

Актуальные законопроекты в сфере развития застроенных территорий и комплексного освоения территорий

Докладчик: заместитель Руководителя

Аппарата Национального объединения строителей

Ирина Евгеньевна Кузьма



Потенциал проектов по РЗТ

в городах с населением более 250 000 человек

- ▶ По данным Росстата общая площадь ветхого и аварийного жилья – 18 млн. м²
- ▶ Увеличение плотности застройки в 2-10 раз
- ▶ Итоговая площадь от 36 до 180 млн. м²



Предложения

Национального объединения строителей по РЗТ

- ▶ Ограничение срока использования несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства
 - ▶ Принятие решения о развитии застроенной территории, на которой расположены многоквартирные дома, признанные подлежащими реконструкции
 - ▶ Возможность изъятия земельных участков, находящихся в границах территории предполагаемого развития
 - ▶ Обязательство лица, заключившего договор о РЗТ, обеспечить строительство объектов транспортной инфраструктуры
-



Изменения, внесённые в Земельный кодекс в части РЗТ

- ▶ Возможность поэтапного оформления прав на земельные участки, образованные в границах территории, подлежащей развитию
- ▶ В случае подготовки лицом, с которым заключён договор о РЗТ, документации по планировке территории, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке территории не требуется.



Проблемы, требующие решения для реализации проектов РЗТ

- ▶ Введение механизма признания домов аварийными и подлежащими не только сносу, но и **реконструкции**
- ▶ Предоставление возможности начала выполнения отдельных работ до получения разрешения на строительство
- ▶ Регламентация процедур взаимодействия лица, заключившего договор о РЗТ, с собственниками недвижимого имущества
- ▶ Отмена необходимости легализации перепланировок в аварийных домах, подлежащих сносу или реконструкции
- ▶ Правовое регулирование действий застройщика в отношении памятников истории и культуры, а также выявленных объектов культурного наследия



Недостатки законопроекта

- ▶ Введение института общих собраний собственников объектов недвижимости, применение которого на практике затруднено
- ▶ Механизм определения выкупной цены объектов недвижимого имущества требует доработки
- ▶ Бремя возмещения затрат лицам, предоставившим концепции РЗТ, возложено на лицо, с которым заключён договор о РЗТ



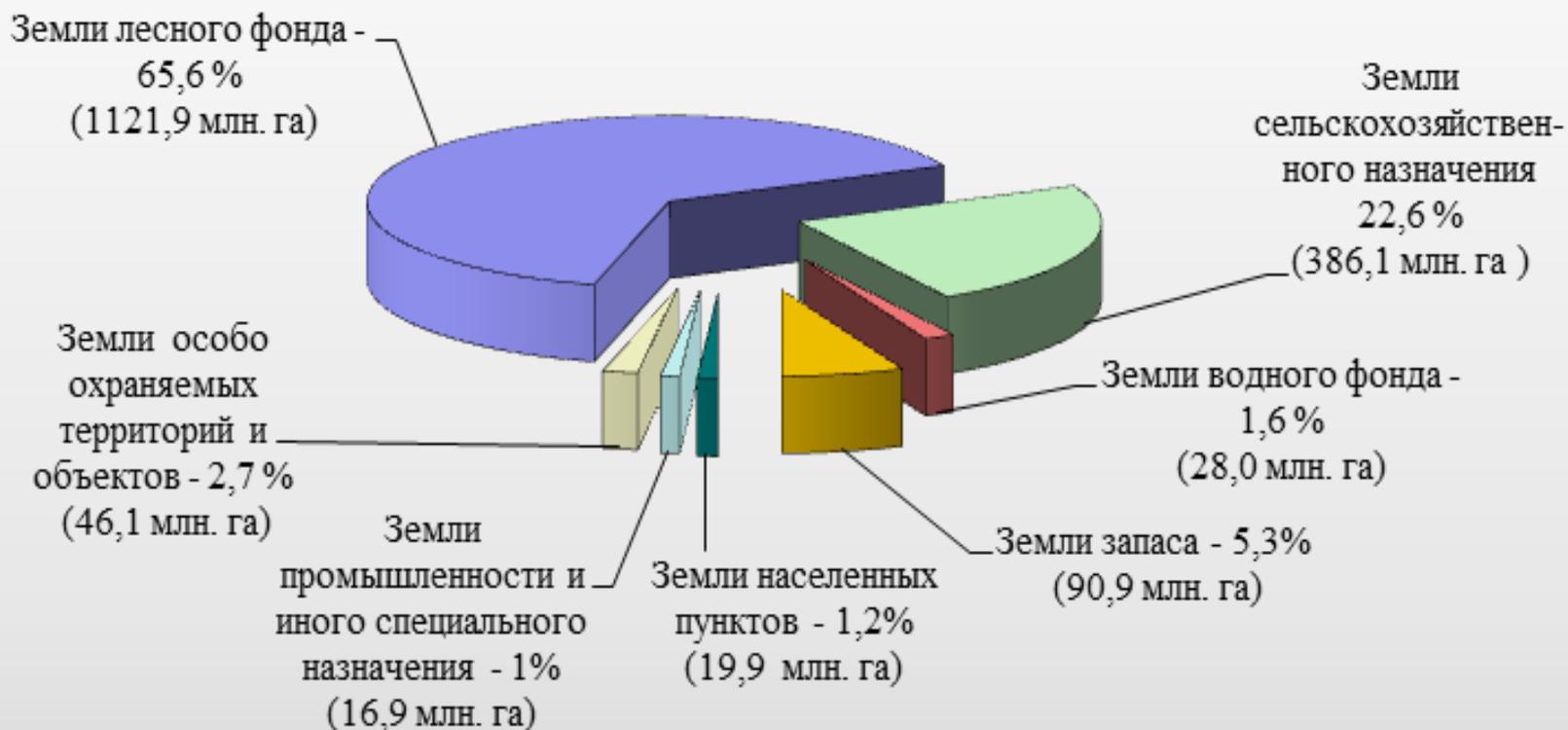
Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»

Задачи:

- ▶ создание для граждан РФ возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет;
- ▶ снижение стоимости 1 м² жилья на 20% путём увеличения объёма ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;
- ▶ предоставление до 2020 года доступного и комфортного жилья 60% российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия.



Структура земельного фонда РФ по категориям земель на 1 января 2013 года



Предпосылки изменения концепции жилой застройки в России

- ▶ Низкая доступность жилья в России
- ▶ Низкая обеспеченность граждан России жильём
- ▶ Всё население сконцентрировано на 1% земельного фонда
- ▶ Самая низкая в мире миграция населения
- ▶ Низкая доля частной собственности на землю (0,5% земельного фонда)
- ▶ Преимущественно население занимает многоэтажные дома, индивидуальный жилой фонд на 25% не может таковым считаться (отсутствие воды и канализации), на 80% является ветхим и изношенным

Содействие развитию жилищного строительства (в редакции ФЗ-356)

- ▶ Досрочное расторжение/прекращение договоров аренды
- ▶ Исключительное право арендатора на приобретение земельных участков
- ▶ Приобретение Фондом квартир в собственность по цене жилья экономического класса
- ▶ Переуступка прав по договору третьим лицам
- ▶ Сокращение срока обращения граждан для заключения договора по цене жилья экономического класса



Обязательства частного и публичного партнёров по соглашению о ГЧП

- ▶ Жилищное и иное строительство, в том числе строительство жилья экономического класса, не менее установленного соглашением объёма или доли от всех жилых помещений
- ▶ Продажа жилья экономического класса установленным категориям граждан, органам государственной/муниципальной власти
- ▶ Документация по планировке территории
- ▶ Строительство объектов социальной инфраструктуры
- ▶ Обеспечение территории дорожно-транспортной и инженерно-технической инфраструктурой
- ▶ Формирование территорий общего пользования (улично-дорожная сеть), благоустройство и озеленение территории



Недостатки законопроекта

- ▶ Предусматривает внесение изменений, связанных с подготовкой документации по планировке территории малоэтажного жилого комплекса, что является предметом отдельного законопроекта
 - ▶ Недоработан механизм проведения торгов между двумя территориями, которые потенциально подходят для КОТ
 - ▶ Работоспособен только в крупных мегаполисах, имеющих программы развития прилежащих территорий
 - ▶ Не определены последствия непринятия или неисполнения комплексного плана реализации генерального плана поселения, городского округа
-



Спасибо за внимание!