

СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕНАТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«24» сентября 2020 г.

№ 48-02.207/СР

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

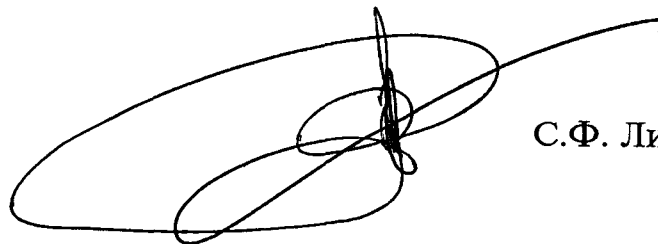
**В.В. ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

В соответствии с частью 1 статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Приложения:

1. Текст законопроекта на 1 листе;
2. Пояснительная записка на 3 листах;
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившим силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта на 1 листе;
4. Финансово-экономическое обоснование на 1 листе;
5. Копия текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.



С.Ф. Лисовский

Исполнитель: Е.С. Новикова  
8 495 986 66 15



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 24.09.2020 20:14  
№1025622-7; 1.1

Вносится сенатором Российской Федерации

С.Ф. Лисовским

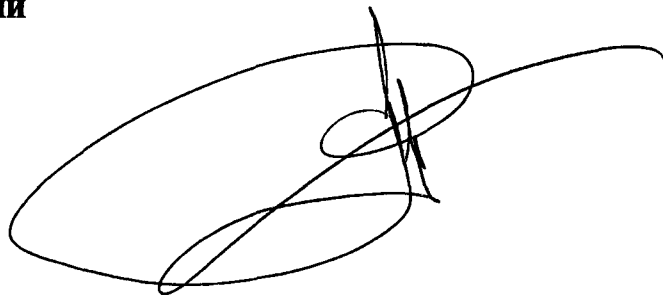
Проект № 1025622-7

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменения в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации**

Внести в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4012; N 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2260; № 30, ст. 3604; 2009, № 1, ст. 17; 2011, № 30, ст. 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015; 2013, № 27, ст. 3480; № 30, ст. 4080; 2014, № 26, ст. 3387; № 30, ст. 4220; № 43, ст. 5799; 2015, №1, ст. 11, 86) изменение, дополнив в пункте 2 части 2 после слов «расположен на отдельном земельном участке и» словом «(или)».

**Президент Российской Федерации**



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 49**  
**Градостроительного кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона направлен на установление возможности для застройщика формировать единый земельный участок для строительства на нем жилых домов блокированной застройки (в дополнение к существующему положению о том, что под каждым жилым домом блокированной застройки должен быть сформирован отдельный земельный участок).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее-Классификатор), кодом 2.3 которого установлено, что блокированная жилая застройка представляет собой «размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»

Требование наличия отдельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки не всегда необходимо для проживающих в домах блокированной застройки, создает дополнительные издержки для хозяйствующего субъекта-застройщика, а впоследствии может создать определенные сложности при осуществлении управления жилым фондом блокированной застройки ввиду необходимости эксплуатации общих коммуникаций. Также, застройщик должен иметь возможность при создании объектов блокированной застройки выбрать будут ли все 10 домов находиться

на едином общедоступном участке, либо у каждого дома блокированной застройки будет отдельный участок при отсутствии общедоступного для всех владельцев участка, либо помимо отдельного участка у каждого владельца будет общая территория, поскольку наличие или отсутствие такого индивидуального участка влияет на цену предложения жилых домов гражданам-потребителям (в отсутствие индивидуального участка такая цена может быть ниже).

Классификатор на основании п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК в настоящее время устанавливает обязательность наличия земельного участка под каждым жилым домом, входящим в объект блокированной застройки и наличие территории общего пользования.


Следует отметить, что код 2.3 «блокированная застройка» представляет собой единственный код Классификатора, устанавливающий требования к наличию отдельного земельного участка у объекта застройки. Так, код 2.1 «для индивидуального жилищного строительства» не устанавливает обязательность наличия отдельного земельного участка (несмотря на то, что наличие такого участка для данной категории объектов застройки является обычным). Также, код 2.1.1 «малоэтажная застройка» (сопоставимых объектов с «блокированной застройкой»), код 2.4 «среднеэтажная застройка» и код 2.5 «многоэтажная застройка» не содержат требование к наличию отдельного земельного участка (несмотря на то, что п. 3 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" устанавливает наличие прав на земельный участок, на котором строится многоквартирный дом как обязательное условие строительства).

Кроме того, отсутствие отдельного участка у каждого владельца жилого дома блокированной застройки, (не влияя на условия проживания, поскольку индивидуальный земельный участок отсутствует у каждого владельца и при других видах застройки – коды Классификатора 2.1.1, 2.4, 2.5) могло бы

позволить снизить цены на жилые помещения в домах блокированной застройки, не предполагающих наличие отдельного земельного участка по сравнению с ценами на жилые помещения в домах блокированной застройки, предполагающими такой отдельный земельный участок.

Письмом Росреестра от 22.09.20 № 11-8351-АБ/20 отмечается, что определение жилых домов блокированной застройки в Классификаторе основано на определении п. 2 ч.2 ст. 49 ГрК, (в соответствии с которым «Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства: жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации) изменение Классификатора без соответствующих изменений п.2 ч.2 ст.49 ГрК не представляется возможным.

В связи с изложенным, представляется целесообразным внесение изменений в п.2 ч.2 ст.49 ГрК, направленных на предоставление застройщику возможности формировать как отдельные, так и единый земельный участок под жилыми домами блокированной застройки, заменив в словосочетании «расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования» союз «и» на союз «и (или)».



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ****проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 49  
Градостроительного кодекса Российской Федерации»**


Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации» не потребует внесения изменений в действующие федеральные законы, признания актов федерального законодательства утратившими силу или приостановления, принятия иных федеральных законов.

A large, stylized handwritten signature or stamp, possibly indicating approval or completion of the document.