

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Комиссия в сфере градостроительной деятельности и архитектуры

**ПРОТОКОЛ № ОС-2021/З.К.3.2 заседания Комиссии в сфере
градостроительной деятельности и архитектуры
(далее – Комиссия)**

06 июля 2021

г. Москва

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| 1 | ТИХОНОВА
Татьяна Владимировна | - руководитель Комиссии в сфере градостроительной деятельности и архитектуры,
генеральный директор ООО «РГ-Девелопмент» |
| 2 | КУЗЬМЕНКО
Светлана Петровна | - помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ,
ответственный секретарь Общественного совета |
| 3 | ГАЛЬ
Максим Евгеньевич | - заместитель директора департамента комплексного развития территорий Минстроя России |
| 4 | ГОЛОВИНА
Наталья Владимировна | - начальник отдела контроля и координации градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации Минстроя России |

Члены и эксперты Комиссии:

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 5 | БАЧУРИНА
Светлана Самуиловна | - ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству |
| 6 | ВЕЛИКАНОВА
Марина Дмитриевна | - директор Департамента технического регулирования и нормирования НОПРИЗ |
| 7 | ВОРОНЦОВ
Алексей Ростиславович | - вице-президент НОПРИЗ, председатель комитета НОПРИЗ по архитектуре и градостроительству |
| 8 | ВОРОНИН
Анатолий Леонидович | - генеральный директор ООО «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» |

- 9 ВИКТОРОВ
Михаил Юрьевич - председатель Комитета по градостроительной политике, строительству и промышленности строительных материалов Московской Конфедерации промышленников и предпринимателей (работодателей)
- 10 ДЫКОВ
Алексей Викторович - руководитель направления ООО «Эталон Инвест»
- 11 КОРОЛЕНКО
Альберт Юрьевич - исполнительный директор Ассоциации управляющих организаций «Новое качество»
- 12 КОТРОВСКИЙ
Дмитрий Михайлович - председатель Комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ»
- 13 КОШЕВЕРСКАЯ
Мария Михайловна - руководитель Рабочей группы по систематизации федеральных и региональных нормативно-правовых актов и актов технического регулирования в сфере градостроительства
- 14 РУЧЬЕВ
Александр Валерьевич - председатель Совета Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов, изделий и конструкций», председатель совета директоров ГК «Основа»
- 15 САВИН
Дмитрий Сергеевич - исполнительный директор Института комплексного развития территорий
- 16 САВЧУК
Владимир Владиславович - генеральный директор «Консалт-Девелопмент»
- 17 СТАНОВОЙ
Дмитрий Сергеевич - исполнительный секретарь Комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое России
- 18 ТКАЧ
Игорь Александрович - заместитель председателя Совета директоров АО «УК «Авеню Менеджмент»
- 19 ШУМАКОВ
Николай Иванович - президент Общероссийской общественной организации «Союз архитекторов России»
- 20 ЯКОВЛЕВА
Анна Игоревна - руководитель Мосгосэкспертизы
- Приглашенные:**
- 21 ПРЯДЕИН
Виктор Васильевич - исполнительный директор НОСТРОЙ

- 22 САМУРАД
Андрей Индустриевич - генеральный директор АО «АМИРА»
- 23 ФЕДОРЧЕНКО
Максим Владиславович - член Совета НОСТРОЙ, координатор
НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному
округу
- Аппарат Комиссии:*
- 24 БОБКОВА
Анастасия Владимировна - ответственный секретарь Комиссии
- 25 ЛЮБИМОВ
Сергей Юрьевич - сотрудник Секретариата Общественного совета

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Практическое применение изменений законодательства о приаэродромных территориях. Предложения по его дальнейшему совершенствованию.
2. Дальнейшее совершенствование законодательства о комплексном развитии территории (далее – КРТ). КРТ и законодательство о защите и поощрении капиталовложений.
3. Введение практики конкурсного проектирования на особо значимые градостроительные объекты.
4. Отчет Рабочей группы по систематизации федеральных и региональных нормативно-правовых актов и актов технического регулирования в сфере градостроительства.
5. Организационные вопросы. Принятие новых экспертов Комиссии.

ЗАСЛУШАЛИ:

1. По 1-му вопросу – доклад Прядеина В.В., сообщения Яковлевой А.И., Федорченко М.В., Бачуриной С.С., Воронцова А.Р., Галя М.Е.
2. По 2-му вопросу – доклад Прядеина В.В., сообщения Воронцова А.Р., Бачуриной С.С., Федорченко М.В., Галя М.Е.
3. По 3-му вопросу – доклад Шумакова Н.И.
4. По 4-му вопросу – доклад Кошеверской М.М.
5. По 5-му вопросу – сообщение Бобковой А.В.

РЕШИЛИ:

1. В рамках рассмотрения 1-го вопроса:

1.1. Принять к сведению доклад Прядеина В.В. о том, что изменения в законодательство о приаэродромных территориях были внесены Федеральным законом от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступили в силу с 01.07.2021. Несмотря на принятие нового Федерального закона, изменяющего порядок установления приаэродромных территорий, ряд проблем в этой сфере не решены и требуют дальнейшей проработки:

– При определении границ 7-й подзоны нерешенными остаются, в частности, вопросы получения исходных данных, необходимых для расчета этой подзоны. Законодательством не предусмотрены механизмы возложения на операторов аэродромов обязанности по снижению негативного воздействия аэродрома на прилегающую городскую территорию.- Требуется дальнейшая работа по совершенствованию законодательства и нормативной базы в целях оптимизации административных процедур регулирования градостроительной деятельности на приаэродромных территориях.

– Сохраняются проблемы и в отношении остальных подзон: третьей (устанавливающей высотные ограничения), четвертой (в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи), пятой (в которой запрещается размещать опасные производственные объекты), шестой (в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц). В указанных подзонах устанавливаются существенные ограничения для застройки.

– Требуется дальнейшая работа по совершенствованию законодательства в целях оптимизации градостроительной деятельности на приаэродромных территориях.

1.2. Заслушаны сообщения:

– Яковлевой А.И. об актуальности вопроса о совершенствовании законодательства о приаэродромных территориях, особенно для строительных проектов Москвы, которые построены и ожидают ввода в эксплуатацию.

– Федорченко М.В. о необходимости четкого определения, какое влияние каждая из подзон оказывает на строительство/ реконструкцию. Необходимо на законодательном уровне проработать вопрос о компенсации собственникам земельных участков убытков из-за деятельности операторов аэродромов.

– Бачуриной С.С. о целесообразности регулирования градостроительной деятельности системно на всех уровнях принятия нормативных правовых актов, о значительной роли уровня подзаконных актов, контроля и обязательного их исполнения в регионах.

– Воронцова А.Р. о том, что исполнительная дисциплина документов по планировке территории и терпланированию требует пристального внимания со стороны органов исполнительной власти (в качестве примера был приведен аэропорт Жуковский, где скопление птиц было вызвано незаконной свалкой).

– Галя М.Е. о том, что Минстроем России аналогичные предложения по совершенствованию законодательства о приаэродромных территориях ранее были направлены в Минтранс России для учета в разрабатываемых этим министерством нормативно-правовых актах.

1.3. Принято решение:

1.3.1. Поддержать позицию НОСТРОЙ о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства о приаэродромных территориях и всей системы регулирования градостроительной деятельности в границах приаэродромных территорий.

Целесообразно закрепить приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов, обязав операторов аэродромов разрабатывать программы (планы, дорожные карты, и т.п.), направленные на модернизацию инфраструктуры аэродрома, запрет эксплуатации определенных типов воздушных судов с повышенным уровнем шума в целях недопущения установления новых ограничений застройки вокруг аэродрома и сокращения количества уже имеющихся ограничений в седьмой подзоне приаэродромной территории.

1.3.2. Подготовить по итогам заседания инициативное письмо в адрес председателя Общественного совета при Минстрое России с проектом письма на имя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России с предложениями по дальнейшему совершенствованию законодательства о приаэродромных территориях.

2. В рамках рассмотрения 2-го вопроса:

2.1. Принять к сведению доклад Прядеина В.В. о том, что принят Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ, которым введен новый единый механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ). Новый закон о КРТ дает большие возможности как органам власти, так и инвесторам. Однако имеется ряд практических вопросов, которые могут вызвать формирование негативной практики и снизить интерес инвесторов к новому механизму КРТ.

Предлагается внести следующие изменения в законодательство о КРТ для снятия проблемных вопросов:

– Закрепить в Градостроительном кодексе порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях определения соответствия участника торгов на право заключения договора о КРТ требованию о наличии опыта участия в строительстве либо подготовить методические рекомендации для организаторов торгов по установлению требований к наличию у участников торгов опыта строительства.

– Снизить либо отменить требования к опыту участия в строительстве отдельных групп застройщиков (мелких и средних), для застройщиков реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства, проекты строительства объектов ИЖС.

– Прямо закрепить обязанности уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в Генплан и ПЗЗ, необходимых для реализации решения о КРТ и ППТ.

– Исключить положения Градостроительного кодекса, позволяющие уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, с закреплением исключительно судебного порядка расторжения договора.

– Предусмотреть возможность реализации КРТ жилой застройки в отношении территорий, занятых ветхими/ аварийными объектами ИЖС/ садовыми домами, даже если на территории отсутствуют ветхие/ аварийные многоквартирные дома.

– Исключить обязанность инвестора (застройщика) прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений разрешение на строительство, ГПЗУ, ППТ; наделить его правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ.

– Включить положения, аналогичные стабилизационной оговорке (запрет применения к инвестору определенных НПА в течение срока реализации проекта) в содержание договора КРТ, без заключения отдельного соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

2.2. Заслушаны сообщения:

– Воронцова А.И. о целесообразности принятия решения о КРТ после разработки ППТ, разработки технико-экономических показателей и предпроектной подготовки.

– Бачуриной С.С. о том, что реализация механизма КРТ требует профессиональной детальной проработки первой фазы градостроительного планирования и подготовки концепции обоснования развития, реновации и комплексной реорганизации территории в выбранных границах (мастер-плана комплексного развития территории) для обеспечения баланса интересов всех участников планируемого строительства и определения сроков и возможных источников финансирования принимаемых градостроительных решений.

– Федорченко М.В. о необходимости проработки четкой градостроительной политики и технико-экономических обоснований с определением их источников финансирования, поскольку у муниципалитетов не хватает на это финансовых ресурсов. Необходимо усилить обязательства муниципалитетов перед застройщиками, но и обязательства застройщиков также должны быть усилены в целях именно комплексного развития, а не точечного строительства.

– Галя М.Е. о том, что Минстроем России в настоящий момент осуществляется сбор вопросов по реализации механизма КРТ в регионах для организации практического семинара с субъектами РФ. Стоит задача выявить именно проблемные вопросы, которые требуют решения на уровне законодательства. До принятия решения о КРТ в обязательном порядке необходима проработка градостроительного потенциала территории.

2.3. Принято решение:

2.3.1. Поддержать позицию НОСТРОЙ о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства о комплексном развитии территории.

2.3.2. Подготовить по итогам заседания инициативное письмо в адрес председателя Общественного совета при Минстрое России с проектом письма на имя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России с предложениями по дальнейшему совершенствованию законодательства о комплексном развитии территории.

3. В рамках рассмотрения 3-го вопроса:

3.1. Принять к сведению доклад Шумакова Н.И. о том, что:

– По всеобщему признанию специалистов, конкурсы в архитектуре и градостроительстве считаются самым результативным способом выбора лучших архитектурных и градостроительных решений.

– Начиная с 1992 года, количество архитектурно-градостроительных конкурсов резко уменьшилось. С принятием в 2005 году Федерального закона №94 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ и услуг для государственных и муниципальных нужд» проведение публичных архитектурно-градостроительных конкурсов практически прекратилось, т.к. они были заменены «торгами подряда, проводимыми в форме конкурса». Творческое соревнование по поиску наиболее ярких и выразительных архитектурных решений было фактически заменено на конкурентную борьбу за предложение наименьшей цены и сроков проектирования.

– Представляется, что развитие конкурсной системы в архитектуре и градостроительстве должно стать задачей государственной важности, от решения которой напрямую зависит не только качество городской среды, но и уровень жизни нации, прогресс в области строительных конструкций и производства стройматериалов, эффективность капитальных вложений в строительство.

3.2. Принято решение:

3.2.1. Поддержать предложения Союза архитекторов России об установлении порядка реализации архитектурно-градостроительных решений, признанных по результатам конкурса лучшими.

3.2.2. Подготовить по итогам заседания инициативное письмо в адрес председателя Общественного совета при Минстрое России с проектом письма на имя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России с предложениями по введению практики конкурсного проектирования на особо значимые градостроительные объекты и порядка реализации архитектурно-градостроительных решений, признанных по результатам конкурса лучшими.

4. В рамках рассмотрения 4-го вопроса:

4.1. Принять к сведению доклад Кошеверской М.М. о том, что с начала 2021 года проведено два расширенных заседания Рабочей группы, рассмотрены следующие вопросы:

– Единый подход к предоставлению муниципальных услуг в рамках осуществления правового и методического обеспечения градостроительной деятельности.

– Повышение роли института архитектора-градостроителя.

– Согласование архитектурно-градостроительных решений при возведении объектов капитального строительства вне территорий исторических поселений.

4.2. По результатам проделанной работы:

– учтены предложения в сфере государственного строительного надзора (ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» № 1051647-7);

– в 15 из 18 субъектов РФ введены типовые административные регламенты и методические рекомендации предоставления муниципальных услуг в сфере градостроительства;

– внесены и вступили в силу предложения в части рабочей документации и государственного строительного надзора (ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в целях введения типового проектирования в Российской Федерации» № 1147175-7);

– внесены и вступили в силу предложения в части согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и соответствие сводному плану подземных коммуникаций в городах федерального значения – Москва, Санкт-Петербург и Севастополь (ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в целях введения типового проектирования в Российской Федерации» № 1147175-7).

4.3. В связи с поступившими обращениями Рабочая группа вышла с инициативой о введении в классификатор, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412, вида разрешенного использования «13.4. Объект для хозяйственных нужд».

4.4. Принято решение:

– Поддержать предложения Рабочей группы о необходимости дополнения классификатора Росреестра новым видом разрешенного использования.

– Подготовить по итогам заседания инициативное письмо в адрес председателя Общественного совета при Минстрое России с проектом письма на имя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России с просьбой дополнительно проработать этот вопрос и при одобрении предложения инициировать соответствующие обращения в адрес Правительства РФ и Росреестр.

5. В рамках рассмотрения 5-го вопроса:

5.1. Представлена кандидатура Сарамуда Андрея Индустриевича, генерального директора АО «АМИРА», для включения в состав Комиссии в качестве эксперта.

5.2. Принято решение утвердить в качестве эксперта Комиссии Сарамуда А.И.

Руководитель Комиссии

Т.В. Тихонова

Ответственный секретарь Общественного совета

