



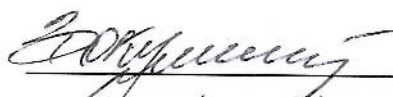
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Согласовано

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам
совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 3 от 14 декабря 2012 г.)

Утверждено

Вице - Президент НОСТРОЙ


(подпись)
«9» февр. 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам правовой экспертизы проекта федерального закона
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской
Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации по вопросу
установления инфраструктурного сбора»**

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации по вопросу установления инфраструктурного сбора», разработанного Министерством регионального развития Российской Федерации во исполнение пунктов 3 и 5 Плана мероприятий («дорожная карта») «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»,

утверждённого распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 № 1487-р.

Правовая экспертиза законопроекта проводилась 14 декабря 2012 года на заседании Экспертного Совета с участием следующих членов Экспертного Совета:

1. Глушкова Антона Николаевича – НП СРО «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края»– Председателя Экспертного Совета;
2. Бандорина Леонида Евгеньевича – директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Национального объединения строителей – заместителя Председателя Экспертного Совета;
3. Звягинцева Максима Геннадьевича – НП СРО «МОЛО»;
4. Карноуха Игоря Николаевича – НП СРО «Центрстройэкспертиза-статус»;
5. Косова Олега Владимировича – НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»;
6. Кудинова Евгения Владимировича – НП «Сахалинстрой»;
7. Кузьма Ирины Евгеньевны – НП «Орловское региональное объединение строителей»;
8. Мешалова Александра Валентиновича – НП «Объединение нижегородских строителей»;
9. Мокроусова Олега Геннадьевича – НП СРО «Межрегиональный альянс строительных предприятий»;
10. Москвитина Максима Валерьевича – СРО НП «Ассоциация строителей профессионалов»;
11. Разумовой Натальи Михайловны – НП СРО «ССК УрСиб»;
12. Ребрищева Игоря Николаевича – НП «СРО «Межрегиональный альянс строителей»;
13. Сапегинной Ирины Сергеевны – НП СРО «Объединение строителей «МОНОЛИТ»;

14. Терешина Николая Владимировича – СРО НП «Объединение строителей Тульской области»;
15. Тефикова Константина Эдемовича – СРО НП «Строители Воронежской области»;
16. Тимощенко Артёма Юрьевича – НП СРО «Содружество строителей»;
17. Федорченко Максима Владиславовича – НП СРО «Строительное региональное партнерство»;
18. Фомагина Валерия Борисовича – СРО НП «ЮграСтрой»;
19. Хавки Николая Николаевича – СРО НП «Межрегиональное объединение организаций специального строительства».

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта и пояснительную записку к нему.

Законопроектом предусматривается введение инфраструктурного сбора, который подлежит уплате застройщиком при реализации проектов жилищного строительства в целях покрытия издержек на создание объектов инфраструктуры. Уплата инфраструктурного сбора является необходимым условием для получения разрешения на строительство. Размер инфраструктурного сбора определяется органами государственной власти субъектов Российской Федерации в зависимости от инвестиционной привлекательности территорий, подлежащих застройке.

Оценивая актуальность и целесообразность указанного законопроекта, его соответствие действующему законодательству, последствий его принятия для строительного комплекса, Экспертный Совет пришел к выводу о том, что указанный законопроект не может быть поддержан по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов

капитального строительства. Таким образом, сущность административной процедуры по выдаче разрешения на строительство заключается в проверке проектной документации на соответствие документации по планировке территории, а именно, установленным границам земельных участков, выделенным элементам планировочной структуры и т.д. В связи с этим принятие решения о выдаче разрешения на строительство не может ставиться в зависимость от уплаты застройщиком инфраструктурного сбора. В этом случае меняется правовая природа разрешения на строительство как документа, подтверждающего соответствие проектной документации по планировке территории. Поэтому предусмотренное законопроектом дополнение части 7 статьи 51 Кодекса пунктом 8 без внесения соответствующих изменений в часть 1 статьи 51 Кодекса, является неправомерным.

Установление инфраструктурного сбора вводит для застройщиков дополнительную финансовую нагрузку, которая может привести к удорожанию стоимости строительства, и соответственно стоимости жилья, что противоречит принимаемым Правительством Российской Федерации мерам по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём. По сути, указанный инфраструктурный сбор является скрытой платой за предоставляемые для строительства земельные участки. В настоящее время в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки для строительства предоставляются на торгах, поэтому любые расходы, в том числе инфраструктурные, должны быть включены в стоимость лота на земельный участок. Законопроект содержит положение о том, что при получении разрешения на строительство информация об уплате инфраструктурного сбора не предоставляется при строительстве по договору о развитии застроенных территорий (статья 46.2 Кодекса) и при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 30.2. Земельного кодекса Российской Федерации). Однако в приведенной редакции неясно – идёт ли в данном случае речь об освобождении застройщика от уплаты

инфраструктурного сбора, или только о возможности не предоставления информации об уплате. Определение инфраструктурного сбора, содержащегося в пункте 23 статьи 1 Кодекса, и иные нормы законопроекта не содержат оговорок, устанавливающих какие-либо исключения по уплате инфраструктурного сбора. Таким образом, законопроект содержит неясные, неточные формулировки, которые неизбежно приведут к их двоякому толкованию.

Законопроектом не устанавливается порядок определения размера инфраструктурного сбора. Норма законопроекта о том, что размер инфраструктурного сбора устанавливается в зависимости от инвестиционной привлекательности подлежащих застройке территорий, даёт возможность органам государственной власти субъектов Российской Федерации для её широкого толкования, произвольного применения, что в соответствии с пунктом 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96, является коррупциогенным фактором. По мнению Экспертного Совета, любые платежи, возлагаемые на субъектов предпринимательской деятельности, должны быть основаны на экономически обоснованной методике расчёта их размера, утверждённой федеральными органами исполнительной власти.

Законопроект не содержит норм, содержащих какие-либо обязательства органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению регламентов, предельных сроков принятия решения об установлении инфраструктурного сбора, его размера и порядка взимания, что может привести к увеличению сроков получения разрешения на строительство, и, соответственно, сроков строительства. Таким образом, законопроект создаёт дополнительные административные барьеры при осуществлении жилищного строительства.

Законопроект содержит также замечания юридико-технического и редакционного характера. Например, в определении понятия «инфраструктурный сбор», устанавливаемого в статье 1 Кодекса, содержатся

также нормы о порядке его взимания и определения размера, что противоречит принятым в юридической практике правилам подготовки нормативных документов.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет приходит к следующему выводу:

проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации по вопросу установления инфраструктурного сбора», не отвечает интересам строительного комплекса, противоречит действующему законодательству, возлагает на застройщика необоснованные финансовые затраты, которые могут привести к удорожанию стоимости строительства, создаёт избыточные административные барьеры, содержит признаки коррупциогенности, и не рекомендуется для принятия.

Председатель Экспертного совета

А.Н.Глушков

Заместитель председателя Экспертного совета

Л.Е.Бандорин