

Конспект лекций по
дисциплине
**«Комплексное развитие
территорий»**

для направления подготовки
21.04.02 Землеустройство и
кадастры

1. Сущность классификация девелопмента

1.1 Основные понятия и определения

Понятие «девелопмент» (от англ. to develop – развивать, разрабатывать, раскрывать) вошло в обиход участников рынка недвижимости в России в начале 2000-х годов и стало использоваться как синоним термина «строительство». Позже девелопмент стал пониматься как доверительное управление недвижимостью и/или инвестиционный бизнес в сфере недвижимости. Данное понятие пришло к нам с Запада, где девелопмент является устоявшимся термином, обозначающим направление бизнеса, связанное с качественным преобразованием недвижимости, обеспечивающим возрастание ее стоимости.

***Девелопер** — это физ- или юрлицо, которое занимается комплексной подготовкой и реализацией проектов в строительном секторе, то есть создает объект недвижимого имущества, реконструирует или изменяет существующее здание, часть земли с целью максимизировать прибыль от проекта.*

Основная цель девелопмента – не просто создание объекта недвижимости (что может быть достаточным для подрядчика), но и получение приемлемого уровня дохода на вложенный капитал за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности их приобретателей (покупателей и арендаторов).

В российском строительном секторе есть такие понятия, как девелопер и застройщик. В жизни эти понятия часто смешиваются, но в законодательстве и договорах встречается только застройщик, а про девелоперов рассказывают в федеральных и деловых медиа. В чем разница между ними, что такое девелопмент, какие задачи выполняет девелопер.

Этапы процесса девелопмента

Оценка финансовой целесообразности проекта



Проектирование



Финансирование



Строительство



Сдача в эксплуатацию



Эксплуатация и управление

Девелопер разрабатывает, сопровождает и продвигает девелоперские проекты, которые связаны со строительством, реконструкцией, модернизацией объектов или участков земли.

Застройщик — подрядчик девелопера, который занимается непосредственно возведением объекта недвижимости или ведет работы по модернизации земельного участка.

Основное отличие девелопера от застройщика заключается в том, что девелопер разрабатывает бизнес-проект, а застройщик непосредственно реализует этот проект в соответствии с утвержденным техзаданием.

Кроме того, девелопер несет ответственность за реализацию проекта в целом, а застройщик — за строительство объекта недвижимого имущества в соответствии с договором подряда. И покупатели недвижимого имущества могут предъявлять претензии по срокам, качеству постройки и гарантийного обслуживания застройщику, так как договорные обязательства покупателей связывают именно с ним.

Девелопер может нести материальную ответственность за застройщика в том случае, если застройщик — дочерняя компания.

Один из ключевых принципов девелопмента - создание сильной команды консультантов, которые будут работать на разных стадиях проекта - от маркетингового исследования до реализации площадей и эксплуатации здания. Привлечение таких специалистов стоит дорого, но, как показывает опыт, окупается. Кроме того, на каждой стадии развития проекта следует выделить ключевые моменты, при удачном осуществлении которых можно ожидать удачного завершения всего проекта.

На предпроектной стадии девелоперского проекта — это исследование рынка и выбор местоположения будущего объекта. Именно эти этапы способны повлиять на исход всего проекта.

Исследование рынка должно отвечать на следующие вопросы:

- 1) в каком секторе рынка существуют незаполненные ниши в настоящий момент и сохранятся ли они в дальнейшем;
- 2) какой именно объект нужно строить;
- 3) каков наиболее вероятный уровень цен продажи построенных площадей;
- 4) каков прогноз рентабельности проекта;
- 5) уровень конкуренции в том или ином сегменте;
- 6) возможные риски и способы их уменьшения.

Основные задачи девелопера:

1. *Разработка стратегии развития бизнеса.* Включает стратегическое управление, основанное на долгосрочном планировании, и риск-менеджмент, который позволяет минимизировать потенциальные убытки и повысить финансовую устойчивость девелопера в условиях изменяющегося рынка.

2. *Поиск и оценка земельных участков.* На этапе поиска земельных участков девелопер должен провести анализ рынка недвижимости, чтобы определить локации, которые имеют потенциал роста стоимости. Также

оцениваются сроки окупаемости проекта и потенциальные риски. Факторы, которые девелопер учитывает при поиске участков земли: местоположение, размер, инфраструктура, транспортная доступность, экологическая обстановка.

3. *Разработка концепции проекта.* После того как потенциально выгодная земля найдена, следует этап создания концепции будущего бизнес-проекта. Концепция содержит в себе архитектурный стиль, архитектурно-строительные решения, инженерное оборудование территории.

4. *Разработка проектных документов.* Чтобы получить разрешение на строительство, девелопер готовит документацию. Проектно-сметная документация состоит из чертежей объектов недвижимого имущества, а также спецификации используемых материалов и оборудования.

5. *Получение необходимых разрешений и лицензий на строительство.* Чтобы начать строить, девелопер должен получить разрешения. Выдают их органы государственной власти и местное самоуправление.

6. *Финансирование строительства объектов недвижимого имущества.* Девелопер может финансировать строительство за счет собственного капитала, привлекать банки для кредитования проектов или привлекать инвестиции от других лиц.

7. *Строительство объектов недвижимого имущества.* Девелопер организует строительные работы через свои дочерние компании или привлекает сторонних подрядчиков.

8. *Продажа объектов недвижимого имущества.* В период строительства и вплоть до его завершения девелопер может реализовать объекты недвижимости с помощью брокеров, агентств недвижимости либо создать собственный отдел продаж.

9. *Управление объектами недвижимого имущества после их сдачи.* После того как объекты недвижимости были проданы или сданы в аренду, девелопер может через дочерние компании вести гарантийное обслуживание и управление объектами недвижимости. Также зачастую девелопер может привлекать сторонние компании оказывающие профессиональные услуги по комплексному управлению и обслуживанию объектов недвижимости.

10. *Маркетинг и продвижение девелоперских проектов.* Девелопер разрабатывает маркетинговую стратегию, занимается пиаром бренда, сотрудничает с брокерами и агентствами недвижимости, чтобы презентовать объекты недвижимости потенциальным покупателям. Все эти действия совершаются с целью привлечения внимания к объектам.

11. *Работа с инвесторами и партнерами.* Для реализации действующих крупных проектов и масштабирования бизнеса в будущем девелопер должен привлекать партнеров — банки, частных инвесторов, страховые и пенсионные фонды, инвестиционные фонды.

В организационном плане девелоперский бизнес представлен в основном в форме многопрофильных промышленно-строительных холдингов или корпораций.

Типичный многопрофильный промышленно-строительный холдинг является, как правило, комбинацией таких бизнесов, как:

- бизнес по управлению проектами (головная управляющая компания или компания, реализующая функцию управления проектами);
- инвестиционный бизнес (может включать как крупных институциональных инвесторов, так и небольших непрофессиональных инвесторов);
- строительный бизнес (строительная организация-генподрядчик, осуществляющая строительные и монтажные работы и капитальный ремонт зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, а также компании, выполняющие отдельные виды строительно-монтажных работ);
- проектный бизнес (проектный институт или проектно-изыскательская организация по обслуживанию строительства и капитального ремонта);
- бизнес по производству и продаже различных строительных материалов;
- риэлторский бизнес;
- бизнес по управлению эксплуатацией недвижимости (обслуживание и эксплуатация инженерных систем, организация работы объектов внутренней инфраструктуры, ремонты дорог, обслуживание земель общего пользования и др.);
- консалтинговый бизнес (проведение маркетинговых исследований и создание концепции объекта недвижимости, реклама, брокеридж, юридическое сопровождение) и др.

1.2 Основные способы классификации видов девелопмента

Существует несколько основных способов классификации видов девелопмента:

- по степени принятия рисков;
- по стратегиям поведения девелопера;
- по объектам недвижимости.

Классификация по степени принятия рисков.

С точки зрения участия в финансировании проектов и степени принимаемых на себя рисков выделяют три вида девелоперских компаний.

1. «Чистые девелоперы» (англ. *Fee development*). Это компании, которые прорабатывают и развивают проект на рынке недвижимости без вложения в воплощение проекта собственных финансовых средств. Такой вид девелопмента «на аутсорсинге» предполагает наличие заказчика-инвестора, который формирует задачи и требования к объекту. За оказанную услугу девелопер получает комиссионное вознаграждение.

2. *Девелоперы-инвесторы (англ. Speculative development)*. Вкладывают значительную часть средств в собственные проекты, несут самые высокие финансовые риски, но при этом могут получить максимально высокую доходность от проекта на вложенный капитал.

3. *Смешанные девелоперы*. Инвестируют в проекты только небольшую долю средств, а остальное финансирование реализации проекта осуществляется из других источников. Это позволяет более равномерно распределять риски проекта. Финансовые риски и функции девелоперов указанных типов отражены в табл. 1.1.

Таблица 1 - Схемы осуществления девелоперской деятельности с точки зрения принятия на себя финансовых рисков

Девелопер	Степень принятия на себя инвестиционных рисков	Функции инвестора/девелопера
Fee development (англ. fee – гонорар) – девелопер без инвестиционной функции	Девелопер не несет инвестиционные риски, так как не инвестирует в проект и работает только за гонорар	Девелопер и инвестор не выступают в едином лице. Инвестор привлекает девелопера, например, для строительства на определенном инвестором земельном участке здания «под ключ»
Speculative development (англ. speculative – спекулятивный) – девелопер с инвестиционной функцией	Девелопер формирует финансовую схему реализации проекта, инвестируя значительный объем собственных средств. Несет высокие инвестиционные риски	Девелопер выступает как инвестор, заказчик и застройщик в одном лице
Смешанный тип девелопмента	Девелопер снижает инвестиционные риски за счет привлечения других инвесторов, при этом инвестирует в проект порядка 10 %	Девелопер выступает как инвестор, заказчик и застройщик в одном лице

Классификация по стратегиям поведения девелопера.

Цель девелопмента всех видов – получение прибыли от недвижимости. Стратегии достижения этой цели могут быть разными, но общими принципами эффективного девелопмента должны являться надежность, доходность, рост и ликвидность вложений.

По стратегиям ведения девелоперского бизнеса различают:

- *стоимостноориентированный девелопмент*, нацеленный на максимальную стоимость (цену) объекта недвижимости (объект в данном случае создается для последующей продажи, и главным критерием для инвестора является его ликвидность);
- *доходноориентированный девелопмент*, нацеленный на максимальный доход от объекта недвижимости, при этом для девелопера на первом месте по важности стоит доходность объекта в процессе его эксплуатации.

В России с развитием рынка недвижимости наблюдается постепенный переход от стоимостноориентированного девелопмента, который преобладал на протяжении последних 25 лет, к доходноориентированному девелопменту. Это объясняется насыщением рынка качественной недвижимостью и невозможностью быстро продавать построенные объекты.

Классификация по объектам недвижимости.

В соответствии с классификацией объектов недвижимости можно выделить следующие виды девелопмента:

- девелопмент земли (земельных участков), или ленд-дewelопмент;
- девелопмент жилой недвижимости;
- девелопмент гостиничной недвижимости/апартаментов;
- девелопмент офисной недвижимости;
- девелопмент торгово-развлекательной и рекреационной недвижимости;
- девелопмент складских помещений;
- девелопмент промышленной недвижимости;
- девелопмент объектов социально-культурного назначения;
- девелопмент объектов социально-спортивной инфраструктуры и др.

Общим признаком всех указанных видов девелопмента являются сложность и многообразие задач, встающих перед девелоперской компанией при реализации девелоперских проектов.

Обобщая все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, девелопмент — это процесс развития территорий и подготовки земель и объектов недвижимости с целью их нового использования.

2. Цели и задачи комплексного развития территории

Комплексное развитие территории (КРТ) является относительно новым понятием. Однако, стоит отметить, что принципом КРТ пользовались еще в советские времена, когда пустыри массово застраивались целыми микрорайонами. Только цели, предусмотренные в те времена и в настоящее время значительно разнятся. Если в 30-е годы главной задачей было активное строительство большого числа квадратных метров, которые застраивались по типовым проектам, то в настоящее время, предпочтение отдается качественному освоению территориального пространства, где создаются не только благоприятные условия для проживания населения, но и вся необходимая инфраструктура.

Впервые понятие комплексное развитие появляется примерно 15 лет назад. В мае 2007 года Правительство РФ вводит Постановление «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства», регламентирующее требования к таким проектам. В этом же документе пояснялось, что строительство инфраструктуры, необходимой для нормального

функционирования и обеспечения благоприятной жизни населения могло осуществляться за счет средств различных источников финансирования. Также уточняется, что государство могло выступать в роли софинансиста.

В июле 2016 года Федеральным законом № 373-ФЗ вводится понятие комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ). Для исключения вопроса к каким объектам будет применим данный инструмент, законодательством было установлено, что комплексное и устойчивое развитие касалось только объектов, осваивающихся либо по инициативе государства, либо правообладателя.

Период, когда КУРТ вступает в полную силу приходится на 2017 год. Пункты 46.9 и 46.10 главы 5 Градостроительного кодекса РФ определяют основные положения механизма комплексного развития территории.

Все институты в рамках КУРТ в 2019 году претерпевают изменения, их консолидируют.

Однако, это не все преобразования, которые могли произойти в данной области. Кардинальные изменения были зафиксированы в декабре 2020 года. Так, вступает в силу Федеральный закон от 30.12.2020 г. №494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Стоит отметить, что КРТ не является новым институтом для России, поскольку до внесения изменений, мероприятия реализовались в рамках того же КУРТ. Декларируемая ГрК РФ задача режима КУРТ после его реформирования осталась неизменной – устойчивое и планомерное развитие соответствующей территории, исключение градостроительных ошибок, когда объекты возводятся без нужной инфраструктуры или не вписываются в городскую среду.

Закон, который получил название «Закон о всероссийской реновации», ввел изменения в структуру нормативно-правовой базы КРТ. Если, ранее нормативная база группировалась по видам деятельности КРТ, то в настоящее время, все внимание сосредоточено на их этапы, в частности с выделением особенностей в отношении конкретных видов КРТ.

КРТ осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 30.12.2021), а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, законодательством в области охраны окружающей среды.

Настоящим законом устанавливаются новые виды КРТ и порядок их осуществления. Существовавшая ранее терминология также претерпевает значительные изменения. Вводится термин «комплексное развитие территорий», под которым понимают совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий для жизни населения,

устойчивого развития городской среды, внешнего облика и повышения эффективности использования территории.

Основные цели КРТ прописаны в статье 64 ГрК РФ и отображены на рисунке 11.

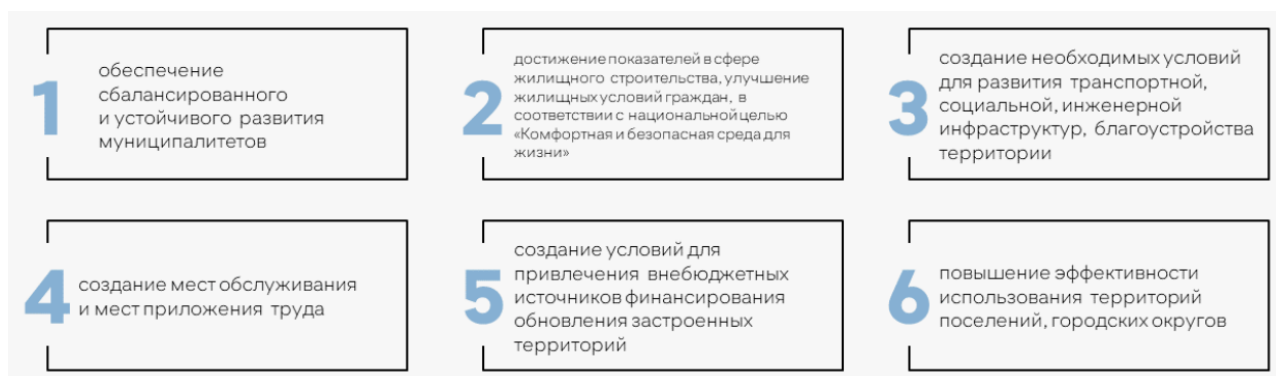


Рисунок 2.1 – Цели КРТ

Как видим, основными целями КРТ, заложенными в ГрК РФ является обеспечение сбалансированного и устойчивого развития, повышение качества городской среды и улучшение внешнего облика и иных характеристик объектов капитального строительства городских территорий.

Комплексное развитие территории призвано решить множество задач, основная из которых - обновление городской застройки. Ведь огромное количество домов в населенных пунктах возведено еще в первой половине прошлого века и давно уже не в состоянии обеспечить людям благоприятные условия для жизни.

Сегодня речь идет об обновлении и освоении целых территорий. Уход от точечной застройки позволяет достаточно быстрыми темпами развивать инженерную, транспортную и социальную инфраструктуры, тем самым не только обеспечивая граждан новым жильем, но и создавая условия для их комфортного проживания.

Комплексная застройка предполагает создание «мини-города», где кроме жилых домов располагаются объекты социально-бытовой и инженерной инфраструктуры: детские сады и школы, магазины, спортивные сооружения, благоустраиваются дворовые пространства с применением объектов ландшафтной архитектуры, оборудуются детские игровые площадки и т.д. Кроме того, архитектурный облик всех строений и объектов района комплексной застройки прорабатывается одновременно, что, безусловно, положительно отражается на визуальной привлекательности и видовых характеристиках нового жилья.

По разным оценкам, комплексная застройка позволяет снизить себестоимость жилья от 10 до 20 %, но, как правило, эта разница уходит на социально-бытовую инфраструктуру, строительство которой застройщик берет на себя. В условиях дефицита качественного недорогого жилья, комплексное освоение территорий позволяет формировать предложение, доступное по цене.

Комплексная застройка – это всегда взаимодействие государства и частных компаний, каким бы масштабным проект ни был. У каждой стороны свои четкие задачи: у застройщика - эффективно реализовать проект, у власти - улучшить социальные условия для населения, решить вопрос отселения из сносимого и ветхого фонда, благоустроить городские территории, развить транспортную инфраструктуру, обновить инженерные коммуникации.

Преимущества комплексной застройки очевидны: это и более широкое придомовое пространство, и высокая безопасность внутри объекта, и однородность социальной среды, и наличие собственной инфраструктуры. Как правило, все проекты комплексной застройки территорий являются масштабными.

Крупные жилые комплексы предоставляют своим обитателям высокий уровень комфорта проживания, что это обусловлено и установкой новейшего оборудования, и применением современных нормативов и технологий, кроме того, при комплексном освоении территории достаточно большие участки отводятся под зоны отдыха, озеленение и благоустройство, и, благодаря этому, становятся наиболее востребованными на рынке.

Комплексное освоение территории требует более серьезных финансовых инвестиций, чем точечная застройка, детальной проработки стратегии освоения территории и серьезных строительных мощностей. К проектам комплексной застройки более внимательно относятся и властные структуры. Таким образом, комплексный подход к развитию территорий обладает преимуществом как для жителей, так и для строителей.

Основная задача КРТ – стабильный и постоянный прогресс определенной территории, устранение неточностей градостроительства (возведение сооружений без соответствующих коммуникаций и без гармоничного включения в городскую местность).

Таким образом, комплексное развитие территории - это один из путей всестороннего преобразования не только в сфере градостроительства, но и социально-бытовой инфраструктуре, транспортных аспектах. Основной целью комплексного развития территории является создание благоприятной среды жизни и деятельности человека, условий для устойчивого развития города как областного центра, его промышленной, культурной и научной составляющей путем достижения баланса экономических и экологических интересов. Главным преимуществом является то, что все проекты реализуются под контролем органов государственной исполнительной власти. С одной стороны, региональные органы власти выполняют ключевые задачи - повышают привлекательность региона для проживания, создают условия для социально-экономического развития, а с другой стороны привлекают инвестиции и непосредственно работают с инвесторами, что позволяет добиться значительных результатов в конечном итоге.

Федеральным законом от 30.12.2020 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения

комплексного развития территорий», направленным на обновление жилищного фонда и обеспечение нового уровня городской среды, предусматривается реализация различных программ обновления городской застройки с привлечением внебюджетных источников.

В настоящее время заинтересованные лица, в том числе застройщики, изучают обновленный Градостроительный кодекс Российской Федерации (**ГрК РФ**) с целью его практического применения. В профессиональной среде есть понятный интерес к различным видам комплексного развития территорий.

Какие виды можно выделить среди инвестиционно-строительных проектов КРТ и в чем особенности каждого из них?



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых *расположены многоквартирные дома*



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены объекты капитального строительства и *отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС)*



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых *расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц*



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

осуществляется по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости

Рисунок 2.2 – Виды КРТ

Наименования видов КРТ не определяют, какие объекты могут быть созданы на территории по итогам КРТ, а лишь отражают ситуацию с объектами на дату принятия решения о КРТ. Например, в КРТ нежилой застройки не могут быть включены территории, занятые на момент принятия решения о КРТ жилыми домами.

Субъекты, принимающие решение о КРТ представлены на рисунке 2.3.



1. ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, если:

- в границах территории расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться определенным для этой цели РФ юридическим лицом;



2. ВЫСШИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РФ, если:

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта РФ;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться определенным для этой цели субъектом РФ юридическим лицом;
- территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;



3. ГЛАВА МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ - в иных случаях.

Рисунок 2.3 – Субъекты, принимающие решение о КРТ

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного Кодекса, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

3. Виды комплексного развития территории застройки

3.1 Комплексное развитие территории жилой застройки

Комплексное развитие территории жилой застройки - комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома.

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество.

Общее имущество в многоквартирном доме функционально связано с жилыми помещениями и обслуживает их, поэтому не может рассматриваться как самостоятельный объект права, а принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности (п. 1 ст. 30 ЖК РФ). Так конкретный лестничный пролёт или другая часть ОИ не может принадлежать, например, собственнику квартиры на первом этаже, но все собственники вместе могут решить красить его или нет.

Каждый собственник обязан нести расходы не только на содержание того помещения, которое находится в его собственности, но и на содержание общего имущества в МКД (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Целями принятия решения о КРТ жилой застройки являются: улучшение жилищных условий граждан, повышение качества городской среды, развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, создание мест приложения труда и решение других задач сбалансированного и устойчивого развития муниципальных образований.

В результате реализации проектов КРТ жилой застройки для граждан обеспечиваются возможности не только улучшить свои жилищные условия, но и получить лучший доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

В п. 2 ст. 65 ГрК РФ закреплено, что КРТ жилой застройки осуществляется в отношении одного или нескольких кварталов,

микрорайонов, если в их границах расположены МКД, которые соответствуют определенным условиям, представленным на рисунке 3.1.

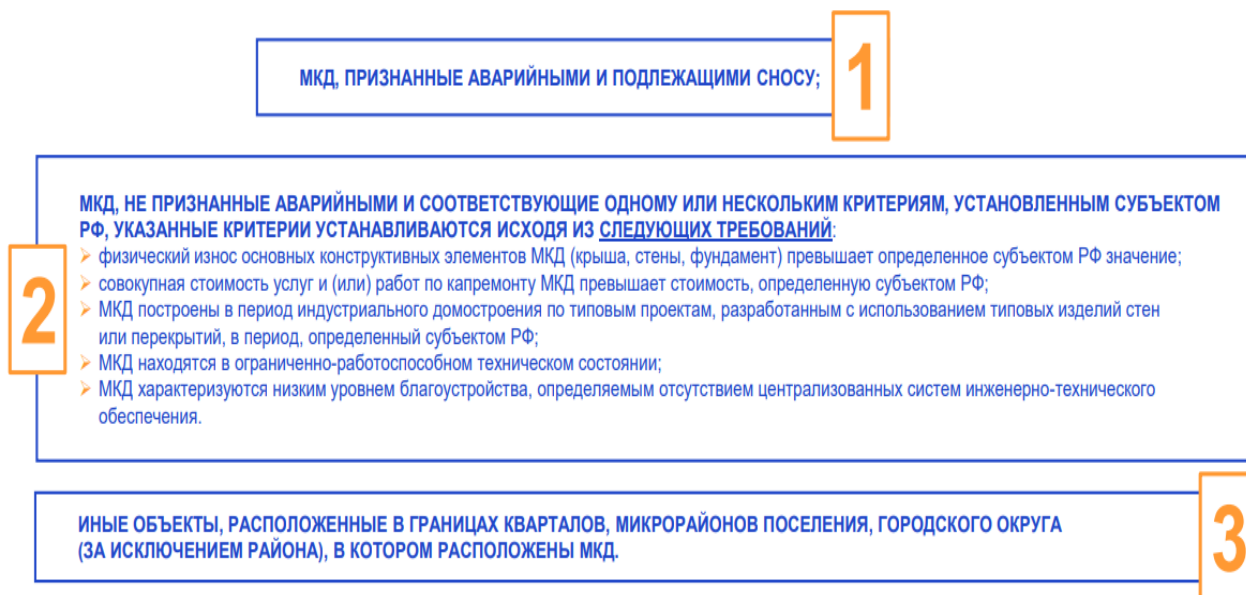


Рисунок 3.1 – Условия принятия решения о КРТ жилой застройки

В проект решения о КРТ жилой застройки признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции многоквартирные дома включаются автоматически.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

Как видно из рисунка 2.4 в проект решения КРТ включаются не только аварийные МКД, но и еще многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным субъектом РФ исходя из требований, установленных Градостроительным кодексом.

Для включения многоквартирного дома в границы территории комплексного развития достаточно его соответствия хотя бы одному из установленных субъектом РФ критериев.

Окончательное решение о включении многоквартирного дома, соответствующего критериям, в решение о КРТ жилой застройки или исключении из такого решения зависит от решения, принятого собственниками жилых помещений в многоквартирном доме на их общем собрании собственников.

В решение о КРТ жилой застройки, наряду с аварийными многоквартирными домами и многоквартирными домами, соответствующими

критериям, могут быть включены и иные земельные участки, расположенные на них объекты при условии, что они находятся в границах элемента планировочной структуры (за исключением района), в котором указанные многоквартирные дома.

В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, представленные на рисунке 3.2.

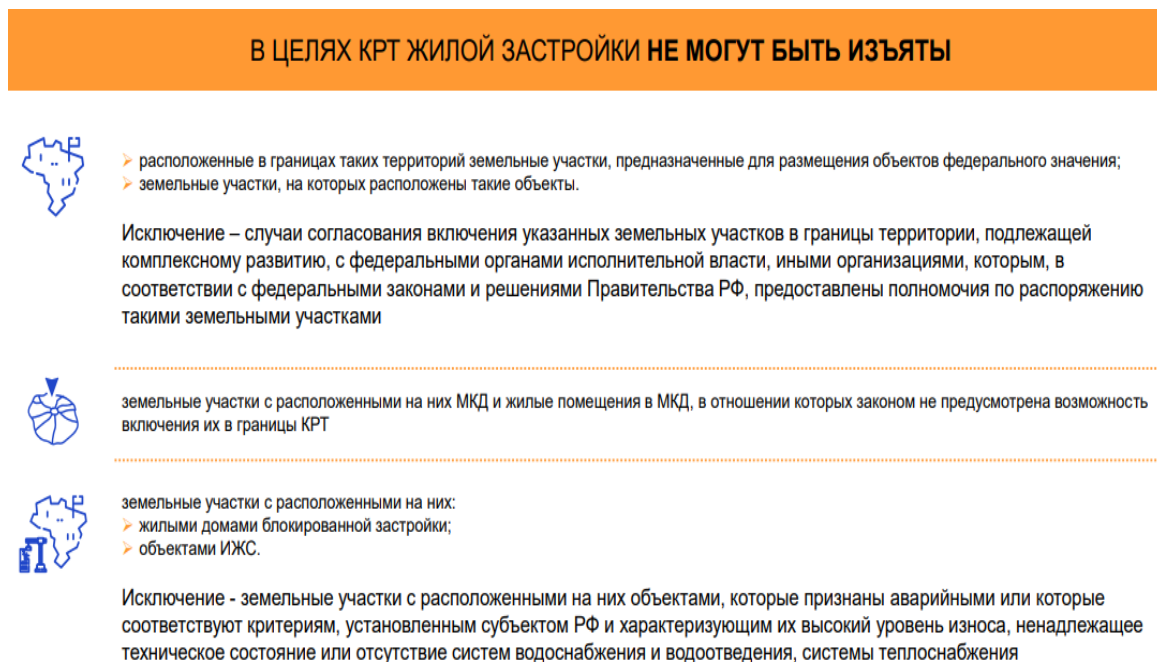


Рисунок 3.2 – Объекты, которые не могут быть изъяты для целей КРТ жилой застройки

Однако земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

Для включения жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома в решение о КРТ жилой застройки предварительно должно быть проведено обследование и составлено заключение специализированной организации, в котором подтверждено соответствие дома установленным субъектом РФ критериям, или принято решение о признании дома аварийным.

Комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом

Российской Федерации, или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

Процедура принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки представлена на рисунке 3.3



Рисунок 3.3 – Порядок принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки

При самостоятельной реализации решения о КРТ применяются этапы 1-4, 7-9, при проведении торгов - этапы 1-9.

3.2 Комплексное развитие территории нежилой застройки

Комплексное развитие территории нежилой застройки (промзон) очень схоже с КРТ жилой застройки, разница только в той территории, которую могут включить в такую зону и в нюансах реализации. В КРТ нежилой застройки могут включаться, по сути, любые объекты недвижимости за исключением жилых домов (как индивидуальных, так и многоквартирных).

КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки (ЗУ), представленные на рисунке 3.4.



Рисунок 3.4 – Земельный участок застроенной территории, в отношении которых может осуществляться КРТ нежилкой застройки

Одним из основных критериев является несоответствие вида разрешенного использования (ВРИ) здания/участка тому набору ВРИ, который установлен в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ), на принятие которых ресурсов воздействия у правообладателей зачастую или нет или крайне мало. То есть ПЗЗ могут быть изменены в любой момент, и вся территория окажется под угрозой включения в границы КРТ. Например, в Москве в 2022 году была «накрыто» границами КРТ огромная площадь территорий промзон, где набор ВРИ в ПЗЗ уже позволяет в любой момент публиковать проект решения о КРТ.

Кроме того, в границы КРТ нежилкой застройки могут включаться аварийные здания, объекты самовольного строительства.

Еще достаточно простого нахождения в одном районе с такими объектами, чтобы ваш объект тоже включили в границы КРТ. Однако эти основания 1) устранимые и 2) оспоримые.

Кем может реализовываться проект КРТ нежилкой застройки?

1. Юридическим лицом, выигравшим право заключить договор о комплексном развитии территории.

2. Юридическим лицом, созданным и определённым субъектом РФ для этих целей.

3. Правообладателями недвижимости в границах КРТ нежилкой застройки.

При осуществлении КРТ нежилкой застройки в границы таких территорий не могут быть включены объекты, представленные на рисунке 3.5.



Рисунок 3.5 – Объекты, которые не могут быть изъяты для целей КРТ нежилой застройки

Процедура принятия и реализации решения о КРТ нежилой застройки представлена на рисунке 3.6.



Рисунок 3.6 – Порядок принятия и реализации решения о КРТ нежилой застройки

При самостоятельной реализации решения о КРТ применяются этапы 1, 4, 5, при проведении торгов - этапы 1-5.

Какие риски у правообладателей недвижимости в границах КРТ нежилой застройки?

1. До принятия решения о КРТ, по сути, никаких (есть спорный момент с получением разрешения на строительство, но это скорее нюансы юридической техники норм ГрК РФ) можно осуществлять межевание, оформление прав, осуществлять строительство и т.д.

2. После принятия решения о КРТ полный спектр запретов и ограничений – запрещено менять ВРИ участка, невозможно получить разрешение на строительство, градостроительный план земельного участка без заключенного договора о КРТ.

3. Риски, связанные с изъятием имущества (низкий размер возмещения, неравноценные предложения по обмену имущества, затягивание процессов изъятия).

Какие способы защиты интересов правообладателей в границах КРТ?

1. Заключение договора о КРТ с органом власти самостоятельно (после публикации проекта решения о КРТ и получения предложения о заключении договора от органа власти). Стоит учитывать, что глава 28 ГК РФ позволяет согласовывать и спорить по условиям в том числе договоров о КРТ.

2. Оспорить принятое в нарушение установленного порядка комплексное развитие территории (КРТ). Таким нарушением, может быть, например предложение о заключении договора о КРТ было направлено не всем правообладателям в границах территории. Вариантов оспаривания много, все зависит от критерия, по которому установлены границы. Стоит, однако, учитывать, что формирующаяся практика еще не единообразна.

3. Оспорить размер компенсации за изъятие в случае реализации КРТ иными лицами.

В любом случае наличие границ КРТ, в которое включено имущество, требует системной и комплексной работы с целью сопровождения хозяйственной деятельности с оглядкой на возможные действия уполномоченных органов власти.

3.3 Комплексное развитие незастроенной территории

КРТ незастроенной территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые отвечают условиям, представленным на рисунке 3.7.

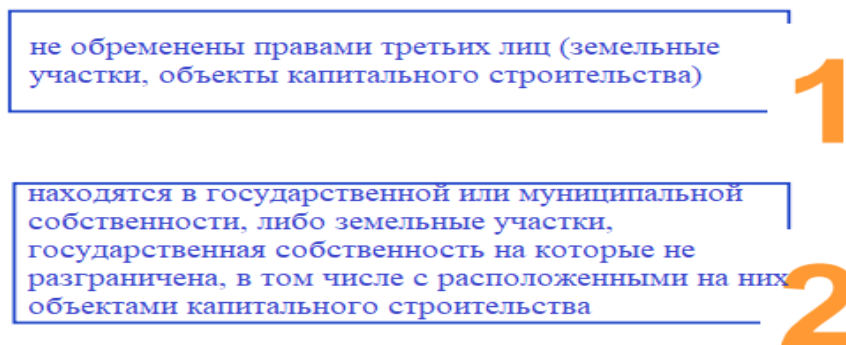


Рисунок 3.7 – Условия для ЗУ, в отношении которых может быть принято решение о КРТ незастроенной территории

Соответственно, комплексное развитие незастроенной территории не требует наличия именно в прямом смысле «незастроенной», то есть свободной от объектов капитального строительства территории. Объекты капитального строительства могут существовать на таких участках, однако и участки, и объекты должны находиться в публичной собственности и не должны быть обременены правами третьих лиц.

Процедура принятия и реализации решения о КРТ незастроенной территории представлена на рисунке 3.8.



Рисунок 3.8 – Порядок принятия и реализации решения о КРТ незастроенной территории

При самостоятельной реализации решения о КРТ применяются этапы 1, 4, 5, при проведении торгов - этапы 1-5.

3.4 Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

КРТ по инициативе правообладателей осуществляется в отношении земельных участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц, земельные участки, находящихся в государственной и муниципальной собственности и предоставленных третьим лицам, объектов недвижимости, расположенных на указанных ЗУ.

В границы территории могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при соблюдении следующих условий:

- наличие согласования с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков;
- целью включения является размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- отсутствие прав третьих лиц на земельные участки;
- земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам, включенным в границы КРТ по инициативе правообладателей.

По общему правилу в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие правообладателям.

Процедура принятия и реализации решения о КРТ по инициативе правообладателей (физических и юридических лиц) представлен на рисунке 3.8.



Рисунок 3.8 – Порядок принятия и реализации решения о КРТ по инициативе правообладателей

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (договор). Содержание договора определяется в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса РФ с учетом положений настоящей статьи.

Для заключения договора с правообладателями в порядке, предусмотренном настоящей статьей, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой договор.

Договор может содержать сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие.

В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в

том числе в случаях, установленных настоящим Кодексом, по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории.

4. Подготовка решения и подписание договора о комплексном развитии жилой территории

4.1 Решение о комплексном развитии территории

В решение о комплексном развитии территории включаются сведения о местоположении, площади, перечень ОКС, сроки реализации и другая информация.

Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению в сети Интернет на сайтах органов власти.

Перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ жилой застройки субъекта РФ или ОМСУ

Основные сведения, предусмотренные ч.1 ст. 67 ГрК РФ:

- сведения о местоположении, площади и границах территории
- перечень ОКС, расположенных в границах территории, в том числе подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД
- предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки
- сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом РФ, муниципальным образованием или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- основные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции в границах территории (могут не соответствовать ПЗЗ)
- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии)
- иные сведения, определенные Правительством РФ, субъектом РФ

Дополнительные сведения:

- объем строительства - для определения опыта строительства участников торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, если решение о КРТ жилой застройки будет реализовываться лицом, с которым будет заключен такой договор (ч. 6 ст. 69 ГрК РФ)
- может предусматривать необходимость строительства МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их часть соответствует условиям отнесения к стандартному жилью, и (или) строительство наемного дома (ч.2 ст. 67 ГрК РФ)

Мероприятия по разработке проекта решения о КРТ:

- Анализ градостроительного контекста территории, сбор сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости, других сведений, проведение обследования территории
- Проведение предварительного пространственно-экономического моделирования территории (для оценки целесообразности проекта КРТ жилой застройки)
- Согласование проекта решения о КРТ жилой застройки с уполномоченными органами на предмет включения в границы КРТ земельных участков и иных объектов недвижимости в публичной собственности
- Разработка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки
- Определение границ территории КРТ
- Согласование границ территории с субъектом РФ (в случае подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки ОМСУ)
- Определение основных ВРИ земельных участков и ОКС, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, иных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ
- Организация общего собрания собственников помещений в МКД, соответствующих критериям, по вопросу включения МКД в границы территории КРТ жилой застройки

Анализ градостроительного контекста - сбор сведений о территории и недвижимости, о правах и ограничениях, переселяемых гражданах, проведение «натурного» обследования территории и объектов, анализ полученных градостроительных сведений

Цели анализа градостроительного контекста:

- ✓ установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории жилой застройки требованиям ГрК РФ
- ✓ выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, на строительство/реконструкцию ОКС
- ✓ собрать исходные данные для пространственно-экономического моделирования и подготовки мастер-плана

Результат обследования - наличия заключения экспертов специализированной организации, которое включает:

- 1) оценку технических характеристик зданий, строений, сооружений на планируемой к КРТ жилой застройки
- 2) заключение о соответствии жилых зданий, подлежащих расселению, установленным критериям
- 3) результаты фотофиксации зданий, строений, сооружений на территории.

Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта КРТ жилой застройки

Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки.

Мастер-план КРТ жилой застройки является результатом комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

В рамках подготовки мастер-плана на основании исходных данных осуществляется комплексный градостроительный анализ территории, который включает в себя:

1. установление соответствия расположенных объектов капитального строительства критериям, установленным Градостроительным кодексом РФ;
2. определение вида и (или) видов комплексного развития территории;
3. анализ обеспеченности и наполняемости объектами обслуживания, в том числе социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур;
4. разработку предварительных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории;
5. определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности застройки и параметров объектов капитального строительства;
6. предложение по границам элементов планировочной структуры;
7. установление границ частей и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории;
8. определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условий о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;
9. определение предельного срока реализации решения о комплексном развитии территории;
10. определение иных параметров комплексного развития территории.

При разработке мастер-плана необходимо:

- 1) разрабатывать мастер-план на основе полученных результатов в рамках проведения предварительных мероприятий по анализу градостроительного контекста территории, собранных сведениях о правах, ограничениях использования, обременениях прав в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости на территории, в том числе содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, других сведениях и результатах обследования территории, проведения предварительного пространственно-экономического моделирования развития территории;
- 2) учитывать градостроительные ограничения, установленные документами градостроительного регулирования, нормативными техническими документами, а также аналоги застройки, рекомендательные

Стандарты комплексного развития территории, иные лучшие практики при реализации проектов КРТ жилой застройки;

3) разрабатывать мастер-план в границах, уточненных по результатам указанных предварительных мероприятий, а в ходе разработки мастер-плана при необходимости осуществлять уточнение таких границ;

4) проводить в рамках разработки мастер-плана пространственно-экономическое моделирование предлагаемого развития территории в целях финансово-экономического обоснования мастер-плана;

5) учитывать влияние предложений мастер-плана на территории, которые могут быть затронуты градостроительными процессами на территории комплексного развития (смежные территории), а также на социально-экономическое развитие муниципального образования, в границах которого планируется реализация проекта КРТ жилой застройки;

6) проводить при подготовке мастер-плана консультации с собственниками, иными правообладателями крупных объектов капитального строительства нежилого назначения, в том числе объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, которые планируется включить в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Мастер-план состоит из:

- графической части;
- пояснительной записки;
- материалов по обоснованию.

Графическая часть Мастер-плана состоит из схем и чертежей, подготавливаемых с использованием картографического материала в масштабе 1:500 – 1:1000.

Основные параметры мастер-плана, рекомендуемые включению в решение о КРТ жилой застройки

Рекомендуется предусмотреть актом субъекта РФ следующий перечень дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ на основании основных параметров мастер-плана:

- основные технико-экономические показатели застройки (в том числе показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству; показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, соотношение жилых и нежилых помещений)
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории и максимальной доступности для населения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
- перечень видов, состава и технико-экономических характеристик подлежащих строительству/реконструкции объектов инфраструктуры (в т. ч. улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей) в соответствии с расчетными показателями
- границы частей территории жилой застройки с указанием этапов реализации решения о КРТ (при наличии частей и этапов)
- количество подлежащих строительству МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их минимальное количество соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе наемных домов (при установлении такого требования)

Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ жилой застройки.

Цель на самой первой стадии - примерная оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта.

Цель при разработке мастер-плана – финансово-экономическое обоснование мастер-плана, в том числе оценка:

- возможных общих градостроительных показателей развития территории КРТ
- возможного объема размещения ОКС жилого и нежилого назначения
- объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых зданий, подлежащих расселению
- необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на территории
- необходимого объема финансирования, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах регионального и местного бюджетов, в том числе предоставляемых Фондом ЖКХ
- сроков реализации проекта КРТ жилой застройки

По результатам разработки мастер-плана, в том числе на основе пространственно-экономического моделирования, рекомендуется подготовить финансово-экономическое обоснование мастер-плана:

1. обоснование основных экономических параметров проекта КРТ, включая:

- капитальные и операционные расходы на реализацию проекта КРТ, в том числе на компенсацию собственникам недвижимости
- доходы от реализации проекта КРТ жилой застройки
- объемы привлечения собственных и заемных средств лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридическим лицом, определенным субъектом РФ

2. обоснование эффективности реализации проекта КРТ, в том числе:

- анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ в целом, а также для лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом РФ
- оценка эффективности расходов средств бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилья
- оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации)

Рекомендуется включать в финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки следующие сведения, полученные на основе финансово-экономического обоснования мастер-плана:

1. примерная оценка общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе планируемый объем финансирования за счет бюджетных, внебюджетных средств на весь период реализации решения о

КРТ, в том числе в разбивке по трехлетним периодам бюджетного планирования

2. объемы бюджетного финансирования, в том числе по целевым направлениям расходов, на первый трехлетний период рекомендуется предусматривать в бюджете до принятия решения о КРТ

3. оценка потребности для реализации решения о КРТ в средствах Фонда ЖКХ в форме:

- субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение понесенных ими расходов на расселение аварийного жилищного фонда

- субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда

4. оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки

На рисунке 4.1 представлены этапы определения границ территории КРТ



Рисунок 4.1 - Этапы определения границ территории КРТ

На рисунке 4.2 представлены методы определения границ территории КРТ жилой застройки

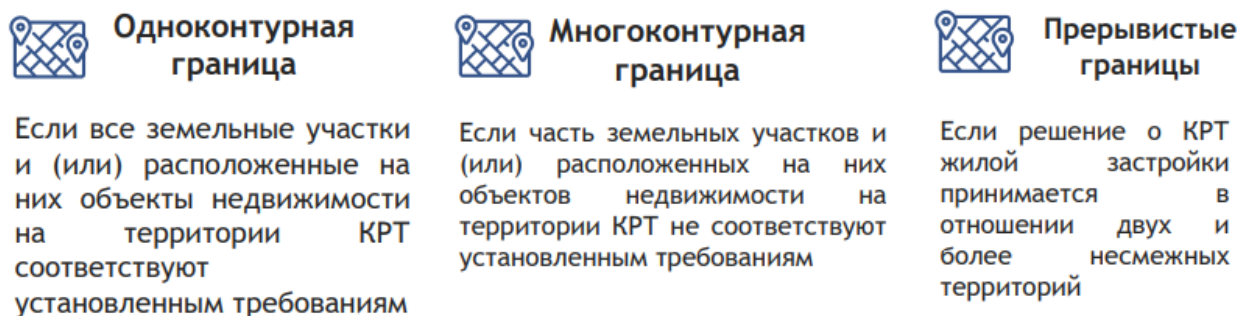


Рисунок 4.2 - Методы определения границ территории комплексного развития жилой застройки

Одноконтурная граница и внешний контур многоконтурной границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с учетом требования о расположении такой территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры могут устанавливаться:

- по границам одного или нескольких элементов планировочной структуры;
- по границам территориальных зон;
- по границам земельных участков, в том числе на которых расположены объекты, включенные в проект решения о КРТ;
- по элементам улично-дорожной сети;
- красным линиям; - естественным границам природных объектов;
- иным границам планировочной структуры.

Внутренние контуры многоконтурной границы устанавливаются в целях исключения из территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, не подлежащих включению в границы такой территории.

В различных случаях, исходя из особенностей сложившейся планировочной структуры такой территории и предварительного видения ее развития на основе разработанной архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана), внутренние границы многоконтурной границы могут устанавливаться:

- по границам земельных участков, не подлежащих включению в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;
- по элементам улично-дорожной сети;
- красным линиям;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам планировочной структуры.

Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации в сети "Интернет" в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети "Интернет", либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы);

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории.

Исключение многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.2 Подписание договора о комплексном развитии территории

Договор о комплексном развитии территории заключается на торгах в целях реализации решения о КРТ, принимаемого исполнительным органом государственной власти (ОГВ) или органом местного самоуправления (ОМС), либо без торгов — с правообладателями земельных участков или иных объектов недвижимости, расположенных на территории комплексного развития.

Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

Лицо, заключившее договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

Лицо, заключившее договор, не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

Лицо, заключившее договор, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

Лицо, заключившее договор, вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления их обязанностей по договору.

5. Организация общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Один из этапов процедуры принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (КРТ жилой застройки) - ГК РФ проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

В соответствии с ч. 6 ст. 66 и ч. 3 ст. 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) после опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки одним из этапов принятия и реализации решения о КРТ является проведение общих собраний собственников жилых помещений МКД (и представителей собственников в лице нанимателей жилых помещений по договору социального найма в соответствии с п. 3.2 ст. 45 ЖК РФ), не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки.

Согласно Жилищному кодексу РФ, общее собрание собственников (ОСС) – это орган управления многоквартирным домом (МКД), который принимает решения с помощью голосования. Чтобы провести какие-то изменения в доме или на придомовой территории, нужно получить согласие собственников МКД.

Согласно Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решения о включении или исключении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии.

Инициатором ОСС является уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки ОСС созывается как внеочередное общее собрание, или любой собственник помещения в МКД, или управляющая компания.

Согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ инициатор общего собрания собственников помещений в МКД обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме одним из следующих способов:

- размещено в региональной информационной системе
- заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме
- вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись
- размещено в помещении данного дома в доступном для всех собственников помещений в данном доме, если решением общего собрания собственников помещений выбран такой способ размещения сообщения.

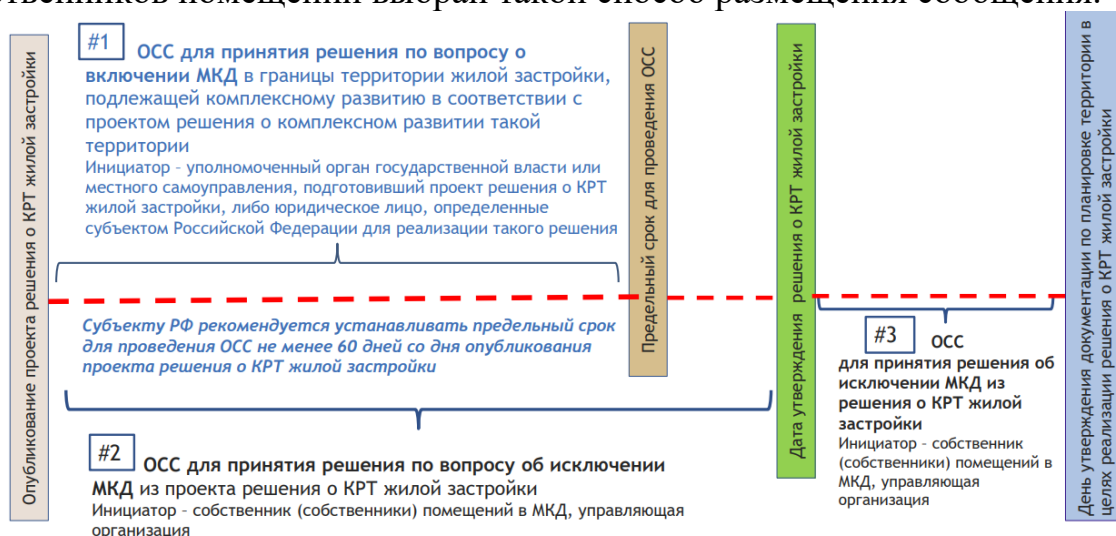


Рисунок 5.1 - Виды и сроки проведения общего собрания

Перед проведения ООС рекомендуется разместить информационные объявления на подъездных группах и информационных стендах, подлежащих сносу неаварийных МКД, домоуправляющей организации разместить информационные объявления (плакаты) о предстоящем голосовании и планируемом развитии данной территории, а также раздать информационные брошюры на каждую квартиру в целях ознакомления граждан с предстоящей процедурой голосования и последующего расселения в случае включения МКД в решение о КРТ. Органам местного самоуправления необходимо разместить проект решения о КРТ на информационных стендах администрации района в соответствии с п. 3 ч. 3 ст. 67 ГрК РФ.

Информация для собственников и нанимателей:

1) почему МКД может быть включен в проект решения о КРТ (каким критериям соответствует МКД)

2) о возможности собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принять решение об исключении МКД из проекта /решения о КРТ

3) как обеспечиваются жилищные и имущественные права собственников помещений в МКД при его включении в решение о КРТ, в том числе: что будет предоставлено взамен освобождаемых собственниками жилых помещений, как рассчитывается размер равноценного денежного возмещения за освобождаемое помещение есть ли возможность получения в собственность другого жилого помещения, в каком месте, какого качества предусмотрено ли право на получение равнозначного жилого помещения в понимании части 7 статьи 32.1 ЖК РФ есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых МКД на территории КРТ о защите жилищных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан кто будет заключать договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых МКД и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения и др.

4) как обеспечиваются жилищные права нанимателей жилых помещений при включении МКД в решение о КРТ, в том числе: о предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма предусмотрено ли право нанимателей на получение равнозначного жилого помещения о возможности предоставления другого жилого помещения на праве собственности предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей жилых помещений

Предельный срок для проведения ООС устанавливается нормативно-правовой акт субъекта РФ (не может быть менее 1 месяца).

Инициатору общего собрания необходимо:

- определить форму проведения собрания (очная, очно-заочная, заочная), проведение собрания в заочной форме не рекомендуется.
- определить дату, время и место проведения собрания
- определить дату окончания собрания (только в очно-заочной и заочной форме)
- определить председателя, секретаря и членов счетной комиссии собрания из числа представителей управляющей компании или собственников МКД, изъявивших желание стать членами счётной комиссии
- при необходимости актуализировать реестры собственников многоквартирных домов в соответствии с актуальными выписками из ЕГРН (реестры ведут управляющие организации)
- провести установочную часть собрания: раздать бюллетени для голосования, обеспечить контроль правильного заполнения бюллетеней, оформить протокол собрания
- направить оригинал протокола в орган государственного жилищного надзора (ГЖИ), копию протокола в орган местного самоуправления и управляющую организацию не позднее 10 дней после подведения итогов голосования, разместить сканы протокола и решений в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников решений и протокола в государственную жилищную инспекцию.

Очень важно помнить, что общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ). Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (см. таблицу).

Таблица 5.1- Правовые последствия общих собраний

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД включается в решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД не включается в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД включается в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения об исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД исключается из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения об исключении МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД исключается из решения о КРТ жилой застройки

Голосовать на общем собрании собственником помещения может как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса РФ). Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и п. 5 ст. 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).



**ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ МКД
В ГРАНИЦЫ КРТ НЕОБХОДИМО**

провести собрание в соответствии с ЖК РФ с учетом следующих особенностей:

- проголосовать «за» должны не менее чем 2/3 собственников и нанимателей;
- в голосовании участвуют только собственники и наниматели жилых помещений;
- наниматели жилых помещений голосуют как представители собственника в силу закона.

Многоквартирные дома, общие собрания в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о КРТ.



**ДЛЯ ИСКЛЮЧЕНИЯ МКД
ИЗ КРТ НЕОБХОДИМО**

провести собрание в соответствии с ЖК РФ с учетом следующих особенностей:

- проголосовать «за» должны не менее чем 1/3 собственников и нанимателей;
- в голосовании участвуют только собственники и наниматели жилых помещений;
- наниматели жилых помещений голосуют как представители собственника в силу закона.

Подвести итоги голосования необходимо до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.

Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколом общего собрания собственников.

6. Жилищные и имущественные права собственников и нанимателей квартир в МКД, не признанных аварийными, при комплексном развитии жилой застройки

6.1 Жилищные и имущественные права собственников

Собственнику квартиры в многоквартирном доме, соответствующем установленным субъектом РФ критериям, взамен освобождаемой им квартиры предоставляется равноценное денежное возмещение или по заявлению собственника - другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемую квартиру.

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственника квартиры получить равнозначное жилое помещение.

Нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены иные дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (часть 8 статьи 321 ЖК РФ).

В случае включения в решение о КРТ жилой застройки многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, но соответствующего установленным субъектом РФ критериям, собственник квартиры в таком доме должен будет в обязательном порядке заключить договор о переходе права собственности на квартиру и, соответственно, освободить квартиру.

Договор о переходе права собственности предусматривает передачу квартиры в государственную или муниципальную собственность (если такой договор заключен органом власти) или в собственность лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки (если заключение договора о переходе прав таким лицом предусмотрено договором о КРТ жилой застройки).

Договор, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, заключают с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки, и, соответственно, будут нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения лица, обеспечивающие реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, или лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки.

В соответствии с Градостроительным кодексом (см. часть 1 статьи 66 ГрК РФ), лицом, обеспечивающим реализацию проекта КРТ, может быть:

- Российская Федерация;
- субъект Российской Федерации;
- орган местного самоуправления;
- юридическое лицо, определенное Российской Федерацией;

- юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации;
- лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

- 1) сведения о сторонах договора;
- 2) сведения о равноценном возмещении, о жилом помещении, предоставляемом с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер);
- 3) реквизиты принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- 4) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор, и приобретающих соответствующие права в отношении предоставляемого равноценного возмещения, жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или равнозначного жилого помещения, а также в отношении предоставляемых дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер).

Проект договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и содержащий указанные сведения, направляется собственнику квартиры заказным письмом с уведомлением о вручении лицом, с которым собственником должен быть заключен такой договор.

На рассмотрение проекта договора о переходе права собственности на квартиру в многоквартирном доме, включенном в решение о КРТ жилой застройки (неаварийном, но соответствующем установленным критериям), Жилищный кодекс отводит 45 дней со дня получения собственником проекта такого договора, отправленного заказным письмом с уведомлением о вручении. Если за этот срок собственник квартиры и лицо, с которым должен быть заключен такой договор, не пришли к соглашению об условиях договора и договор не заключен, указанное лицо вправе обратиться в суд и потребовать понуждения собственника к заключению договора, предусматривающего переход к нему права собственности на жилое помещение, освобождения помещения и передаче его в собственность указанного лица.




Если у собственника жилого помещения, которое должно быть освобождено, нет в собственности иных жилых помещений, то по заявлению такого собственника ему должно быть предоставлено право пользоваться жилым помещением на срок не более чем 6 месяцев после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме. При этом в договоре, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, может быть определен более продолжительный срок.

Наличие ипотеки не является препятствием для заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение. Ипотека переходит на жилое помещение, предоставляемое собственнику. Государственная регистрация ипотеки в отношении предоставляемого жилого помещения осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на такое жилое помещение без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности.

Размер равноценного возмещения за квартиру, освобождаемую в связи с осуществлением комплексного развития территории жилой застройки, определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (часть 3 статьи 321 ЖК РФ). Равноценное возмещение включает:

- рыночную стоимость квартиры;
- рыночную стоимость доли собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (включая земельный участок);
- а также все убытки, причиненные собственнику изъятием квартиры (затраты на смену места проживания, на наем квартиры до покупки другой квартиры, на переезд и др.).

ВОЗМЕЩЕНИЕ	
1	Собственники жилья получают равноценное возмещение в соответствии с ЖК РФ (рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в МКД, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения в связи с изменением места проживания)
2	Собственник жилья вправе получить возмещение, или по заявлению собственника - другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилье
3	Наниматель жилья вправе получить другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилье. По его письменному заявлению такое жилье предоставляется ему на праве собственности
4	Субъектом РФ могут быть предусмотрены дополнительные гарантии, в том числе предоставление равнозначного жилого помещения. Нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ могут быть предусмотрены иные меры поддержки (льготная ипотека и т.д.)
5	Предоставление равнозначного жилого помещения, другого жилого помещения или возмещения осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и уполномоченным органом либо лицом, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки

 <p>ОЧЕРЕДНИКИ Сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также сохраняют право на получение жилья в первоочередном порядке в случаях, установленных актами субъектов РФ</p>	 <p>КОММУНАЛЬНЫЕ КВАРТИРЫ Взамен освобождаемой комнаты в коммунальной квартире, признанной таковой до 1 января 2021г., может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой территории</p>	 <p>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ Собственники жилья в МКД в границах КРТ жилой застройки освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества с первого месяца года переселения, а ранее внесенные взносы используются на цели реализации КРТ жилой застройки</p>
--	--	---

Рыночная стоимость недвижимости (квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество) определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, являющимися членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшими свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

Размер убытков, связанных с переходом права собственности на квартиру, может быть предметом переговоров при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме, соответствующем установленным критериям и включенном в решение о КРТ жилой застройки, взамен освобождаемой квартиры вместо денежного возмещения может получить другую квартиру. Для этого требуется заявление собственника. При этом при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение засчитывается стоимость такого другого жилого помещения.

Зачет стоимости предоставляемого другого жилого помещения означает, что, если стоимость предоставляемого жилого помещения меньше размера равноценного возмещения, то разница должна быть выплачена собственнику при предоставлении такого другого жилого помещения. Жилищный кодекс не регулирует вопрос о доплате собственником за предоставляемое другое жилое помещение, если его стоимость выше, чем размер равноценного возмещения (за исключением случая, когда по заявлению собственника ему за доплату предоставляется квартира большей площади и (или) имеющая большее количество комнат, чем предоставляемое жилое помещение, см. ответ на вопрос «Есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях?»).

Требования к характеристикам другого жилого помещения (размеру, местоположению, качеству отделки, стоимости и т.п.), предоставляемого собственнику взамен освобождаемой квартиры (вместо денежного возмещения), Жилищным кодексом не установлены. Эти вопросы, а также вопрос о доплате собственником за другое предоставляемое жилое помещение в случае, если его стоимость превышает размер возмещения, либо могут быть урегулированы нормативным правовым актом субъекта РФ, либо договором, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение.

Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственников жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, 20 требования к размеру и местоположению которого установлены Жилищным кодексом.

В соответствии с частью 7 статьи 321 Жилищного кодекса под равнозначным жилым помещением понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

- 1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

- 2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Право собственников жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения может быть предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (см. частью 7 статьи 321 ЖК РФ). В этом случае таким актом должны быть установлены стандарты равнозначного жилого помещения.

Пример стандарта равнозначного помещения.

Пункт 7.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»: «жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания.»

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр - стандартное жилье должно соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. При этом стандартным жильём является:

1) квартира, расположенная в многоквартирном доме, в котором обеспечен беспрепятственный доступ инвалидов к общему имуществу собственников помещений в таком доме;

2) квартира, расположенная в многоквартирном доме, которому присвоен класс энергетической эффективности В и выше;

3) внутренняя отделка жилого помещения должна одновременно соответствовать следующим требованиям:

- установлены металлическая входная дверь и межкомнатные двери с фурнитурой;

- установлены оконные блоки с подоконной доской;

- поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями;

- поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы. При этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала;

- поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие. На полу санитарных узлов выполнены выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой;

- в санитарных узлах обеспечена гидроизоляция, установлена сантехника и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки и ревизионные люки;

- в кухне (в том числе объединенной с жилой комнатой, а также в кухне-нише) установлены мойка и тумба под мойку, плита (или варочная панель и духовой шкаф), вентиляционная решетка.

Жилищным кодексом предусмотрена возможность для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не являющихся аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенным в решение о КРТ жилой застройки, подать письменное заявление и приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Федеральное законодательство не определило гарантии предоставления взамен освобождаемой собственником квартиры другого жилого помещения или равнозначного жилого помещения на той же территории после завершения строительства (реконструкции) объектов в рамках КРТ жилой застройки. Этот вопрос может быть урегулирован нормативным правовым актом субъекта РФ или при наличии согласия сторон договора, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, в таком договоре.

Если в освобождаемом в связи с комплексным развитием территории жилом помещении в МКД, соответствующем критериям, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения денежного возмещения не допускается. Такому собственнику должно быть предоставлено другое жилое помещение или в случае, если нормативным правовым актом субъекта РФ предусмотрено предоставление собственникам жилых помещений равнозначных жилых помещений, то равнозначное жилое помещение. Соответственно, несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане должны быть гарантировано обеспечены новым местом проживания.

Договор, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, заключают с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах, включенных в решение о КРТ жилой застройки, и, соответственно, будут нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения лица, обеспечивающие реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, или лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки.

6.2 Жилищные права нанимателей квартир

Жилищные права граждан – нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но отвечающих установленным критериям «ветхости» и неблагоустроенности и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки решением о КРТ жилой застройки, защищаются статьей 321 Жилищного кодекса. Гарантии жилищных прав установлены для нанимателей жилых помещений в таких МКД, предоставленных:

- а) по договору социального найма;
- б) по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Далее под «нанимателями» будут подразумеваться обе категории нанимателей, указанные выше. Защита жилищных прав нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда при реализации проектов КРТ жилой застройки законодательством не предусмотрена.

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, а по заявлению нанимателя – на праве собственности. Такое другое жилое помещение должно иметь (см. часть 6 статьи 321 ЖК РФ):

- общую площадь, жилую площадь не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения;
- количество комнат не меньше количества комнат в освобождаемом жилом помещении.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым *понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:*

- 1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;
- 2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом

жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

Предоставление нанимателям по договору социального найма комнат в коммунальной квартире отдельной квартиры является одной из дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей, которые могут быть определены нормативным правовым актом субъекта РФ и решением о КРТ жилой застройки. При этом федеральным законом предусмотрено, что такие коммунальные квартиры должны быть коммунальными на 1 января 2021 года (то есть гарантии не могут распространяться на квартиры, которые стали коммунальными квартирами после указанной даты).

6.3 Имущественные права собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийных

Земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома, которые находятся в границах территории комплексного развития и признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом РФ, **МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В ЦЕЛЯХ КРТ.**

Другие земельные участки и расположенные на них индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома, которые находятся в границах территории комплексного развития, **НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ.**

Жилищный кодекс не содержит специальных жилищных гарантий собственникам индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийными или соответствующих установленным критериям, при их изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

Изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийными или соответствующих установленным критериям, осуществляется в порядке, установленном главой VII, с учетом особенностей, предусмотренных статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – Земельный кодекс, ЗК РФ).

Изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийными или соответствующих установленным критериям, осуществляется на

основании решения об изъятии и в соответствии с соглашением об изъятии, заключаемым с их собственниками.

Лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, имеет право (но не обязан) договориться с собственником о выкупе у собственника земельного участка и расположенных на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома и иных вспомогательных объектов на условиях добровольной рыночной сделки и по согласованной цене в соответствии с гражданским законодательством. В этом случае не потребуется применение процедуры изъятия в целях КРТ земельного участка и расположенного на нем дома, признанного аварийным или соответствующего установленным критериям.

Решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельного участка и расположенных на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома и иных вспомогательных объектов принимается уполномоченным органом власти (местного самоуправления), принявшем решение о КРТ жилой застройки (см. пункт 2 статьи 5612 ЗК РФ).

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки может быть принято на основании ходатайства об изъятии лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом.

Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления:

1. В срок не более чем 30 дней со дня поступления ходатайства об изъятии земельного участка направляют запрос в орган регистрации прав в целях выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию, и которым принадлежат расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества (см. пункт 10 статьи 564 ЗК РФ);

2. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии земельного участка обязаны (см. пункт 1 статьи 565 ЗК РФ):

- обеспечить опубликование сообщения о планируемом изъятии земельного участка в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов;
- обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельного участка на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельного участка, на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположен земельный участок, подлежащий изъятию;

3. В течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии сообщение о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества должно быть:

- опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) правовых актов,
- размещено на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
- размещено на информационном щите в границах территории, в отношении которой уполномоченным органом принято решение о ее комплексном развитии, 35 – в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии копия решения об изъятии должна быть направлена собственнику земельного участка (см. пункт 4 статьи 5612 ЗК РФ).

Решение об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости действует в течение трех лет со дня его принятия (см. пункт 13 статьи 566 ЗК РФ).

Решение об изъятии может быть обжаловано в суде в течение 3 месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии (см. пункт 14 статьи 566 ЗК РФ).

Соглашение об изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимости заключается в письменной форме между собственником изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, либо застройщиком (см. пункт 1 статьи 5610 ЗК РФ).

Проект соглашения об изъятии недвижимости направляется для подписания собственнику земельного участка в порядке, указанном в пунктах 2 – 7 статьи 5610 ЗК РФ. Одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости направляются (см. пункт 4 статьи 5610 ЗК РФ):

- 1) кадастровый паспорт земельного участка, подлежащего изъятию в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости, а также кадастровые паспорта расположенных на таком земельном участке зданий, сооружений;

- 2) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а также отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества;

- 3) отчет об оценке земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых в случае, если условиями соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено предоставление земельного участка или иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества.

Таким образом, размер возмещения за изымаемый земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости включает в себя рыночную стоимость земельного участка, рыночную стоимость расположенного на нем индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома, а также размер убытков, причиняемых изъятием.

После получения проекта соглашения об изъятии недвижимости собственник вправе (пункт 9 статьи 5610 ЗК РФ):

- подписать соглашение об изъятии недвижимости;
- или направить уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости;
- или направить предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложение об изменении размера возмещения.

К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

Соглашением об изъятии недвижимости при согласии собственника может быть предусмотрено предоставление такому собственнику земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества.

Последствия незаключения соглашения об изъятии недвижимости.

Если в течение 1 месяца со дня, когда собственнику предоставлена возможность ознакомиться с проектом соглашения об изъятии недвижимости, соглашение об изъятии не заключено, решение об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества принимается судом (см. пункт 9 статьи 5612 ЗК РФ).

В течение 7 дней со дня вынесения судом решения об изъятии земельного участка и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ и о предоставлении возмещения в связи с изъятием денежные средства в счет такого возмещения перечисляются на банковский счет, указанный собственником, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете (пункт 11 статьи 5612 ЗК РФ). Решение суда об изъятии может быть оспорено в части размера компенсации за изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества (пункт 13 статьи 5612 ЗК РФ)