



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Законодательного Собрания Пермского края
«О законодательной инициативе»

08.08.2023

№ 105-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 19.06.2023 № 1481-23/07 на основе письма депутата Законодательного Собрания Пермского края Шулькина И.Г. от 16.06.2023 б/н и материалов к нему.

Законодательной инициативой предусматривается внесение изменений в п. 13 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон № 185-ФЗ) в части *изменения условий предоставления* государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд) или публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» *целевых средств* бюджетам субъектов Российской Федерации на безвозвратной и безвозмездной основе на переселение граждан из аварийного жилищного фонда (далее – финансовая поддержка за счет средств Фонда).

Оценивая актуальность предлагаемых изменений, отметим следующее.

1. Федеральный закон № 185-ФЗ устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации (далее - РФ) и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий.

Статьей 14 Федерального закона № 185-ФЗ установлен перечень *условий предоставления* финансовой поддержки за счет средств Фонда, в том числе *предоставление и использование земельных участков*, на которых располагались многоквартирные дома, общая площадь аварийного жилищного фонда в которых учитывалась при расчете увеличения установленного

для субъекта РФ лимита предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в целях:

- размещения объектов коммунального обслуживания, социального обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, общественного управления, обустройства мест для занятий спортом, физической культурой, пеших прогулок, размещения парков, садов и скверов, строительства многоквартирных домов;

- индивидуального жилищного строительства в случаях предоставления земельных участков гражданам в соответствии с п.п. 6 и 7 ст. 39.5 и п.п. 6 и 7 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в населенных пунктах, численность населения которых не превышает 30 тыс. человек.

Данное условие не распространяется на земельные участки, на которых располагались указанные многоквартирные дома, если переселение граждан из таких многоквартирных домов осуществлялось в рамках реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, и земельные участки под многоквартирными домами, расселенными с участием средств Фонда, включенные в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

В соответствии с п.п. 6 и 7 ст. 39.5 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется, в том числе, в случае предоставления:

- земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов РФ;

- земельного участка иным не указанным в предыдущем пункте отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.

Согласно п.п. 6 и 7 ч. 2 ст. 39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование в том числе:

- гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ;

- для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта РФ, на срок не более чем шесть лет.

Таким образом, Федеральным законом № 185-ФЗ установлены *ограничения использования земельных участков*, на которых располагались аварийные многоквартирные дома, на переселение граждан из которых, предоставляется финансовая поддержка за счет средств Фонда.

2. В проекте закона предлагается исключить из Федерального закона № 185-ФЗ ограничения для предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства исходя из численности населения, проживающего в населенных пунктах (не более 30 тыс. человек), установив при этом, что такой вид разрешенного использования земельного участка как индивидуальное жилищное строительство должен относиться к основным видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Кроме того, законопроектом предусматривается, что указанное в п. 13 ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 185-ФЗ условие соблюдения перечисленных в нем видов использования земельных участков, на которых располагались аварийные многоквартирные дома, не должно распространяться на земельные участки, на которых располагались многоквартирные дома, расположенные в зонах с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны), в которых не допускается строительство объектов жилищного строительства, социального обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, общественного управления, отдыха и рекреации.

Как отмечается в пояснительной записке к проекту закона в ряде территорий Пермского края, в городах, относящихся в соответствии с градостроительной классификацией городов к малым (до 50 тыс. человек) и средним (от 50 до 100 тыс. человек) городам, аварийные многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию в период индустриализации, в настоящее время с учетом развития городской среды оказались расположены в зонах низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Структура и параметры инженерных коммуникаций в данных зонах не позволяют возводить объекты общественного назначения, указанные в п. 13 ч.1 ст. 14 Федерального закона № 185-ФЗ, без значительных бюджетных затрат.

Более того, площади высвобождаемых земельных участков под снесенными многоквартирными домами меньше нормативных и не позволяют в соответствии с местными и региональными нормативами градостроительного проектирования, строительными нормами и правилами выполнить проектирование объектов, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ.

Также авторами законопроекта отмечается, что принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенное Федеральным законом № 185-ФЗ как исключение из условия непредоставления и неиспользования земельных участков, на территориях с малым количеством земельных участков в границах одной планировочной единицы, не позволяет привлечь застройщика в силу низкого экономического эффекта при реализации данных проектов.

Кроме того, некоторые земельные участки под сносимыми аварийными многоквартирными домами попадают в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, объектов железнодорожного транспорта, что накладывает ограничения на размещение объектов социального, жилищного, рекреационного назначения и может быть использовано исключительно для производственных целей.

3. Проект законодательной инициативы был направлен на предварительное рассмотрение в Совет законодателей Российской Федерации. К моменту подготовки аналитической записки получены заключения Информационно-аналитического и Правового управлений Аппарата Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Комитета Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (далее – Комитет СФ ФС РФ по региональной политике), Правового управления Аппарата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Комитет СФ ФС РФ по региональной политике поддержал концепцию законопроекта, остальные структуры аппаратов Государственной Думы и Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации предложили доработать проект федерального закона в части дополнения пояснительной записки статистическими данными, подтверждающими целесообразность предлагаемых изменений, а также внутреннего согласования норм законопроекта и Федерального закона № 185-ФЗ.

Таким образом, принятие представленного проекта федерального закона **актуально**. В качестве **положительных последствий** его принятия отметим расширение возможностей вовлечения в оборот земельных участков под аварийными многоквартирными домами, подлежащими сносу, с учетом сложившейся градостроительной политики в муниципальных образованиях, а также местных и региональных нормативов градостроительного проектирования.

Начальник управления

М.Ю.Кужельная