

Позиция «ИТП «Град» по проектам федеральных законов

<i>Законопроект</i>	<i>Позиция по законопроекту</i>	<i>Обоснование</i>
<p>№ 664897-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» (об обязанности осуществлять строительство инфраструктурных объектов при КРТ) https://sozd.duma.gov.ru/bill/664897-8</p>	<p>Поддерживается с замечаниями</p>	<p>Предлагаемые законопроектом изменения представляются востребованными и актуальными. В частности, закрепление обязанности строительства объектов инфраструктуры лицами, осуществляющими комплексное развитие территории, позволит ускорить темпы инфраструктурного развития, а также обеспечить население необходимыми объектами жизнеустройства. Также законодательная инициатива по установлению упрощенного порядка внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки при осуществлении комплексного развития территорий по инициативе правообладателей обеспечит учет их интересов, уравнивает их в правах с другими застройщиками, а также позволит сократить сроки реализации проектов комплексного развития.</p> <p>Вместе с тем предложение по расширению случаев, когда решения по комплексному развитию могут противоречить утвержденной градостроительной документации, нуждается в уточнении. Законопроектом предлагается предусмотреть упрощенный порядок внесения изменений в генеральные планы и правила землепользований и застройки для случаев комплексного развития территории по инициативе правообладателей. Однако лицам, которые реализуют такой вид комплексного развития, как правило, принадлежат небольшие территории, а зачастую отдельные земельные участки. Стремление получить максимальную выгоду от застройки таких территорий и участков на практике приводит к точечной застройке, понижению уровня обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры и парковками, чрезмерными нагрузками на инженерную инфраструктуру. Точечные изменения чаще всего нарушают системный подход к градостроительному планированию и регулированию, закрепленный в генеральном плане и правилах землепользования и застройки.</p> <p>Вместе с тем очевидна потребность в снятии для застройщиков барьеров в развитии территории. В этой связи, упрощенная процедура изменения градостроительной документации должна предусматривать гарантии и механизмы обеспечения нормативных показателей обеспеченности и доступности в отношении инфраструктурных объектов не только на проектируемой территории, но и на прилегающих территориях, территориях населенных пунктов в целом</p>
<p>№ 690412-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» (о необходимости согласования подготовленных муниципальным образованием проектов решений о комплексном развитии территорий)</p>	<p>Поддерживается с замечаниями</p>	<p>Предлагаемые законопроектом изменения законодательства в части установления обязанности застройщиков по проектированию объектов социальной инфраструктуры на этапе разработки проекта комплексного развития территорий позволят повысить уровень обеспеченности и доступности социальных услуг для населения.</p> <p>При этом поступательное совершенствование института комплексного развития территорий свидетельствует о наличии тенденции по уравниванию прав предпринимателей с иными лицами, реализующими решение о комплексном развитии территорий (в частности, в Государственной Думе Российской Федерации проходит первое чтение проект федерального закона № 664897-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»).</p>

https://sozd.duma.gov.ru/bill/690412-8		<p>В этой связи представляется целесообразным установить аналогичные требования по первоочередному вводу объектов социальной инфраструктуры также для случаев реализации комплексного развития территорий по инициативе правообладателей</p>
<p>№ 714637-8 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования законодательства о комплексном развитии территорий) https://sozd.duma.gov.ru/bill/714637-8</p>	<p>Поддерживается</p>	<p>Предлагаемые законопроектом изменения в части совершенствования правового регулирования комплексного развития территорий обеспечат сокращение инвестиционно-строительного цикла, а также позволят привлекать застройщиков для реализации инвестиционных проектов, что способствует улучшению инвестиционного климата в целом.</p> <p>Кроме того, проектом федерального закона предлагается предусмотреть возможность образования земельного участка с пересечением границ территориальной зоны в случае расположения не менее 90 % площади образуемого земельного участка в одной территориальной зоне, если такие решения обоснованы документацией по планировке территории. Указанное правило заслуживает поддержки. Считаем целесообразным распространить исключение из правила о недопустимости нахождения земельного участка в двух территориальных зонах также на случаи установления территориальных зон.</p> <p>Право пересекать границы земельных участков границами территориальных зон должно обуславливаться решениями документации по планировке территории при детальном планировании развития территории. В случае, если решениями документации по планировке территории обоснована необходимость изменения назначения части земельного участка, для частей такого земельного участка в правилах землепользования и застройки должны быть установлены разные территориальные зоны.</p> <p>Указанный подход обеспечит сокращение инвестиционного цикла при реализации национальных проектов, а также значительно повысит эффективность институтов комплексного развития территорий за счет сокращения времени на выполнение мероприятий по разделу земельного участка в соответствии с утвержденным проектом планировки и последующее внесение изменений в правила землепользования и застройки</p>