

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

ГрК РФ, глава 10. Комплексное развитие территории
(ст. с 64 по 70), №494-ФЗ от 30.12.2020



ПОНЯТИЕ И ЦЕЛИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

»» 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 уровня качества городской среды и улучшения их архитектурного облика

1

достижение 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 территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких объектов

3

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

4

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

5

СУБЪЕКТЫ, ПРИНИМАЮЩИЕ РЕШЕНИЕ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

2



1. ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, если:

- а)** в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;
- б)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- в)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым для этой цели Российской Федерацией;



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

- а)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;
- б)** реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым для этой цели субъектом Российской Федерации;
- в)** 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 Российской Федерации.

ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

- утверждение адресных программы сноса и реконструкции объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) в целях КРТ нежилой застройки

- установление порядка определения границ территории, подлежащей КРТ (для случаев КРТ по решению субъекта РФ и МО)

- установление критериев для многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, которые могут включаться в территорию КРТ жилой застройки:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент);

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, в период, определенный субъектом;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии;
д) многоквартирные дома характеризуются низким уровнем благоустройства, определяемым отсутствием централизованных систем водоснабжения и водоотведения.

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

Право предусматривать исключения их федеральной нормы о соотношении КРТ с ПЗЗ при определении территорий КРТ

Право установить случаи, в которых допускается принятие решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, с заключением одного договора о КРТ

Определение иных (дополнительных) сведений, включаемых в решение о КРТ на уровне субъекта РФ и МО

Определение иных (дополнительных) сведений, включаемых в решение о КРТ на уровне субъекта РФ и МО

Определение дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о КРТ

Определение объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд под КРТ

ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

- определение перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о КРТ
- порядок согласования проектов муниципальных решений о КРТ жилой и нежилой застройки с органами власти субъекта РФ
- определение порядка заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей
- установления порядка реализации решения о КРТ (для случаев КРТ по решению субъекта РФ и МО)
- установление порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ, если решение о КРТ принято субъектом РФ
- установление критериев для жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС и садовых домов, характеризующих их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения (в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд под КРТ жилой застройки)

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

- Право предусматривать исключения их федеральной нормы о соотношении КРТ с ПЗЗ при определении территорий КРТ
- Право установить случаи, в которых допускается принятие решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, с заключением одного договора о КРТ
- Определение иных (дополнительных) сведений, включаемых в решение о КРТ на уровне субъекта РФ и МО
- Определение иных (дополнительных) сведений, включаемых в решение о КРТ на уровне субъекта РФ и МО
- Определение дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о КРТ
- Определение объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд под КРТ

ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

- установление порядка приобретения собственниками изымаемых жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади или большего количества комнат

- установление порядка передачи владельцем специального счета фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме прав на такой специальный счет субъекту РФ или муниципальному образованию (при переходе прав на имущество)

- установление предельного срока для проведения общих собраний собственников включенных в проект КРТ многоквартирных домов (не признанных аварийными) по вопросу включения этих домов в КРТ жилой застройки

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

Определение объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд под КРТ нежилой застройки

Установление стандартов, которым должно соответствовать равнозначное жилое помещение, передаваемое собственникам или нанимателям взамен изымаемого жилого помещения — в случае установления субъектом РФ для граждан такого права

Право предусмотреть дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников изымаемых жилых помещений (в соответствующей части вопросов)

Право установить более ранний срок освобождения собственников от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме при изъятии помещений по КРТ жилой застройки

Право устанавливать льготы и меры государственной поддержки, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ (в соответствующей части вопросов)

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

- принятие Закона Челябинской области в части распределения полномочий органов государственной власти Челябинской области по принятию НПА в сфере КРТ

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

Установление случаев, когда при прекращении права аренды СМП на государственные или муниципальные здания, сооружения, нежилые помещения, указанный СМП имеет право на заключение без торгов нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности

Право устанавливать льготы и меры государственной поддержки, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ (в соответствующей части вопросов)

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

Возможность предусмотреть право собственников и нанимателей изымаемых жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения

Право предусмотреть предоставление во внеочередном порядке жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилых помещениях (улучшении жилищных условий) при изъятии их помещений в рамках реализации КРТ жилой застройки

Установление нормы предоставления жилых помещений на одного человека в целях предоставления во внеочередном порядке жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилых помещениях (улучшении жилищных условий) при изъятии их помещений в рамках реализации КРТ жилой застройки (если это предусмотрено субъектом РФ)

Право предусмотреть предоставление отдельной квартиры взамен изымаемой (комнаты (комнат) в коммунальной квартире при КРТ

Право предусмотреть дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников изымаемых жилых помещений (в соответствующей части вопросов)

ВИДЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых *расположены многоквартирные дома*



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых расположены объекты капитального строительства и *отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС)*



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, в которых *расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц*



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

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



(условия далее)

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

КРИТЕРИИ

8

ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА В ГРАНИЦАХ ОДНОГО ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ РАЙОНА), ИЛИ ЕГО (ИХ) СМЕЖНЫХ ЧАСТЕЙ В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕНЫ:

- 1 МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу;
- 2 МКД, не признанные аварийными и соответствующие критериям включения в решение о КРТ жилой застройки в целях сноса, реконструкции, с учетом следующих требований:
 - а) физический износ основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом РФ значение;
 - б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную субъектом РФ;
 - в) МКД построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен или перекрытий, в период, определенный субъектом РФ;
 - г) МКД находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии;
 - д) МКД характеризуются низким уровнем благоустройства, определяемым отсутствием централизованных систем водоснабжения и водоотведения;
- 3 Иные объекты, расположенные в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены МКД.

В ЦЕЛЯХ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ

1	расположенные в границах таких территорий земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев 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 Российской Федерации, предоставлены полномочия по распоряжению такими земельными участками
2	земельные участки с расположенными на них МКД и жилые помещения в МКД, в отношении которых законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ
3	земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, за исключением таких земельных участков 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

* В границы территории могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома согласно критериям КРТ жилой застройки.

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



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

КРИТЕРИИ

11

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

- 1 на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
- 2 на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления
- 3 виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки
- 4 на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками
- 5 иные объекты, расположенные границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, подлежащими включению в территорию, в отношении которой планируется комплексное развитие

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

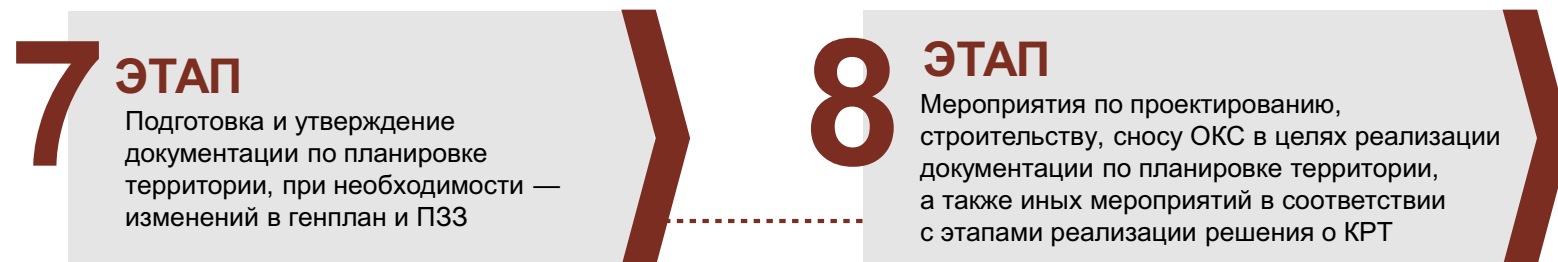
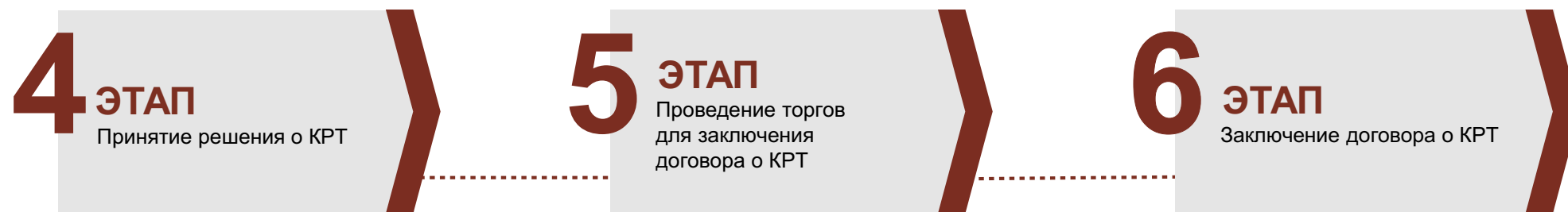
2

ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, 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



ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

14

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется **в отношении территории** поселения, городского округа в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры или его (их) смежных частей, **в границах которых расположены земельные участки** (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), **не обремененные 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



ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ОТНОШЕНИИ

- 1 земельных участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц
- 2 земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и предоставленных третьим лицам
- 3 объектов недвижимости, расположенных на указанных выше земельных участках

В границы территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при соблюдении следующих условий:

- наличие согласования с ФОИВ, ОИВ субъекта РФ или ОМСУ, 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.

В ЦЕЛЯХ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕ МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ:

1

земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие правообладателям, выступающим с инициативой о КРТ

2

расположенные в границах таких территорий земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены такие объекты, за исключением случаев 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 Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению такими земельными участками

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

17



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



1. **Заключается в целях реализации решения о КРТ**
2. **Может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части, либо отдельного этапа реализации решения о КРТ**
3. **Может быть заключен один или несколько договоров в отношении территорий, предусмотренной решением о КРТ**
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 капитального строительства,
 - связанных с обеспечением прав правообладателей земельных участков или иных объектов недвижимого имущества
5. **Лицо, заключившее договор, не вправе уступить принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного в целях КРТ**
6. **В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора о КРТ, ИОВ или ОМСУ вправе в одностороннем порядке отказаться от договора**
7. **Может быть заключен по результатам проведения торгов или без проведения торгов при осуществлении КРТ по инициативе правообладателей**

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

1

Организатором торгов выступает ИОГВ субъекта РФ или ОМСУ, принявший решение о КРТ, либо действующая на основании договора с ним организация

2

Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда

3

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ («ВЕТХИЕ ДОМА»)

20

⊕ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ МКД В ГРАНИЦЫ КРТ НЕОБХОДИМО:

- провести общее собрание собственников помещений в МКД;
- проголосовать «за» включение МКД в границы КРТ (не менее чем 2/3 голосов собственников жилых помещений, нанимателей по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, либо их представителей, принимающих участие в общем собрании).

Наниматели по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования голосуют как представители собственника.

⊗ ДЛЯ ИСКЛЮЧЕНИЯ МКД ИЗ КРТ НЕОБХОДИМО:

- провести общее собрание собственников помещений в МКД;
- проголосовать «за» исключение МКД из границ КРТ и из проекта решения о КРТ жилой застройки (не менее чем 1/3 голосов собственников жилых помещений, нанимателей по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, либо их представителей, принимающих участие в общем собрании);
- подвести итоги голосования до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.

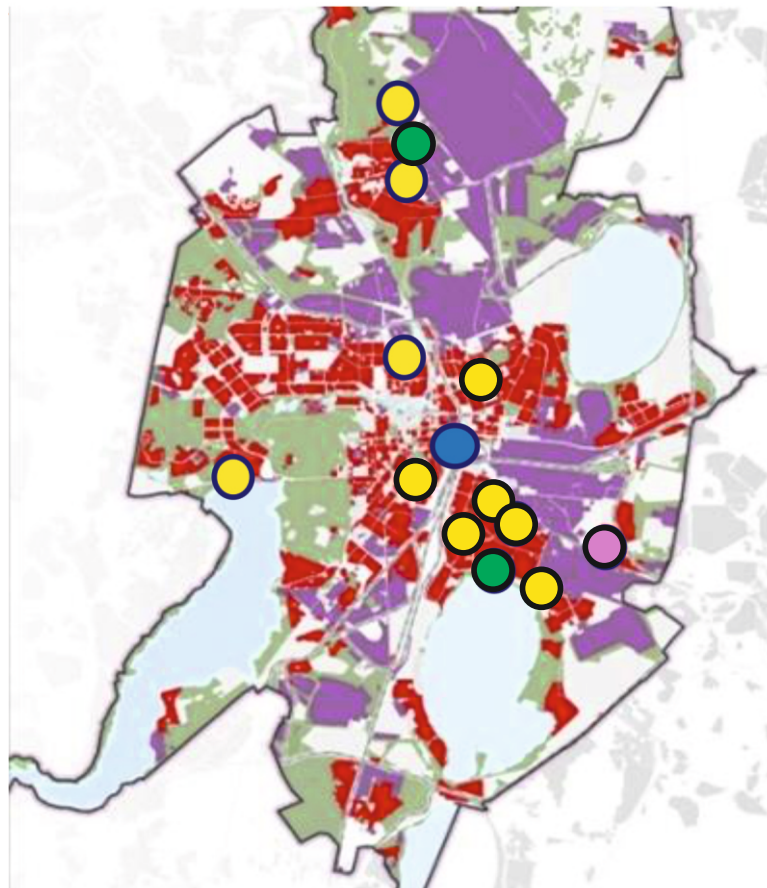
Многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧЕЛЯБИНСК

21

в ПЗЗ предусмотрено: 16 территорий развития

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ:
Границ территорий, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории



ИЗ 16 КРТ:


2 заключены контракты по РЗТ:

- территория по Шоссе Metallургов
- территория по Новороссийской

1 пилотная территория:

- Копейское шоссе

застройки пятиэтажными
панельными домами 60-70 гг. 

ветхоаварийный жилой фонд 

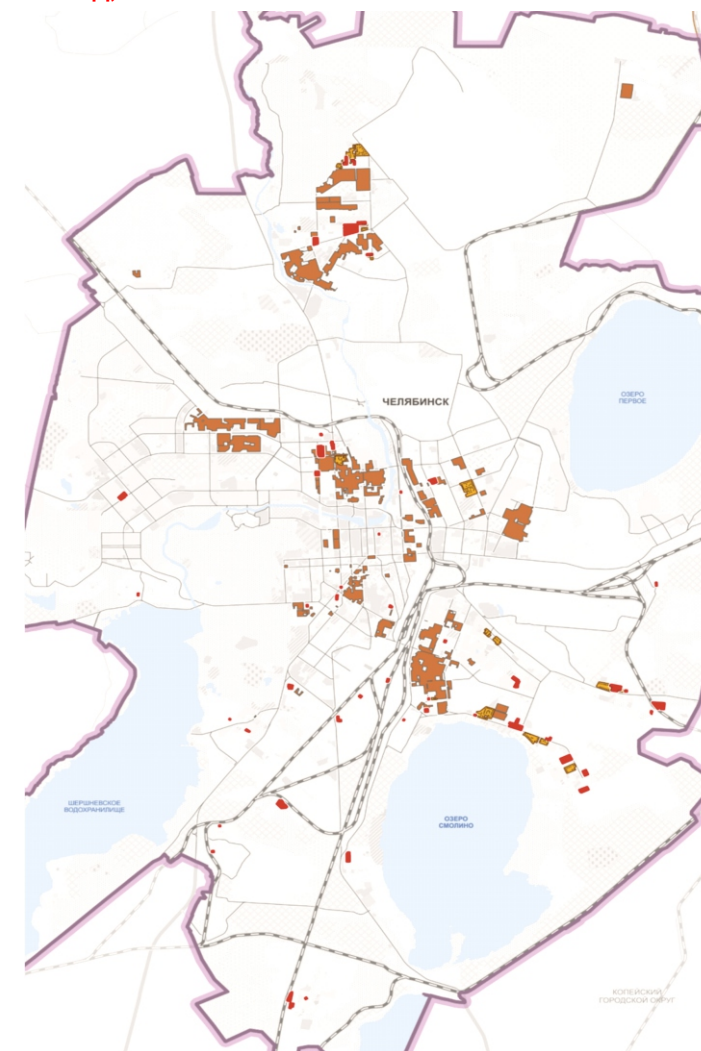
 КРТ нежилое

 КРТ жилое

 РЗТ заключены контракты

 КРТ жилое (пилот)

СХЕМА ВЕТХО-АВАРИЙНОГО ЖИЛОГО ФОНДА,
А ТАКЖЕ МКД, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ПРИЗНАНЫМИ АВАРИЙНЫМИ



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЧЕЛЯБИНСКА ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

22

Территория в границах улиц: Обуховская, Пирогова, Туркменская, Копейское шоссе в Ленинском районе города Челябинска



ОТСУТСТВУЕТ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ ПРОЕКТА

1 ПАРАМЕТРЫ

Параметры новой застройки (зона В.2.2, МКД), не позволяет запроектировать жилье, прибыль от которой перекрыл бы затраты на снос, расселение, инженерные сети.

Требуется получать отклонения от предельных параметров ПЗЗ - однако отклонение возможно получить только после получения прав на участок, которые возникают только после расселения, сноса, строительства нового дома.

2 ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Подключение домов растягивается до 18 месяцев:

- а) договор на технические подключения к сетям возможно получить только после получения прав на землю
- б) сроки подготовки тех условий и договоров на технические присоединения 3-6 месяцев и более
- в) непредсказуем объем технических условий, бывают случаи отказа от технического подключения

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ («ВЕТХИЕ ДОМА»)

ПРИМЕЧАНИЕ

Собственникам жилых помещений в МКД взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, или по соглашению с собственником - другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется 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 жилом помещении. При наличии его письменного заявления такое жилое помещение предоставляется ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственников, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, одновременно соответствующего следующим требованиям:

- жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

- такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ;

- такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен МКД, включенный в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

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

Собственники и наниматели жилых помещений, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, которым были предоставлены равнозначные жилые помещения, другие жилые помещения в собственность или по договорам социального найма, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Взамен освобождаемой комнаты в коммунальной квартире, признанной таковой до 1 декабря 2020г., может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой территории

Собственники жилых помещений в МКД, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком МКД, а ранее внесенные взносы используются на цели реализации КРТ жилой застройки

Нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки