

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

о приведении нормативных правовых актов в соответствие с исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства»

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 20 апреля 2014 г. № 80-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации» нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, муниципальные правовые акты подлежат приведению в соответствие с требованиями статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации не позднее чем в течение шести месяцев со дня утверждения Правительством Российской Федерации исчерпывающего перечня процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации принято постановление от 30 апреля 2014 г. № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства», которым утверждены:

- исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (далее – Исчерпывающий перечень);
- Правила внесения изменений в Исчерпывающий перечень;
- Правила ведения реестра описаний процедур, указанных в Исчерпывающем перечне.

Указанное постановление вступило в силу 7 мая 2014 года, при этом в соответствии с пунктом 5 постановления Исчерпывающий перечень вступил в силу 7 ноября 2014 года.

Также 7 ноября 2014 года на официальном на официальном сайте Минстроя России в сети «Интернет» размещен реестр описания процедур в сфере жилищного строительства (далее – Реестр описания процедур), который разработан в целях обеспечения единой правоприменительной практики при реализации административных процедур в сфере жилищного строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации с 7 ноября 2014 года не допускается установление федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, индивидуальными предпринимателями, организациями обязанности осуществления процедур, не предусмотренных Исчерпывающим перечнем в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Вместе с тем, опросы застройщиков жилья показывают, что незаконное установление обязанностей осуществления процедур, не предусмотренных Исчерпывающим перечнем, в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, по-прежнему имеет место. Как правило, причиной этого является несоответствие содержания

нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов требованиям статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящие Методические указания направлены на оказание методической помощи органам государственной власти субъектов Российской Федерации в обеспечении исполнения требований статьи 2 Федерального закона от 20 апреля 2014 г. № 80-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

1. Приведение в соответствие с Исчерпывающим перечнем муниципальных правовых актов в сфере градостроительной деятельности, устанавливающих процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, и порядок их проведения.

Согласно части 1.1 статьи 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) функции по осуществлению полномочий в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности переданы Российской Федерацией органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Кодекса законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений. Статьей 8 Кодекса определены полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, к которым в том числе относятся:

утверждение подготовленной документации по планировке территории (процедуры Исчерпывающего перечня № 5 и № 11);

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (процедуры Исчерпывающего перечня № 59 и № 127).

В соответствии с отдельными положениями Кодекса к полномочиям органа местного самоуправления в области градостроительной деятельности также относится осуществление следующих процедур, перечисленных в таблице, приведенной ниже:

Наименование полномочия	Номер процедуры в соответствии с Исчерпывающим перечнем	Статья, часть Кодекса, устанавливающая полномочие органа местного самоуправления
организация аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории	7, 8	статья 46.3

заключение договора о развитии застроенной территории	9	статья 46.2, часть 2
предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	23	статья 40, часть 6
предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	24	статья 39, часть 9
принятие решения о подготовке документации по планировке территории	4, 10	статья 46, часть 1
предоставление градостроительных планов земельных участков по обращениям физических и юридических лиц	27	статья 46, часть 17
продление срока действия разрешения на строительство	60	статья 51, часть 20
внесение изменений в разрешение на строительство	61	статья 51, часть 21.14

Таким образом, органы государственной власти субъектов Российской Федерации обязаны в рамках реализации переданных полномочий осуществлять контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, в том числе в части соответствия Исчерпывающему перечню муниципальных правовых актов, определяющих порядок проведения следующих процедур Исчерпывающего перечня:

1) Принятие решения о подготовке документации по планировке территории в границах земельного участка, в отношении которого заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (процедура № 4 Исчерпывающего перечня);

2) Принятие решения об утверждении документации по планировке территории в границах земельного участка, в отношении которого заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (процедура № 5 Исчерпывающего перечня);

3) Допуск заявителя к участию в аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории (процедура № 7 Исчерпывающего перечня);

4) Подписание протокола о результатах аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (процедура № 8 Исчерпывающего перечня);

5) Заключение договора о развитии застроенной территории (процедура № 9 Исчерпывающего перечня);

6) Принятие решения о подготовке документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (процедура № 10

Исчерпывающего перечня);

7) Принятие решения об утверждении документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (процедура № 11 Исчерпывающего перечня);

8) Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (процедура № 23 Исчерпывающего перечня);

9) Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (процедура № 24 Исчерпывающего перечня);

10) Предоставление градостроительных планов земельных участков по обращениям физических и юридических лиц (процедура № 27 Исчерпывающего перечня);

11) Предоставление разрешения на строительство (процедура № 59 Исчерпывающего перечня);

12) Продление срока действия разрешения на строительство (процедура № 60 Исчерпывающего перечня);

13) Внесение изменений в разрешение на строительство (процедура № 61 Исчерпывающего перечня);

14) Предоставление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (процедура № 127 Исчерпывающего перечня).

Кроме того, в сферу контроля органов государственной власти субъектов Российской Федерации за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности могут быть включены муниципальные правовые акты, устанавливающие процедуры № 130-134 Исчерпывающего перечня, а также порядок их прохождения. К таким процедурам относятся следующие:

- Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта (процедура № 130 Исчерпывающего перечня);

- Предоставление порубочного билета и (или) разрешения на пересадку деревьев и кустарников (процедура № 131 Исчерпывающего перечня);

- Предоставление разрешения на осуществление земляных работ (процедура № 132 Исчерпывающего перечня);

- Согласование проекта организации строительства (в части перемещения отходов строительства и сноса, грунтов, схемы движения транспорта и пешеходов на период производства работ) (процедура № 133 Исчерпывающего перечня);

- Проведение контрольно-геодезической съемки и передача исполнительной документации в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления (процедура № 134 Исчерпывающего перечня);

При проверке муниципальных правовых актов, устанавливающих процедуры № 130-134 Исчерпывающего перечня и (или) порядок их проведения следует отмечать наличие точного соответствия наименований процедур, указанных в муниципальных правовых актах, с наименованиями, указанными в Исчерпывающем перечне. Также следует учитывать, что указанные процедуры могут быть установлены только муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления.

При этом необходимо учитывать, что в случае, если нормативными

правовыми актами не предусмотрены процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, дополнительно их вводить не рекомендуется.

Порядок проведения проверок при осуществлении государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности устанавливается нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации с соблюдением требований статьи 77 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

При проведении проверок с целью всестороннего исследования соответствия муниципальных правовых актов, устанавливающих процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, и порядок их проведения, рекомендуется использовать форму контрольного листа, указанную в приложении к настоящим Методическим указаниям (далее - Контрольный лист). При заполнении Контрольного листа необходимо использовать информацию, содержащуюся в Реестре описаний процедур, который размещен на официальном сайте Минстроя России, а также сведения, содержащиеся в административных регламентах предоставления муниципальных услуг, утверждение которых является обязательным в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Следует учитывать, что в соответствии с административными регламентами осуществляется предоставление процедур, являющихся муниципальными услугами.

При проведении проверок особое внимание необходимо уделять: исследованию перечня документов, который заявитель обязан предоставить для проведения процедуры; установленных требований к таким документам (по форме, обязательности подачи, количеству экземпляров, необходимости предоставления оригиналов или нотариальных копий).

Установление в муниципальном правовом акте требования предоставления дополнительных документов, по сравнению с указанными в Реестре описаний процедур, является установлением обязанности осуществления процедур, не предусмотренных Исчерпывающим перечнем, что запрещено частью 3 статьи 6 Кодекса.

При определении сферы проверки необходимо учитывать наличие перераспределения полномочий между органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, установленное законом субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (при наличии такого закона субъекта Российской Федерации). Если полномочие по осуществлению процедуры таким законом передано органу государственной власти субъекта Российской Федерации, то муниципальный правовой акт, устанавливающий порядок проведения такой процедуры, подлежит признанию утративших силу.

2. Приведение в соответствие с Исчерпывающим перечнем процедур муниципальных правовых актов в сфере земельного законодательства, устанавливающих процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, и порядок их проведения.

Земельным законодательством определены следующие процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, осуществляемые органами местного самоуправления¹:

1) Допуск заявителя к участию в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (процедура № 1 Исчерпывающего перечня);

2) Подписание протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (процедура № 2 Исчерпывающего перечня);

3) Заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (процедура № 3 Исчерпывающего перечня);

4) Заключение договора купли-продажи или аренды земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах земельного участка, ранее предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета такого земельного участка (процедура № 6 Исчерпывающего перечня);

5) Принятие решения о предоставлении бесплатно в собственность земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (процедура № 12 Исчерпывающего перечня);

6) Заключение договора аренды земельного участка в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, который находится в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам (процедура № 13 Исчерпывающего перечня);

7) Допуск заявителя к участию в аукционе по продаже земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

¹Если не было перераспределения полномочий между органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в результате которого полномочия по осуществлению указанных процедур переданы органам государственной власти субъекта Российской Федерации

собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (процедура № 14 Исчерпывающего перечня);

8) Подписание протокола о результатах аукциона по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (процедура № 15 Исчерпывающего перечня);

9) Заключение договора купли-продажи или аренды земельного участка по результатам аукциона по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (процедура № 16 Исчерпывающего перечня);

10) Принятие решения о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду гражданину (процедура № 17 Исчерпывающего перечня);

11) Заключение договора аренды земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства гражданину (процедура № 18 Исчерпывающего перечня);

12) Заключение договора безвозмездного срочного пользования в отношении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (процедура № 19 Исчерпывающего перечня).

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации не наделены полномочиями по контролю за соблюдением органами местного самоуправления земельного законодательства. При этом законодательство не содержит запрета для органов государственной власти субъектов Российской Федерации на осуществление мониторинга соответствующих муниципальных правовых актов. При осуществлении мониторинга муниципальных правовых актов с целью всестороннего исследования их соответствия требованиям статьи 6 Кодекса рекомендуется использовать форму Контрольного листа.

При выявлении фактов несоответствия муниципального правового акта требованиям статьи 6 Кодекса соответствующая информация может быть направлена должностными лицами органов государственной власти субъектов Российской Федерации в прокуратуру для принятия мер прокурорского реагирования.

3. Приведение в соответствие с Исчерпывающим перечнем процедур нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, устанавливающих процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, и порядок их проведения.

Законодательством о градостроительной деятельности определены следующие процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, осуществляемые органами государственной власти субъекта Российской Федерации (организациями, уполномоченными на проведение государственной экспертизы

проектной документации):

- 1) Предоставление положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий (процедура № 53 Исчерпывающего перечня);
- 2) Предоставление положительного заключения экспертизы проектной документации (процедура № 54 Исчерпывающего перечня);
- 3) Предоставление положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства (процедура № 55 Исчерпывающего перечня);
- 4) Проведение проверок соблюдения лицами, привлекаемыми денежные средства граждан для строительства, обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (процедура № 65 Исчерпывающего перечня);
- 5) Проведение проверок государственного строительного надзора (процедура № 76 Исчерпывающего перечня);
- 6) Предоставление акта итоговой проверки государственного строительного надзора (процедура № 79 Исчерпывающего перечня);
- 7) Предоставление заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (процедура № 126 Исчерпывающего перечня).

Законом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» могут быть перераспределены полномочия между органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, в том числе в части осуществления процедур, указанных в разделе 1 настоящих Методических рекомендаций (процедуры № 1-19, 23, 24, 27, 59-61, 127 Исчерпывающего перечня).

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации может относиться также осуществление процедур № 130-134 Исчерпывающего перечня, связанных с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований в случае, если осуществление таких процедур органом государственной власти субъекта Российской Федерации установлено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

С целью приведения в соответствие с Исчерпывающим перечнем нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации необходимо исследовать нормативные правовые акты, которыми установлены включенные в Исчерпывающий перечень процедуры, осуществляемые органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также порядок проведения таких процедур.

При проведении исследования соответствия нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, устанавливающих процедуры, включенные в

Исчерпывающий перечень, и порядок их проведения, рекомендуется использовать также форму Контрольного листа. При заполнении Контрольного листа необходимо использовать информацию, содержащуюся в Реестре описаний процедур, который размещен на официальном сайте Минстроя России, а также сведения, содержащиеся в административных регламентах предоставления государственных услуг, утверждение которых является обязательным в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Следует также учитывать, что предоставление процедур, являющихся государственными услугами, осуществляется в соответствии с административными регламентами.

При этом необходимо учитывать, что в случае, если нормативными правовыми актами не предусмотрены процедуры, включенные в Исчерпывающий перечень, дополнительно их вводить не рекомендуется.

Приложение
к Методическим рекомендациям
о приведении нормативных
правовых актов в соответствие с
Исчерпывающим перечнем

КОНТРОЛЬНЫЙ ЛИСТ

проверки соблюдения порядка проведения процедуры, предусмотренной Исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства, утвержденным постановлением правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 403

Процедура: № _____

1. Регламентация процедуры нормативными правовыми актами

1.1. Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлена обязательность прохождения процедуры (установлено требование о необходимости предоставления результирующего документа процедуры)

Уровень нормативного правового акта	
федеральный	<i>Вносятся сведения из реестра описаний процедур</i>
субъективный	
муниципальный	

1.2. Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлен порядок прохождения процедуры (установлены необходимые документы для процедуры, срок, стоимость, основания для отказа и т.п.)

Уровень нормативного правового акта	
федеральный	<i>Вносятся сведения из реестра описаний процедур</i>
субъективный	
муниципальный	

2. Документы, которые заявитель обязан предоставить для проведения процедуры

2.1. Перечень документов, которые заявитель обязан предоставить для проведения процедуры

Документы, предусмотренные реестром описаний процедур	Дополнительные документы, выявленные по результатам контрольных мероприятий, требования к этим документам (по форме, обязательности подачи, количеству экземпляров, необходимости предоставления оригиналов или нотариальных копий)	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлена обязательность предоставления дополнительных документов

2.1. Требования к документам, предусмотренным реестром описания процедур (заполняется в отношении каждого документа)

Наименование документа _____

Требования к документам	Требования в соответствии с реестром описаний процедур	Дополнительные требования, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлены дополнительные требования
по форме			
обязательности подачи			
количеству экземпляров			
необходимости предоставления оригиналов или нотариальных копий			

3. Перечень результирующих документов, которые заявитель получает по итогам проведения процедуры

Документы, предусмотренные реестром описаний процедур	Дополнительные документы, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлена обязательность выдачи заявителю дополнительных документов

4. Основания для отказа в принятии заявления и требуемых документов для проведения процедуры

Основания, указанные в реестре описаний процедур	Дополнительные основания, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлены дополнительные основания

5. Основания для отказа в выдаче заключения, в том числе в выдаче отрицательного заключения, основание для непредоставления разрешения или отказа в иной установленной форме заявителю по итогам проведения процедуры

Основания, указанные в реестре описаний процедур	Дополнительные основания, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлены дополнительные основания

6. Срок проведения процедуры

Срок, указанный в реестре описаний процедур	Отклонения от установленного срока, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлены иные сроки по отношению к указанным в реестре описаний

7. Стоимость проведения процедуры для заявителя или порядок определения такой стоимости

Стоимость, указанная в реестре описаний процедур	Отклонения от установленной стоимости, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлена иная стоимость по отношению к указанной в реестре описаний

8. Форма подачи заявителем документов на проведение процедуры (на бумажном носителе или в электронной форме)

Форма подачи заявителем документов на проведение процедуры	Формы подачи документов, выявленные по результатам контрольных мероприятий	Наименование и структурные единицы нормативных правовых актов, которыми установлены дополнительные формы подачи документов, либо ограничения на формы подачи документов