

МЕХАНИЗМ комплексного развития территорий

Администрация ГО г.Уфа <https://ufacity.info/krt/>

ПОНЯТИЕ И ЦЕЛИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Комплексное развитие территорий (КРТ)

совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов



ЦЕЛИ КРТ

- 1 обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;
- 2 обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;
- 3 создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;
- 4 повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;
- 5 создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

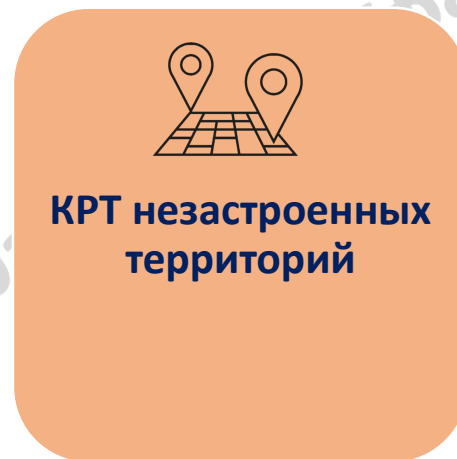
ВИДЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены **многоквартирные дома**



осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых **расположены ОКС и отсутствуют МКД, блокированные жилые дома, ИЖС, ЛПХ, садовые дома**

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены **ЗУ, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо ЗУ, государственная собственность на которые не разграничена,**
в т.ч. с расположенными на них ОКС, при условии, что такие ЗУ, ОКС не обременены правами третьих лиц



осуществляется **по инициативе правообладателей ЗУ и (или) расположенных на них ОКС**

Комплексное развитие территории ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



Осуществляется

в отношении

застроенной

территории,

в границах которой ...





Критерии
МКД



Критерии
БЛОКИРОВАННЫХ ДОМОВ,
ИЖС, САДОВЫХ ДОМОВ

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС > 50%

(источником сведений о проценте физического износа могут быть экспертные заключения, документы технического учета жилищного фонда)

ОТСУТСТВУЮТ ОДНА ИЛИ НЕСКОЛЬКО ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ:

холодное в
водоснабжение



горячее
водоснабжение



водоотведение



теплоснабжение



электроснабжение



газоснабжение
(газовые плиты - источник приготовления пищи)



построены **В ПЕРИОД ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ** по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий

СОВОКУПНАЯ СТОИМОСТЬ УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений **ПРЕВЫШАЕТ 10% - СТОИМОСТИ РАССЕЛЕНИЯ ПО ЦЕНЕ, УТВЕРЖДЕННОЙ ПРИКАЗОМ МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ** на дату подготовки проекта решения о КРТ

находятся в **ОГРАНИЧЕННО РАБОТОСПОСОБНОМ ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ**

признаны **АВАРИЙНЫМИ**

НЕ могут быть изъяты



1

расположенные в границах КРТ ЗУ, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также ЗУ, на которых расположены такие объекты (исключение-наличие согласования включения объектов соответствующими органами власти)

2

- ЗУ с расположенными на них МКД,
- жилые помещения в МКД,
в отношении которых
законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ

3

ЗУ с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС – неаварийные и несоответствующие критериям



* В случае наличия МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения

Комплексное развитие территории НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



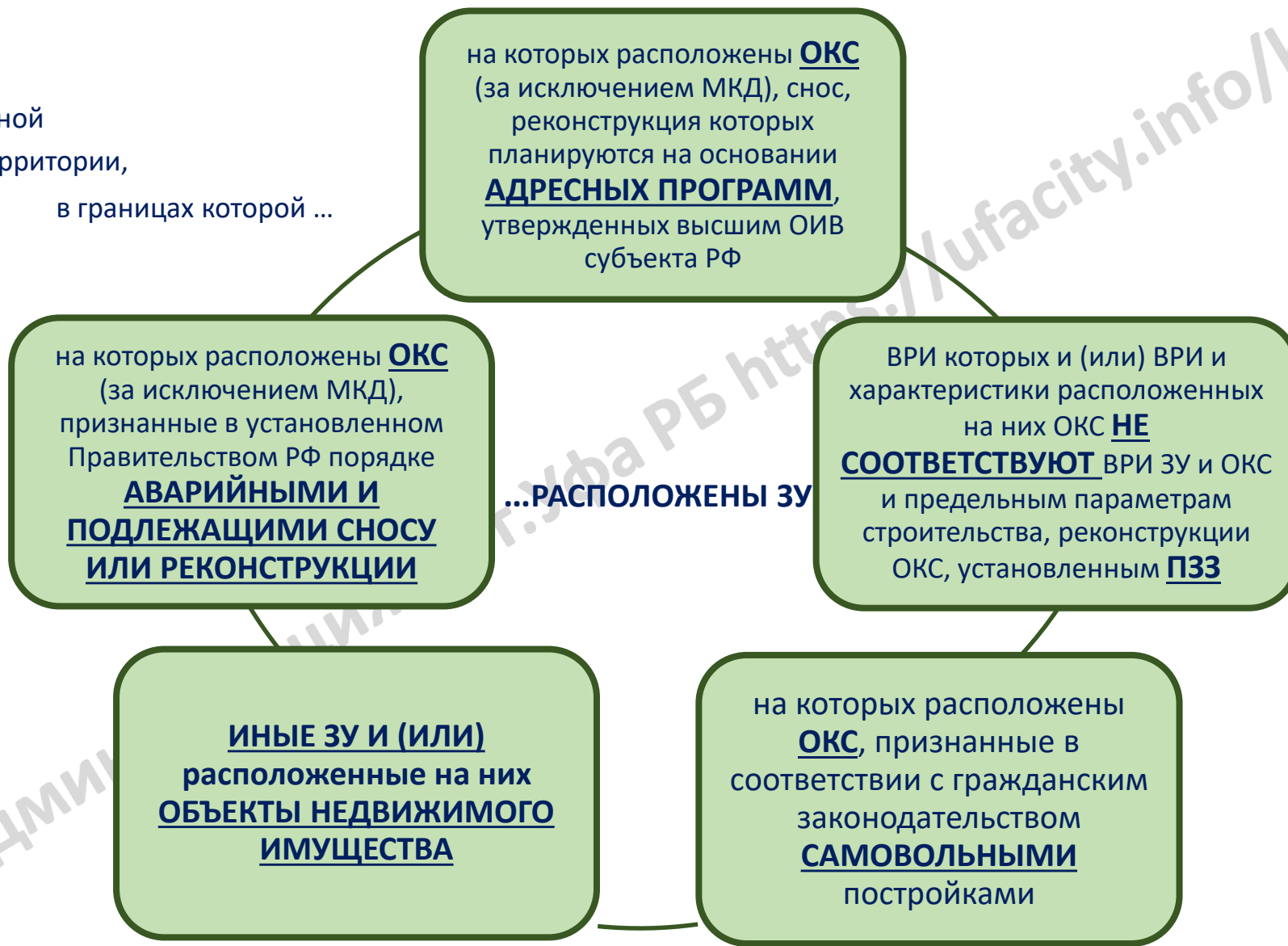
Осуществляется

в отношении

застроенной

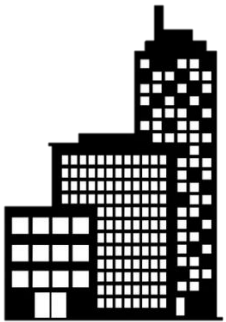
территории,

в границах которой ...



НЕ могут быть включены

1.
МКД



2.
ИЖС



3.
САДОВЫЕ
дома



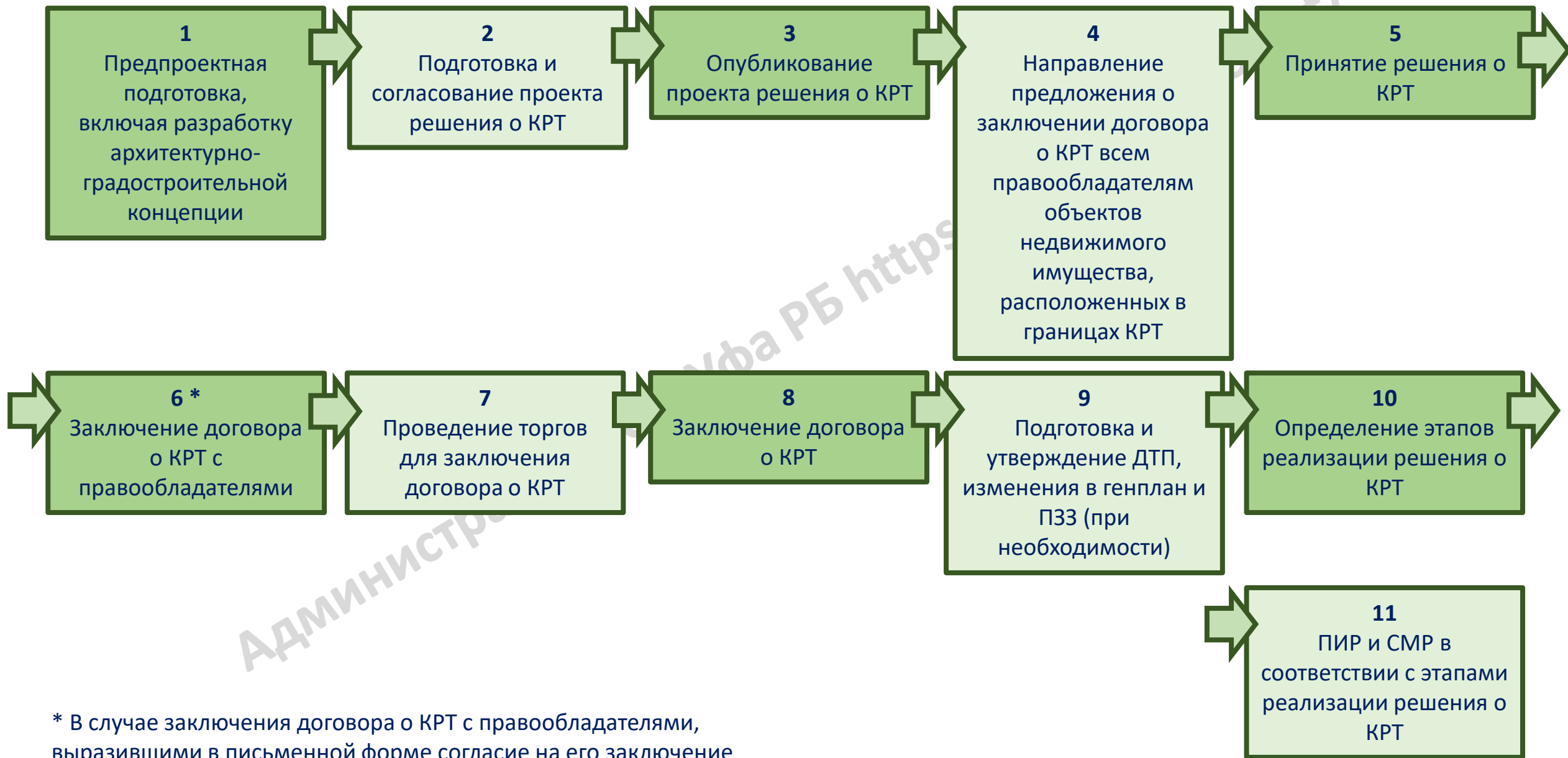
4.
БЛОКИРОВАННЫЕ
дома



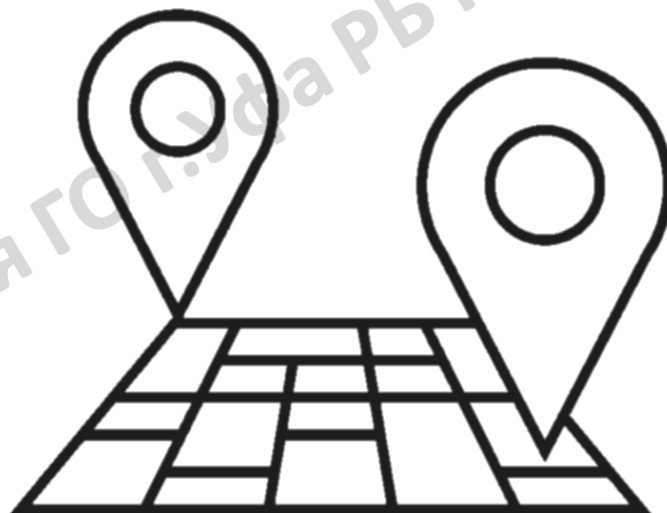
5.
иные ОКС,
расположенные на них ЗУ,
предназначенных
для ИЖС,
ведения ЛПХ,
садоводства

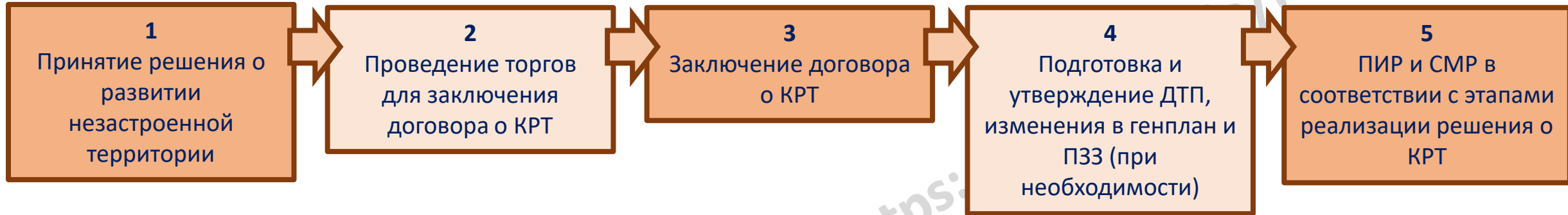
КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОРЯДОК принятия и реализации решения о КРТ



Комплексное развитие НЕЗАСТРОЕННОЙ территории





Осуществляется **ТОЛЬКО** в отношении территории, в границах которой расположены:

1. ЗУ, которые находятся **в государственной** либо **муниципальной собственности**,

2. ЗУ, **государственная собственность на которые не разграничена**, в т.ч. с расположенными на них ОКС, при условии, что такие ЗУ, ОКС **не обременены правами третьих лиц**

Комплексное развитие территории ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ





Инициатива 1 правообладателя ЗУ и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ



Инициатива нескольких правообладателей ЗУ и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах КРТ

СОБСТВЕННИКИ



Без дополнительных условий

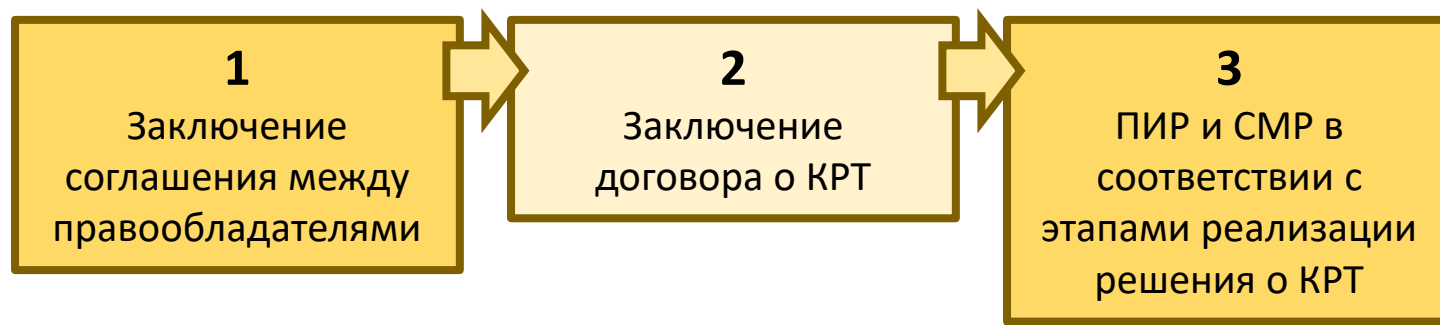
АРЕНДАТОРЫ



При соблюдении условий:

1. на дату заключения договора о КРТ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА аренды составляет не МЕНЕЕ 5 лет
2. НАЛИЧИЕ ПИСЬМЕННОГО СОГЛАСИЯ собственника и (или) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления

НО!!! В случае, если ЗУ и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в публичной собственности и мероприятия по КРТ не предусматривают изменение ВРИ ЗУ и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления **НЕ ТРЕБУЕТСЯ!**



ТОРГИ



ТОРГИ могут проходить в 2-х формах



АУКЦИОН

Победитель

участник, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона

Начальная цена

равна размеру арендной платы (за 12 месяцев) за ЗУ, которые будут предоставлены победителю



КОНКУРС

Победитель

участник, предложения которого об исполнении конкурсных условий были признаны наилучшими по сравнению с указанными в извещении и предложениями других участников

Конкурсные условия (минимум 2 условия)

- а) минимальный объем финансирования работ, подлежащих выполнению (**ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ** условие)
- б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики результатов работ
- в) наличие:
 - необходимых для исполнения договора о КРТ финансовых ресурсов,
 - на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов,
 - наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации
- г) предельный срок выполнения работ
- д) цена права на заключение договора
- е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о КРТ и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования

УЧАСТНИК торгов предоставляет следующие документы



- ☐ 1. **ЗАЯВКА** на участие в торгах в соответствии с установленной в извещении о проведении торгов в соответствии с установленной формой
- ☐ 2. **ВЫПИСКА** из ЕГРЮЛ
- ☐ 3. **ДОКУМЕНТЫ**, подтверждающие **ОПЫТ УЧАСТИЯ** заявителя в строительстве ОКС в объеме не менее 10 % от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ
- ☐ 4. **ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОТСУТСТВИЕ** у заявителя **НЕДОИМКИ** по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год
- ☐ 5. **ДОКУМЕНТЫ**, подтверждающие **ПОЛНОМОЧИЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ** заявителя
- ☐ 6. письменное заявление о том, что заявитель **НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИКВИДИРУЕМЫМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ** (не находится в процессе ликвидации)
- ☐ 7. письменное заявление о том, что заявитель **НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИЦОМ, АФФИЛИРОВАННЫМ С ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ**, в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом
- ☐ 8. указанные в извещении о проведении торгов **ДОКУМЕНТЫ**, подтверждающие **КОНКУРСНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ** заявителя (в случае проведения торгов в форме конкурса)

ДОГОВОР о КРТ





ОБЯЗАТЕЛЬСТВА Инвестора

РАССЕЛЕНИЕ и
последующий СНОС/
РЕКОНСТРУКЦИЯ ОКС в
рамках механизма
изъятия, либо
обязательного
заключения договора
о переходе прав на
жилые помещения
(КРТ жилой застройки)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
этапов реализации
решения о КРТ с
указанием
очередности сноса или
реконструкции



ПОДГОТОВКА
документации по
планировке
территории,
инициирование
внесение изменений в
ГП и ПЗЗ
(при необходимости)

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
иных необходимых
мероприятий в
соответствии с
договором о КРТ
(в т.ч. строительство
объектов инженерной,
транспортной и
социальной
инфраструктур,
выполнение ПИР)

ВЫПОЛНЕНИЕ
мероприятий,
связанных с
архитектурно-
строительным
проектированием, со
строительством,
сносом ОКС



ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОМСУ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗУ в аренду без
торгов

ПРИНЯТИЕ
решения об изъятии



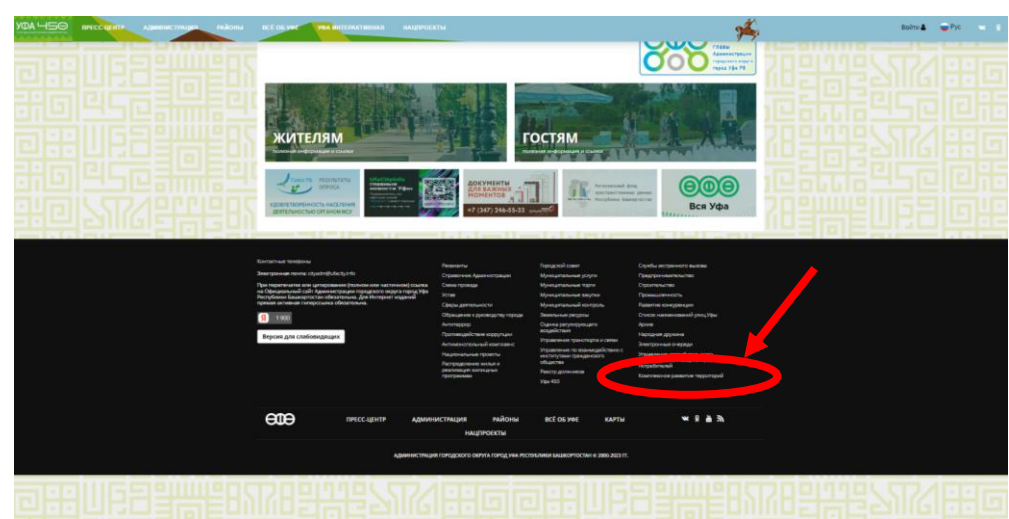
УТВЕРЖДЕНИЕ
документации по
планировке
территории

ВНЕСЕНИЕ
изменений
в ГП и ПЗЗ
(при необходимости)

**МАТЕРИАЛЫ,
НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ
ПРЕДЛОЖЕНИЙ О КРТ**



МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О КРТ



<https://ufacity.info>



<https://ufacity.info/krt/>

- Доступны для СКАЧИВАНИЯ (вкладка «Территории КРТ»)
- ✓ Форма финансово-экономической модели проекта
 - ✓ Форма градостроительной концепции (мастер-плана)