

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей"

Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций Ростехнадзора
СРО-С-019-06072009

ОГРН: 1086500001312
ИНН: 6501201580



Адрес: 693000, Сахалинская область,
Город Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса,
д. 20, оф. 201

Телефон (факс): +7 (4242) 311045, 468596
Эл. почта: pr@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исх.№ *1408* от «01» декабря 2021г.

Министру архитектуры и
градостроительства Сахалинской
области

А.А. Ракитскому

адрес эл.почты: grad.sakhalin.gov.ru

*«Заключение независимой экспертизы
на Проект постановления правительства Сахалинской области
«Об утверждении Порядка заключения договоров
о комплексном развитии территории, заключаемых
органами местного самоуправления муниципальных
образований Сахалинской области с правообладателями
земельных участков и (или) расположенных на них объектов
недвижимого имущества»*

Уважаемый Алексей Алексеевич!

В соответствии с функциями саморегулируемой организации, установленными в статье 6 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Ассоциация «Сахалинстрой» рассмотрела проект Постановления Правительства Сахалинской области «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» (далее – Проект, Порядок).

Ассоциация, в целом, не возражая против принятия данного Проекта обращает Ваше внимание на следующее.

Так, по мнению Ассоциации, существенным пробелом Проекта является то обстоятельство, что разработчиками не было предусмотрено и, соответственно, не

указано разграничение по видам территорий, запланированных к комплексному развитию.

На взгляд Ассоциации, было бы логичным предусмотреть вид территорий, подлежащих развитию, как-то – комплексное развитие территории жилой застройки; комплексное развитие территории нежилой застройки; комплексное развитие незастроенной территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

Необходимо отметить следующие особенности развития таких территорий.

Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены: многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ;

3) виды разрешенного использования, которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

На наш взгляд, необоснованно отсутствуют положения, которые предусматривают соответствующие ограничения заключения договоров на комплексное развитие территорий без проведения торгов.

Так, при осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

По нашему мнению, такие ограничения необходимо предусмотреть в Проекте в обязательном порядке.

Кроме того, обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с положениями части 5 статьи 70 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что в случае, *если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.*

В связи с изложенным, полагаем, что Проект должен быть приведен в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ и дополнен положением о порядке заключения указанного соглашения.

На основании вышеизложенного, предлагаем рассмотреть наши предложения и учесть при подготовке окончательной редакции Проекта. О результатах рассмотрения заключения Ассоциации просим сообщить в наш адрес эл. почты (np@sssros.ru).

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

Исп. Аринархов В.В.
8-4242-311-045 (доб. 218).