О ходе подготовки и принятия нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, необходимых для реализации положений Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ. О проблемных вопросах субъектов Российской Федерации по применению механизма комплексного развития территории

Доклад: Синичич Мария Владимировна – Директор Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Обязательные Федеральные НПА

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 марта 2021 г № 420 «О внесении изменений в положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (полномочия по утверждению Минстроем России порядка признания многоквартирных домов находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии)

Приказ Минстроя России от 4 мая № 276/пр «Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии»

Постановление Правительства Российской Федерации № 591 от 14 апреля 2021 года «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260»,

Постановление Правительства Российской Федерации № 701 от 4 мая 2021 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме»;

Постановление Правительства Российской Федерации № 846 1 июня 2021 г. «Об определении случаев предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в размере от 25 до 100 процентов нормативной стоимости переселения»

Постановление Правительства Российской Федерации № 871 8 июня 2021 г. "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. N 579» (правила согласования включения в границы территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности)

Внесен в Правительство РФ акт устанавливающий порядок согласования изъятия объектов недвижимости в целях реализации КРТ;
Внесен в Правительство РФ акт правил принятия Правительством РФ решения о КРТ и согласования такого решения с субъектом РФ;

Обязательные региональные НПА

1.Об определении критериев МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется КРТ жилой застройки

2.Об утверждении Порядка согласования проекта решения о КРТ жилой застройки, проекта решения о КРТ нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ"
3.Об утверждении Порядка реализации решения о КРТ, Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию и иных требований к комплексному развитию территорий»

4.Об установлении предельного срока проведения общих собраний собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ территории жилой застройки по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки

5.Об определении начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ в случае, если решение о КРТ принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации
6.Об определении Порядка заключения договоров о КРТ, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»

7.Об утверждении Порядка приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения

8. Об утверждении Порядка передачи владельцем специального счета права на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в МКД, указанном в части 2.2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в МКД в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете"

Вопрос

Возможно ли осуществление комплексного развития территории жилой застройки, на которой расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома?

ГрК РФ не содержит запрета на осуществление комплексного развития территории жилой застройки, на которой расположены жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома.

При этом необходимо учитывать, что ГрК РФ установлен запрет на изъятие таких объектов для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, за исключением объектов, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

МИНСТРОЙ РОССИИ

Вопрос

Какое лицо и за чей счет должно подготовить проект изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки территории, приводящих их в соответствие с принятым решением о комплексном развитии территории?

Внесение изменений в правила землепользования и застройки, генеральный план в целях реализации решения о комплексном развитии территории обеспечивается уполномоченными органами в течение 90 дней с даты утверждения документации по планировке территории.

МИНСТРОЙ РОССИИ

Вопрос

Предполагается ли, что уплаченная по результатам проведения торгов сумма засчитывается в счет погашения арендной платы за земельный участок?

Согласно пункту 3 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701, в соответствии с решением о комплексном развитии территории предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории.

Таким образом определенная по результатам торгов цена предмета торгов подлежит уплате в счет права на заключение договора о комплексном развитии территории.

МИНСТРОЙ РОССИИ

Вопрос

Необходимо ли проводить конкурсный отбор юридического лица, определяемого и созданного высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации?

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе в решение о комплексном развитии территории включить сведения о самостоятельной реализации субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, созданным субъектом Российской Федерации.

В указанном случае конкурсный отбор юридического лица не осуществляется

МИНСТРОЙ РОССИИ

Вопрос

Заключается ли договор о комплексном развитии территории с юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации?

В случае реализации решения о комплексном развитии территории юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации, не только торги не проводятся, но и договор о комплексном развитии территории не заключается.

МИНСТРОЙ РОССИИ

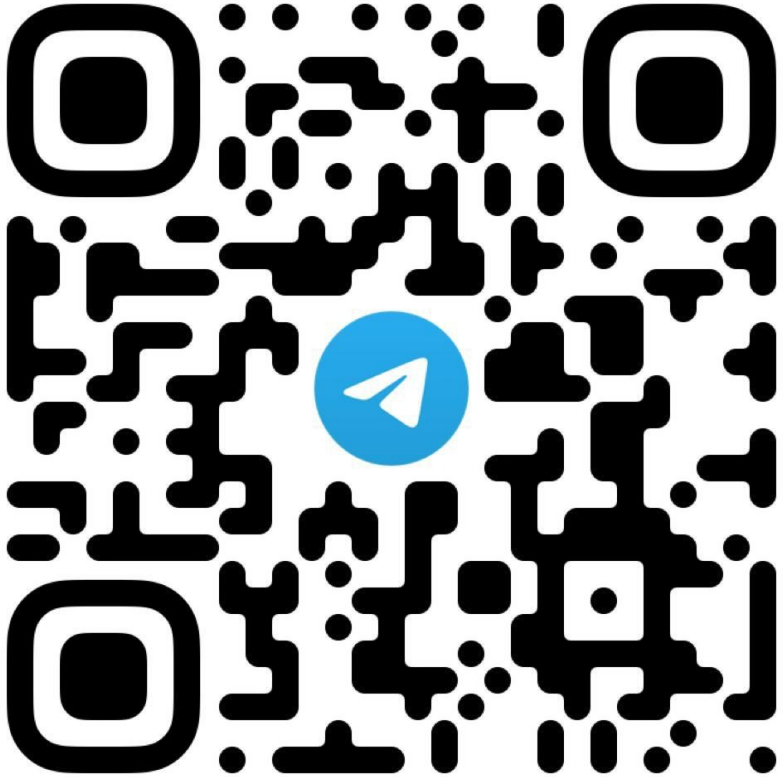
Вопрос

Каким требования установлены к оформлению решения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ?

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр

МИНСТРОЙ РОССИИ

Спасибо за внимание!



Контакты для связи:

QR код для входа в группу Департамента КРТ

https://t.me/joinchat/1smrvxTmy68xNWQy
Прошу добавиться в группу для оперативного взаимодействия

dkrt@minstroyrf.gov.ru

Синичич Мария Владимировна – Директор Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Москва, 16.07.2021