Анализ действующего законодательства в субъектах РФ в области комплексного развития территорий жилой застройки

(справка)

В целях определения лучших практик реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки (далее – КРТ), был проведен анализ нормативно-правовой базы 6 субъектов «зеленой зоны» и 2 субъектов «красной зоны» (далее при совместном упоминании – участники анализа).

Исходя из анализа, можно сделать вывод о схожем подходе к процедуре принятия решения о КРТ.

Процедура принятия решения о КРТ состоит из:

1. Подготовка проекта решения КРТ (в том числе сбор подтверждающей документации);
2. Рассмотрение проекта уполномоченными органами;
3. Согласование/отказ в согласовании проекта решения КРТ;
4. Опубликование проекта решения КРТ;

5.1. Проведение собраний собственников МКД об отказе во включении МКД в решение КРТ;

5.2. Проведение мероприятий по изъятию ИЖС, ДБС, садовых участков (при наличии);

6. Принятие решения КРТ;
7. Реализация решения КРТ (проведение торгов, заключение соглашения с юр. лицом, определенного высшим исполнительным органом субъекта).

В свою очередь, у большинства субъектов есть особенности в принятии решения, прямо не влияющая на механизм принятия решения, указанный выше. Также существуют особенности в реализации решений.

Так, в некоторых субъектах (Татарстан, Московская область) существует совещательный коллегиальный орган, согласовывающий проект решения о КРТ. В Тюменской области и Республике Татарстан механизм согласования дополнен согласительным совещанием. Согласительное совещание, по моему мнению, введено с целью ускорения процедуры согласования проекта решения КРТ в случае, если к проекту имеются «не критичные» замечания от согласующих органов. В Архангельской области для согласования проекта решения КРТ не требуется предоставление полного пакета документов, подтверждающих условия, указанные в проекте решения КРТ (указанные документы

собираются после согласования проекта решения КРТ). Каждый субъект самостоятельно устанавливает способы определения границ, по которым устанавливается граница территории КРТ.

При наличии в субъекте советующей информационной системы (далее – ГИС) работа с проектами решений КРТ осуществляется в ГИС. Так, например, в Московской области вся процедура принятия решения КРТ интегрирована в ГИС. После загрузки проекта решения КРТ все органы государственной власти в течение 10 дней осуществляют анализ проекта и предоставляют свою позицию относительно проекта. Похожий сценарий реализован в Архангельской области.

В каждом субъекте установлен самостоятельный срок проведения собраний собственников квартир в МКД (от 31 дня до 2 месяцев). В Тульской области собственники МКД освобождаются от уплаты взносов за капитальный ремонт с момента принятия решения КРТ. В Нижегородской области и Тульской области собственникам квартир в МКД предоставляется равноценное помещение. В свою очередь, в Нижегородской области предусмотрена возможность изменения возможности предоставления квартиры с равноценной на равнозначную.

Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрены обязательные и дополнительные положения, регулирование которых должно осуществляться на уровне субъекта при реализации КРТ. В приложении приведена таблица с указанием наличия/отсутствия нормативно-правового акта соответствующего субъекта, регулирующим обязательные положения.

ВАЖНО

В действующем законодательстве отсутствуют ограничения для инициирования процедуры подготовки проекта решения КРТ, сбора соответствующей информации и документов. При анализе нормативно-правовой базы субъектов РФ установлено, что процедура принятия решения определяется с согласования проекта решения. Соответственно, для подготовки проекта решения не требуется дополнительное законодательное регулирование.

		ЗЕЛЕНАЯ ЗОНА						КРАСНАЯ ЗОНА		
п/п	**Вопрос для проработки на уровне субъекта**	**Тюменская область**	**Архангельская область**	**Нижегородская область**	**Московская область**	**Тульская область**	**ХМАО**	**ДНР**	**Смоленская область**	**Татарстан**
1.	**Перечень предельных параметров разрешенного строительства**	+	+	+	+	+	+	+	-	+
2.	**Порядок определения границ территории КРТ**	+	+	+	+	+	+	+	+	+
3.	**Порядок реализации решения о КРТ**	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4.	**Порядок согласования границ территории КРТ с субъектом РФ в случае подготовки проекта решения о КРТ главой местной администрации**	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5.	**Критерии «неаварийных»**	+	+	+	+	+	+	+	+	+

	МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ									
6.	**Порядок приобретения за доплату жилых помещений при расселении МКД, соответствующих критериям**	**+**	**+**	**+**	**?**	**+**	**+**	**-**	**?**	**+**
7.	**Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ**	**+**	**?**	**-**	**+**	**+**	**+**	**+**	**?**	**?**
8.	**Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ**	**+**	**+**	**+**	**+**		**+**	**+**	**+**	**+**
9.	**Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и**	**+**	**+**	**+**	**+**		**+**	**+**	**+**	**+**

	подлежащих включению в проект КРТ									
10.	**Порядок передачи владельцем специального счета прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию**	**+**	**+**	**+**	**?**		**+**	**-**	**?**	**+**