О проблемах реализации проектов комплексного развития территории уполномоченными юридическими лицами и предложениях по внесению изменений в действующие нормативно-правовые акты

2022 год

Юридические лица, уполномоченные на реализацию на территории Пермского края решений Правительства Пермского края о КРТ

Распоряжения Правительства Пермского края
от 15.07.2022 № 180-рп и от 20.07.2022 № 185-рп

«Об определении юридических лиц, уполномоченных на осуществление на территории Пермского края деятельности по обеспечению реализации решений Правительства Пермского края о комплексном развитии территории»

ГКУ ПК «Управление капитального строительства Пермского края»	• Принято решение о КРТ нежилой застройки (благоустройство территории рядом с новым зданием Театра оперы и балета) • Реализация за счет средств бюджета
АО «Пермское агентство инвестиционного жилищного кредитования»	• Принято решение о КРТ жилой застройки на 2 квартала (реализация за счет средств инвесторов) • На стадии согласования решение о КРТ жилой застройки на 10 кварталов (реализация за счет средств инвесторов с привлечением средств бюджета)
АО «Корпорация развития Пермского края»	• В разработке территории под КРТ

Реализация решения о КРТ в соответствии с Градостроительной концепцией (Мастер-планом)

Процедурой принятия и реализации решения о КРТ (ч.6 ст.66) не предусмотрены этапы разработки и утверждения/согласования Градостроительной концепции (Мастер-плана)

- отсутствует представление о планируемой застройке, поскольку установление только видов разрешенного использования и предельных параметров создает большую вариативность застройки территории и не позволяет четко описать планируемые к строительству объекты (их размещение, площадные и объемные характеристики, назначение, иные ТЭП);

- нет возможности до утверждения документации по планировке территории осуществлять мероприятия по привлечению инвесторов, т.к. нет гарантий по установлению градостроительных параметров, позволяющих реализовать экономически эффективную застройку

1) предусмотреть этап разработки Градостроительной концепции,

2) уполномочить субъекты принять порядок ее утверждения/согласования

Инициатор разработки документации по планировке территории при реализации решения о КРТ ЮЛ

Организация, с которой заключен **ДОГОВОР о КРТ**

- В обязательства входит подготовка и представление на утверждение документации по планировке территории комплексного развития (ДПТ)

Не закреплены полномочия ЮЛ по подготовке и представлению на утверждение ДПТ:

1) кем осуществляется подготовка ДПТ?
2) за счет какого источника финансирования производится подготовка ДПТ?

Урегулировать вопрос путем внесения изменений в действующее законодательство

Инициатор разработки комплексной схемы инженерного обеспечения территории

В соответствии с **Правилами разработки, согласования и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории,** утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.12.2021 № 2303, инициаторами разработки комплексной схемы могут выступать:

- застройщик,
- лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории,
- уполномоченный орган власти.

Исходные данные для разработки комплексной схемы предоставляются инициатору.

В соответствии с Правилами ЮЛ не может быть инициатором разработки комплексной схемы инженерного обеспечения территории

Урегулировать вопрос путем внесения изменений в Постановление Правительства № 2303

Права юридического лица при осуществлении изъятия земельных участков и(или) объектов недвижимого имущества при реализации решения о КРТ

Организация, с которой заключен **ДОГОВОР о КРТ**

- Может обратиться с ходатайством об изъятии ЗУ для государственных и муниципальных нужд
- Закреплена обязанность осуществить возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества

Уполномоченное юридическое лицо

- Возможность перечисления денежных средств в счет возмещения за изъятое имущество при вынесении судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1) Действующим законодательством не закреплены полномочия ЮЛ по мероприятиям для осуществления изъятия имущества для государственных нужд, за исключением перечисления денежных средств в счет возмещения за изъятое имущество при вынесении судом решения об изъятии
2) Каков порядок расчетов за изымаемое через ЮЛ имущество (через бюджет субъекта либо напрямую от ЮЛ)?

Внести изменения в действующее законодательство в части наделения ЮЛ данными полномочиями, при необходимости – в части уточнения порядка расчетов

Права юридического лица на обращение в суд по оформлению жилых помещений при реализации решения о КРТ

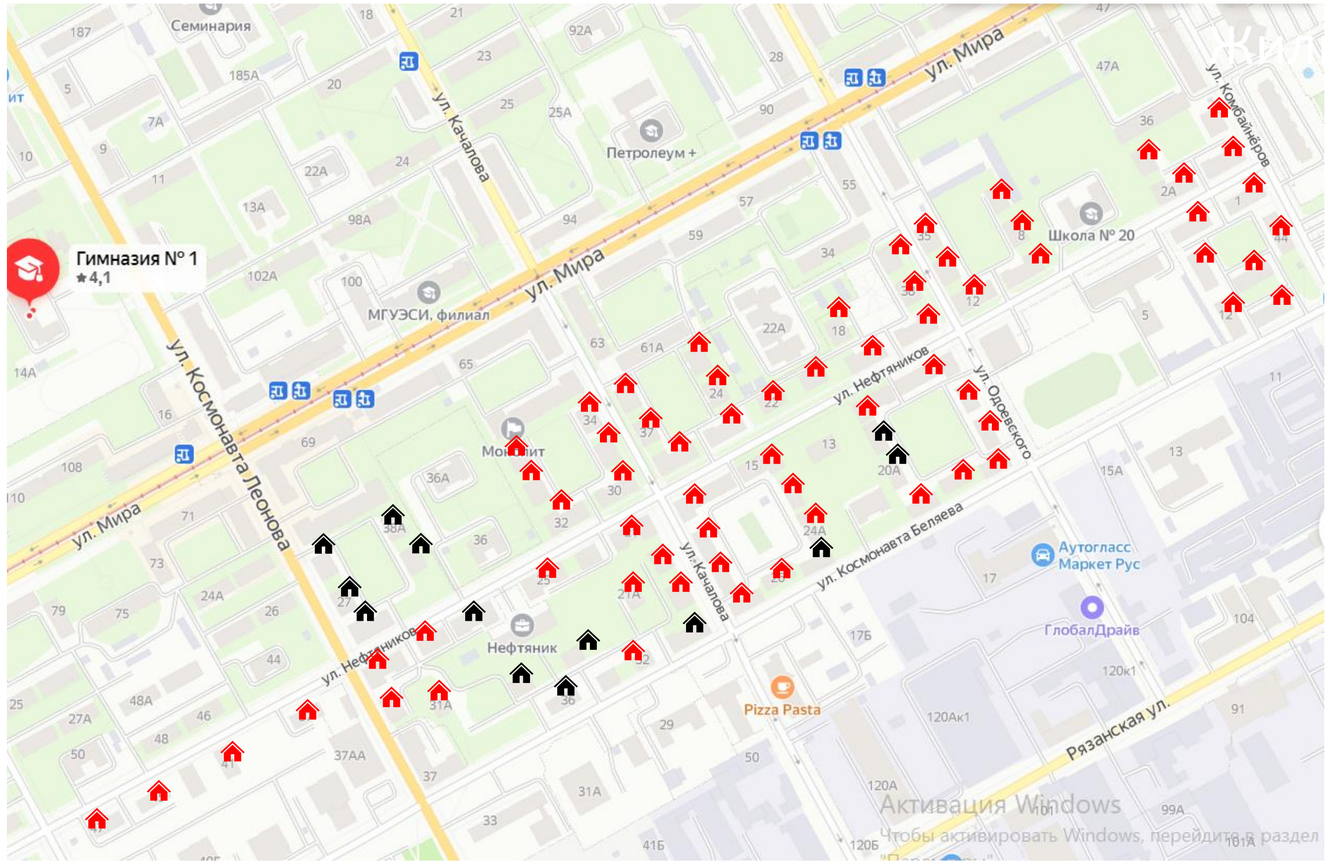
Организация, с которой заключен **ДОГОВОР о КРТ**

- Вправе обратиться в суд в случае истечения срока (45 дней) на добровольное заключение собственником помещения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение

Не закреплены полномочия ЮЛ по обращению в суд в случае отказа собственника жилого помещения на переход права собственности при реализации решения о КРТ

Внести изменения в действующее законодательство в части наделения ЮЛ данными полномочиями

Обеспечение финансовой поддержки ЮЛ по созданию либо приобретению жилых помещений при реализации решения о КРТ



- аварийные дома – 13

- дома, соответствующие критериям – 65

Есть возможность получения ЮЛ финансовой поддержки на возмещение понесенных расходов по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01 января 2017 г.

Соотношение аварийных домов и домов, соответствующих критериям для включения в границы КРТ, без получения субсидии на «критериальные» МКД приводит финмодель к отрицательным результатам

Предусмотреть возможность получения ЮЛ финансовой поддержки на возмещение расходов по расселению граждан из ветхих и аварийных домов независимо от наличия на такой территории домов, признанных аварийными до 01 января 2017 г.

Реализация решения о КРТ юридическим лицом с привлечением инвесторов

Фонд «Институт экономики города»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

(подготовлены Фондом «Институт экономики города»
по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, договор № 5/20 от 11 февраля 2022 г.)

- Отдельные земельные участки могут быть переданы для строительства другим застройщикам в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.
- ЮЛ вправе привлекать <…> к исполнению своих обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки иное лицо (лиц) с возложением на него (на них) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с реализацией решения о КРТ жилой застройки

Юридическое лицо, являясь оператором КРТ, может привлекать инвесторов

Правовая конструкция привлечения юридическим лицом инвесторов
(с учетом требований антимонопольного законодательства)

Подготовить официальные разъяснения, при необходимости - урегулировать вопрос путем внесения изменений в действующие НПА

Вопросы по реализации КРТ вне зависимости от способа реализации

1) Более четкое определение критериев для включения объектов ИЖС в границы КРТ и их изъятия

2) Уточнение лиц, имеющих право на голосование в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

3) Порядок установления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

4) Возможность резервирования земельных участков на стадии согласования проекта решения о КРТ и его принятия

5) Возможность отказа в выдаче разрешения на строительство на территории, планируемой под КРТ

6) Порядок передачи земельных участков в границах КРТ, находящихся в собственности публичных образований, между уровнями (РФ, субъект, муниципалитет)