Инвентаризация территории комплексного развития жилой застройки

Шаг 1 Определение границ территории комплексного развития жилой застройки (КРТ)

Согласно части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ В КРТ включаются следующие территории:

а) Территории, занятые аварийными многоквартирными домами (МКД), ограниченно работоспособными и ветхими МКД, критерии которых установлены субъектом Российской Федерации (критериальные МКД).

б) Кроме того, в границы КРТ могут быть включены любые объекты недвижимости, расположенные в границах элемента планировочной структуры, в котором расположены МКД, указанные в пункте «а»

Шаг 2 Сбор сведений (исходных данных) о территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию

В целях наиболее точной оценки перспектив реализации проекта КРТ в предварительно выбранных границах необходимо собрать максимальный объем информации об имеющихся проблемах и возможностях выбранной территории. Неучтенные правовые и градостроительные ограничения впоследствии могут значительно увеличить срок реализации проекта либо вообще остановить его.

При анализе территории будущего проекта КРТ необходимо выполнить следующие действия:

1. Установление наличия в границах КРТ зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ): охранные зоны линейных объектов и объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, приаэродромные территории и проч., которые могут серьезно ограничить будущую застройку в границах КРТ и сделать проект нерентабельным для застройщиков.
2. Получение информации об обременениях прав в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости на территории. Объекты недвижимости могут находиться под арестом, в залоге и т.д., что сделает их изъятие проблематичным, как следствие затормозит сроки строительства и сдачи объектов, негативно повлияв на экономическую составляющую проекта.
3. Сбор информации о наличии инженерных сетей в границах КРТ. Сети могут потребовать выноса за пределы границ строительства, что также негативно скажется на экономике проекта.
4. Сбор сведений о земельных участках, иных объектах недвижимости, видах разрешенного использования недвижимости в границах КРТ, о жилых и нежилых помещениях в таких зданиях, о собственниках и иных правообладателях недвижимости в границах КРТ. Для выкупа недвижимости в целях реализации проекта КРТ необходимо иметь достоверную информацию о её стоимости, а также иметь контакты собственников.
5. Предварительные сведения о количестве человек, подлежащих расселению или имеющих потребность в выплате возмещения.
6. О составе и характеристиках объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, фактических показателях обеспеченности такими объектами территории будущей застройки. Очевидно, что новая более плотная

застройка потребует дополнительных ресурсов (электро-теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение). Возможно, существующие инженерные сети будут неспособны обеспечить новую застройку, в связи с чем, необходимо будет определять параметры строительства новых сетей (реконструкции существующих), что напрямую увеличит финансовые затраты застройщика.

Также может потребоваться строительство (реконструкция) социальных объектов, поскольку действующие школы, детские сады, поликлиники, дома культуры и т.д. не смогут обеспечить нормативные потребности большего числа жителей соответствующего района.

Шаг 3. Проведение детального «натурного» обследования территории

Для получения точных сведений о территории недостаточно документарных исследований. Необходимо выполнить ряд «натурных» исследований:

1. Оценка технических характеристик и состояния зданий, строений, сооружений на планируемой к развитию территории, в том числе в целях выявления критериальных МКД.
2. Уточнение данных о количестве и площади жилых зданий, подлежащих расселению, жилых и нежилых помещений в таких зданиях, о прочих объектах, имеющихся на предполагаемой территории реализации проекта. Некоторые объекты недвижимости могут не отображаться в Едином государственном реестре недвижимости, поскольку являются самовольными постройками либо ранее учтенными объектами. Их фактическое наличие и местоположение может выявить только натурное обследование.

После выполнения детального анализа территории и сбора исходных данных выполняется предварительное экономическое моделирование проекта КРТ с целью определения экономической привлекательности такого проекта для застройщика и, соответственно, возможности реализации проекта.