

Международный строительный форум

О некоторых вопросах правового регулирования комплексного развития территорий

Гемпик Екатерина

директор департамента нормативно-правового регулирования градостроительной деятельности ГК «Страна Девелопмент»,
член комиссий при Экспертной группе дорожной карты (плана мероприятий) «Трансформация делового климата» по направлению «Градостроительная деятельность»

Екатеринбург, 6 октября 2021



**ЖК «Квартал на Московском»,
г. Тюмень, 2016 - 2020 г.,
30 100 кв. м**

**Расселено 3 МКД и 31 ИЖС,
всего 2100 кв. м**



**ЖК «Европейский берег»,
г. Тюмень, 2016 - 2020 г.,
157 900 кв. м**

Расселено 9 МКД, 2000 кв. м

За 2020 г. и первое полугодие 2021 г. на федеральном уровне принято **100 знаковых поправок**, в том числе по вопросам комплексного развития территорий (КРТ)

В Тюменской области приняты **8 знаковых постановлений Правительства** по вопросам КРТ, утвердивших в том числе:

- ✓ **Критерии включения многоквартирных домов**, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в решения по КРТ жилой застройки
- ✓ **Критерии включения жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов** в решения по КРТ жилой застройки
- ✓ **Порядок заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей** без проведения торгов

Комплексному развитию не подлежат элементы планировочной структуры, их части, в которых отсутствуют многоквартирные дома, указанные в ч. 2 ст. 65 ГрК РФ

Предлагается внести изменения в статью 65 ГрК РФ, в части введения положений, согласно которым:

- многоквартирные дома, указанные в ч. 2 ст. 65 ГрК РФ, могут располагаться в одном или нескольких из элементов планировочной структуры, когда это необходимо для достижения целей КРТ, установленных ст. 64 ГрК РФ и при условии соответствия расчетным показателям, установленным нормативами градостроительного проектирования (НГП)
- осуществление КРТ жилой застройки в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены жилые дома блокированной застройки, объекты ИЖС, садовые дома, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения

Предлагается внести изменения в постановление Правительства РФ от 16.12.2020 № 2122, в части установления в НГП расчетных показателей КРТ

Результаты:

- ✓ достижение показателей национального проекта жилищного строительства и улучшение жилищных условий граждан
- ✓ привлечение внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий

Градостроительный план выдается правообладателю земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных ч.1.1. ст. 57.3 ГрК РФ

Градостроительный план, выданный до внесения связанных с КРТ изменений в правила землепользования и застройки, не может использоваться для целей архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предлагается внести изменения в статью 57.3 ГрК РФ, в части введения положений, согласно которым:

- с обращением о получении градостроительного плана земельного участка вправе обратиться лицо, с которым заключен договор о КРТ, при наличии утвержденных в установленном порядке проекта планировки территории комплексного развития, проекта межевания территории комплексного развития или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории
- в случае реализации решения о КРТ выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется на основании утвержденной в соответствии с ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ документации по планировке территории, до внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования

Результаты:

- ✓ сокращение срока реализации инвестиционного проекта минимум на 3 месяца

Отсутствие правовых последствий неисполнения уполномоченным органом в 90-дневный срок обязанности по утверждению изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, подготовленных одновременно с документацией по планировке территории в целях реализации решения о КРТ

Предлагается внести изменения в ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ, в части введения положения, согласно которому:

- неисполнение в 90-дневный срок обязанности по утверждению изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, подготовленных одновременно с документацией по планировке территории в целях реализации решения о КРТ, не является основанием для признания недействующей утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории

Результаты:

- ✓ исключение рисков и убытков, связанных с приостановкой реализации проекта КРТ по причине несвоевременного внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки
- ✓ исключение необходимости обращения в суд с иском о понуждении государственных органов и органов местного самоуправления к исполнению обязанности по внесению изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки в 90-дневный срок, иском о возмещении убытков, связанных с ее неисполнением

Спасибо за внимание!