

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

3,8
МЛРД М²

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РФ

2,4
МЛРД М²

ОБЩИЙ ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



ИЗ НИХ:

1
МЛРД М²
или
44%

МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА СТАРШЕ 50 ЛЕТ

ОБЪЕМЫ АВАРИЙНОГО И ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ

3

10,5
МЛН М²
(640 ТЫС. ЧЕЛ.)

жилья признано аварийным до 1 января 2017 года и будет расселено в рамках национального проекта «Жилье и городская среда»

400 млрд. рублей предусмотрено паспортом НП на 2020 – 2024 гг.

30,2
МЛН М²
(6-8 МЛН ЧЕЛ.)

будет признано аварийным в период с 2017 по 2030 годы:

7,6 млн м² – признано аварийным с 1 января 2017 года по 1 июля 2020 г.

22,6 млн м² – прогноз признания жилья аварийным до конца 2030 г.

более
2,3
ТРЛН. РУБ.

потребность в федеральном финансировании для расселения жилья, признанного аварийным после 1 января 2017 года (с учетом прогнозируемой инфляции 4% в год)

101
МЛН М²

жилья имеет уровень износа свыше 65% (по данным Росстата за 2019 г.)

В текущих параметрах имеются значительные риски сохранения или увеличения общего объема аварийного жилья. Пятиэтажки, которые строились в период массового домостроения уже превысили свой 50-летний срок эксплуатации и являются потенциально опасными. Такая же проблема в ближайшее время коснется и 9-и и 12-и этажных панельных домов периода массового домостроения.

ПОНЯТИЕ И ЦЕЛИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

5

» 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 качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства

1

обеспечение достижения 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 территории поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких объектов

3

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

4

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

5



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых *расположены многоквартирные дома*



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены объекты капстроительства и *отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС)*



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых *расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц*



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

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

СУБЪЕКТЫ, ПРИНИМАЮЩИЕ РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

7



1. ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, если:

- в границах территории расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться определенным для этой цели РФ юридическим лицом;



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

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта РФ;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться определенным для этой цели субъектом РФ юридическим лицом;
- 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 РФ.

РЕШЕНИЕ О КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТО В ОТНОШЕНИИ ОДНОГО ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ КВАРТАЛОВ, МИКРОРАЙОНОВ, ЕСЛИ В ИХ ГРАНИЦАХ РАСПОЛОЖЕНЫ:

МКД, ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ;

1

МКД, НЕ ПРИЗНАННЫЕ АВАРИЙНЫМИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОДНОМУ ИЛИ НЕСКОЛЬКИМ КРИТЕРИЯМ, УСТАНОВЛЕННЫМ СУБЪЕКТОМ РФ, УКАЗАННЫЕ КРИТЕРИИ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ИСХОДЯ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ТРЕБОВАНИЙ:

2

- физический износ основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом РФ значение;
- совокупная стоимость услуг и (или) работ по капремонту МКД превышает стоимость, определенную субъектом РФ;
- МКД построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен или перекрытий, в период, определенный субъектом РФ;
- МКД находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии;
- МКД характеризуются низким уровнем благоустройства, определяемым отсутствием централизованных систем инженерно-технического обеспечения.

ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛОВ, МИКРОРАЙОНОВ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ РАЙОНА), В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ МКД.

3

ПРИ ЭТОМ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИЗЪЯТИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ

В ЦЕЛЯХ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ



- расположенные в границах таких территорий земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения;
- земельные участки, на которых расположены такие объекты.

Исключение – случаи 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 РФ, предоставлены полномочия по распоряжению такими земельными участками



земельные участки с расположенными на них МКД и жилые помещения в МКД, в отношении которых законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ



земельные участки с расположенными на них:

- жилыми домами блокированной застройки;
- объектами ИЖС.

Исключение - земельные участки 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

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

10



1 ЭТАП
Подготовка проекта решения
о КРТ и его согласование

2 ЭТАП
Опубликование проекта
решения о КРТ

3 ЭТАП
Проведение общих собраний
собственников МКД, не признанных
аварийными и подлежащими сносу,
включенных в проект решения о КРТ

4 ЭТАП
Принятие решения о КРТ

5 ЭТАП
Проведение торгов
для заключения
договора
о КРТ

6 ЭТАП
Заключение договора о КРТ

7 ЭТАП
Подготовка и утверждение
документации по планировке
территории, при необходимости—
изменений в генплан и ПЗЗ

8 ЭТАП
Определение этапов
реализации решения
о КРТ с указанием
очередности сноса
или реконструкции МКД

9 ЭТАП
Мероприятия по проектированию,
строительству, сносу ОКС для
реализации документации
по планировке территории и иных
мероприятий в соответствии с этапами
реализации решения о КРТ



При самостоятельной реализации (1-4, 7-9 этапы)

При проведении торгов (1-9 этапы)

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

на которых расположены объекты капстроительства (за исключением МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

1

на которых расположены объекты капстроительства (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных органом местного самоуправления

2

виды разрешенного использования которых, а также характеристики расположенных на них объектов капстроительства не соответствуют правилам землепользования и застройки

3

иные объекты, расположенные границах одного квартала, микрорайона, с земельными участками, подлежащими включению в территорию, в отношении которой планируется комплексное развитие

4

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

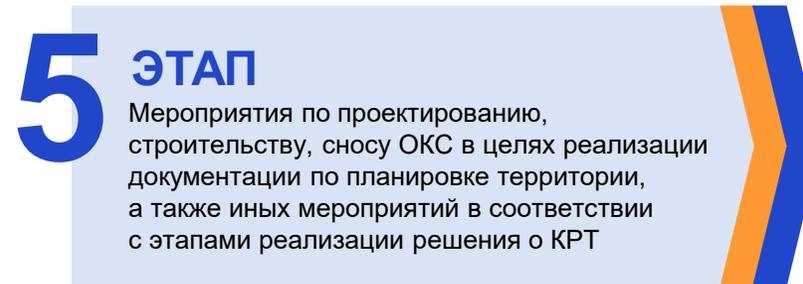
2

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

4

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

13



При самостоятельной реализации (1,4,5 этапы)

При проведении торгов (1-5 этапы)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется в отношении земельных участков (в том числе с расположенными на них объектами капстроительства), не обремененных 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



При самостоятельной реализации (1,4,5 этапы)

При проведении торгов (1-5 этапы)

ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ



ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ, ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА УКАЗАННЫХ ВЫШЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ МОГУТ ВКЛЮЧАТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И (ИЛИ) МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРИ СОБЛЮДЕНИИ СЛЕДУЮЩИХ УСЛОВИЙ:

- наличие согласования с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления, уполномоченными на предоставление 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.

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

16



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



ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

17

1. Заключается в целях реализации решения о КРТ

1

2. Может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части, либо отдельного этапа реализации решения о КРТ

2

3. Может быть заключен один или несколько договоров в отношении территории, предусмотренной решением о КРТ

3

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 в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;
- связанных с обеспечением прав правообладателей земельных участков или иных объектов недвижимого имущества

4

5. Лицо, заключившее договор, не вправе уступить принадлежащее ему право аренды земельного участка, предоставленного в целях КРТ

5

6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора о КРТ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от договора

6

7. Заключается по результатам проведения торгов или по инициативе правообладателей

7

Договор может предусматривать передачу в публичную собственность жилых помещений, в том числе в наемных домах коммерческого использования, объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и иных объектов, построенных инвестором

Торги могут проводиться в форме конкурса или аукциона. Порядок проведения торгов устанавливается Правительством РФ

1

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

2

Организатором торгов выступает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, принявший решение о КРТ, либо действующая на основании договора с ним организация

3

Участником торгов может быть юридическое лицо, имеющее опыт строительства объектов недвижимости в объеме не менее 10 % от объема, предусмотренного решением о КРТ. Дополнительные требования к участнику торгов могут устанавливаться Правительством РФ или субъектом РФ

4



ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ МКД В ГРАНИЦЫ КРТ НЕОБХОДИМО

провести собрание в соответствии с ЖК РФ с учетом следующих особенностей:

- проголосовать «за» должны не менее чем 2/3 собственников и нанимателей;
- в голосовании участвуют только собственники и наниматели жилых помещений;
- наниматели жилых помещений голосуют как представители собственника в силу закона.

Многоквартирные дома, общие собрания в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о КРТ.



ДЛЯ ИСКЛЮЧЕНИЯ МКД ИЗ КРТ НЕОБХОДИМО

провести собрание в соответствии с ЖК РФ с учетом следующих особенностей:

- проголосовать «за» должны не менее чем 1/3 собственников и нанимателей;
- в голосовании участвуют только собственники и наниматели жилых помещений;
- наниматели жилых помещений голосуют как представители собственника в силу закона.

Подвести итоги голосования необходимо до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.

ВОЗМЕЩЕНИЕ

1

Собственники жилья получают равноценное возмещение в соответствии с ЖК РФ (рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в МКД, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения в связи с изменением места проживания)

2

Собственник жилья вправе получить возмещение, или по заявлению собственника - другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилье

3

Наниматель жилья вправе получить 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 жилье. По его письменному заявлению такое жилье предоставляется ему на праве собственности

4

Субъектом РФ могут быть предусмотрены дополнительные гарантии, в том числе предоставление равнозначного жилого помещения. Нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ могут быть предусмотрены иные меры поддержки (льготная ипотека и т.д.)

5

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



ОЧЕРЕДНИКИ

Сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также сохраняют право на получение жилья в первоочередном порядке в случаях, установленных актами субъектов РФ



КОММУНАЛЬНЫЕ КВАРТИРЫ

Взамен освобождаемой комнаты в коммунальной квартире, признанной таковой до 1 января 2021г., может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой территории



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Собственники жилья в МКД в границах КРТ жилой застройки освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества с первого месяца года переселения, а ранее внесенные взносы используются на цели реализации КРТ жилой застройки