



**Вопросы комплексного
развития территорий.
Совершенствование
законодательства**

26 мая 2021 года

НОСТРОИ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Комплексное развитие территории – новое регулирование

Федеральный закон от 30 декабря 2020 года №494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»:

1

- Новая глава 10 ГрК РФ «Комплексное развитие территории» - отражение комплексного развития территории в градостроительной документации
- Виды комплексного развития территории. Объекты, включаемые в границы территории для разных видов комплексного развития. Общие положения о возможности изъятия недвижимости при КРТ. Порядок принятия решения о КРТ и требования к нему. Реализация решения о КРТ. Договор о КРТ, требования к нему и его заключение

2

- В ЗК РФ: предоставление земельных участков для КРТ. Правила изъятия недвижимости при КРТ

3

- В ЖК РФ: жилищные права при КРТ собственников помещений в неаварийных многоквартирных домах.
- Проведение общих собраний при КРТ

4

- Федеральный Закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Федеральный Закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Федерального Закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

Перспективы активной реализации проектов КРТ в городах

- Целью 1 государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» является увеличение годового объема ввода жилья **до 120 млн. кв. метров** к 2030 году.
- Совокупный градостроительный потенциал территорий только жилой застройки в результате КРТ (с увеличением плотности застройки) составляет **примерно 800 млн кв. м** (по экспертным расчетам).
- По состоянию на конец 2018 года, в России около **25,5 млн кв. м официального аварийного жилья**, то есть **0,7 % жилищного фонда** (Росстат).
- **Законодательство о КРТ** подвержено постоянным изменениям.
- Новый институт КРТ имеет **ряд плюсов** – регулирование многих вопросов возможно на региональном уровне, широкий перечень объектов, включаемых в территорию проекта КРТ.

Направления совершенствования нового регулирования КРТ

Градостроительная
документация

Объекты, которые
можно включать
в территорию проекта

Интересы
застройщиков,
реализующих проект

Права
правообладателей
объектов
в границах КРТ

Направления совершенствования нового регулирования КРТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в целях реализации решения о КРТ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории

Предложения о таких изменениях могут направляться в т.ч. лицом, с которым заключен договор о КРТ

При этом не установлено обязанности главы местной администрации инициировать внесение таких изменений и принять решение о таком изменении ПЗЗ

ОБЪЕКТЫ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В ГРАНИЦЫ КРТ ПРАВА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТОВ В ГРАНИЦАХ КРТ

Отсутствует возможность проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами. На таких территориях обязательно должен быть хотя бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом.

Ограничивается круг объектов недвижимости, правообладатели которых могут осуществлять КРТ по своей инициативе:

- 1) «Перехват» инициативы после принятия ОМС решения о КРТ возможен только при КРТ нежилой застройки, и только всеми правообладателями, чьи объекты попали в решение о КРТ;
- 2) КРТ по инициативе правообладателей регулируется только общими положениями, закрепляющие саму возможность реализации таких проектов;
- 3) Предоставление публичных земельных участков при КРТ по инициативе правообладателей недвижимости, возможно только для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, при условии, что такие земельные участки являются смежными с земельными участками правообладателей.

Направления совершенствования нового регулирования КРТ

Интересы застройщиков, реализующих проект КРТ

Введены требования к опыту застройщиков для участия в проекте КРТ

Участник торгов на право заключения договора о КРТ должен иметь за последние 5 лет опыт участия в строительстве в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ, в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика

Правительством РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Допускается одностороннее (внесудебное) расторжение договора о КРТ уполномоченным органом

Такое расторжения возможно не только за неисполнение, но и за ненадлежащее исполнение договорных обязательств застройщиком.

Свободный выкуп аварийных и ветхих жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС

Изъятие для публичных нужд не применяется к жилым домам блокированной застройки, объектам ИЖС, **кроме** жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, «*которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения*».

В отсутствие регулирования, что такое аварийный, ветхий ИЖС или блокированный дом, такие объекты могут выкуплены только по соглашению сторон на рыночных условиях.

Предложения по совершенствованию нового регулирования КРТ

Прямо закрепить обязанность ОМС обеспечить внесение изменений в ПЗЗ (и генеральный план) в связи с утверждением проекта планировки территории

Обеспечить возможность включать в КРТ жилую застройку с объектами ИЖС независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов

Установить возможность получения согласия собственников аварийных и ветхих ИЖС, блокированных домов (по аналогии с ветхими МКД)

Урегулировать КРТ по инициативе правообладателей в полном объеме - обязанность ОМС заключить такой договор, исчерпывающий перечень оснований для отказа от его заключения и т.д.

Для КРТ по инициативе правообладателей установить возможность предоставления публичных земельных участков для иных целей, а также обязанность ОМС по их предоставлению

Уточнить порядок определения общего совокупного объема строительства у участника торгов на право заключения договора КРТ
Рассмотреть вопрос о снижении либо об отмене таких требований для мелких и средних застройщиков и для низкомаржинальных проектов, проектов ИЖС

Установить возможность расторжения договора КРТ только в судебном порядке

Эффекты развития КРТ

- **Улучшение жилищных условий граждан**
- **Увеличение налогооблагаемой базы по налогам на имущество и землю**
- **Достижение показателей Нацпроекта «Жилье и городская среда»**

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

🌐 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

☎ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ