



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
МИНИСТРА**

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
стр. 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

08.12.2022 № 65901-АА/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Общественного совета  
при Министерстве строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации

С.В. Степашину

127994, г. Москва,  
ул. Садовая-Самотечная, д. 10, стр. 1

Уважаемый Сергей Вадимович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело письмо Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 июля 2022 г. № ОС-2022/6.102, содержащее предложения по совершенствованию законодательства в области индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) на земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, и в пределах компетенции сообщает.

1. В рамках исполнения подпункта «б» пункта 1 перечня поручения Президента Российской Федерации от 30 июля 2019 г. № Пр-1382 субъектам Российской Федерации необходимо утвердить планы реализации комплексных проектов индивидуального жилищного строительства (далее соответственно – Поручение, ИЖС). В настоящее время такие планы утверждены в 39 субъектах Российской Федерации. В этой связи полагаем нецелесообразным утверждение дополнительных дорожных карт.

2. В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 г. № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» утверждены особенности подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории.

В этой связи до 1 января 2023 года предусматривается сокращение срока согласования документации по планировке территории, ее проверки на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), и ее утверждения.

Кроме того, на основании пунктов 2 и 3 статьи 7 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные



акты Российской Федерации» в 2022 году предусмотрено сокращение срока проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам документов в сфере градостроительной деятельности, в том числе по проектам планировки территории, проектам межевания территории. При этом субъектам Российской Федерации предоставлена возможность нормативным правовым актом высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации наряду со случаями, предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности, установить случаи утверждения проектов документов в сфере градостроительной деятельности, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Таким образом, в настоящее время уже созданы механизмы, упрощающие подготовку и утверждение документации по планировке территории, в том числе и для проектов ИЖС.

3. Вопрос внесения изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в части гарантированного предоставления части средств бюджета на цели софинансирования строительства инфраструктуры для проектов ИЖС (далее – программа «Стимул») прорабатывался Минстроем России. При этом внесение указанных изменений не было поддержано Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллиным и Минфином России, в связи с чем полагаем внесение данных изменений в настоящее время нецелесообразным.

При этом письмом Минстроя России от 4 октября 2022 г. № 51024-ИФ/07 в Правительство Российской Федерации внесен проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий продление программы «Стимул» до 2030 года.

4. В связи с тем, что предложения по внесению изменений в программу «Стимул» не поддержаны, дополнительное финансирование не требуется.

5. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 августа 2022 г. № 1472 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» механизм инфраструктурных облигаций распространяется на проекты ИЖС в границах территории малоэтажного жилого комплекса (далее – МЖК).

6. Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» предусмотрено субсидирование процентной ставки до уровня 15 % годовых по кредитам,



предоставленным в целях жилищного строительства, в том числе строительства объектов ИЖС в границах МЖК.

7. В настоящее время Минстроем России ведется работа с Банком России о возможности внесения изменений в Положение Центрального Банка Российской Федерации от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (письма Минстроя России от 28 июля 2022 г. № 36612-НС/07, от 28 ноября 2022 г. 63284-НС/07).

8. Особенности перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов предусмотрены статьей 8 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Федеральный закон № 172-ФЗ), согласно которой такой перевод осуществляется посредством установления или изменения границ населенных пунктов, а также включения земельных участков в границы населенных пунктов либо исключения земельных участков из границ населенных пунктов.

Установление или изменение границ населенных пунктов осуществляется путем утверждения генерального плана (схемы территориального планирования муниципального района в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 статьи 19 Градостроительного кодекса) либо утверждения изменений в генеральный план (схему территориального планирования муниципального района), которые являются разновидностью документов территориального планирования.

Проектом внесения изменений в генеральный план для земельных участков, планируемых к включению в границы населенных пунктов одновременно определяется планируемое функциональное назначение (к примеру, жилая зона, предназначенная для размещения объектов ИЖС).

При этом внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства, осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (часть 18 статьи 24 Градостроительного кодекса).

Таким образом, вопрос изменения категории земель иных категорий в земли населенных пунктов в достаточной мере урегулирован законодательством Российской Федерации и не требует внесения изменений в Градостроительный кодекс.

9. Действующим правовым регулированием допускается возможность вовлечения земель категорий сельскохозяйственного назначения, промышленности, обороны (земельных участков, относящихся к данным категориям), при условии их непосредственного прилегания к границам населенного пункта.

В рамках реализации механизма комплексного развития территории такие земли (земельные участки) могут быть включены в решение о комплексном развитии территории, при этом в соответствии с частью 2.1 статьи 24 Градостроительного кодекса требуемые для его реализации изменения в генеральный план (в части изменения границ населенного пункта, согласно которым произойдет изменение категории земель путем их включения в границы населенного пункта) должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.



При этом сохраняется необходимость соблюдения соответствующей процедуры, связанной с согласованием изменения их категории (так, изменение категории земель сельскохозяйственного назначения требует согласования в установленном порядке с Минсельхозом России).

Отмечается, что в рамках реализации механизма комплексного развития территории в соответствии с частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса допускается возможность осуществления подготовки соответствующих изменений в генеральный план одновременно с подготовкой документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, при этом утверждение этой документации по планировке территории допускается до утверждения таких изменений в генеральный план.

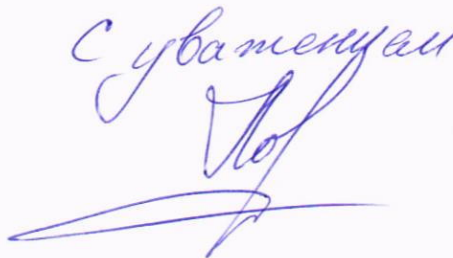
Вместе с тем отметим, что указанная возможность не может быть использована при осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей, предусмотренного статьей 70 Градостроительного кодекса, в рамках соответствующего договора в отсутствие принятого публичной стороной решения о комплексном развитии территории.

10. Работа с субъектами Российской Федерации на регулярной основе проводится в рамках исполнения Поручения. Отметим, что в настоящее время сегмент комплексного ИЖС активно развивается.

Так, в рамках Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ реализуется строительство МЖК в Московской области. 1 ноября 2022 года в единой информационной системе жилищного строительства размещена первая проектная декларация МЖК ЖК «Мечта». Планируемый объем ввода жилья в МЖК – более 7 тыс. кв. м. Срок строительства до 2025 года. Объем банковского финансирования – 650 млн. руб.

Также реализуется строительство МЖК в Воронежской области. По указанному проекту утвержден проект планирования территории, разрешение на строительство застройщик перенес до конца ноября 2022 г., старт продаж и заключение первых ДДУ с открытием счетов эскроу планируется осуществить в начале 2023 года. Планируемый объем ввода жилья в МЖК – более 11 тыс. кв. м. Объем банковского финансирования – более 500 млн. руб.

В настоящее время на рассмотрении в Банке «ДОМ.РФ» находятся несколько десятков проектов МЖК в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (больше всего в Московской, Ленинградской, Тюменской, Нижегородской, Липецкой, Воронежской, Свердловской областях, Краснодарском крае).

*С уважением*  


А.Н. Ломакин