

Расширенное совещание на тему:  
«Практика внедрения проектного финансирования и исполнения государственных контрактов в условиях реализации мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции. Проблемные вопросы при выделении и приобретении земельных участков для строительства»

# Проблемные вопросы при выделении и приобретении земельных участков для строительства

Севастополь, 10 августа 2020 года

# ВАРИАТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (1)

Титул	Способ	Возмездность	<i>Объём освоения</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• собственность</li><li>• аренда</li><li>• П(Б)П</li><li>• безвозмездное пользование</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• на торгах</li><li>• без торгов</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• за плату</li><li>• бесплатно</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>строительство одного объекта</i></li><li>• <i>комплексное строительство</i></li></ul>



## ВАРИАТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (2)

Компл.освоение	Титул	Способ	Возмездность
<ul style="list-style-type: none"><li>• КОТы</li><li>• РЗТ</li><li>• КРТ (власть)</li><li>• КРТ (частники)</li><li>• Эконом-КОТы</li><li>• Наёмные дома</li><li>• Реновация</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• собственность</li><li>• аренда</li><li>• П(Б)П</li><li>• безвозмездное пользование</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• на торгах</li><li>• без торгов</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• за плату</li><li>• бесплатно</li></ul>



# Рубикон

- ▶ Запрет с 30 декабря 2007 года предоставлять земельные участки из публичных земель без проведения торгов, если предоставление земельного участка предусмотрено соглашением, заключённым лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления
- ▶ До этого – десятилетие «инвестиционных контрактов»



# Способы освоения территорий (1)

- Комплексное освоение территорий (КОТы) в отношении государственных и муниципальных земельных участков (введено Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ) См. ст.46.4 ГрК
- Развитие застроенных территорий (РЗТ) (введено Федеральным законом от 18.12.2006 № 232-ФЗ) См. ст.ст.46.1-46.3 ГрК
- Освоение территорий в целях комплексного освоения территорий в целях строительства стандартного жилья (эконом-КОТы) (введено Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ) \* С 2014 по 2018 года данный вид жилья именовался «жильё экономического класса» См. ст.ст.46.6-46.8 ГрК
- Комплексное развитие территории (КРТ) по инициативе публичной власти или частных лиц (введено Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ) См. ст.ст.46.9-46.11 ГрК
- Реновация в Москве (введено ФЗ от 01.07.2017 № 144-ФЗ)
- Деятельность собственника большого ЗУ, намеревающегося подготовить в отношении него за свой счёт ППТ, чтобы в пределах образованных элементов планировочной структуры и ЗУ осуществлять строительство объектов коммерческого назначения

## Способы освоения территорий (2)

- Освоение территорий в целях строительства стандартного жилья (одного дома) (введено Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ) См. ст. 46.5 ГрК
- Строительство и эксплуатация наёмных домов социального использования или коммерческого использования (введено Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ) См. главу III.2 Жилищного кодекса + отдельные статьи ЗК (22; 39.6)



Это случаи, когда предоставляется 1 (один) земельный участок, не подлежащий разделению, для строительства 1 (одного) объекта недвижимости

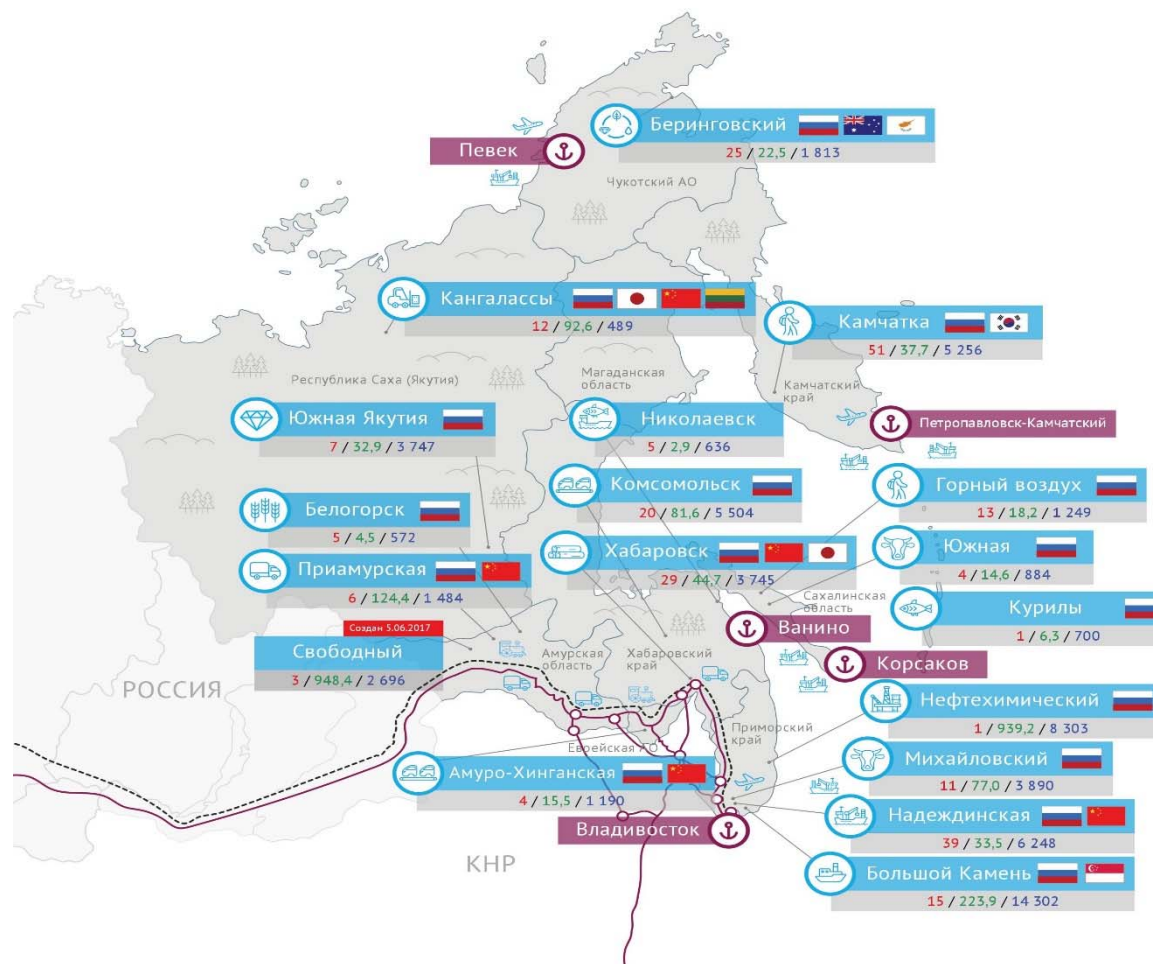
*(отличительный признак от «обычного» предоставления ЗУ для строительства здесь – предмет торгов. При предоставлении предметом является сам ЗУ, а здесь – право заключения договора о строительстве в соответствующих целях, с определённым набором существенных условий договора)*

## Иные способы инвестиций

- ▶ Особые экономические зоны (2005+2011)
- ▶ Зоны территориального развития (2011)
- ▶ Территории опережающего социально-экономического развития (2014)
- ▶ Свободный порт Владивосток (2015)
- ▶ Государственно-частное партнёрство (2016)
- ▶ *Концессионные соглашения (2005)*



# Территории опережающего развития Дальнего Востока



## Инвестиции из:

Россия 
 КНР 
 Япония 
 Корея 
 Австралия 
 Литва 
 Кипр 
 Сингапур

Территория опережающего развития (ТОР)

Свободный порт Владивосток (СПВ)

Транссибирская магистраль

Международные транспортные коридоры

**1 / 2 / 3**  
 1 – Количество резидентов  
 2 – Планируемая сумма инвестиций, млрд. рублей  
 3 – Количество создаваемых рабочих мест, чел.

Данные на 13.04.2018



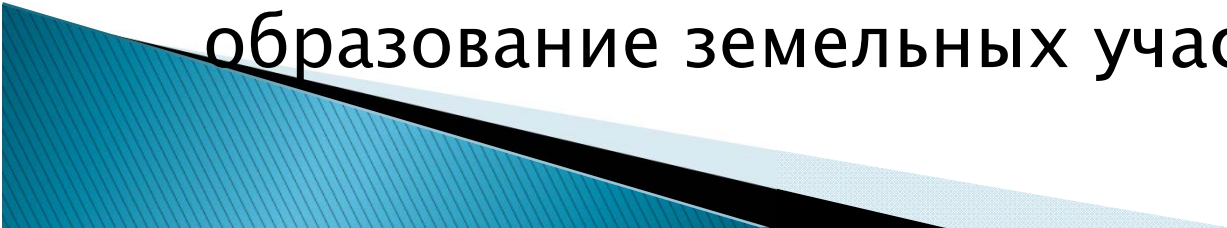
# Понятие деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ)

- Пункт 34 статьи 1 ГрК РФ: это осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства различного назначения + необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов трёх инфраструктур (коммунальной, транспортной, социальной), а также по проектированию, строительству и реконструкции таких объектов



# Характеристики комплексности

Комплексность характеризуется двумя аспектами:

- ❖ она подразумевает не «точечную» застройку, а строительство системы связанных функционально друг с другом объектов недвижимости
  - ❖ застройщик осуществляет не только хозяйственную деятельность (строительство, благоустройство территории), но и «бумажную» деятельность (подготовка документации по планировке территории, образование земельных участков и т.п.)
- 

# Новое условие осуществления деятельности по КУРТ

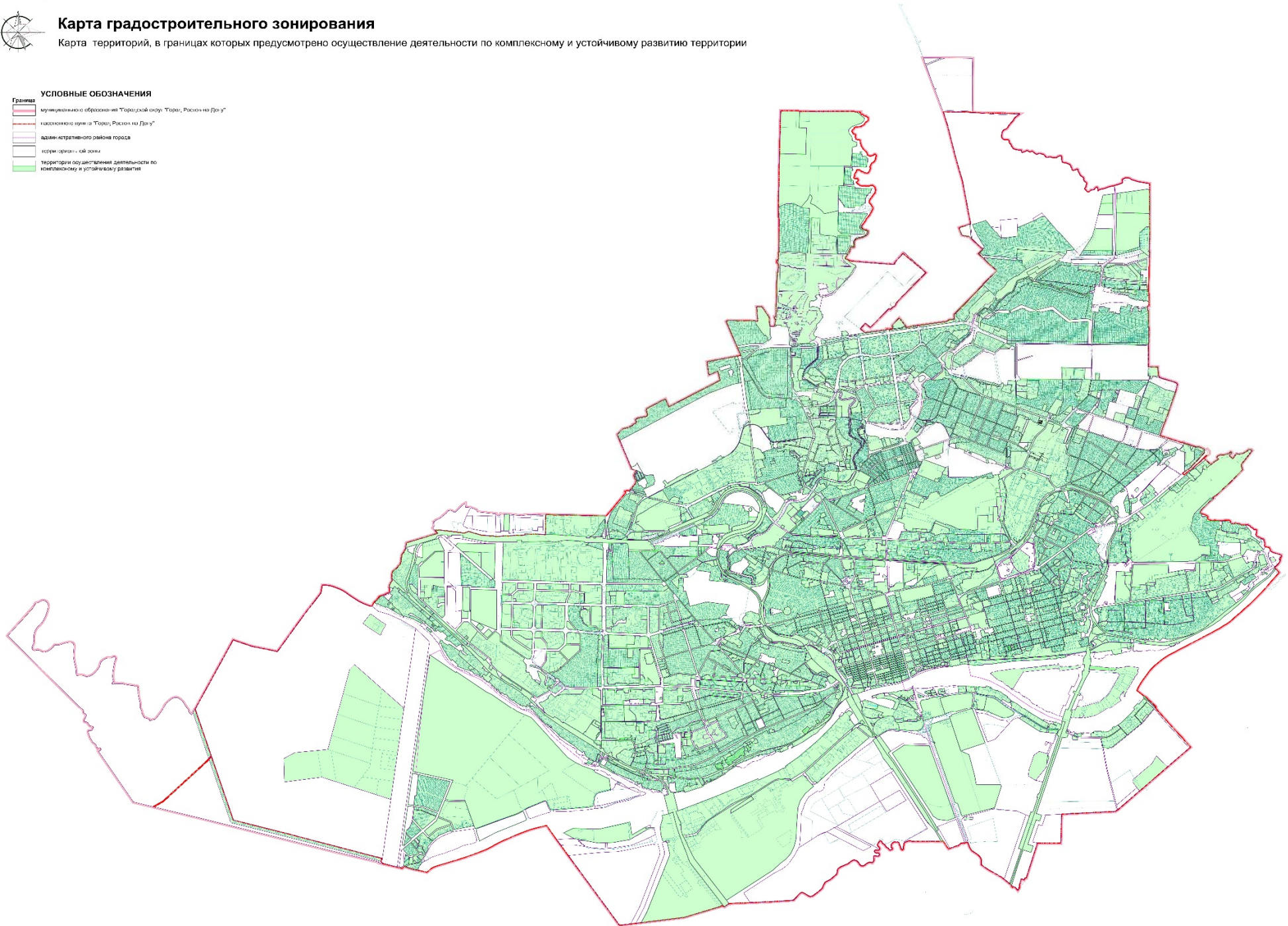
- ▶ Ч. 5.1 ст.30 ГрК: На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КУРТ, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по КУРТ в соответствии с настоящим Кодексом (см. главу 5.1)



## Карта градостроительного зонирования

Карта территорий, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница**
- муниципально-образовательный округ "Торжокский округ, Районное ДДУ"
  - населенного пункта "Торжок, Районное ДДУ"
  - административного района города
  - нормативной зоны
  - территории осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию



# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЗАРЕЧЬЕ ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## Карта градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

### Условные обозначения

#### Границы

- городского поселения
- земельных участков
- территориальных зон
- подзон
- Территории осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

#### Иные условные обозначения

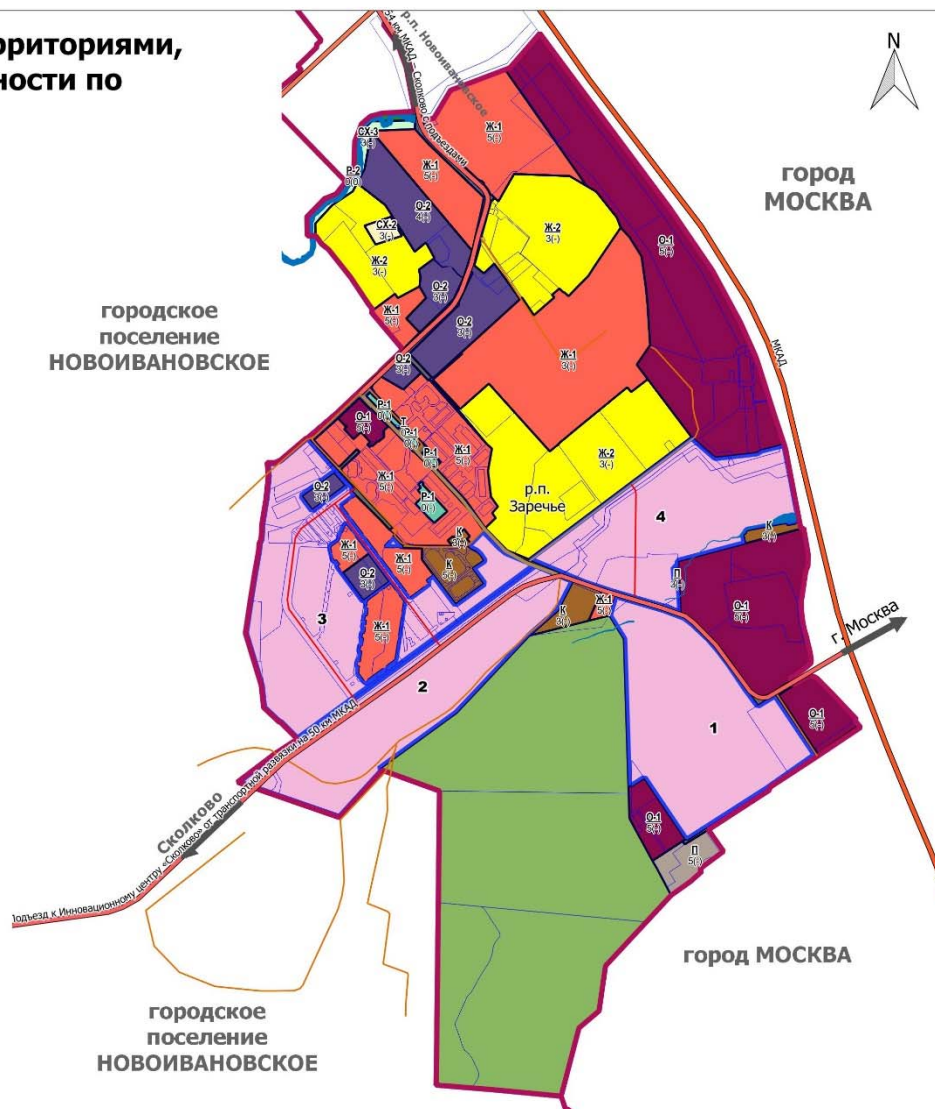
- Территории покрытые поверхностными водами
- Леса
- Ж-1 виды территориальных зон
- З(-) предельная высота в этажах (в метрах)

#### Объекты транспортной инфраструктуры

- дороги обычного типа федерального значения существующие
- дороги обычного типа регионального значения существующие
- дороги обычного типа регионального значения проектируемые
- автодороги местного значения существующие
- автодороги местного значения проектируемые
- реконструируемые линейные объекты

#### Территориальные зоны

- КУРТ Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- Ж-1 Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-2 Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона
- О-2 Зона специализированной общественной застройки
- П Производственная зона
- К Коммунальная зона
- Т Зона транспортной инфраструктуры
- СХ-3 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
- Р-1 Зона парков
- Р-2 Природно-рекреационная зона



Государственный контракт №9-П33/16-17 от 09.12.2016					
Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Заречье Одинцовского муниципального района Московской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ген. директор	С.В. Маршев				
Нач. отдела	Д.З. Гридчев				
Нач. отдела	Д.В. Ланцов				
Отв. исполнит.	З.В. Лавренко				
Правила землепользования и застройки			Стадия	Лист	Листов
				1	2
Карта градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории					
ИГИИ институт градостроительного и системного проектирования					

\*применяется одновременно с картой градостроительного зонирования с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия

# Проблемные вопросы реализации инвестиционных проектов

- ▶ Проблема определения начальной цены права на заключение договора
- ▶ Исключение с 2017 г. возможности расположения на территории под РЗТ иных (кроме аварийных и «адресных» домов) объектов, не соответствующих градостроительному регламенту
- ▶ Введение с 01.07.2018 ограничения по привлечению денежных средств граждан по ДДУ при реализации КУРТов (SPV)
- ▶ Выявление объектов для выкупа и сноса после подписания договоров РЗТ или КРТ по инициативе ОМС
- ▶ Невозможность начала выполнения отдельных работ до получения разрешения на строительство
- ▶ Необходимость легализации перепланировок в аварийных домах, подлежащих сносу

# Самый проблемный вопрос реализации инвестиционных проектов

Основания для изъятия ЗУ и расположенной на них недвижимости для государственных или муниципальных нужд

- ▶ При РЗТ допускается изъятие только жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу
- ▶ При КРТ по инициативе ОМС: допускается изъятие любой недвижимости для муниципальных нужд (ст. 56.12 ЗК) на основании утверждённых ППТ и ПМТ, по упрощённой и быстрой процедуре
- ▶ При реновации изъятия нет, но высказавшиеся против включения в программу реновации собственники жилых помещений в многоквартирном доме (до 1/3), понуждаются к заключению договора об отчуждении своего имущества

**БЛАГОДАРЮ  
ЗА ВНИМАНИЕ!**

