

**АППАРАТ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

Комитет по строительству  
и жилищно-коммунальному  
хозяйству

**ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ**

ПР.МИРА, 110, Г.КРАСНОЯРСК, 660009  
ТЕЛЕФОН: 8(391) 249-31-57  
ФАКС: 8(391) 211-04-65  
E-mail: pravo@sobranie.info  
http://www.sobranie.info

И.В.Сид № 274-У/ВН-7  
На № \_\_\_\_\_

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект закона края «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Красноярском крае»  
(внесен Правительством Красноярского края; вх. № 4584-83ПЗ от 03.06.2021)**

Представленным проектом закона края предлагается урегулировать отдельные отношения, направленные на комплексное развитие территорий в Красноярском крае, а именно:

1) определить полномочия Законодательного Собрания края (статья 2), Правительства края (статья 3), уполномоченного органа исполнительной власти края (статья 4) в указанной сфере;

2) установить критерии для многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки (статья 5);

3) установить критерии для жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки (статья 6);

4) определить порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иные требования к комплексному развитию территории (статья 7);

5) регламентировать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и включенным в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки (статья 8);

6) предусмотреть отдельную статью об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (о приобретении за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат) (статья 9).

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ), который вступил в силу с 30.12.2020, в отдельные федеральные законы, включая кодексы (Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ), были внесены множественные изменения, связанные с установлением единого правового механизма регулирования *комплексного развития территорий*.

В соответствии с пунктом 34 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона № 494-ФЗ) *комплексное развитие территорий* – это совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов. Федеральным законом № 494-ФЗ Градостроительный кодекс РФ был дополнен новой главой о комплексном развитии территорий (глава 10).

Согласно части 1 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, *субъектами РФ*, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом РФ, или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

Положения Градостроительного кодекса РФ, а также иные нормы федерального законодательства (в редакции Федерального закона № 494-ФЗ) предусматривают отдельные полномочия органов государственной власти субъектов РФ (высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ) в сфере комплексного развития территорий.

Законодательство о градостроительной деятельности состоит не только из Градостроительного кодекса РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, но также из *законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ* (часть 1 статьи 3 Градостроительного кодекса РФ). Жилищное законодательство также состоит среди прочего из *нормативных правовых актов субъектов РФ* (часть 2 статьи 5 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, принятие предлагаемого законопроекта находится в компетенции Законодательного Собрания края.

**Для сведения.** Большинство субъектов РФ привело свое законодательство в соответствие с Федеральным законом № 494-ФЗ, внося соответствующие изменения в отдельные региональные законы. В 2021 году в Кемеровской области-Кузбассе, Костромской, Курганской, Московской, Свердловской, Челябинской областях приняты отдельные законы о комплексном развитии территорий.

### **Замечания и предложения. Антikorрупционная экспертиза**

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 законопроекта к полномочиям Законодательного Собрания края в сфере комплексного развития территорий в крае отнесено *принятие законов края* в указной сфере. При этом полномочие по *принятию нормативных правовых актов* в сфере комплексного развития территорий отнесено к полномочиям Правительства края (пункт 1 статьи 3 законопроекта). Законы края

относятся к нормативным правовым актам края (как частное и общее), поэтому указанные положения законопроекта содержат коллизию полномочий.

Таким образом, законопроект содержит коррупциогенный фактор *«широта дискреционных полномочий»* – наличие дублирующих полномочий государственных органов (подпункт «а» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 № 96 (далее – Методика).

С целью исключения выявленного коррупциогенного фактора, в пункте 1 статьи 3 законопроекта необходимо уточнить, что Правительство края «принимает нормативные правовые акты в сфере комплексного развития территорий в случаях, установленных настоящим Законом», либо исключить пункт 1 статьи 3 законопроекта.

2. Согласно пункту 3 статьи 3, статье 7 законопроекта Правительство края устанавливает порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством края или главами местных администраций муниципальных образований края, порядок определения границ такой территории, подлежащей комплексному развитию, а также *иные требования к комплексному развитию этой территории*.

Неопределенным является словосочетание «иные требования к комплексному развитию этой территории». В частности, не ясно, о каких именно требованиях идет речь, и в каких нормах они отражены. Это свидетельствует о наличии коррупциогенного фактора *«широта дискреционных полномочий»* – неопределенность условий или оснований принятия решения государственного органа (подпункт «а» пункта 3 Методики).

Обращаем внимание на часть 5 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 66 указанного кодекса, нормативным правовым актом субъекта РФ с учетом требований Градостроительного кодекса РФ, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются: 1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории; 2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию; 3) *иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с настоящим Кодексом*.

С целью исключения выявленного коррупциогенного фактора и приведения законопроекта в полное соответствие с частью 5 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ, в пункте 3 статьи 3 законопроекта слова «иных требований к комплексному развитию этой территории» необходимо дополнить словами «, устанавливаемых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации», а в статье 7 – после слов «к комплексному развитию территории жилой застройки» дополнить словами «, устанавливаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации».

3. В соответствии с пунктом 6 статьи 3 законопроекта Правительство края определяет иные объекты недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, помимо объектов недвижимого имущества, определенных *федеральным законодательством*.

Между тем из части 8 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ следует, что объекты недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты

для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, определяются либо пунктами 1-3 части 8 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ, либо Правительством РФ, либо нормативным правовым актом субъекта РФ. Иными словами, данные объекты определяются только в указанных случаях, а не в целом «федеральным законодательством».

Таким образом, в пункте 6 статьи 3 законопроекта слова «федеральным законодательством» следует заменить словами «пунктами 1-3 части 8 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации».

4. К полномочиям Правительства края в сфере комплексного развития территорий законопроектом отнесены среди прочих следующие полномочия:

а) разработка и реализация мер государственной поддержки лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории (пункт 11 статьи 3 законопроекта);

б) установление порядка передачи Красноярскому краю или муниципальному образованию края владельцами специального счета формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме прав на указанный специальный счет в случае, если многоквартирный дом, расположен на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирного дома, отвечающего критериям, установленным в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, и все помещения в нем переданы в государственную или муниципальную собственность, либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – порядок передачи прав на специальный счет) (пункт 15 статьи 3 законопроекта).

Согласно пункту 11 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса РФ в договор о комплексном развитии территории включаются льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с *нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальными правовыми актами*. Порядок передачи прав на специальный счет устанавливается *нормативным правовым актом субъекта РФ* (часть 2<sup>2</sup> статьи 169 Жилищного кодекса РФ).

По нашему мнению, закрепление за Правительством края полномочий, указанных в пунктах 11, 15 статьи 3 законопроекта, свидетельствует о неоправданном делегировании вопросов государственной поддержки и определения судьбы специального счета на уровень подзаконного регулирования. Соответственно, имеется коррупциогенный фактор *«заполнение законодательных пробелов при помощи подзаконных актов в отсутствие законодательной делегации соответствующих полномочий»* – установление общеобязательных правил поведения в подзаконном акте в условиях отсутствия закона (подпункт «е» пункта 3 Методики).

Полагаем, законопроект должен содержать не затрагивающие компетенцию федерального законодателя отдельные статьи о мерах государственной поддержки лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории. Порядок передачи прав на специальный счет целесообразно урегулировать в Законе края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края».

5. Одним из критериев, установленных для многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, указан следующий критерий: многоквартирные дома построены в периоды индустриального домостроения с 1930 по 1975 годы включительно (пункт 3 статьи 5 законопроекта).

Между тем, согласно подпункту «в» пункта 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ, одно из требований – многоквартирные дома должны быть построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом РФ, *по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий*.

Таким образом, пункт 3 статьи 5 законопроекта следует привести в соответствие с указанным требованием, дополнить словами «по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий».

Кроме того, указанный в пункте 3 статьи 5 законопроекта критерий является достаточно широким, предполагающим учет каждого «старого» многоквартирного дома в комплексном развитии территорий со всеми вытекающими отсюда последствиями (в частности, включение такого дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, передача в государственную или муниципальную собственность, снос или реконструкцию, предоставление собственникам возмещения за изымаемое жилое помещение).

**Для сведения.** В большинстве субъектов РФ определение критериев, предусмотренных статьями 5-6 законопроекта, отнесено к полномочиям высшего органа исполнительной власти субъекта РФ. При этом в некоторых субъектах РФ уточнены виды, этажность многоквартирных домов определенного года постройки. Так, например, в Московской области – это среди прочих построенные до 1975 года включительно *деревянные бараки, панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные многоквартирные дома с деревянными перекрытиями* (см. п. 2.2.2.1 Положения о комплексном развитии территорий в Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3), в Саратовской области – многоквартирные дома *этажностью до 5 надземных этажей* включительно, построенные в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введенные в эксплуатацию с 1945 года по 1970 год включительно (подпункт 3 пункта 1 постановления Правительства Свердловской области от 29.04.2021 № 261-ПП «Об установлении критериев...»).

6. Статья 7 (о порядке реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядке определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иных требованиях к комплексному развитию территории) является неинформативной, она лишь отсылает к компетенции Правительства края по установлению указанных порядков и требований.

Учитывая, что полномочие Правительства края по установлению порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством края или главами местных администраций муниципальных образований края, порядка определения границ такой территории, подлежащей комплексному развитию, а также иных требований к комплексному развитию этой территории закреплено в пункте 3 статьи 3 законопроекта, считаем нецелесообразным выделение в законопроекте отдельной статьи об этом.

7. Согласно пункту 1 статьи 8 законопроекта информирование собственников инициатором общего собрания осуществляется в соответствии с частью 4 статьи 45

Жилищного кодекса РФ не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанная норма совпадает с положением части 4 статьи 45 Жилищного кодекса РФ, поэтому, полагаем, нет необходимости ее дублирования в законопроекте.

8. В соответствии с пунктом 2 статьи 8 законопроекта предельный срок для проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и включенным в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 35 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки *в установленном порядке*.

При этом не ясно, о каком «установленном» порядке идет речь. Таким образом, норма содержит коррупциогенный фактор «*широта дискреционных полномочий*» – неопределенность условий принятия решения (подпункт «а» пункта 3 Методики).

В целях исключения указанного коррупциогенного фактора, в пункте 2 статьи 8 законопроекта слова «в установленном порядке» предлагаем заменить словами «в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации», так как опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации (пункт 2 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ).

### **Юридико-технические замечания**

9. Как правило, в наименование законопроекта слово «Красноярский» не включается (пункт 6 Правил юридико-технического оформления законопроектов, утвержденных постановлением Законодательного Собрания края от 26.09.2014 № 7-2567П), а территория действия закона определяется его видом (закон *Красноярского* края), поэтому предлагаем исключить из наименования, абзаца первого статьи 1 законопроекта слова «в Красноярском крае».

Кроме того, по той же причине в пунктах 2, 15 статьи 3 законопроекта слова «Красноярским», «Красноярскому» предлагаем исключить.

10. В пункте 15 статьи 3 законопроекта после слов «многоквартирный дом» знак запятой является лишним.

11. В абзаце первом статьи 4 законопроекта вводится сокращение «уполномоченный орган», однако впервые уполномоченный орган исполнительной власти края в сфере комплексного развития территории упоминается в пункте 4 статьи 3 законопроекта. Таким образом, предлагаем ввести сокращение «уполномоченный орган» не в абзаце первом статьи 4 законопроекта, а в пункте 4 статьи 3 законопроекта, а также скорректировать наименование, абзац первый статьи 4 законопроекта.

12. В наименовании статьи 5 законопроекта после слов «многоквартирных домов» пропущен знак запятой.

13. В пункте 3 статьи 6 законопроекта после слов «в целом» знак запятой является лишним.

14. В статье 7 законопроекта слова «иные требований» следует заменить словами «иные требования».

15. В пункте 1 статьи 8 законопроекта слова «Жилищный кодекс» (в соответствующем падеже) следует дополнить словами «Российской Федерации».

16. С целью обеспечения единообразного подхода при использовании терминологии, в части 2 статьи 9 законопроекта слова «федеральным законодательством» следует заменить словами «законодательством Российской Федерации» (см. часть 22 статьи 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса РФ).

Начальник управления



С.М. Мигаль