



Изменения законодательства о комплексном развитии территорий

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Комплексное развитие территорий – новое регулирование



Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. №494-ФЗ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

Ключевые новеллы (кратко):

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

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

- Изменения в **ЗК РФ**: предоставление земельных участков для КРТ.
- Правила изъятия недвижимости при КРТ.

3

- Изменения в **ЖК РФ**: порядок выкупа жилых помещений при КРТ в неаварийных многоквартирных домах.
- Проведение общих собраний при КРТ.

4

- Изменения в иные законодательные акты: 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», Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации».

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 на этапе проведения торгов. Возможно возникновение споров между инвесторами и органами власти, оспаривание результатов торгов на право заключения договора о КРТ



Предложение: подготовить методические рекомендации для организаторов 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:

Внести в ГрК РФ изменения, позволяющие включать в территории КРТ жилой застройки индивидуальные жилые дома независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов





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 защите и поощрении капиталовложений инвестор **обязан приложить разрешение на строительство, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а при отсутствии разрешения на строительство – приложить ГПЗУ (ППТ, если объект является линейным).**

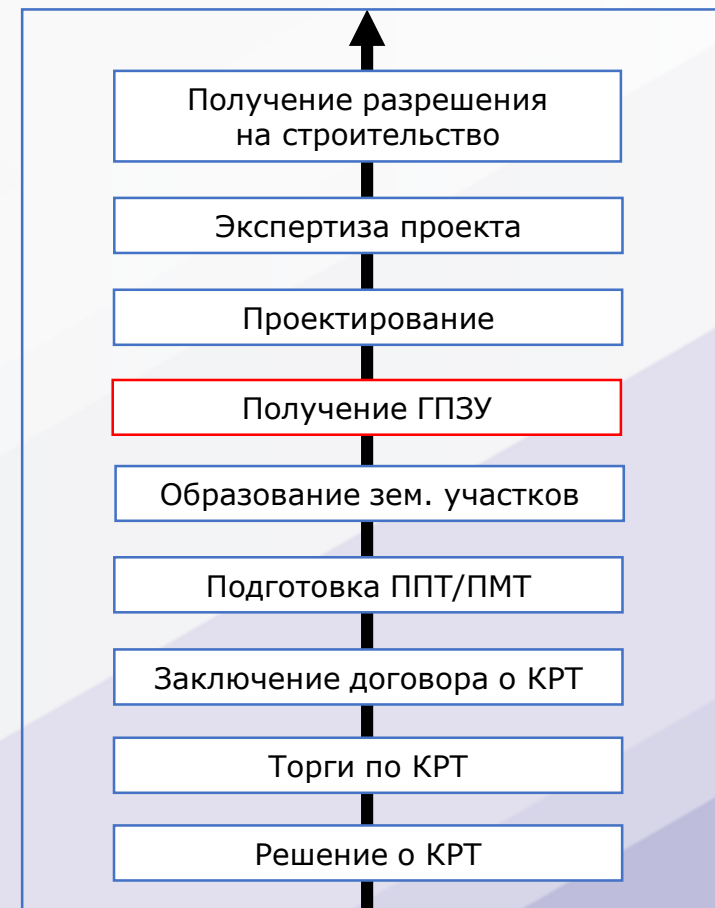
При реализации проектов КРТ между началом реализации проекта и получением ГПЗУ в отношении конкретного участка может пройти значительное количество времени.

До получения ГПЗУ инвестор должен подготовить документацию по планировке территории (ППТ и ПМТ) в отношении территории КРТ, обеспечить внесение изменений в градостроительную документацию (генплан, ПЗЗ), обеспечить образование земельных участков, в том числе обеспечить их постановку на кадастровый учет, регистрацию прав на такие участки.

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, ГПЗУ, ППТ. Наделить их правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ.



Комплексное развитие территорий – предложения НОСТРОЙ

- **Закрепить в ГрК РФ порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях определения соответствия участника торгов на право заключения договора о КРТ требованию о наличии опыта участия в строительстве;**
- Снизить либо отменить требования к опыту участия в строительстве для отдельных групп застройщиков, в частности, мелких и средних, для застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства, проекты строительства объектов ИЖС;
- Прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генплан, правила землепользования и застройки, необходимых для реализации решения о КРТ и ППТ;
- **Исключить положения ГрК РФ, позволяющие уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, с закреплением исключительно судебного порядка расторжения договора;**
- **Предусмотреть возможность реализации КРТ жилой застройки в отношении территорий, занятых ветхими (аварийными) объектами ИЖС (садовыми домами), даже если на территории отсутствуют ветхие (аварийные) многоквартирные дома;**
- Исключить обязанность инвестора (застройщика) прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений разрешение на строительство, ГПЗУ, ППТ; наделить его правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ;
- В перспективе – включить положения, аналогичные стабилизационной оговорке (запрет применения к инвестору определенных НПА в течение срока реализации проекта) в содержание договора КРТ, без заключения отдельного соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

📍 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