

ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРАНА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ТЮМЕНЬ • МОСКВА • МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ • САНКТ-ПЕТЕРБУРГ • ЕКАТЕРИНБУРГ • НОВОСИБИРСК

Практика реализации комплексного развития территорий жилой застройки

АНДРЕЙ БАСОВ

Вице-президент по GR и инвестициям

4 Региона

8 Лет

2 900 Человек

2 315 000 Кв. м

Московская область, город Мытищи

1. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Московской области по КРТ, позволяющее заключать трехсторонние соглашения.
2. Наличие в решении о КРТ подробных сведений о расположенных на территории КРТ сносимых и сохраняемых объектах капитального строительства нежилого назначения, многоквартирных домах.
3. Приложение мастер-плана к решению о КРТ.
4. Включение в границы КРТ жилой застройки объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Московской области и регламентация порядка их сноса.



Свердловская область, город Екатеринбург

1. Реализация предусмотренных федеральным законом региональных полномочий:

- передача от представительного органа на уровень местной администрации полномочий по утверждению правил землепользования и застройки Екатеринбурга, внесения в них изменений;

- установление на территории Свердловской области отдельных случаев утверждения органами местного самоуправления генеральных планов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории и внесения в них изменений без проведения в 2022, 2023 и 2024 годах общественных обсуждений или публичных слушаний, в т.ч. :

- ✓ в генплан и ПЗЗ - при внесении изменений в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, подготовленным в целях реализации решения о КРТ жилой застройки;
- ✓ в документацию по планировке - при реализации решений, принятых главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области, о РЗТ, решений о КРТ жилой застройки.

2. Отнесение территории КРТ к объектам местного значения городского округа и выдача градостроительных планов на образуемые земельные участки на основании проекта межевания территории КРТ.



Тюменская область, город Тюмень

Комплексный подход

КРТ жилой застройки
в районе улиц Береговая –
Мысовская - Газовиков

29 га



Тюменская область, город Тюмень

1. Реализация предусмотренных федеральным законом региональных полномочий по передаче от представительного органа на уровень местной администрации полномочий по утверждению правил землепользования и застройки Тюмени, внесения в них изменений.

2. Утверждение критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

3. Покрытие всей территории города Тюмени документацией по планировке территории:

- сокращение временных и финансовых затрат за счет внесения необходимых изменений в документацию по планировке в целях КРТ, без ее разработки «с нуля»;
- наличие у застройщика информации о развитии УДС, красных линиях, коридорах для инженерных сетей по всему городу;
- для территорий, решения о комплексном развитии которых приняты в 2024 году – возможность реализации в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

4. Дифференцированный подход к исполнению застройщиком обязательств по обеспечению жилой застройки объектами социальной инфраструктуры, основанный на финансово-экономических показателях проекта.




Тюменская область, город Тюмень

Несмежные территории


Несмежные территории жилой застройки в районе улиц Коммунистическая - Рылеева - Набережная, улицы Железнодорожная база, переулка Береговой

Преображение города



 - границы несмежной территории в районе улиц Коммунистическая - Рылеева - Набережная города Тюмени, подлежащей комплексному развитию жилой застройки



 - границы несмежной территории в районе улицы Железнодорожная база города Тюмени, подлежащей комплексному развитию жилой застройки

КРТ. Совершенствование инструмента развития территорий

Федеральный закон от 25.12.2023 № 627-ФЗ (законопроект № 148148-8)

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Предложения по совершенствованию регулирования КРТ	Учет предложения	Влияние на инвестиционно-строительный цикл
Запрет исключения МКД на стадии реализации КРТ	о ч. 6 ст. 67 ГрК РФ в ред. законопроекта	Стабильность ТЭП
Реализация КРТ в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории	✓ ч. 8.1 ст. 66 ГрК РФ, ч. 6.1 ст. 67 ГрК РФ, ч. 4.1 ст. 70 ГрК РФ в ред. законопроекта РЕАЛИЗОВАНО	Сокращение на 4-12 месяцев
Выдача ГПЗУ до образования земельного участка на основании утвержденного проекта межевания территории	✓ ч. 1.2 ст. 57.3 ГрК РФ в ред. законопроекта РЕАЛИЗОВАНО	Сокращение на 3-5 месяцев
Наделение лица, заключившего договор о КРТ, правом обращения за техническими требованиями и условиями на вынос линейных объектов	✓ п. 3 ч. 1 ст. 52.2 ГрК РФ, введенный законопроектом РЕАЛИЗОВАНО	Сокращение на 2-6 месяцев
Исключение правообладателей линейных объектов из состава лиц, заключающих договор о КРТ	✓ ч. 1 ст. 70 ГрК РФ в редакции законопроекта РЕАЛИЗОВАНО	Сокращение на 1-6 месяцев

Ключевые сферы совершенствования механизма КРТ

1. Развитие и преобразование города.
2. Улучшение жилищных условий населения.
3. Баланс интересов участников КРТ.
4. Скорость реализации КРТ.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

andrei.basov@stranadev.com