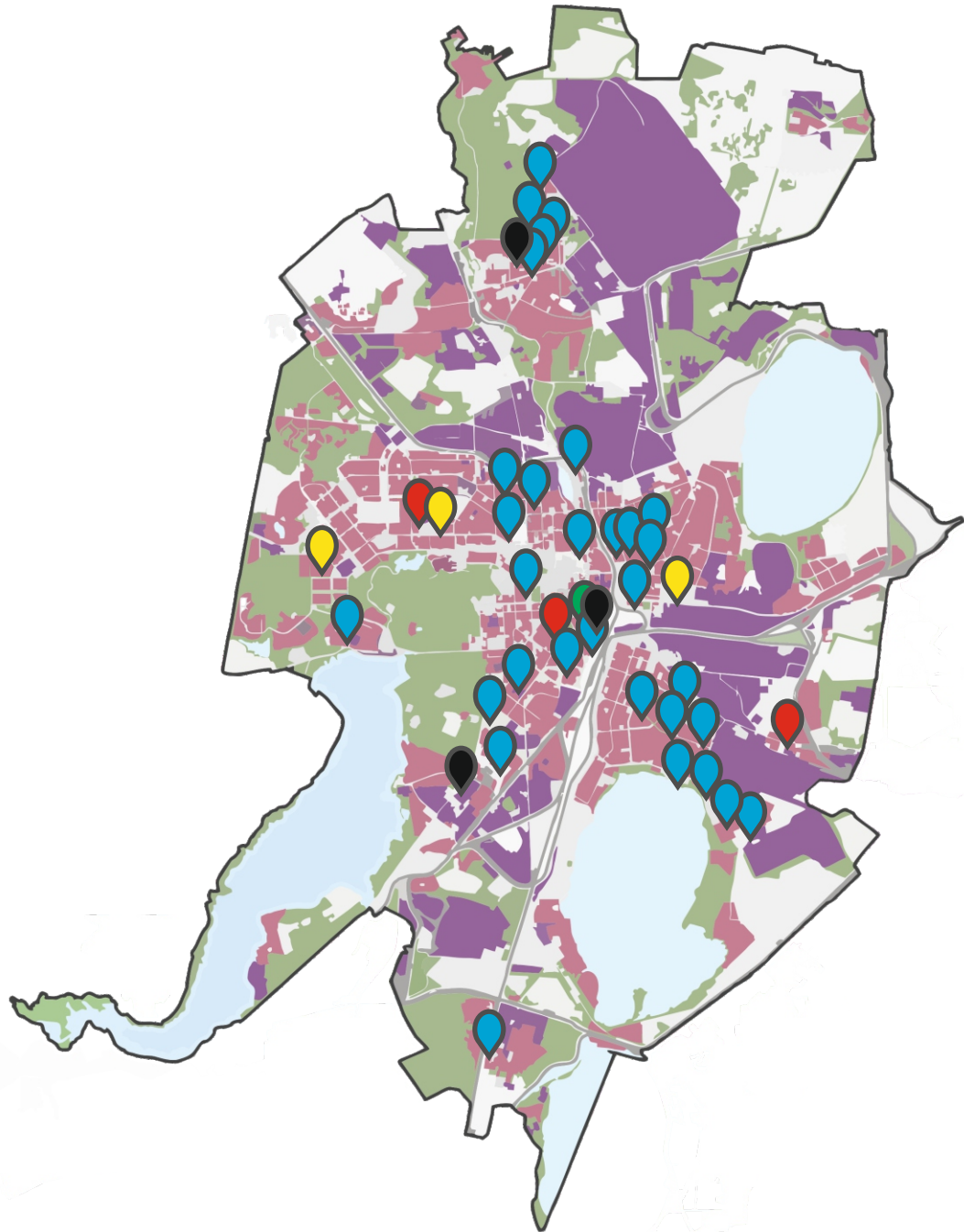


КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

ГрК РФ, глава 10. Комплексное развитие территории
(ст. с 64 по 70), №494-ФЗ от 30.12.2020





ВСЕГО В РАБОТЕ 42 ТЕРРИТОРИИ:

3 ПИЛОТНЫХ КРТ

1 РАСПОРЯЖЕНИЕ О КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ВИЗИРОВАНИИ

3 ДОГОВОР О КРТ ЗАКЛЮЧЕН ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРОВООБЛАДАТЕЛЯ

3 ДОГОВОР КРТ В СТАДИИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

32 ТЕРРИТОРИЙ В РАБОТЕ ПО СБОРУ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

ПОНЯТИЕ И ЦЕЛИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

»» КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) — совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства, обеспечения развития такой территории и ее благоустройства.

»» Основными **ЦЕЛЯМИ КРТ** являются:

обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения уровня качества городской среды и улучшения их архитектурного облика

1

достижение показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, предусмотренных указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами

2

создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких объектов

3

повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе для формирования комфортной городской среды

4

создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования для обеспечения устойчивого развития и обновления застроенных территорий

5

СУБЪЕКТЫ, ПРИНИМАЮЩИЕ РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

2



1. ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, если:

- а)** в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;
- б)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- в)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым для этой цели Российской Федерацией;



2. ВЫСШИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РФ, если:

- а)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;
- б)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым для этой цели субъектом Российской Федерации;
- в)** территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;



3. ГЛАВА МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ - в иных случаях.

Проект решения о КРТ жилых территорий, подготовленный главой местной администрацией, подлежит согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых *расположены многоквартирные дома*



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых расположены объекты капитального строительства и *отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС)*



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых *расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц*



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

осуществляется по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

КРИТЕРИИ

4

ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА В ГРАНИЦАХ ОДНОГО ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ РАЙОНА), ИЛИ ЕГО (ИХ) СМЕЖНЫХ ЧАСТЕЙ В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕНЫ:

- 1 МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу;
- 2 МКД, не признанные аварийными и соответствующие критериям включения в решение о КРТ жилой застройки в целях сноса, реконструкции, с учетом следующих требований:
 - а) физический износ основных конструктивных элементов МКД от 5-ти этажей (крыша, стены, фундамент) превышает 60%
 - б) физический износ основных конструктивных элементов МКД до 4-х этажей (крыша, стены, фундамент) превышает 55%
 - в) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв.м общей площади жилых помещений превышает 60 % средней рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилого помещения для города
 - г) МКД построены в период до 1980 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен или перекрытий
 - д) В МКД отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:
 - а) система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения МКД от отдельного газового источника;
 - б) система водоснабжения;
 - в) система водоотведения
- 3 Все жилые помещения, находящиеся в блокированных жилых домах признаны непригодными для проживания
- 4 Жилые помещения, являющиеся объектами ИЖС, садовыми домами, признаны непригодными для проживания
- 5 Жилые дома блокированной застройки, ИЖС, садовые дома соответствуют одному или нескольким из следующих требований:
 - а) физический износ основных констр. элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 60 %;
 - б) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (см. закон)

В ЦЕЛЯХ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ

1	расположенные в границах таких территорий земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым, в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации, предоставлены полномочия по распоряжению такими земельными участками
2	земельные участки с расположенными на них МКД и жилые помещения в МКД, в отношении которых законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ
3	земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, за исключением таких земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем водоснабжения и водоотведения, системы теплоснабжения

* В границы территории могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома согласно критериям КРТ жилой застройки.

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

6



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

КРИТЕРИИ

ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- 1 на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
- 2 на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления
- 3 виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых 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
- 5 иные объекты, расположенные границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, подлежащими включению в территорию, в отношении которой планируется комплексное развитие

ПРИ ЭТОМ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИЗЪЯТИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ

ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
В ГРАНИЦЫ ТАКИХ ТЕРРИТОРИЙ **НЕ МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ**

МКД

1

ОБЪЕКТЫ ИЖС

3

ЖИЛЫЕ ДОМА
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

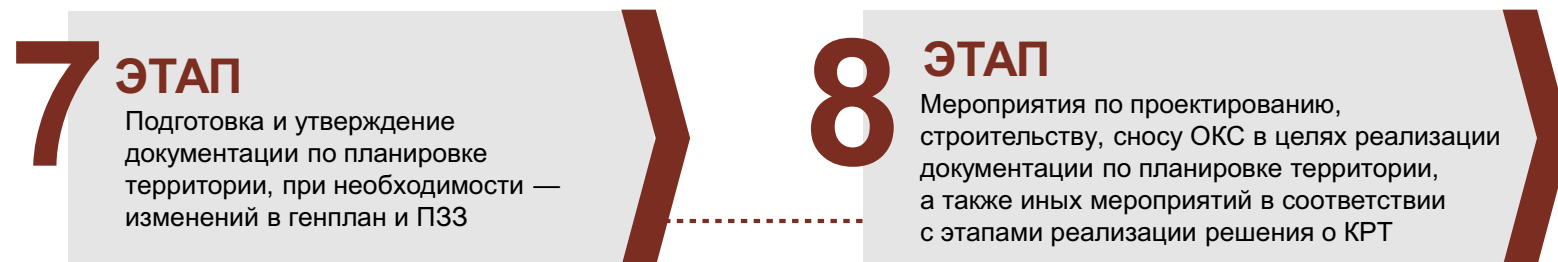
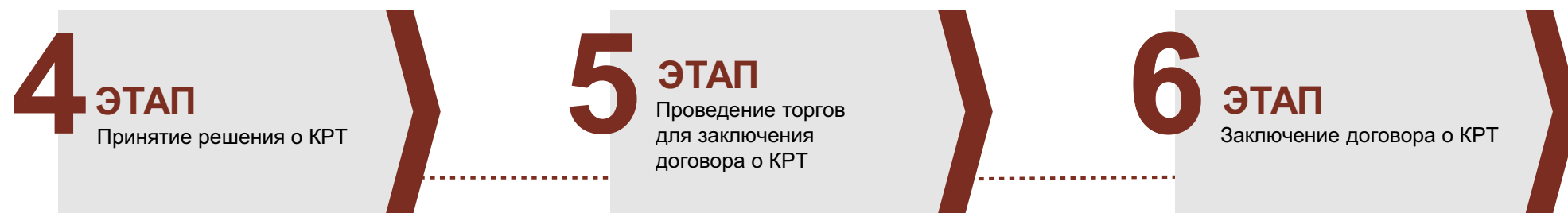
2

ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ
НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ИЖС,
ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО
ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА

4

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

9



ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

10

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется **в отношении территории** поселения, городского округа в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры или его (их) смежных частей, **в границах которых расположены земельные участки** (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), **не обремененные правами третьих лиц**



1 ЭТАП
Принятие решения о развитии незастроенной территории

2 ЭТАП
Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории

3 ЭТАП
Заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории

4 ЭТАП
Подготовка и утверждение документации по планировке территории, при необходимости - изменений в генплан и ПЗЗ

5 ЭТАП
Мероприятия по проектированию, строительству, сносу ОКС в целях реализации документации по планировке территории, а также иных мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ



ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ

- 1 земельных участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц
- 2 земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и предоставленных третьим лицам
- 3 объектов недвижимости, расположенных на указанных выше земельных участках

В границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при соблюдении следующих условий:

- наличие согласования с ФОИВ, ОИВ субъекта РФ или ОМСУ, уполномоченными на представление земельных участков
- целью включения является размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- отсутствие прав третьих лиц на земельные участки;
- земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам, включенным в границы КРТ по инициативе правообладателей.

В ЦЕЛЯХ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕ МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ:

1

земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие правообладателям, выступающим с инициативой о КРТ

2

расположенные в границах таких территорий земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению такими земельными участками

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ (ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ)

13



1

ЭТАП

Заклучение соглашения между правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества

2

ЭТАП

Обращение правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества в ОГВ власти субъекта РФ или ОМСУ

3

ЭТАП

Заклучение договора о КРТ



1. **Заключается в целях реализации решения о КРТ**
2. **Может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части, либо отдельного этапа реализации решения о КРТ**
3. **Может быть заключен один или несколько договоров в отношении территорий, предусмотренной решением о КРТ**
4. **Предусматривает распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий:**
 - по подготовке и утверждению документации по планировке территории,
 - по образованию земельных участков,
 - по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства,
 - связанных с обеспечением прав правообладателей земельных участков или иных объектов недвижимого имущества
5. **Лицо, заключившее договор, не вправе уступить принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного в целях КРТ**
6. **В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора о КРТ, ИОВ или ОМСУ вправе в одностороннем порядке отказаться от договора**
7. **Может быть заключен по результатам проведения торгов или без проведения торгов при осуществлении КРТ по инициативе правообладателей**

Решение о проведении торгов принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о КРТ

1

Организатором торгов выступает ИОГВ субъекта РФ или ОМСУ, принявший решение о КРТ, либо действующая на основании договора с ним организация

2

Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда

3

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ («ВЕТХИЕ ДОМА»)

16

⊕ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ МКД В ГРАНИЦЫ КРТ НЕОБХОДИМО:

- провести общее собрание собственников помещений в МКД;
- проголосовать «за» включение МКД в границы КРТ (не менее чем 2/3 голосов собственников жилых помещений, нанимателей по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, либо их представителей, принимающих участие в общем собрании).

Наниматели по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования голосуют как представители собственника.

⊗ ДЛЯ ИСКЛЮЧЕНИЯ МКД ИЗ КРТ НЕОБХОДИМО:

- провести общее собрание собственников помещений в МКД;
- проголосовать «за» исключение МКД из границ КРТ и из проекта решения о КРТ жилой застройки (не менее чем 1/3 голосов собственников жилых помещений, нанимателей по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, либо их представителей, принимающих участие в общем собрании);
- подвести итоги голосования до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.

Многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ («ВЕТХИЕ ДОМА»)

ПРИМЕЧАНИЕ

Собственникам жилых помещений в МКД взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, или по соглашению с собственником - другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении. При наличии его письменного заявления такое жилое помещение предоставляется ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственников, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, одновременно соответствующего следующим требованиям:

- жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

- такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ;

- такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен МКД, включенный в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

Предоставление равнозначного жилого помещения, другого жилого помещения или возмещения осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и уполномоченным органом либо лицом, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки

Собственники и наниматели жилых помещений, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, которым были предоставлены равнозначные жилые помещения, другие жилые помещения в собственность или по договорам социального найма, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Взамен освобождаемой комнаты в коммунальной квартире, признанной таковой до 1 декабря 2020г., может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой территории

Собственники жилых помещений в МКД, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком МКД, а ранее внесенные взносы используются на цели реализации КРТ жилой застройки

Нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки