





КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

03 ноября 2017 года,
Санкт-Петербург - Стрельна

СПОСОБЫ КОМПЛЕКСНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Развитие застроенных территорий (введено Федеральным законом от 18.12.2006 № 232-ФЗ) См. ст.ст.46.1-46.3 ГрадКодекса
- Комплексное освоение территорий в отношении государственных и муниципальных земельных участков (введено Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ) См. ст.46.4 ГрадКодекса  Ранее - только жильё
- Освоение территорий в целях строительства жилья экономического класса (одного дома) или комплексного освоения территорий в целях строительства жилья эконом-класса (введено Федеральным законом от 21.07.2014 № 224-ФЗ) См. ст.ст.46.5-46.8 ГрадКодекса
- Комплексное развитие территории по инициативе публичной власти или частных лиц (введено Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ) См. ст.ст.46.9-46.11 ГрадКодекса  С 01.01.2017
- Строительство и эксплуатация наёмных домов социального использования или коммерческого использования (введено Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ) См. главу III.2 Жилищного кодекса + отдельные статьи Зем.кодекса (22; 39.6)

**Комплексное развитие
территории по инициативе
органа местного
самоуправления**

Обязательные требования к территории КРТ

1. Наличие ПЗЗ, МНГП/РНГП
2. В ПЗЗ должны быть установлены границы территории, на которой планируется осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию при условии, что:

Не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

- 1) на которых расположены ОКС (за исключением МКД), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу
- 2) на которых расположены ОКС (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным ОМС
- 3) виды разрешённого использования которых не соответствуют видам разрешенного использования, установленным ПЗЗ
- 4) на которых расположены ОКС, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными

Последовательность действий ОМСУ по подготовке аукциона на право заключения договора о КРТ по инициативе ОМСУ

1. Принятие решения о КРТ, включая утверждение границ такой территории

2. Уведомление правообладателей о принятии решения о КРТ

3. Определение порядка, в котором будет заключён договор о КРТ: без аукциона (КРТ по инициативе правообладателей) или с аукционом (внешний инвестор)

4. Проведение аукциона, утверждение ППТ и ПМТ

5. Изъятие недвижимости в особом порядке

6. Реализация проекта КРТ

Особый порядок изъятия недвижимости для муниципальных нужд (ст. 56.12 ЗК РФ)

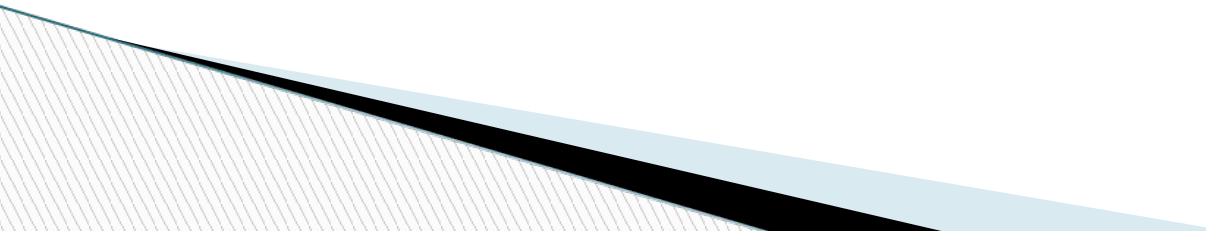
1. Принятие решения об изъятии в границах КРТ (основание - ППТ+ПМТ)

2. Опубликование информации и направление проектов соглашений собственникам - 7 дней

3. Если в течение 1 месяца правообладатели не подписали соглашение → ОМСУ подаёт в суд

4. Принятие решения судом об изъятии - лицо, выигравшее аукцион, перечисляет возмещение в течение 7 дней на счёт собственника или на депозит нотариуса

**Проекты комплексного
развития территории по
инициативе правообладателей
недвижимости**



Обязательные требования к территории КРТ

1. Наличие ПЗЗ, МНГП/РНГП
2. В ПЗЗ должны быть установлены границы территории, на которой планируется осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию
3. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в **государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц**

Последовательность действий ОМСУ по подготовке договора о КРТ по инициативе правообладателей

1. Заключение соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ

2. Подготовка правообладателями ППТ и ПМТ

3. Подготовка проекта договора о КРТ

4. Направление пакета документов в орган местного самоуправления (ОМС) и их рассмотрение

4. Заключение договора

6. Реализация проекта КРТ