



О предложениях по совершенствованию законодательства о комплексном развитии территорий

Сидоркин Александр Анатольевич
Референт Департамента нормативного и
методического обеспечения Ассоциации
«Национальное объединение строителей»

19 марта 2021 года

НОСТРОИ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Федеральный закон о комплексном развитии территорий



Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (вступил в силу 30.12.2020)



Внес изменения в Градостроительный, Земельный кодексы РФ, Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации», иные законодательные акты Российской Федерации

Основные изменения:



- Единый механизм редевелопмента, применимый к смешанной застройке;
- Механизм обязательного выкупа помещений в ветхих (неаварийных) МКД;
- Упрощенный порядок подготовки и изменения град. документации;
- Заключение соглашений о защите и поощрении капиталовложений для КРТ

Национальные цели и КРТ

Национальная цель «Комфортная и безопасная среда для жизни»



5 млн семей

Обеспечить жильем
Ежегодно к 2030 году



120 млн. кв. м в год

Увеличить
объем жилищного
строительства
Ежегодно к 2030 году



1 млрд. кв. м жилья

Необходимо построить
в 2020-2030 годах.
Каждый пятый кв. м. в стране
будет новым

**Создана правительственная рабочая группа «Агрессивное развитие инфраструктуры»
в рамках разработки стратегии социально-экономического развития РФ**



**Реализация механизма КРТ вошла в первую категорию целей - так называемые «быстрые победы»
– показатели, которые надо достичь до конца 2021 года.**

Проблемы правового регулирования и предложения по их решению



Устанавливаются требования к наличию у участника торгов опыта строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ



Не устанавливается порядок определения такого объема.
Возможно возникновение споров между инвесторами и органами власти, оспаривание результатов торгов на право заключения договора о КРТ



Предложение: закрепить в ГрК РФ порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях проведения торгов. Снизить или отменить требования к опыту для мелких и средних застройщиков, низкомаржинальных проектов, строительства ИЖС



Устанавливается возможность внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки в целях реализации решений о КРТ, определяются предельные сроки для внесения таких изменений



Прямо не закрепляется обязанность ОМС обеспечить внесение изменений, такая обязанность не включается в договор о КРТ.
Возможно блокирование реализации принятых решений о КРТ



Предложение: прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, необходимых для реализации решения о КРТ и документации по планировке территории



Закон позволяет уполномоченному органу расторгнуть договор о КРТ в одностороннем (внесудебном) порядке, в том числе, в связи с неисполнением обязанностей инвестора по строительству объектов в срок



Неисполнение обязательств может вызвано причинами, зависящими от публичной стороны (невыдача необходимых разрешений, согласований и др.)
Возможно злоупотребление со стороны органов власти



Предложение: закрепить исключительно судебный порядок расторжения договора о КРТ по инициативе уполномоченного органа

Редевелопмент территорий с ветхими объектами ИЖС



ГрК РФ не дает возможности проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами (ИЖС).

На таких территориях обязательно должен быть хотя бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом, в противном случае принять решение о КРТ невозможно.

Наличие территорий, занятых ветхими ИЖС, является значительной проблемой городов.

Положения принятого закона затрудняют проблему ликвидации территорий с ветхими ИЖС, вынуждая инвестора искусственно объединять территории ИЖС с территориями, на которых расположены МКД.



Предложение:

Проанализировать вопрос о наличии в муниципальных образованиях территорий (элементов планировочной структуры), на которых отсутствуют многоквартирные дома и которые заняты ветхими ИЖС.

По результатам рассмотреть вопрос о целесообразности внесения в ГрК РФ изменений, позволяющих включать в территории КРТ жилой застройки индивидуальные жилые дома независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов



Соглашения о защите и поощрении капиталовложений и КРТ



Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ

«О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»



По соглашению о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК)

публично-правовые образования (РФ, субъекты РФ, муниципалитеты), обязуются не применять к инвестору акты (решения) соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления



СЗПК могут применяться при реализации проектов КРТ

Основные гарантии инвестора:



- «Стабилизационная оговорка» – неприменение к инвестору определенных актов (решений) органов власти, органов местного самоуправления;
- Возмещение затрат, реального ущерба инвестора

Стабилизационная оговорка и КРТ

Стабилизационная оговорка запрещает применять к инвестору акты (решения):

- 1) увеличивающие сроки осуществления процедур;
- 2) увеличивающие количество процедур;
- 3) увеличивающие размер взимаемых обязательных платежей;
- 4) устанавливающие доп. требования к условиям реализации проекта;
- 5) устанавливающие доп. запреты, препятствующие реализации проекта.



Может быть запрещено в т.ч. применение актов (решений):

- устанавливающих требования к землепользованию и застройке территорий; предусматривающие изменение процедур подготовки градостроительной документации различных видов;
- устанавливающих дополнительные административные процедуры при выполнении изысканий, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, сносе, подключении (тех. присоединении);
- предусматривающих изменение порядка осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, порядка выдачи разрешения на строительство объекта и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- изменяющих порядок предоставления земельных участков, устанавливающие дополнительные ограничения прав на землю и др.



Применение стабилизационной оговорки позволит снизить административные барьеры при КРТ

Стабилизационная оговорка и КРТ



Согласно Федеральному закону от 01.04.2020 № 69-ФЗ, к заявлению о заключении соглашения о поощрении капиталовложений инвестор **обязан приложить разрешение на строительство**, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

При реализации проектов КРТ между началом реализации проекта и получением разрешения на строительство может пройти значительное количество времени.

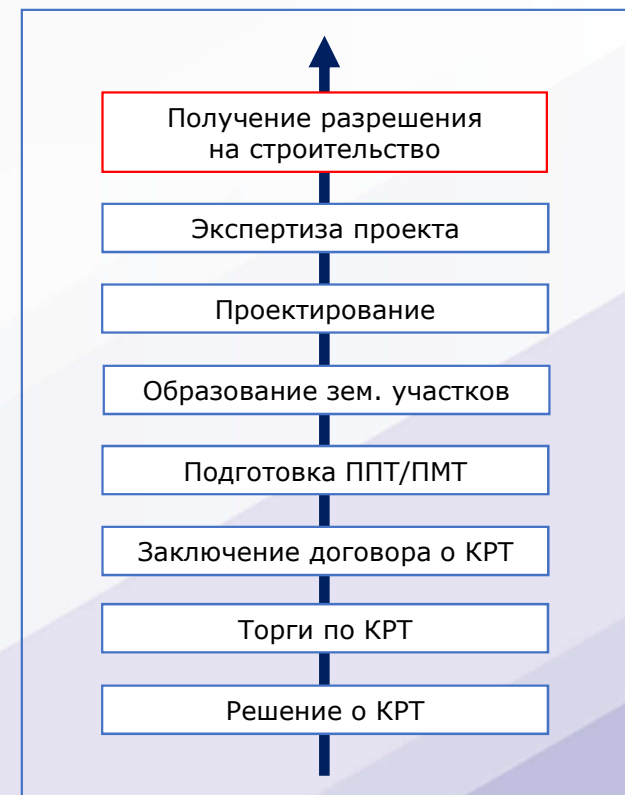
До получения разрешения на строительство инвестор должен подготовить документацию по планировке территории, обеспечить внесение изменений в градостроительную документацию, обеспечить образование земельных участков, подготовить проектную документацию, получить положительное заключение экспертизы проектной документации и т.д.


В течение этого времени инвестор не имеет возможности обращаться за заключением соглашения о защите и поощрении капиталовложений.





Предложение:


Исключить для инвесторов, заключивших договоры КРТ, требование о представлении вместе с заявлением разрешения на строительство.



 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

 тел.: +7(495)987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ