



КОМИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ



КОМПЛЕКСНОЕ
РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ



КОМПЛЕКСНОЕ И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

(ст. 1, п. 34, ГрК РФ) –

обеспечение наиболее эффективного использования территории, подготовка и утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ (п. 34, ст. 1 ГрК РФ)

Развитие застроенных территорий (ст. 46.1, ст. 46.2, ст. 46.3 ГрК РФ)

На территории расположены многоквартирные жилые дома

1. аварийные и подлежащие сносу
2. включенные в адресные программы сноса и реконструкции, утвержденные представительным органом власти (в Москве - Мосгордумой)



Договор о развитии застроенной территории

Комплексное освоение территории (ст. 46.4, ст. 46.6 ГрК РФ)

Земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены в аренду лицу, с которым заключен договор.



Договор о комплексном освоении территории (в том числе о комплексном освоении территории в целях строительства жилья эконом класса)

Комплексное развитие территории (ст.46.9, 46.10, ГрК РФ)

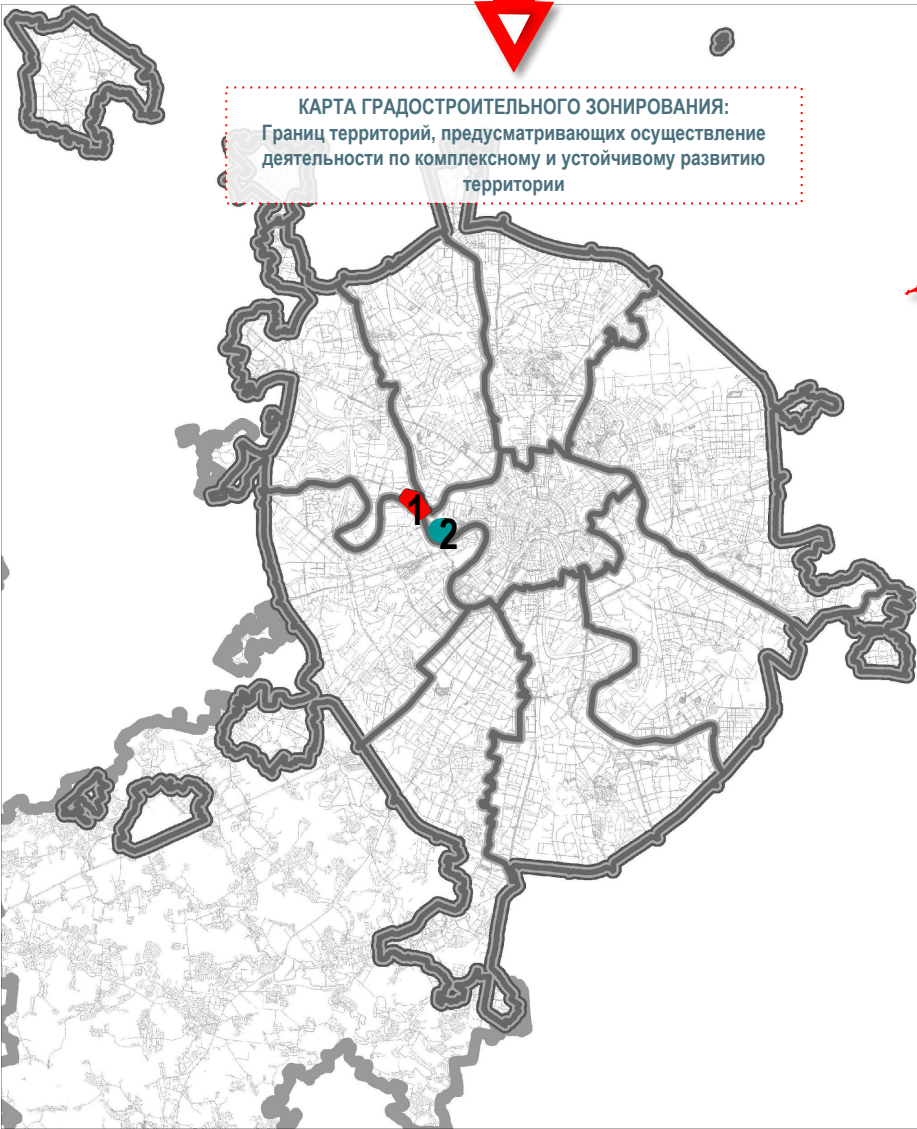


Договор о комплексном развитии территории

КРТ



НЕОБХОДИМО ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПЗЗ, ПРЕДУСМОТРЕТЬ ОТДЕЛЬНУЮ КАРТУ



Границы зон

Минимально допустимые уровни обеспеченности населения объектами социальной, транспортной и коммунальной инфраструктурой

Максимально допустимые уровни территориальной доступности для населения объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктурой

Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории



в рамках договоров о развитии застроенной территории (например, квартал №804 «Камушки» Пресненского района г. Москвы (Закон города Москвы от 25.06.2008г. №29)



в рамках договоров о КРТ (по инициативе правообладателей з.у. и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или по инициативе органов государственной власти г. Москвы)

1

номер зоны КРТ



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ (КРТ) (предусмотрено в ПЗЗ)



По инициативе правообладателей (ст. 46.9, ГрК РФ)

Критерии КРТ:

1. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества:
 - собственники земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества
 - земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения
 - земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования
 - земельных участков на праве безвозмездного пользования
 - арендаторы земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества

Срок действия права на земельный участок не менее 5 лет на дату заключения договора о КРТ



По инициативе органа государственной власти (часть 3, ст. 46.10, ГрК РФ)

Критерии КРТ:

- не менее чем 50 % от территории занимают земельные участки:
1. на которых расположены аварийные и подлежащие сносу объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов)
и (или)
 2. на которых расположены объекты капитального строительства, включенные адресные программы сноса и реконструкции, утвержденные представительным органом власти (за исключением многоквартирных домов)
и (или)
 3. на которых расположены объекты капитального строительства виды разрешенного использования и (или) виды разрешенного использования и характеристики которых, не соответствуют видам разрешенного использования и предельным параметрам, установленным ПЗЗ
и (или)
 4. на которых имеются самовольные постройки

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- нельзя включать в КРТ земельные участки предназначенные для размещения объектов федерального, регионального, местного значения в соответствии с документами территориального планирования.
- земельные участки, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ и муниципальных образований включаются в КРТ по согласованию с ними



Комплексное развитие территории (КРТ) по инициативе правообладателей



ПОРЯДОК



1. Территория включена ПЗЗ в границы территории, подлежащей КУРТ.
2. Заключение соглашения между правообладателями (если два и более) о разграничении обязанностей по развитию КРТ
3. Разработка ППТ за счет средств правообладателей
4. Разработка правообладателями проекта договора о КРТ
5. Утверждение ППТ органом государственной власти
▶ без публичных слушаний
6. Заключение договора о КРТ с органом государственной власти ▶ без аукциона

Направление их в органы государственной власти

30 дней
рассмотрения



Условия договора о КРТ по инициативе правообладателей

1. Разграничение обязательств сторон по развитию КРТ (изменение вида разрешённого использования, образование земельных участков, государственная регистрация прав и т.д.)
2. Обязательства по благоустройству территории
3. Обязательства по строительству объектов (коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур) - либо за счет средств города, либо за счет средств правообладателя
4. Сроки и очередность мероприятий
5. Срок действия договора (не более чем на 15 лет)
6. Срок присоединения к договору «соседей»
7. Ответственность сторон и льготы





Комплексное развитие территории (КРТ)

по инициативе органа государственной власти

в течении 7 дней
со дня принятия
решения

1. Территория включена ПЗЗ в границы территорий, подлежащих КУРТ
2. Принимает решение о КРТ → орган государственной власти
3. Публикация решения в СМИ + интернет
4. направление правообладателям копии решения и предложения об участии в КРТ

6 месяцев

Предложение принято
правообладателями

1 Процедура как по инициативе правообладателей
с пункта № 5 (см. слайд №5)

2 Предложение и документы поступили
но отказ в утверждении ППТ
и (или)
Договор о КРТ не подписан с любой стороны

Предложение и документы
от правообладателей не поступили

Орган государственной власти принимает
решения о проведении аукциона и
заключает договор о КРТ с победителем

1. Заключение договора о КРТ с победителем.
2. Разработка ППТ.
3. Изъятие земельных участков (в случае необходимости)
4. Предоставление земельных участков без проведения торгов.





Условия договора о КРТ по инициативе органа государственной власти

1. Разграничение обязательств сторон по развитию КРТ (изменение вида разрешённого использования, образование земельных участков, государственная регистрация прав и т.д.)
2. Обязательства по благоустройству территории
3. Обязательства победителя разработать ППТ
4. Обязательства органа государственной власти утвердить ППТ
5. Сроки и очередность мероприятий
6. Обязательства по строительству объектов (коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур) - либо за счет средств города, либо за счет средств правообладателя
7. Обязательства органа государственной власти принять решение об изъятии земельных участков для государственных нужд для целей КРТ
8. Обязательства органа государственной власти предоставить свободные земельные участки без торгов
9. Ответственность сторон и льготы
10. Срок действия договора (не более чем на 15 лет)

ИСКЛЮЧЕНО:
участие соседей

