реновации жилищного фонда* с учетом задач, поставленных в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными

услугами граждан Российской Федерации», **приоритетов в сфере жилищной политики.**

2. Обратить внимание на неудовлетворительные по мнению экспертного сообщества **результаты сложившейся практики развития застроенных территорий** для решения проблемы аварийного жилищного фонда, вовлечения в оборот земельных участков и расположенных на них капитальных объектов в ветхом состоянии, в том числе не отвечающих требованиям для проживания граждан в соответствии с Жилищным кодексом РФ **через заключение соответствующих договоров (контрактов)**, обеспечивающих жилищное строительство, реконструкцию и капитальных ремонт жилья с привлечением различных источников финансирования выполняемых работ, включая снос и переселение из аварийного жилья.

3. Принять к сведению, что в настоящее время путем корректировок и дополнений градостроительного законодательства в нормативно-правовом поле имеется **6 видов договоров застройки и освоения территорий городских поселений, 2 вида договоров строительства и эксплуатации наемных домов** для социального и коммерческого найма:

- **Договор о развитии застроенных территорий** – Ст. 46.1 – 46.3 ГрК РФ;
- **Договор о комплексном освоении территории** – Ст. 46.4 ГрК РФ;
- **Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья** – Ст. 46.5 ГрК РФ;
- **Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья** (Федеральный закон № 506-ФЗ от 31.12.2017 г.) – Ст. 46.6 – 46.8 ГрК РФ;
- **Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества** – как «один из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию» – Ст. 46.9 ГрК РФ;
- **Договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления** – как «один из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию» – Ст. 46.10 – 46.11 ГрК РФ;
- **Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования** – Ст. 55.27 – 55.29 ГрК РФ;
- **Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования** – Ст. 55.27 – 55.29 ГрК РФ.

Однако слабая градостроительная проработка, низкая экономическая обоснованность, отсутствие системного сопровождения, открытого взаимодействия и скоординированности действий сторон договорных отношений **делают нецелесообразным участие в таких договорах** ключевых частных

инвесторов, *ослабляют доверие граждан* к таким проектам и сводят на нет усилия местных властей.

4. Согласиться и поддержать мнение экспертного сообщества:

4.1. Главная цель и предназначение *законопроекта «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации»* – **объединить** все виды ресурсов, создать условия *в соответствии с законом субъекта* и **обеспечить** грамотное, эффективное управление со стороны местных властей **«деятельностью по комплексному и устойчивому развитию»** городских и сельских поселений, **выстроить систему выгодного взаимодействия всех уровней власти, бизнес-сообщества и граждан**, чтобы повысить результативность капитальных вложений *в жилищное строительство*.

4.2. Предлагается определить *реновацию жилищного фонда*, как **один из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий**, направленный на реконструкцию или снос «не подлежащих капитальному ремонту объектов жилищного фонда и жилищное строительство на высвобождаемой территории с обеспечением территорий реновации объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также проведение мероприятий по благоустройству жилых территорий» (статья 1 Законопроекта).

Внести изменение в пункт 1 части 1 статьи 30 ГрК РФ «Правила землепользования и застройки», изложив в следующей редакции *«1) создания условий для **комплексного и устойчивого развития территорий** муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия»*.

4.3. **Необходимо повысить требования к качеству документов территориального планирования** муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов).

Параметры функциональных зон в этих документах предлагается дополнить *характеристиками состояния жилищного фонда*, используя **данные государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства**, ответственность за создание и ведение которой возлагается сегодня на Фонд ЖКХ (Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).

Должен заработать **институт мониторинга и актуализации стратегических документов территориального планирования** в единой системе с механизмом **бюджетного планирования инвестиций** под цели и задачи государственных программ и проектов.

4.4. **Программа реновации жилищного фонда (Программа)** в субъекте должна стать программой действий, которая шаг за шагом обеспечивает **реализацию Генеральных планов поселений (городских округов) через детально отработанную документацию проектов планировки** и одновременного на ее основе внесения соответствующих изменений в **правила землепользования и застройки**.

При этом **важен порядок, обеспечивающий реализацию** как утверждённых проектов планировки, так и **Программы** в целом в заданные сроки согласно принятых решений и **по каждому адресу Программы**.

4.5. **Двухэтапная схема формирования и утверждения Программы реновации жилищного фонда** субъектом Российской Федерации при активном участии граждан требует более детального определения в **законе субъекта с учетом особенностей** социально-экономического развития региона, представленных в документах территориального планирования, региональных и муниципальных нормативов градостроительного проектирования, инвестиционного потенциала всех возможных источников субсидирования и финансирования проектов и мероприятий государственных и муниципальных программ **в границах территорий планируемого комплексного и устойчивого развития**.

4.6. **Проекты реновации** должны включать, помимо объектов аварийного и ветхого жилищного фонда, **объекты жилого назначения**, которые не отвечают **критериям качества, комфортности и безопасности** проживания в них граждан.

Требование оценки соответствия указанным критериям для включения объекта **в адресный перечень проекта Программы** предлагается устанавливать в **законе субъекта**, уточнив при этом:

- **порядок мониторинга и проведения осмотра объектов капитального строительства жилого назначения** «на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдачи рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений, своевременного проведения капитального ремонта» (ст.8 ГрК РФ);
- **порядок разработки, корректировки и утверждения** «программ комплексного развития систем **коммунальной** инфраструктуры поселений, **программ** комплексного развития **транспортной** инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений» (ст.8 ГрК РФ) **в целях обеспечения** их согласованности по срокам, объемам финансирования и исполнителями с проектами реновации и принимаемыми решениями по их реализации.

4.7. Предлагается уточнить в **законе субъекта о реновации жилищного фонда** порядок разработки, согласования и утверждения **документации проектов планировки** с учетом требуемой квартирографии многоквартирных домов, домов блокированной застройки и индивидуального жилищного строительства, соответствия **критериям качества, комфортности и безопасности** предоставляемого жилья, **благоустройства территории** жилого объекта.

4.8. **Программа реновации жилищного фонда** в границах поселений на территории субъекта должна в обязательном порядке **иметь оператора**, обеспечивающего:

- консолидацию спроса на жилье по всем государственным программам;
- организацию двухэтапного процесса формирования *Программы*;
- планирование *границ территорий* с обоснованием *проектов реновации* с разработкой, возможно на конкурсной основе, *архитектурно-градостроительных концепций* и планов осуществления *проектов реновации* для обсуждения с гражданами, собственниками жилой и нежилой недвижимости вариантов проектных решений *застройки выбранных территорий для реновации* жилищного фонда
- выполнение *функций управляющей компании* по реализации *Программы*, ее комплексных проектов реновации и мероприятий.

При этом *функции*, которые должен осуществлять этот уполномоченный орган, как *Фонд содействия реновации жилищного фонда*, его организационно-правовую форму предлагается определять в *законе субъекта* с учетом особенностей, специфики и возможностей региона и вовлекаемых в *Программу* муниципальных округов и их поселений *в целях обеспечения эффективной деятельности по комплексному и устойчивому развитию* в регионе, решения проблем аварийного и ветхого жилья.

5. Принять к сведению информацию, что ряд субъектов готов выступить пилотной зоной для совместной с Минстроем России *отработки механизмов* формирования, согласования и утверждения *Программ реновации жилищного фонда*, апробирования методологии планирования, инвестиционной оценки, проведения согласительных процедур с гражданами, собственниками жилой и нежилой недвижимости, подготовки требуемой документации и обеспечения реализации проектов реновации жилого фонда в границах выбранных территорий для целей *Программы*.

6. Направить данный протокол в Минстрой России, Минэкономразвития России, Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству *для учета при дальнейшей доработке законопроекта № 550294-7*.

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

М.Ю. Авдеев

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

Список присутствующих на заседании Секции 15.11.2018 г.

Ответственный секретарь Экспертного Совета	
Бачурина Светлана Самуиловна	Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина, профессор Российского экономического университета имени Г.В.Плеханова, д.э.н.
Члены Секции от Государственной Думы	
Синяговский Владимир Ильич	Депутат Государственной Думы, Член Комитета ГД по транспорту и строительству
От исполнительных органов федеральной власти	
Дашкова Ольга Александровна	Заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России
Никифоров Андрей Афанасьевич	Начальник отдела государственной политики в области стратегического и территориального планирования Департамента стратегического и территориального планирования Минэкономразвития России
Члены Секции	
Антипов Андрей Владимирович	Советник председателя Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы
Викторов Михаил Юрьевич	Председатель Совета СРО «Союз МООСС» Председатель Комитета по градостроительной политике, строительству и промышленности строительных материалов Московской конфедерации промышленников и предпринимателей (работодателей), профессор РАНХиГС
Войков Роман Владимирович	Руководитель проекта ОАО «КБ ВиПС»
Воронцов Алексей Ростиславович	Вице-президент НОПРИЗ, Председатель Правления НП СРО «Гильдия архитекторов и проектировщиков», директор «Бюро архитектора Воронцова»
Горошко Наталья Сергеевна	Директор по взаимодействию с государственными и муниципальными органами АО «ИНТЕКО»
Дыков Алексей Викторович	Директор по организационному развитию Группы «Эталон»

Ермоленко Татьяна Ивановна	Советник управления нормативного обеспечения градостроительной деятельности Департамента градостроительной политики города Москвы
Журавко Дениса Николаевича	Начальник Управления реновации Москомэкспертизы
Иванов Константин Владимирович	Председатель Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства ЖИЛСТРОЙКОНТРОЛЬ, член Общественного совета при Госстройнадзоре Московской области
Ишханова Кристина Юрьевна	Заместитель генерального директора Фонда единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ»
Ковешников Андрей Николаевич	Президент Клуба Строителей СКОЛКОВО
Колонтай Александр Николаевич	Заместитель директора ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы»
Косоренкова Елена Леонидовна	Руководитель Национального агентства по архитектуре и градостроительству
Кузнецов Константин Владимирович	Генеральный директор ДСК-1
Кузьмина Александра Александровна	Первый заместитель начальника Главархитектуры Московской области, вице-президент Союза московский архитекторов
Мелентьева Ольга Михайловна	Референт Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ
Пономарев Илья Вадимович	Помощник депутата ГД ФС РФ Ресина В.И., руководитель Комиссии для выработки методологических рекомендаций и совершенствования нормативной базы в сфере технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое РФ
Преображенский Владислав Игоревич	Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы
Спирин Михаил Павлович	Начальник Управления реновации Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы
Стешенко Сергей Викторович	Заместитель генерального директора Корпорации S.Holding
Сторожук Олег Андреевич	Член экспертного совета Комиссии по экологической политике Мосгордумы, Член экспертного совета Комиссии по экономической

	политики и предпринимательской деятельности Общественной палаты Москвы
Хайкин Михаил Владимирович	Министр благоустройства Московской области
Хлынов Владимир Анатольевич	Менеджер проектов Корпорации S.Holding
Шепель Алексей Николаевич	Председатель Совета директоров Корпорации S.Holding