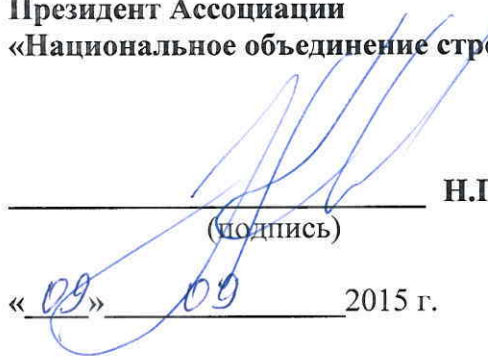




АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**



(подпись) **Н.Г. Кутыин**

« 09 » 09 2015 г.

Утверждено
Экспертным Советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 27 от 05 августа 2015 г.)

Заключение

**по результатам правовой экспертизы Проекта федерального закона
№ 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской
Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации
и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных
положений законодательных актов) Российской Федерации» («О
внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и
отдельные законодательные акты Российской Федерации в части
перехода от деления земель на категории к территориальному
зонированию»)**

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение
строителей» по вопросам совершенствования законодательства в

строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 27.04.2015 по 05.08.2015 на основании Положения об Экспертном Совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- Разумова Н.М. – руководитель рабочей группы,
- Глушков А.Н.,
- Желнин Д.А.,
- Забелин А.В.,
- Федорченко М.В.

Рассматриваемый законопроект зарегистрирован и направлен Председателю Государственной Думы 04.03.2014. Субъект права законодательной инициативы – Правительство Российской Федерации.

Законопроект принят в первом чтении 09.12.2014.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта, пояснительную записку к нему, заключения Комитета по земельным отношениям и строительству и комитетов-соисполнителей, отзывы, предложения и замечания на законопроект, а также разработанные поправки к нему.

Согласно пояснительной записке законопроект подготовлен во исполнение поручений Правительства Российской Федерации от 23.05.2013 № ДК-П13-3390 и от 18.09.2013 № ДМ-П13-6663 (пункт 2), направленных на обеспечение исполнения пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 26.10.2012 № Пр-2869 по итогам заседания президиума Государственного совета Российской Федерации

09.10.2012 по вопросу «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц».

Законопроектом предусматривается совершенствование и упрощение действующего порядка определения правового режима использования земель путем проведения территориального зонирования, а также исключения института категории земель как способа определения разрешенного использования земельных участков.

Вопрос о целесообразности внесения изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (в части отмены деления земель на категории как института, дублирующего институты территориального планирования и градостроительного зонирования) был поставлен распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.12.2010 № 2411-р.

Актуальность законопроекта подтверждается пунктом 5 Плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2013 № 1336-р (далее – «дорожная карта»). В «дорожной карте» определено, что с целью сокращения административных процедур при предоставлении земельных участков для строительства необходимо обеспечение перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию.

Целью законопроекта является упразднение института деления земель по целевому назначению на категории и введение территориального зонирования, которое изначально представляет собой инструмент градостроительной деятельности и направлено на создание условий для застройки территорий и дальнейшей их эксплуатации. Следовательно, проект предполагает создание благоприятной среды для развития инвестиционной строительной деятельности.

Первоначальная редакция законопроекта нуждалась в существенной доработке. Минэкономразвития России подготовило Поправки к законопроекту.

Экспертный Совет считает, что работа над поправками к законопроекту заслуживает положительной оценки, так как в целом учитывает большинство замечаний, изложенных в многочисленных отзывах к документу, устраняет возникшие правовые противоречия и пробелы.

Внесенными Правительством Российской Федерации поправками предусматривается приведение положений законопроекта в соответствие с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу 01.03.2015, и Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу 01.04.2015).

Поправки предполагают включение в законопроект положений, направленных на обеспечение одновременного изменения границ территориальных зон и границ водного фонда, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий посредством изменения правил землепользования и застройки, а также взаимной увязки сведений о границах водного фонда, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, содержащихся в документах территориального зонирования и размещенных на ведомственных информационных ресурсах.

Также в законопроект включаются положения, направленные на минимизацию необходимости пересмотра принятых документов градостроительного зонирования, с целью сокращения расходов бюджетов соответствующих уровней на эти цели, что имеет важное значение для реализации будущего закона, так как «категория земель» является на

сегодняшний день базовым понятием, на основе которого построено большинство норм земельного, градостроительного законодательства и т.п.

Экспертный Совет считает, что поправки к законопроекту создают оптимальные условия для поэтапного перехода к территориальному зонированию в целях естественного отказа от использования института категоризации земель.

Следует отдельно отметить положительные изменения в законопроекте, внесенные поправками Правительства Российской Федерации, касающиеся решения одного из злободневных проблемных вопросов сферы строительства, а именно: размещения линейных объектов, использования земель и земельных участков, под поверхностью которых размещены эти объекты, приобретения прав на используемые земельные участки.

Также заслуживает положительной оценки подробная регламентация определения разрешенного использования земельных участков их правообладателями, что способствует устранению излишних административных процедур при получении разрешительной документации в целях строительства.

Кроме того, проектируемые нормы в полной мере корреспондируются с правилами осуществления единой учётно-регистрационной процедуры, установленной Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающими в силу 01.01.2017. При этих правилах единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений, главным образом сформированных на основе данных и с учетом особенностей территориального зонирования. При этом категория не отнесена к основным сведениям, вносимым в кадастр недвижимости, и не является

существенной при идентификации земельного участка как объекта недвижимости.

Вместе с тем Экспертный Совет обращает внимание на недопустимость отказа от принципа свободы выбора правообладателем земельного участка любого из видов разрешенного использования, предусмотренных территориальным зонированием. Ныне этот принцип закреплён в пункте 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации и законопроектом предлагается к отмене. Это наглядно подтверждается проектируемой главой II.1 законопроекта. Так, пунктом 2 статьи 14.1 вводится норма о том, что в отношении земельного участка устанавливается один или несколько видов разрешенного использования. А пунктом 10 статьи 14.4 вводится право органов публичной власти при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка указать в извещении о проведении такого аукциона один или несколько видов разрешенного использования земельного участка из предусмотренных регламентом использования территории. Данные нормы ограничивают право выбора застройщика в соответствии с регламентами использования территории, предусмотренными правилами землепользования и застройки, и параметрами, установленными проектами планировки территории. Такие законопроектные новеллы Экспертный Совет полагает недопустимыми.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет с учётом изложенного замечания поддерживает проект федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации» («О внесении изменений в Земельный кодекс Российской

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию»), подготовленный ко второму чтению, и рекомендует его к окончательному принятию Государственной Думой ФС РФ.

Председатель Экспертного Совета

Ассоциации «Национальное объединение строителей»

по вопросам совершенствования

законодательства в строительной сфере



А.Н. Глушков

Руководитель рабочей группы



Н.М. Разумова