

ОСНОВНОЕ ПРО ЗАКОН О КРТ



Закон о крт в Челябинской области

ЦЕЛИ КРТ ПО ГРАДКОДЕКСУ РФ

- 1** Обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения уровня качества городской среды и улучшения их архитектурного облика;
- 2** Достижение показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, предусмотренных указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами;



- 3** Создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких объектов;
- 4** Повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе для формирования комфортной городской среды;
- 5** Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования для обеспечения устойчивого развития и обновления застроенных территорий.

ВИДЫ КРТ

1

ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

2

НЕЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

3

**НЕЗАСТРОЕННАЯ
ТЕРРИТОРИЯ**

4

**ПО ИНИЦИАТИВЕ
ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ**

КРИТЕРИИ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Земельные участки

1

На которых расположены **ОКС** (за исключением МКД)



Признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

Снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта РФ

2

Виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и параметры расположенных на них объектов капитального строительства **не соответствуют видам** разрешенного использования и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **установленным правилам землепользования и застройки**

ПОРЯДОК КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1 ЭТАП

Подготовка проекта решения о КРТ

2 ЭТАП

Опубликование проекта решения о КРТ

3 ЭТАП

Направление копий проекта решения о КРТ и предложения о КРТ всем правообладателям земельных участков и (или) расположенных в границах такой территории объектов недвижимости

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

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



ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



ПОРЯДОК КРТ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ



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



УЧАСТКИ И ТЕРРИТОРИИ, НЕ ОБРЕМЕНЕННЫЕ ПРАВАМИ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ



ПОРЯДОК КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

1

ЭТАП

Заклучения соглашения между правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества

2

ЭТАП

Обращения правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества в ОГВ власти субъекта РФ или ОМСУ

3

ЭТАП

Заклучение договора о КРТ



УСЛОВИЯ

- Собственники земельных участков
- Аренда, безвозмездное пользование, если срок действие его прав на земельный участок составляет на день заключения договора о КРТ не менее чем 5 лет

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ



РАБОТА С АВАРИЙНЫМ ЖИЛЬЕМ

28
территории
ЖИЛАЯ
ЗАСТРОЙКА

233,95
га
ПЛОЩАДЬ




3775,70
тыс. м² жилья
ПОТЕНЦИАЛ

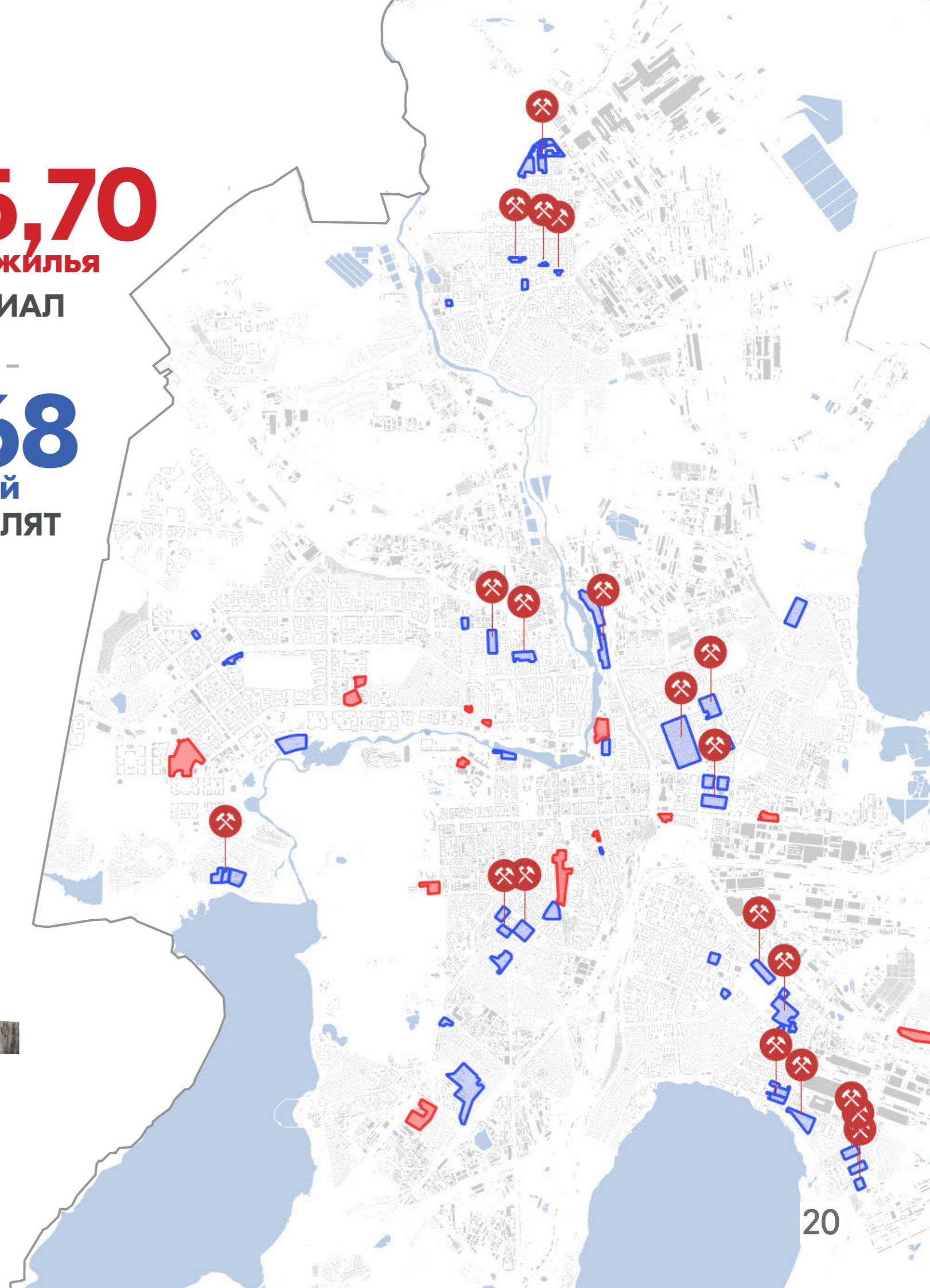
61 из 128
ДОМОВ
АВАРИЙНЫЕ

60,12
тыс. м² жилья
ПЛОЩАДЬ
АВАРИЙНЫХ ДОМОВ

1068
семей
ПЕРЕСЕЛЯТ



-  — территории с принятым решением о КРТ
-  — территории в анализе на предмет соответствия критериям КРТ
-  — аварийный жилой фонд



КРИТЕРИИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Аварийные МКД

МКД, соответствующие одному из критериев:

- 1** **Физический износ основных конструктивных элементов**
 - МКД от 4-ти этажей превышает **55%**
 - МКД до 4-х этажей превышает **50%**
- 2** Совокупная **стоимость работ по капремонту** конструктивных элементов МКД, в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых помещений **превышает 50% средней рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилого помещения для города**
- 3** МКД построены в период **до 1980** года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
- 4** **Отсутствуют** одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:
 - а) система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения МКД от отдельного газового источника;
 - б) система водоснабжения;
 - в) система водоотведения.



КРИТЕРИИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Объекты, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд:

- 1** Все жилые помещения, находящиеся в блокированных жилых домах
- 2** Жилые помещения, являющиеся объектами ИЖС, садовыми домами

Признаны непригодными для проживания

Жилые дома блокированной застройки, ИЖС, садовые дома соответствуют одному или нескольким из следующих требований:

физический износ основных констр. элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 60%;

отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (см. закон)

ПОРЯДОК КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

НЕЛЬЗЯ включать в границы КРТ жилой застройки
НЕ соответствующие требованиям КРТ

1 МКД

2 ЖИЛЫЕ ДОМА
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

3 ОБЪЕКТЫ ИЖС

4 ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ
НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ИЖС, ВЕДЕНИЯ
ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА,
САДОВОДСТВА

ПОРЯДОК КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

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

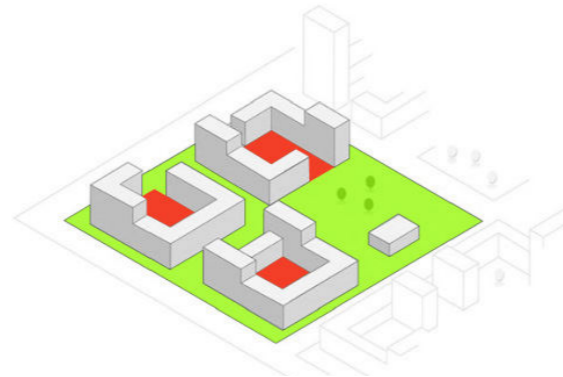
Мероприятия по проектированию, строительству, сносу ОКС для реализации документации по планировке территории и иных мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

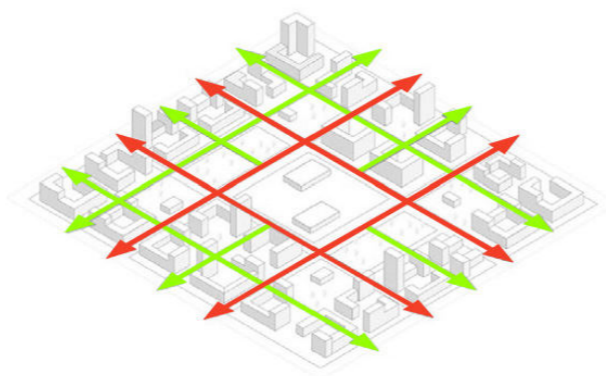
Принятие обязательных НПА в субъектах РФ	Предпроектная подготовка, включая разработку АГК	Подготовка и согласование проекта решения о КРТ	Опубликование проекта решения о КРТ	Проведение собраний собственников МКД	Принятие решения о КРТ
Октябрь 2021 г.	До 3 месяцев	Не менее 30 дней	Не менее 30 дней	Не менее 30 дней	До 30 дней
Уведомление о проведении торгов, проведение торгов для заключения договора о КРТ	Заключение договора о КРТ	Подготовка и утверждение ДПТ	Подготовка и утверждение изменений в генплан и ПЗЗ	Изъятие объектов жилой застройки	Переселение людей
Не менее 30 дней	До 30 дней	Не менее 30 дней при наличии «готовой» ДПТ	До 180 дней	Не менее 90 дней	Не менее 30 дней при наличии «стартовых площадок»

ПРИНЦИПЫ КРТ

Эффективное использование



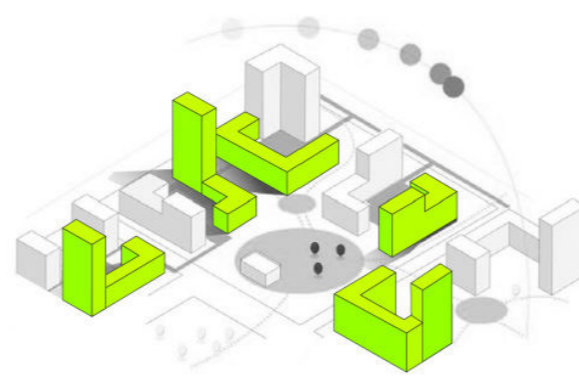
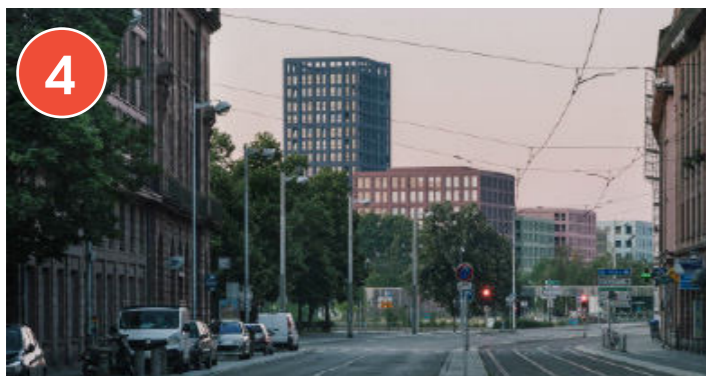
Проницаемость территории



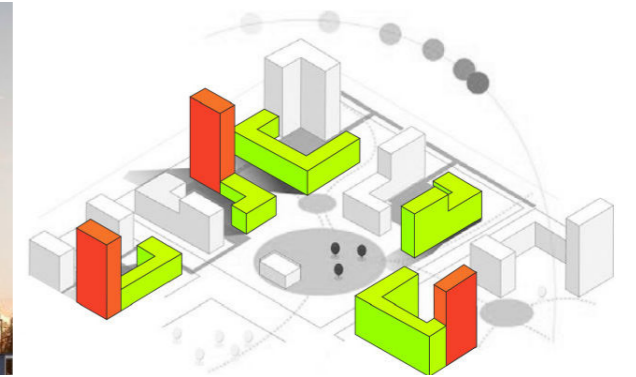
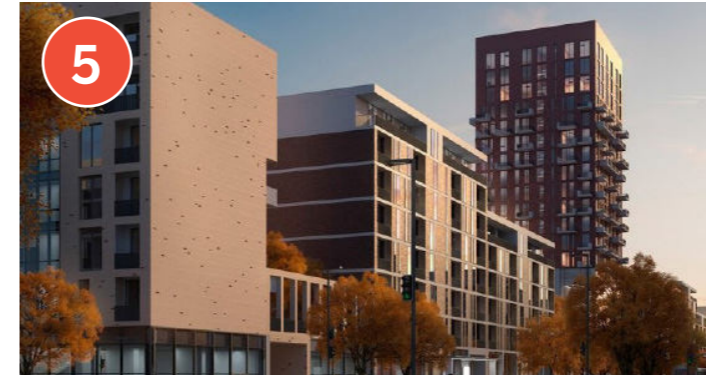
Продуманное озеленение



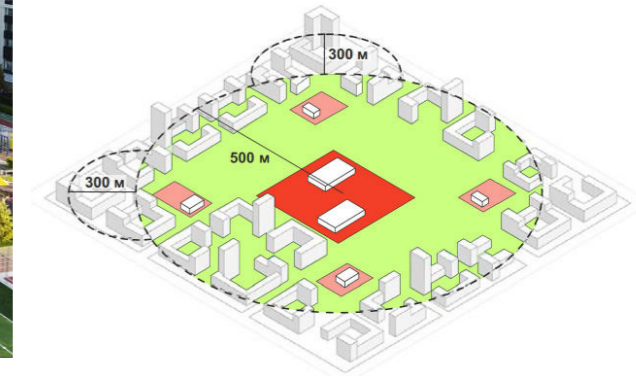
Интеграция в среду



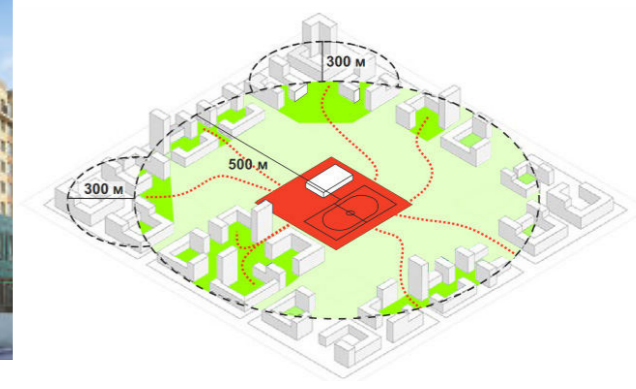
Разнообразие застройки



Доступная соц. объекты



Доступная спорт. объекты



Экономическая эффективность

