

Мероприятия по направлению плана мероприятий ТДК «Градостроительная деятельность и территориальное планирование», рассмотрение которых было отложено на осень

Описание мероприятия, позиция ведомств и экспертной группы	
МЕРОПРИЯТИЯ, ОТКЛОНЕННЫЕ МИНСТРОЕМ РОССИИ И МИНТРАНСОМ РОССИИ НА СОГЛАСИТЕЛЬНОМ СОВЕЩАНИИ 22.08.2019 ГОДА ДЛЯ ДОРАБОТКИ ВО 2-М ПОЛУГОДИИ	
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>1. Внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части установления следующих исключений из общей нормы об обязательности принадлежности земельного участка одной территориальной зоне:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельные участки линейных объектов; - земельные участки, на которых расположены ветхие и аварийные объекты капитального строительства, подлежащие сносу; - земельные участки, расположенные в пределах территорий, подлежащих в соответствии с генеральным планом градостроительному преобразованию и на которые подготовлена и утверждена документация по планировке территорий <p><i>С учетом полученных замечаний, а также в связи с вступлением в силу Федерального закона от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предлагаем уточнить формулировку мероприятия:</i></p> <p>26. Внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части установления следующих дополнительных исключений из нормы об обязательности принадлежности земельного участка к одной территориальной зоне в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу; - земельных участков, расположенных в пределах территорий, в отношении которых подготовлена и утверждена документация по планировке территории. <p><i>Вид документа:</i> Федеральный закон</p> <p>Показатель результативности: обеспечена преемственность решений генерального плана и правил землепользования и застройки.</p> <p>Сокращено время (от 6 месяцев до 1 года) на получение разрешения на строительство за счёт исключения из инвестиционного цикла времени на межевание земельного участка и внесение изменений в правила землепользования и застройки.</p> <p>Созданы условия для собственников, владеющих неэффективно используемыми земельными участками (промышленные территории, военные территории, переданные Министерством обороны Российской Федерации и прочие), способствующие повышению инвестиционной привлекательности участков и обеспечению их поэтапного преобразования.</p> <p>Сокращены бюджетные затраты на внесение изменений в правила землепользования и застройки после проведения межевания земельных участков на основании утвержденных проектов планировки</p> <p>Срок: октябрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации январь 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации июнь-июль 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации</p> <p>Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России, Минстрой России, Минэнерго России.</p>	
Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
Минэкономразвития России:	Береговских Анна Николаевна, Руководитель ИТП «Град», советник РААСН, член-

Данный пункт не поддерживается, предлагается исключить.

В настоящее время Минстроем России подготовлен проект федерального закона № 503785-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории, а также отношений по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд)» (в наст. время находится в стадии подготовки ко 2 чтению в ГД), а также проект поправок Правительства Российской Федерации к данному законопроекту.

Также обращаем внимание, что вопрос о возможности принадлежности земельных участков линейных объектов к различным территориальным зонам законодательно урегулирован.

После принятия указанного законопроекта и применения его положений на практике, можно будет говорить о необходимости установления преемственности решений генерального плана (основного документа долгосрочного планирования развития муниципалитета) и правил землепользования и застройки, (документа градостроительного зонирования, нормативно определяющего порядок использования земель на территории поселения).

Следует обратить внимание, что решения генерального плана определяют характер и содержание градостроительных изменений, которые прогнозируются или планируются в поселении на долгосрочный период - до 25 лет. При этом такие изменения затрагивают не только ранее не освоенные территории поселения (резервные территории или территории, временно используемые по иному назначению), но и застроенные территории (если на них предполагается реновация со сносом существующих строений или их реконструкция). Данные решения не должны находить отражение в правилах землепользования и застройки, так как только на карте зонирования будет закреплено, что территориальная зона будет использоваться в соответствии с функциональной зоной, например, для многоэтажной жилищной застройки, точас же все существующие малоэтажные строения в ней станут не соответствующими градостроительным регламентам. Аналогичным образом правовое закрепление планируемой жилищной застройки на территории, используемой для коммунально-складских целей, одновременно утверждает незаконность последних.

Карта зонирования и территориальные зоны содержат материалы, закрепляющие

корреспондент МААМ, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей»:

Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):

С учетом вступления в силу Федерального закона от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в часть 4 статьи 30 ГрК РФ, допускающие пересечение границ территориальных зон с границами земельного участка, предназначенного для размещения линейных объектов, из мероприятия исключено соответствующее предложение в части земельных участков линейных объектов.

Также с учетом полученных замечаний предлагаем откорректировать формулировку и предложить включить в законодательство исключение, допускающее пересечение границ территориальных зон с границами земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. *В отношении многоквартирных домов такой порядок определен Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, в отношении иных объектов капитального строительства Постановлением Правительства РФ от 17.05.2017 № 577.* Решения по преобразованию территории, на которой расположены такие объекты капитального строительства, и изменению параметров ее использования принимаются на уровне генерального плана и транслируются в правила землепользования и застройки. Установление вида разрешенного использования земельных участков, на которых расположены аварийные объекты капитального строительства, подлежащие сносу, должно осуществляться проектом межевания.

Аналогично, считаем необходимым поддержать мероприятие, предусматривающее законодательное закрепление исключения, допускающего пересечение границ территориальных зон с границами земельных участков, расположенных в пределах территорий, в отношении которых подготовлена и утверждена документация по планировке территории. На практике это территории, подлежащие градостроительному преобразованию в соответствии с решениями генерального плана. Под градостроительным преобразованием подразумевается изменение назначения территории в целях обеспечения повышения качества и комфортности городской среды, а также для создания благоприятных условий развития бизнеса. Общей для многих городов сегодня является необходимость постепенного преобразования промышленных территорий с изменением функций: от производственной деятельности к общественно-деловой.

<p>текущее разрешенное использование территории, которое на момент их принятия является существующим и санкционированным уполномоченными на это государственными органами и органами местного самоуправления.</p> <p>Минстрой России: Минстрой России считает нецелесообразным включение данного мероприятия в ТДК в связи с внесением изменений в часть 4 статьи 30 ГрК РФ Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ).</p>	<p>Факт утверждения документации по планировке промышленных территорий говорит о намерении собственников земельных участков постепенно менять вид использования территории и согласии ОМСУ с изменением функционального назначения частей этих территорий. Но, в отсутствии возможности установить вид территориальной зоны на основании проекта планировки и межевания затягивает процесс преобразования, так как собственнику вначале необходимо произвести разделение участка, затем обратиться в ОМСУ для внесения изменений в ПЗЗ, и только после этих действий можно начать инвестиционный цикл. Эти процедуры могут занимать несколько лет, учитывая, что во многих городах уже вводятся ограничения на периодичность внесения изменений в ПЗЗ (например, в Тюмени нельзя вносить изменения в ПЗЗ более двух раз в год).</p> <p>Для земельных участков, занятых в границах таких территорий существующими объектами капитального строительства, определение видов разрешенного использования должно происходить по правилам, предусмотренным частями 8-10 статьи 36 ГрК РФ, согласно которым земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. При принятии решения о преобразовании территории путем строительства новых объектов капитального строительства или реконструкции существующих объектов определение видов разрешенного использования должно осуществляться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>Реализация предлагаемого мероприятия существенно улучшит предпринимательский климат и сократит затраты ОМСУ на точечные внесение изменений в ПЗЗ .после каждого разделения земельного участка в соответствии с уже принятым планировочным решением.</p>
<p>Наименование мероприятия: 2. Внесение изменений в часть 2.1 статьи 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающих в части картографической основы государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности замену картографической основы Единого государственного реестра недвижимости на единую электронную картографическую основу.</p> <p>Вид документа: федеральный закон.</p> <p>Показатель результативности: установлена в качестве картографической основы государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности единая электронная картографическая основа</p> <p>Срок: декабрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации февраль 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации октябрь-ноябрь 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации</p> <p>Ответственный исполнитель: Минстрой России.</p>	

Позиция Министра России	Позиция Экспертной группы
<p>План мероприятий «Трансформация делового климата» направлен на оптимизацию процессов ведения бизнеса, в том числе в сфере строительства. Мероприятие не влияет на совершенствование указанных процессов, в этой связи считаем нецелесообразным его включение.</p>	<p><u>Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):</u></p> <p>Градостроительным Кодексом Российской Федерации установлено, что картографической основой ГИС ОГД является картографическая основа единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>В соответствии с 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» картографической основой Единого государственного реестра недвижимости является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии».</p> <p>Таким образом, фактически картографической основой ГИС ОГД, является ЕЭКО, что и следует закрепить, для более прозрачного регулирования требований к картографической основе ГИС ОГД.</p> <p>Картографическая основа в обязательном порядке используется проектировщиками при разработке градостроительной документации, поэтому для экономики рынка проектирования является крайне важным определение требований к картографической основе ГИС ОГД.</p> <p>Береговских Анна Николаевна, Руководитель ИТП «Град», советник РААСН, член-корреспондент МААМ, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей»:</p> <p>Считаю необходимым поддержать мероприятие. ЕЭКО – это именно тот ресурс, который должен стать единой информационной цифровой платформой для всех решений по пространственному развитию и обеспечить взаимную согласованность всех мероприятий, направленных на инфраструктурное и инвестиционное развитие территорий страны, регионов и муниципальных образований.</p> <p>Аргумент Министра не содержит доводов отклонить это мероприятие.</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>3. Установление возможности предоставления сведений из государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности не только в виде размещенных документов, но и в виде актуализированных документов - дежурных планов.</p> <p>Вид документа: Акт Правительства Российской Федерации.</p> <p>Показатель результативности: Обеспечена возможность предоставления сведений из государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в виде информации из дежурных планов.</p> <p>Срок: июль 2020г.</p>	

Ответственный исполнитель: Минстрой России.

Включить дополнительное мероприятие:

Наименование мероприятия:

Законодательное закрепление в Градостроительном кодексе РФ понятия «дежурный план»

Вид документа: Федеральный закон.

Показатель результативности: Обеспечено законодательное закрепление понятия «дежурный план»

Срок:

ноябрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации;

февраль 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации;

апрель 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания.

Ответственный исполнитель: Минстрой России, Минэкономразвития России, Минэнерго России, Минтранс России.

Позиция Министра России	Позиция Экспертной группы
<p>Минстрой России считает нецелесообразным его включение, ввиду отсутствия законодательно закрепленного понятия «дежурный план».</p>	<p><u>Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):</u></p> <p>Понятие актуализации сведений, документов и материалов, размещенных в ГИС ОГД предусмотрено частью 1.1 статьи 57 Градостроительного кодекса. Соответственно Градкодексом предусмотрено хранение в ГИС ОГД актуализированных сведений, документов и материалов, в том числе имеющихся фактически дежурных планов.</p> <p>Вместе с тем, существующее ППРФ «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности», а также проект новой редакции данного ППРФ не предусматривают и фактически исключают предоставление актуализированных сведений, документов и материалов из ГИС ОГД, в том числе не прописан порядок определения стоимости для таких случаев.</p> <p>В век цифровой экономики по сути на федеральном уровне существует запрет, который нарушает основной принцип эффективной работы с цифровыми пространственными данными реализующий их однократную обработку.</p> <p>Получается, что оператор проводит актуализацию сведений, документов и материалов ГИС ОГД, а при выдаче, например, проектировщику тот повторно производит их обработку (например, привязку растрового картографического документа и его векторизацию или актуализацию на запрашиваемую территорию нескольких выданных из ГИС ОГД результатов инженерно-геодезических изысканий) – это приводит к увеличению как временных, так и трудовых затрат проектировщика.</p> <p>В случае, если Минстрой РФ, считает, что для регулирования предоставления актуализируемых</p>

	<p>сведений, документов и материалов из ГИС ОГД, требуется вносить изменения в Градостроительный кодекс, следует дополнительно включить такое мероприятие.</p> <p>Голубев Михаил Викторович, Генеральный директор ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация», эксперт АСИ, участник НП "Клуб лидеров по продвижению инициатив бизнеса" (СПб):</p> <p>Поддерживаю, необходимо утвердить формулировку.</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>4. Внести в Статью 1 Градостроительного Кодекса РФ определение «строения и сооружения вспомогательного использования»</p> <p>Вид документа: Федеральный закон</p> <p>Показатель результативности: сокращены сроки начала строительства, реконструкции и уменьшены административные барьеры при строительстве, реконструкции объектов федерального и регионального значения. Обеспечена возможность выполнения подготовительных строительных работ для объектов капитального строительства до получения разрешения на строительство</p> <p>Срок: декабрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации февраль 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации октябрь-ноябрь 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания</p> <p>Ответственный исполнитель: Минстрой России.</p>	
<p style="text-align: center;">Позиция ведомств</p> <p>Минстрой России.</p> <p>Сооружения временного и вспомогательного характера определены в Межгосударственном стандарте «ГОСТ 27751-2014. Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», введенным в действие Приказом Росстандарта от 11 декабря 2014 г. № 1974-ст. Формулировка мероприятия требует существенной доработки, поскольку в представленной редакции содержит внутренние противоречия (указывается на то, что временные и вспомогательные объекты не требуют получения разрешения на строительство, и одновременно предлагается ввести возможность выполнения подготовительных работ для таких объектов без получения такого разрешения). Кроме того, указание на то, что Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Кодекс) устанавливает, что для временных и вспомогательных сооружений не требуется разрешение на строительство, некорректно. Часть 17 статьи 51 Кодекса содержит норму о том, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного</p>	<p style="text-align: center;">Позиция Экспертной группы</p> <p>Калинцева Ксения Геннадиевна, Советник по нормативно-правовым вопросам Эксон Нефтегаз Лимитед (ExxonMobil Russia Inc.):</p> <p>В ГрК РФ отсутствует определение строений и сооружений вспомогательного использования, что затрудняет понимание применяемого термина.</p> <p>Поскольку для вспомогательных сооружений не требуется разрешение на строительство, в соответствии с п.17 ст.51 ГрК РФ а следовательно, и госэкспертиза, важно дать определение капитальным вспомогательным сооружениям, чтобы не путать их с некапитальными (временными) сооружениями, которые используются в период строительства.</p> <p>Дополнить статью 1 ГрК РФ пунктом 10.4 следующего содержания:</p> <p><i>10.4. Здания, строения и сооружения вспомогательного использования – это объекты некапитального строительства, предназначенные для осуществления строительства, реконструкции, и объекты капитального строительства, такие как здания, сооружения, приведённые в п.2 Статьи 49 ГрК РФ, а также инженерные коммуникации, необходимые для эксплуатации основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому эти объекты выполняют вспомогательную или обслуживающую функцию.</i></p>

использования. Указание на временные объекты в части 17 статьи 51 Кодекса не содержится. В этой связи включение данного мероприятия нецелесообразно.

Минэкономразвития России:

Не поддерживается/требует дополнительного обоснования.

Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" исключены из ГрК РФ из «временные постройки», которые в ранее действующей редакции п.10 ст.1 ГрК не относились к объектам капитального строительства.

В настоящее время понятие «временные здания и сооружения» содержится в "ГСН-2001. Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений. ГСН 81-05-01-2001" (утв. Постановлением Госстроя РФ от 07.05.2001 № 45).

Так, к временным зданиям и сооружениям относятся специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства.

Кроме того, пунктом 5 части 17 ст.51 ГрК предусмотрено, что выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случае, если это установлено в соответствии с ГрК, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности. Данная норма введена Федеральным законом от 03.08.2018 N 341-ФЗ

Также в настоящее время действует постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов", которым установлен перечень объектов, размещение которых допускается без разрешения на строительство.

Вместо данного пункта предлагаем уточнить признаки объектов капитального строительства. Неясность в этом вопросе возникла в силу того, что к объектам капитального строительства относятся строения, за исключением улучшений земельных участков. При этом понятия улучшений земельного участка закон не

содержит. В случае одобрения данного предложения в число соисполнителей должно быть включено Минэкономразвития России.

ФАУ Главгосэкспертиза:

Формулировка мероприятия требует существенной доработки, поскольку в представленной редакции содержит внутренние противоречия (указывается на то, что временные и вспомогательные объекты не требуют получения разрешения на строительство, и одновременно предлагается ввести возможность выполнения подготовительных работ для таких объектов без получения такого разрешения).

Кроме того, указание на то, что Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Кодекс) устанавливает, что для временных и вспомогательных сооружений не требуется разрешение на строительство, некорректно. Часть 17 статьи 51 Кодекса содержит норму о том, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. Указание на временные объекты в части 17 статьи 51 Кодекса не содержится.

Наименование мероприятия:

5. Внесение в законодательство Российской Федерации термина «подготовительные работы», перечня и условий выполнения таких работ до получения разрешения на строительство: внесение изменений в Статьи 1, 51, 52, 53 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в части определения термина «подготовительные работы», перечня и условий строительства до получения разрешения на выполнение основных строительных работ

Уточнение формулировки мероприятия:

Внесение в Градостроительный Кодекс РФ (Ст.1) термина «комплекс подготовительных работ в строительстве», а также положений, позволяющих проводить подготовительные работы для строительства/реконструкции объектов капитального строительства, не финансируемых за счёт государственного бюджета, до получения разрешения на строительство. Внести в проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (в отношении осуществления комплекса подготовительных строительных работ до получения разрешения на строительство) положения, которые позволили бы:

- осуществлять выполнение комплекса подготовительных работ без проведения государственной экспертизы проектной документации подготовительного этапа для объектов капитального строительства и линейных объектов финансируемых за счет внебюджетных средств В случае, если проведение государственной экспертизы требуется в соответствии со Ст.49 ГрК РФ, то экспертиза проектной документации подготовительного этапа объектов капитального строительства и линейных объектов, не финансируемых за счет государственного бюджета, осуществляется только в составе общей проектной документации;

-продление срока действия разрешения на выполнение комплекса подготовительных работ;

- выполнение подготовительных работ для расположенной на береговом участке суши части комплексного объекта капитального строительства (одна часть которого находится в территориальном море РФ, а другая часть расположена на береговом участке суши).

Внести изменения /дополнения в Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 в части определения состава проектной документации для этапа выполнения комплекса подготовительных строительных работ.

Внести изменения в проект Перечня видов подготовительных работ в соответствии с требованиями п. 6.2.10 СП 48.13330.2011 и положениями приказа Министерства РФ по развитию Дальнего Востока от 3 марта 2015 г. N 25 «Об утверждении перечня видов подготовительных работ, выполнение которых допускается до получения разрешения на

строительство объектов, необходимых для размещения объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития».

Вид документа: Федеральный закон

Показатель результативности: сокращены сроки начала строительства, реконструкции и уменьшены административные барьеры при строительстве, реконструкции объектов федерального и регионального значения. Обеспечена возможность выполнения подготовительных строительных работ для объектов капитального строительства до получения разрешения на строительство (или до получения разрешения на выполнение основных строительных работ)

Срок: декабрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации

февраль 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации

октябрь-ноябрь 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания

Ответственный исполнитель: Минстрой России, Минтранс России, Минэкономразвития России.

Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
<p>Минстрой России</p> <p>Минстроем России разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (в части осуществления подготовительных работ до выдачи разрешения на строительство). Включение указанного мероприятия не требуется.</p> <p>ФАУ Главгосэкспертиза:</p> <p>Пунктом 2 подраздела 4 Перечня предлагается внести в законодательство термин «подготовительные работы», а также сформулировать перечень и условия выполнения таких работ до получения разрешения на строительство.</p> <p>В данной части необходимо отметить, что в настоящее время, исходя из положений Кодекса, осуществление любых работ по строительству и реконструкции, в том числе и подготовительных работ, возможно только при наличии разрешения на строительство (и, соответственно, заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и заключения о проверке достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства).</p> <p>Между тем возможность осуществления подготовительных работ до получения разрешения на строительство при строительстве отдельных объектов предусматривается рядом законодательных актов (Федеральным законом от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об</p>	<p>Калинцева Ксения Геннадиевна, Советник по нормативно-правовым вопросам Эксон Нефтегаз Лимитед (ExxonMobil Russia Inc.):</p> <p>Выражаем благодарность Минстрою России за разработку законопроекта «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающего выполнение комплекса работ подготовительного периода строительства, реконструкции до начала этапа строительства, реконструкции объекта капитального строительства или линейного объекта, а также Перечня подготовительных строительных работ.</p> <p>В рамках работы над проектом Федерального закона, просим рассмотреть следующие предложения:</p> <p>1.Предлагается внести поправки в пункт 3 статьи 52.1 проекта Федерального закона, которые позволили бы проводить подготовительные работы для строительства/реконструкции объектов капитального строительства, не финансируемые за счёт государственного бюджета, без проведения экспертизы проекта подготовительных работ.</p> <p>В состав проектной документации на основной объект капитального строительства, разрабатываемый согласно требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87, входит Раздел 6 «Проект организации строительства», в который, в частности, включены работы подготовительного периода и который в составе проектной документации предоставляется на государственную экспертизу. Таким образом, Раздел 6 должен предоставляться на государственную экспертизу дважды.</p> <p>Предлагается разделить Разделы 6 и 7 в составе проектной документации по видам выполняемых работ.</p>

организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 8 мая 2009 г. № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 29 ноября 2014 г. № 377-ФЗ «О развитии Крымского федерального округа и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 221-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством, с реконструкцией объектов транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения, предназначенных для обеспечения транспортного сообщения между Таманским и Керченским полуостровами, и объектов инженерной инфраструктуры федерального и регионального значения на Таманском и Керченском полуостровах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

К числу подготовительных работ были отнесены:

- планировочные работы земельного участка, земляные работы, в том числе снятие, транспортировка и хранение плодородного слоя почвы; устройство временных дорог; устройство подкрановых путей и фундаментов под краны; работы по разминированию территории строительства; устройство пункта мойки колес комплектной поставки;
- работы по устройству ограждения строительной площадки, организация контрольно-пропускного режима;
- работы по строительству строений и сооружений вспомогательного использования;
- временное размещение сетей инженерно-технического обеспечения, энергопринимающих устройств, предназначенных для освещения, сигнализации и оповещения;
- выполнение комплекса мероприятий по охране труда и безопасному проведению работ, в том числе обеспечение строительной площадки противопожарным

Предоставление проектной документации на подготовительный период строительства на государственную экспертизу (если это предусмотрено Ст.49 ГрК РФ) для строительства/реконструкции объектов, финансируемых за счет внебюджетных средств, **предлагается предусмотреть в составе общей проектной документации. В связи с этим, внести дополнение в пункт 3 статьи 52.1 проекта Федерального закона:**

*3. В случае если комплекс работ подготовительного периода строительства, реконструкции выполняется в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства или линейного объекта, проектная документация которого в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса подлежит государственной экспертизе, то проектная документация, подготовленная применительно к подготовительному периоду строительства, реконструкции такого объекта, также подлежит государственной экспертизе. **Исключение составляют проекты на выполнение работ подготовительного периода для объектов капитального строительства или линейных объектов, финансируемых за счёт внебюджетных средств.***

2.Предусмотренный в пункте 8 статьи 52.1 срок 1 год для получения разрешения на строительство после получения разрешения на выполнение работ подготовительного периода, не всегда является достаточным для проведения государственной экспертизы ПД объекта капитального строительства и получения разрешения на строительство.

Внести поправки в п. 8 статьи 52.1 проекта Федерального закона:

*8. В случае, если разрешение на строительство не получено в течение одного года со дня получения разрешения на выполнение работ подготовительного периода **или с учетом срока его продления в соответствии с п.5 ст.52.1**, застройщик или технический заказчик своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязан обеспечить:*

Необходимо предусмотреть возможность продления срока действия разрешения на выполнение работ подготовительного периода с учетом продолжительности проведения экологической и государственной экспертиз и получения разрешения на строительство основного объекта капитального строительства, а также периода проведения повторной государственной экспертизы при получении отрицательного заключения.

Внести дополнения в п.5 ст.52.1 проекта Федерального закона:

*5. Разрешение на выполнение работ подготовительного периода **и его продление** выдается органом, уполномоченным в соответствии со статьей 51 настоящего Кодекса на выдачу разрешения на строительство объекта капитального строительства или линейного объекта, в целях строительства, реконструкции которого будет выполняться комплекс работ*

водоснабжением и инвентарем;

- геодезические разбивочные работы в процессе строительства, в том числе разбивка в натуре основных осей зданий и сооружений, закрепление их пунктами и знаками.

По имеющимся сведениям, при реализации положений названных законодательных актов имелись сложности с контролем средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, затраченных на осуществление подготовительных работ.

Так как подготовительные работы осуществлялись до получения разрешения на строительство, а значит, до получения заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и заключения о проверке достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства затраты на такие работы не включались в смету на строительство объекта капитального строительства либо включались неправомерно.

Согласно пунктам 30, 31 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, сводный сметный расчет стоимости строительства включает в себя сведения о распределении средств по подготовке территории строительства, объектам подсобного и обслуживающего назначения, временным зданиям и сооружениям. Таким образом, средства, затраченные на выполнение подготовительных работ, должны быть отображены в смете на строительство объекта капитального строительства.

В связи с этим, с учетом требований действующих нормативных правовых актов при строительстве объекта капитального строительства за счет бюджетных средств, выполнение подготовительных работ возможно только при включении затрат на такие работы в сводный сметный расчет и определении подготовительных работ как этапа строительства с разбивкой сметной стоимости объекта капитального строительства и его мощности по этапам строительства (и, соответственно, проведением экспертизы проектной документации, в том числе в части оценки достоверности определения сметной стоимости на этап).

Механизм проверки возможности проведения подготовительных работ без разработки проектной документации на этап строительства и проведения государственной экспертизы такой документации Кодексом не установлен.

Для урегулирования данного вопроса и в целях установления единого порядка проведения подготовительных работ для всех участников строительного рынка (в

подготовительного периода строительства, реконструкции.

3. В статье 52.1 пункт 9 проекта Федерального закона не отражены условия выполнения подготовительных работ для комплексного объекта капитального строительства (одна часть которого находится в территориальном море РФ, а другая часть расположена на береговом участке суши).

Пункт 9 статьи 52.1 дополнить следующим предложением:

9. Комплекс работ подготовительного периода строительства, реконструкции не может выполняться до получения разрешения на строительство в случае, если строительство, реконструкцию объекта предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территориях, на Байкальской природной территории, а также в случае строительства объектов, предназначенных для размещения и обезвреживания отходов I - V класса опасности, искусственных земельных участков на водных объектах.

В случае, если строительство, реконструкцию одной части объекта предполагается осуществлять во внутренних морских водах, или в территориальном море Российской Федерации, а строительство, реконструкцию другой части объекта предполагается осуществлять на прилегающем береговом участке суши, то комплекс работ подготовительного периода строительства, реконструкции на береговом участке суши может выполняться до получения разрешения на строительство.

4. Для подготовки проектной документации применительно к комплексу подготовительных работ строительства, реконструкции, для которой требуется разработка проекта работ подготовительного периода, необходимо определить состав такой документации, т.е. необходимо внесение изменений /дополнений в Постановление Правительства РФ №87 в части определения состава проектной документации для подготовительного этапа строительства.

Дополнить Постановление Правительства от 16.02.2018 г. РФ № 87 новым разделом:

IV. Состав разделов проектной документации для подготовительного этапа строительства и требования к содержанию этих разделов»

43. Проектная документация для подготовительного этапа строительства объектов капитального строительства производственного и непроизводственного назначения состоит из 4 разделов, требования к содержанию которых установлены пунктами 10, 12, 23, 25 настоящего Положения применительно к объему подготовительных работ.

44. Проектная документация для подготовительного этапа строительства линейных

том числе и для внебюджетных инвесторов) Минстроем России предлагалось внести изменения в Кодекс, предусмотрев возможность осуществления в уведомительном порядке отдельных видов подготовительных работ (утверждаемых Правительством Российской Федерации) следующим образом:

- 1) выполнение в уведомительном порядке подготовительных работ (за исключением строительства, реконструкции за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации) до получения разрешения на строительство и со дня заключения договора о проведении экспертизы проектной документации;
- 2) выделение подготовительных работ в отдельный этап строительства, реконструкции, в случае если строительство, реконструкция осуществляются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, и проведение экспертизы проектной документации на такой этап в упрощенном порядке.

По результатам проведенных совещаний, в том числе у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака, законопроект не поддержан и возвращен в Минстрой России на доработку.

Информацией о рассмотрении в настоящее время вопроса введения в законодательство о градостроительной деятельности института подготовительных работ ФАУ «Главгосэкспертиза России» не располагает.

объектов капитального строительства состоит из 4 разделов, требования к содержанию которых установлены пунктами 34, 35, 38, 40 настоящего Положения применительно к объему подготовительных работ.

Дополнить Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87, пункт 8, абзац 6 словами "трубопроводов" и "трубопровода":

*В отношении **трубопроводов**, автомобильных дорог и объектов капитального строительства инфраструктуры железнодорожного транспорта (в том числе высокоскоростного) под этапом строительства также понимается комплекс работ по подготовке территории строительства, включающий в себя оформление прав владения и пользования на земельные участки, необходимые для размещения **трубопровода**, автомобильной дороги и объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта (в том числе высокоскоростного), снос зданий, строений и сооружений, переустройство (перенос) инженерных коммуникаций, вырубку леса, проведение археологических раскопок в пределах территории строительства, разминирование территории строительства и другие работы.*

Дополнить пункт 8 Постановление Правительства РФ от 16.02 2008 г. № 87 новым абзацем:

В отношении объектов производственного назначения под этапом строительства также понимается комплекс работ подготовительного периода подготовке территории строительства, включающий в себя освобождение строительной площадки для производства строительного-монтажных работ (расчистка территории, снос строений и др.), подготовка (организация рельефа) и планировка территории строительства, искусственное понижение (в необходимых случаях) уровня грунтовых вод, устройство берегоукрепления, перекладка существующих и прокладка новых сетей инженерно-технического обеспечения, устройство постоянных и временных дорог, устройство крановых путей, выполнение комплекса мероприятий по охране труда и безопасному проведению работ, проведение археологических раскопок в пределах территории строительства, разминирование территории строительства, размещение объектов строительной инфраструктуры, сдача-приемка геодезической разбивочной основы для строительства и другие работы подготовительного периода строительства.

5. При разработке проекта приказа Минстроя РФ «Об утверждении перечня видов подготовительных работ до выдачи разрешения на строительство» законодатель не учитывает необходимость строительства капитальных сооружений вспомогательного использования в рамках инженерной подготовки территории размещения объекта. Предлагаемый перечень не в полной мере соответствует требованиям п.6.2.10 СП 48.13330.2011

	<p>Предлагаем пересмотреть Перечень видов подготовительных работ в соответствии с требованиями п. 6.2.10 СП 48.13330.2011 и положениями приказа Министерства РФ по развитию Дальнего Востока от 3 марта 2015 г. N 25 «Об утверждении перечня видов подготовительных работ, выполнение которых допускается до получения разрешения на строительство объектов, необходимых для размещения объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития».</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>6. Внесение изменений в Свод правил СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85», утвержденный и введенный в действие приказом Минрегиона России от 30 июня 2012 г. № 266 «Об утверждении свода правил «СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги», в части снятия ограничений на прокладку в автомобильных дорогах линейно-кабельных сооружений (с целью размещения в них кабелей связи и электросиловых кабелей для объектов интеллектуальных транспортных систем, навигационных систем, беспроводных и проводных широкополосных сетей связи транспортного комплекса).</p> <p>Вид документа: Ведомственный акт.</p> <p>Показатель результативности: Сняты ограничения на прокладку в автомобильных дорогах линейно-кабельных сооружений. Обеспечена возможность осуществлять строительство высоконадежных линий связи и электроснабжения для объектов транспортной инфраструктуры.</p> <p>Срок: Декабрь 2019 г.</p> <p>Ответственный исполнитель: Минстрой России, Минтранс России с участием автономной некоммерческой организации «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов».</p>	
Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
<p>Минтранс России:</p> <p>Мероприятие утратило актуальность в связи с утверждением и введением в действие приказа Минстроя России от 25 февраля 2019 г. № 128/пр изменения № 2 к СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги».</p> <p>Минстрой России:</p> <p>Минстроем России подготовлен проект изменений свода правил, который не был поддержан Минтрансом России. В целях определения необходимости включения мероприятия в план мероприятий «Трансформация делового климата» считаем необходимым получить позицию Минтранса России по данному вопросу.</p>	<p>Жидков Михаил Григорьевич, советник генерального директор АО "СМАРТС" по техническим вопросам:</p> <p>Ответ на позицию Минтранса России:</p> <p>Указанным Приказом Минстроя России вводится в действие Изменение №2 к СП 34.13330.2012, которым разрешена прокладка линейно-кабельных сооружений транспортной многоканальной коммуникации (ЛКС ТМК) в обочинах <u>только вновь строящихся или реконструируемых участков</u> автомобильных дорог.</p> <p>Указанным Изменением №2 прокладка ЛКС ТМК <u>в эксплуатируемых автомобильных дорогах по прежнему запрещена</u>, что приводит к необходимости разработки дорогостоящих Специальных технических условий (СТУ), которые должны быть согласованы Минстроем России для каждого участка эксплуатируемой автодороги, Сроки разработки этих СТУ непрогнозируемы, что непредсказуемо увеличивает сроки и стоимость строительства.</p> <p>Прокладка же ЛКС ТМК только в строящихся и реконструируемых участках автодорог (без строительства их на эксплуатируемых участках автодорог) лишена смысла, т.к. для организации линии связи или электроснабжения должны быть не отдельные отрезки линейно-кабельных сооружений, построенные в обочинах вновь строящихся или реконструируемых участках</p>

	<p>автодорог, а единое (неразрывное) линейно-кабельное сооружение по всей длине автодороги.</p> <p>С учетом изложенного мероприятие по внесению изменений в СП 34.13330.2012 не утратило актуальности.</p> <p>Опыт строительства ЛКС ТМК в обочинах автомобильных дорог, в т.ч. в обочинах федеральных автомобильных дорог М3 и М5, и проведенные после завершения такого строительства исследования и мониторинг состояния автомобильных дорог (в т.ч. научными и проектно-исследовательскими институтами) показали отсутствие влияния проложенных ЛКС ТМК на эксплуатационные характеристики автодорог всех категорий.</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>7. Внесение изменений в Свод правил СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть I. Общие правила производства работ» в части отмены проведения горных выработок в насыпи автодорог при строительстве линейно-кабельных сооружений связи, линейно-кабельных сооружений транспортной многоканальной коммуникации.</p> <p>Вид документа: Ведомственный акт.</p> <p>Показатель результативности: Снижена стоимость проектных работ и сокращены сроки строительства линейно-кабельных сооружений в обочинах автомобильных дорог.</p> <p>Срок: Декабрь 2019 г.</p> <p>Ответственный исполнитель Минстрой России, Минтранс России, Росавтодор.</p>	
<p style="text-align: center;">Позиция ведомств</p> <p>Минстрой России.</p> <p>Минстрой России не поддерживает данное мероприятие в части горных выработок до спецификации термина.</p>	<p style="text-align: center;">Позиция Экспертной группы</p> <p>Жидков Михаил Григорьевич, советник генерального директор АО "СМАРТС" по техническим вопросам:</p> <p>Ответ на позицию Минстроя России</p> <p>Свод правил СП 91.13330.2012 вводит понятие «горная выработка», который используются в своде правил СП 11-105-97, и дополнительной спецификации этого термина не требуется.</p> <p>Предложение не направлено на отмену проведения инженерных изысканий при проектировании линейно-кабельных сооружений для размещения кабелей (различного назначения – связи, электроснабжения и т.п.).</p> <p>Выполнение таких изысканий в полном объеме безусловно необходимо при проектировании строительства линейно-кабельных сооружений с укладкой этих сооружений непосредственно в грунт. Однако при проектировании линейно-кабельных сооружений с размещением в искусственно созданном инженерном сооружении – в насыпи автодороги - проведение горных выработок (отбор керн) является явно избыточным и необоснованным, поскольку информация о структуре насыпи автодороги и данные о ее составе имеются в проекте автомобильной дороги и включаются в паспорта на них. Выполнение требования об отборе кернов в насыпи автодорог приводит как к увеличению на нескольких месяцев сроков проектирования линейно-кабельных сооружений, так и к увеличению минимум на 10-15% стоимости проектирования, поскольку</p>

	<p>требует использования для проведения инженерно-геологических изысканий дорогостоящей техники.</p> <p>Поэтому предлагается отменить требование о необходимости проведения горных выработок (отборе кернов) при строительстве линейно-кабельных сооружений в насыпи автодорог, содержащееся в разделе 7 свода правил СП 11-105-97 (Таблица 7.2 которого определяет глубину горных выработок и расстояние между ними при проектировании различных линейных объектов).</p> <p>Следует особо подчеркнуть, что данное предложение исключает только необходимость проведения горных выработок и предполагает использование при подготовке отчета об инженерно-геологических изысканиях информации из проектов или паспортов на автомобильную дорогу.</p> <p>С учетом изложенного предлагается дополнить Примечания к Таблице 7.2 раздела 7 свода правил СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть I. Общие правила производства работ» Примечанием 4 в следующей редакции:</p> <p>«4. При проектировании линейно-кабельных сооружений в обочинах автомобильных дорог горные выработки в их насыпях не проводятся».</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>8. Утверждение порядка и сроков проведения работ по выносу сетей инженерно-технического обеспечения.</p> <p>Вид документа: Акт Правительства Российской Федерации.</p> <p>Показатель результативности: Обеспечено нормативное правовое регулирование порядка и сроков проведения работ по выносу сетей инженерно-технического обеспечения, а также лиц, ответственных за осуществление мероприятий по выносу сетей инженерно-технического обеспечения.</p> <p>Срок: Май 2020 г.</p> <p>Ответственный исполнитель: Минстрой России, Минэкономразвития России, Минэнерго России, Минтранс России.</p>	
<p>Позиция Министра России</p> <p>Мероприятие требует уточнения и дополнительной аргументации в части описания проблематики и необходимости включения в план мероприятий «Трансформация делового климата». При этом в связи с тем, что проблема, обозначенная Правительством г. Москвы в обосновании включения мероприятия в план мероприятий «Трансформация делового климата», требует более глубокого анализа и формирования концепции решения, Минстроем России предлагается в столбце «Вид документа» заменить «Постановление Правительства Российской Федерации» на «Доклад в Правительство Российской Федерации» и определить головным ответственным исполнителем Правительство г. Москвы.</p>	<p>Позиция Экспертной группы</p> <p>Департамент градостроительной политики города Москвы:</p> <p>На территории города Москвы при подключении большинства объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения возникает проблема с выносом сетей, расположенных на земельном участке, предоставленном для строительства. При этом процедура по выносу и перекладке сетей федеральным законодательством не регламентирована и проводится в рамках индивидуальных решений без установленной последовательности действий со стороны застройщика. Кроме этого, не регламентирована процедура заключения соглашений о выносе сетей инженерно-технического обеспечения, расположенных на земельном участке, предоставленном для строительства.</p> <p>В настоящее время федеральным законодательством вынос и перекладка сетей не встроена в</p>

систему процедур в градостроительной сфере и проводится в рамках индивидуальных решений без установления последовательности действий со стороны застройщика.

Кроме этого, не регламентирована процедура заключения соглашений о выносе сетей инженерно-технического обеспечения из пятна застройки. В этой связи необходимо внесения изменений в федеральное законодательство, а также подзаконные акты.

Также целесообразно наделить Правительство Российской Федерации полномочиями по утверждению правил выноса и перекладки сетей, расположенных на земельном участке, предоставленном для строительства, а также установлению тарифов на проведение таких работ.

Кондратьев Владимир Викторович, Генеральный директор ООО Юридическая фирма «Кондратьев и партнеры», эксперт АСИ

В настоящее время действующим законодательством не урегулированы отношения владельцев сетей инженерно-технического обеспечения и владельцев земельных участков по переносу, переустройству сетей инженерно-технического обеспечения в случае строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений.

В частности, не определены:

- порядок, срок предоставления и действия технических условий, обязательное содержание и основания отказа в предоставлении технических условий;
- существенные условия договора, которые могут содержать варианты компенсаций расходов владельцев сетей инженерно-технического обеспечения в денежной форме и/или в натуральной (имущественной) форме посредством переноса, переустройства сетей инженерно-технического обеспечения владельцами земельных участков за свой счет в соответствии с нормативными правовыми актами и выдаваемыми техническими условиями;
- порядок и сроки проведения работ, а также порядок определения размера компенсации или стоимости переноса, переустройства;
- налоговые последствия, которые возникают у владельцев сетей инженерно-технического обеспечения в результате переноса или переустройства, в частности, уплате налога на прибыль.

На практике нередки случаи злоупотребления владельцами сетей инженерно-технического обеспечения своим доминирующим положением.

При разработке соответствующих правовых актов, определяющих основания, порядок и условия переноса, переустройства сетей инженерно-технического обеспечения:

1. можно учитывать по аналогии порядок предусмотренный п.6.1. ст.19 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ" и п.4 ст.6 Федерального закона от 7 июля 2003 года N 126-ФЗ "О связи", который регулирует отношения владельцев сетей инженерно-технического обеспечения и

- владельцев дорог при реконструкции и капитальном ремонте дорог;
2. необходимо учитывать уровень правового регулирования отношений, это федеральные законы о электроэнергетике, газоснабжении, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, в т.ч. путем установления бланкетной нормы, согласно которой соответствующий порядок и условия определяются Правительством Российской Федерации.

Предлагаемое мероприятие полностью корреспондирует поручению Президента РФ Правительству РФ внести в законодательство изменения, направленные на установление детального механизма осуществления реконструкции, переноса или переустройства линейных объектов при их пересечении строящимся или реконструируемым линейным объектом, включая порядок выдачи технических условий на перенос или переустройство линейных объектов, мораторий на изменение выданных технических условий и порядок переноса или переустройства инженерных коммуникаций, предусматривающий заключение договоров компенсации собственникам инженерных коммуникаций, решение вопроса об освобождении собственников инженерных сетей от обязанности по уплате налога на прибыль организаций в отношении доходов, полученных этими собственниками в результате обеспечения заказчиком (подрядчиком) дорожных работ переноса или переустройства за свой счет инженерных сетей при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте линейных объектов, необходимости обеспечить внесение соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации о налогах и сборах (см. п. 1г-8, Пр-1381ГС, п. 1л "Перечень поручений по итогам заседания Государственного совета" утв. Президентом РФ 17.07.2019 N Пр-1381ГС) и является его логическим продолжением, отвечающим интересам бизнеса, а не только владельцев-монополистов линейных объектов.

Наименования мероприятия

«Установление оснований, порядка и условий переноса, переустройства сетей инженерно-технического обеспечения в случаях строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений»

Вид документа: Федеральный закон, Акт Правительства Российской Федерации

Показатель результативности: Обеспечено нормативное правовое регулирование порядка и сроков проведения работ по выносу, переустройству сетей инженерно-технического обеспечения и компенсации их владельцам расходов, которое даст гарантии и определенность застройщику по стоимости и срокам подготовки площадки для строительства.

Срок: Май 2020 г.

Наименование мероприятия:

10. Внесение изменений в Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденные постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии», в части предоставления права выбора между одноставочным и двухставочным тарифами, с учётом исключения стоимости потерь потребителям электрической энергии, устройства которых опосредовано присоединены к электрическим сетям территориальной сетевой организации через энергетические установки производителей электрической энергии

Вид документа: акт Правительства Российской Федерации

Показатель результативности: устранены дискриминационные условия оплаты услуг по передаче электрической энергии для предприятий, работающих преимущественно в сфере промышленности и машиностроения, по сравнению с остальными потребителями, не присоединенных к объектам электросетевого хозяйства сетевых организаций.

Срок: октябрь 2019 г.

Ответственный исполнитель: Минэнерго России, ФАС России.

Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
<p>Минэкономразвития России: В рамках действующего регулирования электросетевого комплекса, оплата услуг по передаче электрической энергии осуществляется в соответствии с показаниями приборов учета. При этом потребителем оплачивается объем передачи электрической энергии, а не готовность оборудования к передаче. Таким образом, потребитель, опосредованно присоединенный к оборудованию сетевой организации через оборудование производителей электрической энергии, оплачивают такой сетевой организации содержание и возникающие потери пропорционально фактическому перетоку электрической энергии (мощности) от сетевой организации в пользу потребителя. Минэкономразвития России не усматривает дискриминации потребителей. На основании изложенного считаем целесообразным исключить данный пункт.</p> <p>Минэнерго России: Пункт не поддерживается Минэнерго России как не соответствующий направлению государственной политики в области электроэнергетики и способствующий росту цен на электрическую энергию для конечных потребителей.</p>	<p>ОАО «Тяжмехпресс», Союз «ТПШ Воронежской области»: Данный пункт не приведет к необоснованной тарифной нагрузке на промышленных потребителей, но <u>уравняет условия оплаты услуг по передаче электрической энергии</u> для предприятий, присоединенных к объектам электросетевого хозяйства сетевых организаций, и предприятий, непосредственно присоединенных к энергетическим установкам производителей электрической энергии. Считаем необходимым поддержать данное предложение.</p>

Описание мероприятия, позиция ведомств и экспертной группы

МЕРОПРИЯТИЯ, ОТКЛОНЕННЫЕ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ (ДЕПАРТАМЕНТОМ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕПАРТАМЕНТОМ ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ) НА СОГЛАСИТЕЛЬНОМ СОВЕЩАНИИ 22.08.2019 ГОДА ДЛЯ ДОРАБОТКИ ВО 2-М ПОЛУГОДИИ

Наименование мероприятия:

1. Внесение изменений в статью 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части установления требования по реализации документов территориального планирования муниципальных образований путем подготовки и утверждения программ комплексного инфраструктурного развития (включающих подпрограммы по развитию транспортной, коммунальной, социальной, рекреационной и других инфраструктур).

Вид документа: Федеральный закон.

Показатель результативности: сокращено время разработки предпринимателями бизнес-планов (в среднем на 6 месяцев).

Обеспечено повышение индекса комфорта городской среды, достигнута экономия 10 % бюджетных средств.

Сокращены финансовые и временные затраты на подготовку программы комплексного инфраструктурного развития на 30 процентов.

Срок: октябрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации

январь 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации

июнь-июль 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации

Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России

Позиция ведомств

Минэкономразвития России (Д27):

Мероприятие не поддерживается.

Объединение программ комплексного развития систем транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (далее – ПКР) в одну программу комплексного инфраструктурного развития (с дополнительным включением в нее рекреационной и иных инфраструктур, не предусмотренных в настоящее время Градостроительным кодексом Российской Федерации для подготовки программ комплексного развития) не целесообразно.

Объединение ПКР разных инфраструктур, полномочия по которым отнесены к разным федеральным органам исполнительной власти (Минтранс России, Минэнерго России, Минстрой России и др.) в одну программу комплексного инфраструктурного развития, не повлияет на сокращение финансовых и временных затрат на разработку и обеспечение взаимосогласованности ПКР. Учитывая, что органами, ответственными за разработку и утверждение ПКР являются органы местного самоуправления, обеспечение взаимосогласованности ПКР возможно за счет синхронизации их разработки и утверждения по двум и более видам инфраструктур без внесения изменений в законодательство.

Принимая во внимание, что к полномочиям Минэкономразвития России не

Позиция Экспертной группы

Береговских Анна Николаевна, Руководитель ИТП «Град», советник РААСН, член-корреспондент МААМ, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей»:

Объединение программ комплексного развития систем транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (далее – ПКР) в одну программу комплексного инфраструктурного развития (с дополнительным включением в нее рекреационной и иных инфраструктур, а также жилищного строительства (обеспечение жильём бюджетников, переселение граждан из ветхого и аварийного фонда и т д) обеспечит комплексное и сбалансированное социально-экономическое развитие, а не только планирование за счёт преемственности стратегий и генпланов, что предусматривается планом ТДК.

В настоящее время на 50 % содержание трёх обязательных программ дублируется, а взаимной согласованности мероприятий в большинстве случаев нет.

Разрозненные программы очень трудно на местах согласовать с бюджетным планированием, а бизнесу проанализировать отдельные документы, чтобы просчитать, когда интересующая территория будет полностью обеспечена инфраструктурой, и того трудней.

Кроме того, обращаю внимание на проблемы инфраструктурного развития

отнесены функции по регулированию вопросов, связанных с разработкой, согласованием и утверждением ПКР, Департамент считает необходимым получение по данному предложению позиций федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных в соответствующих сферах деятельности, в которых предусматривается создание объектов капитального строительства, отнесенных к системам транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Минстрой РФ поддерживает данное мероприятие

муниципальных районов, где основные полномочия по инфраструктурному развитию принадлежат именно районам, а полномочия по подготовке и утверждению ПКР у поселений. Так, в настоящее время все поселения, в том числе с населением по 1 тыс человек и меньше, каждое самостоятельно разрабатывает три ПКР, в которых почти нет мероприятий, а район реализует свои полномочия без программ. В такой ситуации невозможно обеспечить согласованность муниципальных действий с реализацией региональных мероприятий по развитию инфраструктуры в рамках полномочий региона. В то же время стратегией пространственного развития, подготовленной Минэкономразвития России, одним из основных механизмов её реализации предусматривается комплексный региональный план инфраструктурного развития.

Учитывая, что реализация предлагаемого подхода потребует дополнительных мер по методическому и организационно-правовому обеспечению предлагаю изменить требование на возможность (т.е., изменить формулировку пункта следующим образом: **Внесение изменений в статью 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части установления возможности по реализации документов территориального планирования муниципальных образований путем подготовки и утверждения программ комплексного инфраструктурного развития (включающих подпрограммы по развитию транспортной, коммунальной, социальной, рекреационной и других инфраструктур)**).

После выявления положительных практик можно будет принять решение об обязательности утверждения единой ПКР.

Считаем противоречивым аргумент о нарушении «принципа самостоятельности соответствующих публично-правовых образований», т.к. утвержденный Генплан в настоящее время уже планирует комплексное инфраструктурное развитие, данное мероприятие лишь предусматривает его комплексную реализацию.

Отсутствие в программах мероприятий по развитию жилищной и рекреационной инфраструктур ещё более увеличивает риски срыва национального проекта «Жильё и городская среда».

Считаю необходимым поддержать данное мероприятие.

Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):

Объединение необходимо для повышения эффективности работ. Неубедительны аргументы, что разная подведомственность на федеральном уровне мешает синхронизации работ, а подразделения органов МСУ имеющие также разную административную подчиненность смогут

	<p>разрешить разногласия. Наоборот подразделения органов МСУ будут в первую очередь следить за выполнением приказов и указаний профильных федеральных ведомств.</p> <p>Для взаимосогласованности всех ведомств как раз и требуется ввести механизм, которым должна стать Объединенная ПКР.</p> <p>Считаю необходимым поддержать данное мероприятие.</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>2. Внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, предусматривающих обязанность для городских округов утверждения проектов межевания застроенных территорий в границах населенных пунктов</p> <p>Вид документа: Федеральный закон.</p> <p>Показатель результативности:</p> <p>Активизирован процесс вовлечения муниципального имущества в оборот для инвестиционных целей, упрощен порядок передачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и собственность на которые не разграничена, для размещения объектов городского сервиса и нестационарной торговли.</p> <p>Срок: октябрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации январь 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации июнь-июль 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации</p> <p>Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России, Минстрой России.</p>	
<p align="center">Позиция ведомств</p>	<p align="center">Позиция Экспертной группы</p>
<p>Минэкономразвития России(Д23):</p> <p>Пункт не поддерживается, так как требования о повсеместном наличии проектов межевания неоправданно: во-первых, это слишком затратное мероприятие в отношении тех земельных участков, которые не будут застраиваться (лесные и сельскохозяйственные земли); во-вторых, этот документ необходим для образования земельных участков в местах развития городов (но такое требование уже имеется и в земельном, и в градостроительном законодательстве), а в сложившейся застройке это правило целесообразно только для многоквартирной застройки (что также уже отражено в законодательстве); в-третьих, для целей выявления новых участков и инвентаризации существующих владений в ходе комплексных кадастровых работ проект межевания также уже применяется.</p> <p>Минюст России:</p> <p>Поддерживая предложения, направленные на снижение административных барьеров в экономике, сокращение сроков предоставления государственных и муниципальных услуг, считаем необходимым отметить, что при этом следует учитывать конституционный принцип самостоятельности соответствующих публично-правовых образований при осуществлении ими собственных</p>	<p><u>Береговских Анна Николаевна, Руководитель ИТП «Град», советник РААСН, член-корреспондент МААМ, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей»:</u></p> <p><u>Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):</u></p> <p>Мероприятие содержит предложение об обязательной разработке и утверждении проектов межевания застроенных территорий в границах населенных пунктов, не затрагивая территории лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения, расположенных за границами населенных пунктов.</p> <p>Действующее законодательство содержит требование об образовании земельных участков в соответствии с проектом межевания при наличии утвержденного проекта межевания. При отсутствии утвержденного проекта межевания территории допускается образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Таким образом, в настоящее время никак</p>

полномочий, а также учитывать систему разграничения полномочий между публично-правовыми образованиями, установленную главой 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом установление каких-либо требований, стандартов, нормативов в отношении «собственных» полномочий регионов и муниципалитетов полностью исключаются. Соответствующая задача утверждена пунктом 29 плана реализации Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2017 г. № 1166-р, в соответствии с которым заинтересованными федеральными органами исполнительной власти должна быть проведена работа по исключению (минимизации) установления на федеральном уровне требований (правил, норм, нормативов, стандартов), предопределяющих объемы расходов региональных и местных бюджетов на реализацию ими «собственных» полномочий.

Кроме того, по вышеуказанным основаниям требует доработки также пункт 3 подраздела 1 «Территориальное планирование» Перечня, согласно которому предусматривается внесение изменений в Градостроительный кодекс в целях установления обязательности для городских округов утверждения проектов межевания застроенных территорий в границах населённых пунктов. Необходимо также отметить, что указанное мероприятие должно соответствовать требованиям, установленным частью 1 статьи 83 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

не ограничено определение границ отдельных земельных участков без учета развития прилегающих территорий (за исключением тех случаев, когда проект межевания является обязательным для образования земельных участков в соответствии с п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ).

Наличие утвержденных проектов межевания застроенных территорий будет способствовать упорядочиванию земельно-имущественных отношений, инвентаризации земель, создаст условия для реализации следующих мероприятий, предусмотренных планом «Трансформация делового климата», утвержденным Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 № 20-р:

- вовлечение в хозяйственный оборот бесхозных объектов, за счет выявления в ходе работ бесхозных сетей инженерно-технического обеспечения;
- налоговое стимулирование целевого использования земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, за счет оценки эффективности использования земельных участков для жилищного строительства (выявление незастроенных участков, предназначенных для жилищного строительства; незавершенных строительством объектов жилищного фонда);
- передача в собственность публично-правового образования объектов инженерной инфраструктуры, а также земельных участков, предназначенных для общего пользования, в границах которых размещены такие объекты, за счет выявления таких объектов и земельных участков;
- передача в собственность сетевых организаций объектов инженерной инфраструктуры, за счет выявления таких объектов;
- увеличение доли земельных участков в Едином государственном реестре с границами, установленными согласно требованиям законодательства, за счет установления границ образуемых и изменяемых земельных участков и выполнения на основе проектов межевания кадастровых работ;
- исправление реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков, за счет выявления таких ошибок в ходе работ и выбора вариантов по их устранению, выполнения на основе проектов межевания кадастровых работ, направленных на устранение реестровых ошибок.

Кроме того, работы по подготовке и утверждению проектов межевания застроенных территорий позволят выявить территории и определить местоположение границ земельных участков, необходимых для размещения объектов социальной инфраструктуры, создание которых необходимо в целях реализации Национальных целей и стратегических задач развития Российской Федерации, утвержденных указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204, в части создания условий для размещения объектов,

	<p>предусмотренных национальными проектами.</p> <p>Также проектом межевания застроенной территории будет утверждён план красных линий всего города (другого населённого пункта), будет проведена оценка качества всех принятых и часто противоречащих друг другу проектов планировки и т.д.</p> <p>Проект межевания застроенной территории позволит в автоматизированном режиме редактировать карту градостроительного зонирования (ПЗЗ) не допуская пересечений границ территориальных зон с земельными участками.</p> <p>Таким образом, комплексный проект межевания застроенной территории может дать кумулятивный эффект, то есть одновременно и значительно повлияет на решение многих вопросов социально-экономического развития муниципального образования.</p> <p>Считаем необходимым поддержать данное мероприятие.</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>3. Подготовка предложений по порядку отображения в документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории сведений о зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к категории ограниченного доступа</p> <p>Вид документа: Доклад в Правительство Российской Федерации</p> <p>Показатель результативности: упрощен порядок работы со сведениями, относящимися к категории ограниченного доступа</p> <p>Срок: декабрь 2019 г</p> <p>Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России, Минстрой России, Минэнерго России.</p>	
<p align="center">Позиция ведомств</p>	<p align="center">Позиция Экспертной группы</p>
<p>Минэкономразвития России:</p> <p>Данный пункт не поддерживается, предлагается исключить. Поддерживается позиция Минтранса России.</p> <p>Также не ясно, что понимается под ЗОУИТ, относящимся к категории ограниченного доступа. Данный вид ЗОУИТ ст.105 ЗК РФ (виды ЗОУИТ) не предусмотрен.</p> <p>Кроме того, считаем, что вопрос отображения ЗОУИТ в документации по планировке территории и документации градостроительного зонирования – это вопрос Минстроя России, в связи с чем Минэкономразвития России может быть в соисполнении в части отображения таких ЗОУИТ в документах территориального планирования.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что в целом вопрос по отображению ЗОУИТ в картах материалов по обоснованию документов территориального планирования уже урегулирован в ГрК РФ (ч.9 ст.10, ст.13.1 и др).</p>	<p><u>Департамент градостроительной политики города Москвы:</u></p> <p>В настоящее время не установлен порядок отображения в документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории сведений о зонах с особыми условиями использования территории (в том числе охранных зонах), относящихся к категории ограниченного доступа.</p> <p>В этой связи застройщики для получения информации о том, находится ли их земельный участок в границах такой зоны, о необходимости (отсутствия необходимости) согласования работ в охранных зонах объектов, сведения о которых относятся к категории ограниченного доступа, обязаны отдельно обращаться в организации, эксплуатирующие такие объекты, при этом информация о необходимости (об отсутствии необходимости) согласования и об условиях такого согласования может быть предоставлена только сотрудникам, обладающим соответствующим уровнем допуска».</p> <p><u>Считаем необходимым данное мероприятие поддержать.</u></p> <p>Справка по вопросу отображения зон с особыми условиями использования территории, установленных в отношении объектов, сведения о которых относятся к государственной</p>

Минтранс России:

В соответствии со статьями 10, 13.1, 14, 19, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также Положением о составе схем территориального планирования Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.11.2006 № 680, в положениях о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, необходимо указывать, в том числе характеристики зон с особыми условиями использования территорий, в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением планируемых объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, а в материалах по обоснованию документов территориального планирования в виде карт отображаются зоны с особыми условиями использования территорий, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Согласно части 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования, которая входит в состав правил землепользования и застройки, в обязательном порядке отображаются, в том числе границы зон с особыми условиями использования территорий. При подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе документации по планировке территории в соответствии со статьями 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2017 № 884, также указываются границы зон с особыми условиями использования территории. При этом все зоны с особыми условиями территории отображаются определенным образом, независимо от вида. В этой связи пункт необходимо исключить.

Минстрой РФ поддерживает указанное мероприятие**тайне (на примере объектов метрополитена)**

Частью 5 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено требование об отображении на карте градостроительного зонирования в том числе границ зон с особыми условиями использования территорий. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

Также границы зон с особыми условиями использования территорий подлежат отображению в документации по планировке территории. В соответствии с пунктом 6 части 4 статьи 42 ГрК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат схему границ зон с особыми условиями использования территории. В соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 43 ГрК РФ статье 43 ГрК РФ проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 42 Указа Президента Российской Федерации от 30 ноября 1995 года № 1203 «Об утверждении перечня сведений, отнесенных к государственной тайне» сведения о метрополитенах, которые могут быть использованы в интересах обороны страны, отнесены к государственной тайне.

В этой связи в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации направлено письмо от 12.10.15 № ДПП-03-9120/15 (прилагается) с просьбой дать разъяснения, в каких документах должны отображаться технические и охранные зоны метрополитена, а также в какой части сведения о метрополитене относятся к государственной тайне.

В письме Директора департамента градостроительного зонирования и планировки территории Минстроя России О.А.Гармаш от 10.11.2015 № 36376-ОГ/09 (прилагается) содержится информация о том, что топографические карты, топографические планы, фотокарты фотопланы, ортофотокарты, ортофотопланы в графической (аналоговой), цифровой (электронной) или иных формах представления информации о местности, а также другие виды картографической продукции подлежат засекречиванию в случае, если указанные карты и планы содержат сведения, подпадающие под действие пунктов раздела 3.4 «Геопространственные сведения по территории Земли» Перечня сведений, подлежащих засекречиванию, Министерства экономического развития Российской Федерации, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17 марта 2008 г. № 01 (далее – Перечень № 01).

Также в соответствии с письмом Росреестра от 23 ноября 2015 г. № 21-исх/16676-СМ/15 (прилагается) сведения, определенные разделом 3.4 Перечня № 01, подлежат засекречиванию и не могут быть отображены на картографических материалах открытого пользования. В этой связи в целях обеспечения возможности открытого опубликования градостроительной документации, в том числе в сети Интернет, целесообразно использовать в качестве

	<p>картографической основы карты и планы различного масштабного ряда открытого пользования, на которых не отображена информация, подпадающая под действие раздела 3.4 Перечня № 01. Вместе с тем в указанных письмах не отмечено, что охранные зоны метрополитена не подлежат отображению на картах градостроительного зонирования в ПЗЗ.</p> <p>В этой связи актуален вопрос о том, каким образом застройщик должен быть проинформирован о вхождении земельного участка или его части в зону с особыми условиями использования территорий, в том числе охранную зону метрополитена.</p>
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>4. Установление единых требований к методам определения координат пространственных объектов и правил определения допустимого расхождения координат пространственных объектов, в том числе содержащихся в государственных и региональных информационных ресурсах и используемых в процессе территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования</p> <p>Вид документа: ведомственный акт</p> <p>Показатель результативности: утверждены единые требования к пространственным объектам и правила определения допустимого расхождения координат пространственных объектов, в том числе содержащихся в государственных и региональных информационных ресурсах и используемых в процессе территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования (в рамках утверждения Требований к геодезическим и картографическим работам, предусмотренных статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)</p> <p>Срок: декабрь 2019 г.</p> <p>Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России.</p>	
Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
<p>Минэкономразвития России:</p> <p>Не поддерживается.</p> <p>Указанные требования не могут быть установлены ведомственным актом в рамках статьи 5 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ.</p> <p>При необходимости такие требования могут быть установлены отраслевыми органами в отраслевом законодательстве.</p> <p>Минтранс России:</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» пространственные объекты - природные объекты, искусственные и иные объекты (в том числе здания, сооружения), местоположение которых может быть определено, а также естественные небесные тела. Согласно части 1 статьи 20</p>	<p><u>Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):</u></p> <p>В настоящее время требования к методам определения координат установлены только для объектов недвижимости, приказом Минэкономразвития России № 90 от 01.03.2016.</p> <p>Для объектов градостроительной деятельности и иных видов деятельности, например, для лесничеств, сельскохозяйственных угодий и др.</p> <p>Это создает неопределенность с точностными характеристиками при использовании таких пространственных объектов в картографических работах, а также ведет к дублированию работ, в том числе, например, при градостроительном проектировании и определении координат объектов градостроительной деятельности (территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, границ населенных пунктов и т.п.). Так, например, границы населенных пунктов, территориальные зоны и зоны с особыми условиями</p>

указанного Федерального закона № 431-ФЗ для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц пространственными данными в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, или на основании решения данного органа подведомственное ему федеральное государственное учреждение обеспечивает создание и обновление единой электронной картографической основы. Таким образом, для подготовки документов территориального планирования, карт градостроительного зонирования, документации по планировке территории, проектной документации должна использоваться единая электронная картографическая основа соответствующего масштаба с отображенными на ней пространственными объектами. В этой связи пункт необходимо исключить.

Минстрой РФ поддерживает данное мероприятие

использования территорий, утвержденные ранее в составе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и иной документации требуют дополнительных работ по координированию их границ для внесения их в ЕГРН. Хотя их разработка всегда осуществлялась на соответствующей картографической основе и соответственно их координирование производилось в момент проектирования картометрическим методом.

Все органы государственной власти и местного самоуправления согласно статье 23 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ обязаны использовать единую электронную картографическую основу, но требований к картографическому методу определения координат в настоящее время не установлено.

Так, например, приказом Минэкономразвития России № 90 от 01.03.2016 установлено, что при определении местоположения характерных точек, изображенных на карте (плане), величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0005 метра в масштабе карты (плана). Таким образом, для определения координат, например, границы населенного пункта или зоны охраны газопровода на землях сельскохозяйственного назначения, если следовать приказу №90, потребуются карты масштаба 1:5000, а в составе ЕЭКО предусмотрены только карты масштаба 1:10 000.

Поэтому важно установить единые требования к методам определения для всех отраслей, так как они имеют единую природу, основанную на знаниях геодезии и картографии. А далее каждой их отраслей установить требования к точности определения координат соответствующих объектов.

Также межотраслевым является установление правил определения допустимого расхождения координат пространственных объектов. Постоянно возникают необоснованные коллизии и разбирательства при незначительных наложениях различных зон и границ друг на друга, например, пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон и границами населенных пунктов.

Хотя известно, что определение координат, например, ограждения картометрическим методом по топографическому плану масштаба 1:2000 с погрешностью 1 м в рамках определения границы территориальной зоны и последующее определение координат того же ограждения геодезическим методом с погрешностью 10 см в рамках выполнения работ по межеванию земельного участка дадут разные результаты, которые могут иметь допустимое расхождение не менее 1 метра. Вместе с тем, не учитывая основные положения геодезии и картографии, например, в рамках кадастрового учета земельных участков выносятся отказы (приостановки) в связи с пересечением границ вновь образуемого (уточняемого) земельного участка с границами территориальных зон или границами населенных пунктов даже на несколько сантиметров.

Подобные действия в частности органа регистрации прав является ошибочными и для недопущения их в дальнейшем требуется внесение соответствующих норм в федеральное законодательство.

Также целесообразно предусмотреть уточнение уполномоченными федеральными органом исполнительной власти Российской Федерации требований к точности определения координат характерных точек объектов градостроительной деятельности, в частности красных линий, а также уточнения требований к границам населенных пунктов, территориальным зонам и др.

Считаю необходимым данное мероприятие поддержать.

Береговских Анна Николаевна, Руководитель ИТП «Град», советник РААСН, член-корреспондент МААМ, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей»:

Считаю необходимым поддержать мероприятие. В настоящее время при усилении темпов развития цифровизации во всех видах деятельности, обеспечение единства координатного описания пространственных объектов во всем документах, системах и базах данных является обязательным условием успешности реализации национального проекта «Цифровая экономика».

Отсутствие таких требований порождает массу ущербов, как для бизнеса, так и для государства в целом. Постоянная подгонка одного документа к другому требует дополнительных финансовых затрат множества ведомств, всё нарастающие объёмы судебных споров по границам земельных участков, невозможность точно определить местоположение подземных инженерных сетей и множество других проблем сдерживают социально-экономическое развитие страны.

При отсутствии единых требований к методам определения координат пространственных объектов и правил определения допустимого расхождения координат пространственных объектов ставится под сомнение возможность принятия комплексных региональных планов инфраструктурного развития, которые призваны обеспечить рывок в социально-экономическом развитии страны.

Наименование мероприятия:

5. Изменение требований к составу (масштабному ряду) Единой электронной картографической основы, являющейся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости и Государственной информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в целях обеспечения возможности использования материалов Единой электронной картографической основы при разработке документации по планировке территорий и выполнении кадастровых работ

Вид документа: ведомственный акт

Показатель результативности: установлена на законодательном уровне возможность создания Единой электронной картографической основы, материалы которой могут быть использованы при разработке документации по планировке территорий и выполнении кадастровых работ (внесение изменений в приказ Минэкономразвития России от 27 декабря 2016 г. № 853 «Об установлении требований к составу сведений единой электронной картографической основы и требований к периодичности их обновления»)

Срок: декабрь 2019 г.

Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России.	
Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
<p>Минэкономразвития России: Не поддерживается. В настоящее время отсутствует финансирование создания ЕЭКО иных масштабов. Кроме того, в представленных материалах отсутствует обоснование предлагаемых решений, а также не конкретизирован масштабный ряд.</p> <p><u>Минстрой РФ поддерживает указанное мероприятие</u></p>	<p><u>Тарарин Андрей Михайлович, начальник управления территориального планирования Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области / Доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости МИИГАиК (по совместительству):</u> Считаем необходимым Минэкономразвития России проработать требования к картографическим материалам, используемым для целей градостроительства, лесоустройства, сельского хозяйства и др., чтобы выработать требования к ЕЭКО, в том числе к данным дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ) для того чтобы их учесть при формировании ЕЭКО для более эффективного расходования средств бюджетов всех уровней на картографические работы. Также необходимо обратить внимание, что существуют рынки кадастровых работ и инженерно-геодезических изысканий, которые в годовом выражении составляют более 100 млрд. руб. и могли бы использовать ЕЭКО в своих работах. Также полученные результаты использования данных ДЗЗ фотограмметрического метода при выполнении комплексных кадастровых работ (ККР), свидетельствуют о снижении себестоимости выполнения работ, а с учетом указанной Министром экономического развития РФ Орешкиным М.С. необходимости выполнения полной инвентаризации объектов недвижимости на основе ККР, данное мероприятие сможет значительно снизить нагрузку бюджета для их выполнения. Считаю необходимым данное мероприятие поддержать.</p> <p><u>Береговских Анна Николаевна, Руководитель ИТП «Град», советник РААСН, член-корреспондент МААМ, Председатель Совета НП «Национальная Гильдия Градостроителей»:</u> Считаю необходимым поддержать мероприятие. ЕЭКО – это именно тот ресурс, который должен стать единой информационной цифровой платформой для всех решений по пространственному развитию и обеспечить взаимную согласованность всех мероприятий, направленных на инфраструктурное и инвестиционное развитие территорий страны, регионов и муниципальных образований.</p>
<p>Наименование мероприятия: 6. Внесение изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации и приказы Минэкономразвития России, предусматривающих предоставление федеральным и региональным органам исполнительной власти, предоставляющим услуги в сфере строительства, непосредственного доступа к сведениям Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства</p> <p>Вид документа: акт Правительства Российской Федерации, ведомственный акт.</p>	

<p>Показатель результативности: сокращены сроки предоставления государственных услуг по выдаче градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</p> <p>Срок: декабрь 2019 г.</p> <p>Ответственный исполнитель: Минэкономразвития России.</p>	
Позиция ведомств	Позиция Экспертной группы
<p>Минэкономразвития России: Не поддерживается. Недопустимо с точки зрения устойчивости ФГИС ЕГРН и защиты данных от несанкционированного изменения.</p> <p>Минэнерго России: Полагаем необходимым дополнить пункт федеральными и региональными органами исполнительной власти, предоставляющими услуги в сферах утверждения документации по планировке территории, проведения работ по изъятию земельных участков для государственных нужд и проектирования.</p> <p>ФАУ Главгосэкспертиза: Пунктом 6 подраздела 3 Перечня предусматривается внесение изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации и приказы Минэкономразвития России с целью предоставления органам власти, оказывающим услуги в строительстве, непосредственного доступа к сведениям Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (далее – ЕГРЗ). В качестве показателя результативности указано обеспечение сокращения предоставления государственных услуг по выдаче градостроительных планов земельного участка, разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. Вместе с тем приказом Минстроя России от 21 января 2019 г. № 19/пр «О внесении изменений в Порядок ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и предоставления содержащихся в нем сведений и документов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 февраля 2018 г. № 115/пр», пункт 43 данного порядка (определяющий перечень лиц, которым предоставляются сведения из ЕГРЗ) дополнен подпунктом «г», согласно которому соответствующие сведения предоставляются федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного</p>	<p><u>Департамент градостроительной политики города Москвы:</u> В части позиции <i>Минэкономразвития России</i>: мероприятием предлагается обеспечить предоставление федеральным и региональным органам исполнительной власти, предоставляющим услуги в сфере строительства, непосредственный доступ к сведениям ЕГРН и ЕГРЗ в части использования данных указанных реестров без возможности внесения изменений в данные реестров. В части позиции <i>ФАУ Главгосэкспертизы</i>: в соответствии с пунктом 46 приказа Минстроя России от 22.02.2018 №115/пр (ред. от 21.01.2019) «Об утверждении порядка ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и предоставления содержащихся в нем сведений и документов» сведения, содержащиеся в ЕГРЗ, предоставляются на основании запроса. Вместе с тем указанным мероприятием предлагается обеспечить максимальное сокращение срока получения сведений из ЕГРН и ЕГРЗ, требуемых для предоставления услуг по выдаче градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, исключая направление запроса с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия. Считаем необходимым поддержать данное предложение.</p>

<p>самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» в связи с оказанием государственной (муниципальной) услуги по выдаче разрешения на строительство в отношении объекта капитального строительства в объеме содержащихся в соответствующем разделе ЕГРЗ сведений о заключении экспертизы, выданном в отношении проектной документации, подготовленной применительно к объекту капитального строительства, в отношении которого указанными органами получено заявление о выдаче разрешения на строительство, а также сведений о проектной документации и результатах инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлено такое заключение экспертизы.</p> <p>Таким образом, предоставление органам, осуществляющим выдачу разрешений на строительство (и, соответственно, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию), содержащихся в ЕГРЗ сведений уже предусмотрено и реализация мероприятия нецелесообразна.</p> <p><u>Минстрой РФ поддерживает указанное мероприятие</u></p>	
<p>Наименование мероприятия:</p> <p>7. Переход от разрешительной системы начала строительства к уведомительной (кроме государственных закупок и объектов долевого строительства).</p> <p>Предоставление возможности застройщикам уведомлять орган местного самоуправления и уполномоченный орган государственного строительного надзора о начале строительства объекта капитального строительства с указанием данных необходимых при получении разрешения на строительство при этом органы местного самоуправления в праве приостановить строительство в случае расхождения заявленных параметров с характеристиками градостроительных регламентов</p> <p>Вид документа: федеральный закон</p> <p>Показатель результативности: сокращены сроки начала строительства объектов капитального строительства на 90 дней</p> <p>Срок: декабрь 2019 г. - внесение проекта федерального закона в Правительство Российской Федерации февраль 2020 г. - внесение проекта федерального закона в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации октябрь-ноябрь 2020 г. - сопровождение рассмотрения федерального закона Советом Федерации Федерального Собрания</p> <p>Ответственный исполнитель: Минстрой России, Минюст России, Минэкономразвития России.</p>	
<p align="center">Позиция ведомств</p> <p>Минэкономразвития России: Не поддерживается. Мероприятие преждевременно. В настоящее время Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в ГрК РФ введена статья 51.1, регламентирующая порядок уведомления о планируемых строительстве или</p>	<p align="center">Позиция Экспертной группы</p> <p>Позиция МИНСТРОЯ - пункт надо переформулировать исходя из позиции Минстроя России (Сообщаем о том, что с учетом перехода на уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов с августа 2018 года Минстрой России считает возможным вернуться к рассмотрению указанного вопроса после проведения анализа эффективности введения правоприменительной практики в данной области).</p>

реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Считаем, что для введения предлагаемого мероприятия необходимо посмотреть, как на практике будет реализовываться указанный выше уведомительный порядок в отношении объектов ИЖС. А затем устанавливать аналогичный порядок в отношении других объектов.

Минюст России:

Учитывая компетенцию Минюста России, определенную Положением о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1313 следует исключить Минюст

России из числа ответственных исполнителей мероприятия.

Правительство Москвы:

Предлагается исключить данное мероприятие на том основании, что 04.08.2018 введен уведомительный порядок строительства в отношении объектов ИЖС. Распространение данного порядка на все объекты капитального строительства целесообразно осуществлять после того как будет сформирована правоприменительная практика по уведомлениям о строительстве объектов ИЖС. Кроме того, полномочия органа местного самоуправления по приостановлению строительства в случае расхождения заявленных параметров с характеристиками градостроительных регламентов не позволит в полной мере обеспечить качество и безопасность строительства объектов капитального строительства и может привести к массовому появлению долгостроев.

Голубев Михаил Викторович, Генеральный директор ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация», эксперт АСИ, участник НП "Клуб лидеров по продвижению инициатив бизнеса" (СПб):

Как утверждено в нацпроекте «Жилье и городская среда», необходимо выйти на показатели по вводу жилья 120 млн.кв.м. к 2024 году. В 2018 году было введено 75.4 млн.кв.м, в 2017 – 79.2.

Основные объемы складываются из малоэтажного индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – жилые дома до трех надземных этажей и блокированной жилой застройки (БЖЗ), многоквартирного жилья (МКД), которое состоит из малоэтажного жилья до 4 этажа (в т.ч. подземный!) и среднеэтажного жилья до 8 этажей (в т.ч. подземный!), а также многоэтажного жилья от 9 этажей и выше.

Как правило, это зона интересов частных застройщиков физических лиц и предпринимателей, небольших инвесторов, малого и среднего строительного бизнеса – это строительство ИЖС, БЖЗ и малоэтажных МКД. Объемы инвестиций в такие объекты: 3-25 млн. р ИЖС и БЖЗ, 15-30 млн.р малоэтажные МКД на 4-10 квартир, 35-300 млн малоэтажные жилые комплексы смешанного типа из МКД, ИЖС и БЖЗ. Среднеэтажное строительство – это зона действия не малого, но уже больше среднего бизнеса и отчасти крупного. Обычно такие проекты реализуются в объемах до 1 млрд. руб. Многоэтажное строительство, особенно индустриальное – это крупные строительные холдинги и институциональные мощные инвесторы, объемы строительства определяются от нескольких млрд.р. в год.

Если внимательно изучить структуру возводимого жилья по типологии вида и этажности, то можно получить интересную статистику. Возьмем данные за 2018 год. Общий объем введенного жилья 75.2 млн.кв.м., в тч ИЖС и БЖЗ -32.5, и МКД – 42.9. Процент малоэтажного жилья ИЖС и БЖЗ составляет 43 процента от общего ввода, если провести аппроксимацию данных ввода жилья с данными 2017 года по этажности МКД и объединить их с процентами ввода ИЖС и БЖЗ, то получится процент ввода жилья в 2018 году:

- ЖС + БЖЗ (3 этажа) = 43 процента от общего ввода жилья;
- ИЖС + БЖЗ + МКД (4 этажа) = около 50 процентов общего ввода;
- ИЖС + БЖЗ + МКД (5 этажей) = около 52 процентов общего ввода;
- ИЖС + БЖЗ + МКД (до 8 этажей) = около 55% общего ввода.

Из этого видно, что зона строительства жилья гражданами и в основе малыми и средними предпринимателями, составляет около 55%, т.е больше половины жилья, вводимого в России; 43% составляет строительство малоэтажного ижс жилья до 3 этажей, и 50 процентов уже с учетом МКД 4 этажей - замечательная зона работы по инвестициям в строительство жилья для малого бизнеса, для деревянного домостроения. Это работа в зоне инвестиций 5 млн.р.-50 млн.р.

в год. Здесь нет большой необходимости в эскроу-счетах и долевом строительстве, которые являются сейчас проблемной частью рынка жилищного строительства. Это зона комфортной масштабно-человеку городской среды, такое строительство распространено на всей территории страны в большей степени, и очень популярно в крупных мегаполисах. Это зона строительства дает стране больше жилья, чем высотное строительство, является зоной деятельности множества субъектов МСП, зоной развития конкуренции для качественной и комфортной городской среды, зоной многообразия застройки и процессов развития территорий, возможна и в крупных и малых городах, она стабильна и имеет быстрые и хорошие предпосылки для роста.

По отношению к 2016 году объемы строительства ИЖС и БЖЗ показали прирост 1.6% в 2018 году, при том, что была закончена «дачная амнистия» в марте и в августе начал действовать 340 ФЗ. Эта траектория развития по всем показателям и количественным и качественным является *доминирующей*, и фактически становится *главной и приоритетной* для России.

Необходимо срочно создать условия для поддержки траектории строительства жилья ИЖС, БЖЗ, МКД в разделе малоэтажного и среднеэтажного строительства. И пилотировать эту траекторию как основную и перспективную, как траекторию рыночного многообразия. Траекторию многоэтажного строительства жилья пилотировать по особым принципам, учитывая ее моносоставляющую для такой большой страны как Россия, используя технологии «ручного» управления.

Считаю необходимым и важным оставить данное предложение для развития малоэтажного домостроения, но ввести его только пока для объектов «Малоэтажные многоквартирные дома до 3 надземных этажей», которые строятся без долевого строительства и эскроу-счетов и бюджетного финансирования, т.е. для тех МКД, для которых отменой п.3 части 2, ст.49 Градкодекса за чем-то ввели экспертизу. Считаю необходимым поддержать данное предложение.

Сафиоллин Алексей Маулитжанович, Директор ООО "ЮСИ.РФ-Югра" (Опора России):

Уведомительный порядок разрешения на строительство позволит проектам индустриального домостроения реализовываться значительно быстрее. Проекты такого типа реализуются по типовым решениям, в которых изменяются только привязка объекта на местность, наружные инженерные сети и часть проекта ниже нулевой отметки. Предлагаю первым этапом для объектов индустриального жилищного строительства, которые реализуются по типовым решениям предприятий ввести процедуру уведомительного разрешения на строительство.

Весь вопрос в назначении земельного участка и видах разрешенного использования, если эти параметры соблюдены то, в чем риск качества и безопасности?

Полную ответственность несет Застройщик в соответствии с действующим законодательством.