



ИСПОЛНЯЮЩИЙ ОБЯЗАННОСТИ
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ



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



*п. 34 ст. 1 ГрК РФ



Обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства.



Обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами.



Создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур.



Повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда.



Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.



- ФЗ от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- ФЗ от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 14.07.2021 № 1184 «Об утверждении Правил принятия Правительством РФ решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом РФ, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ»;
- Постановление Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме»;
- Постановление Правительства РФ от 01.06.2021 № 846 «Об определении случаев предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в размере от 25 до 100 процентов нормативной стоимости переселения»;
- Постановление Правительства РФ от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур»;
- Приказ Минстроя России от 26.08.2021 № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии»
- «Методические рекомендации по оценке целесообразности проведения обследования технического состояния многоквартирного дома для признания его аварийным» (утв. Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 30.12.2020).



Постановление Правительства Севастополя	Включенные нормативные правовые акты
от 25.11.2021 № 590-ПП «О порядке комплексного развития территорий в городе Севастополе»	Об определении критериев многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки Об утверждении порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию и иных требований к комплексному развитию территории Об установлении предельного срока проведения 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 Об определении начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации Об установлении случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории



Постановление Правительства Севастополя	Включенные нормативные правовые акты
от 25.11.2021 № 584-ПП «Об утверждении Порядка приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников»	Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИНЯТИЮ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО УРОВНЯ



ИСПОЛНЯЮЩИЙ
ОБЯЗАННОСТИ ЗАМЕСТИТЕЛЯ
ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ

Предполагаемое наименование проекта акта	Предполагаемый срок принятия акта	Статус на текущий момент
О порядке заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества	IV квартал 2021 года	В отношении проекта проводится оценка регулирующего воздействия, срок завершения – 03.12.2021
Об утверждении Порядка передачи владельцем специального счета права на специальный счет субъекту Российской Федерации после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете	IV квартал 2021 года	Проект проходит установленную процедуру согласования

Необязательные, но возможные к принятию инициативные нормативно-правовые документы регионального уровня:

1. Об установлении прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, на получение равнозначного в соответствии с ч. 7 ст. 32.1 ЖК РФ жилого помещения.
2. О предоставлении гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 01.03.2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека установленной субъектом РФ во внеочередном порядке.
3. Об определении срока, с которого собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающим критериям, установленным в соответствии с п.2 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ освобождаются от уплаты взносов за капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, в котором в соответствии с этим решением предполагается переселение указанных собственников.



4. О предоставлении в собственность или по договору социального найма отдельной квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой до 01.01.2021, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории.
5. Об установлении дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.
6. Об определении случаев, при которых субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения в связи с реализацией решения о комплексном развитии жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной собственности, нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящегося соответственно в государственной собственности и являющихся равнозначными в соответствии с п. 12 ч. 1 ст. 17.1 федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
7. Об определении объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития нежилой застройки.
8. Об установлении льгот и мер государственной поддержки, которые предоставляются лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории.



КРТ жилой застройки

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены *многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также соответствующие установленным критериям*



КРТ 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, садовые дома, иные объекты на участках для ИЖС, личного подсобного хозяйства, садоводства*



КРТ незастроенных территорий

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



КРТ по инициативе правообладателей

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

Если требуется внесение изменений в генеральный план поселения, городского округа, допускается одновременное проведение публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральный план и по проекту документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (кроме КРТ по инициативе правообладателей).



Решение о комплексном развитии территории принимается

Правительством 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 юридическим лицом, созданным РФ.

Высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если:

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

главой местной администрации (в остальных случаях, в Севастополе – полномочия Правительства Севастополя)

Допускается принятие решения о КРТ в отношении двух или более несмежных территорий с заключением одного договора в случаях, обоснованных мастер-планом, при условии его одобрения Градостроительным советом.

При реализации КРТ по инициативе правообладателя принятие решения о комплексном развитии **не требуется**.



В решении о комплексном развитии территории содержатся виды разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.



Подготовка документации по планировке территории и внесение изменений в ПЗЗ осуществляются в соответствии с решением о комплексном развитии территории с проведением публичных слушаний или общественных обсуждений.



В решении о комплексном развитии территории указывается перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению.



Решение о комплексном развитии территории должно содержать предельный срок реализации.

При реализации КРТ по инициативе правообладателя сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в договор о КРТ.



Комплексное развитие территории осуществляется

самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями

юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации*

лицами, с которыми заключены договоры о КРТ (правообладателями земельных участков или объектов недвижимости (при КРТ нежилой застройки и по инициативе правообладателей) или по результатам торгов)

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) является **обязательной** при осуществлении комплексного развития территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. КРТ по инициативе правообладателей осуществляется на земельных участках, расположенных в границах комплексного развития территории, предусмотренных на карте градостроительного зонирования в составе утвержденных Правил землепользования и застройки города.

*В Севастополе - некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования города Севастополя», акционерное общество «Севастопольстройпроект»



Этап	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	КРТ по инициативе правообладателей*	Ответствен- ный
1.Инициирование КРТ и подготовка Мастер-плана/архитектурной концепции – при КРТ по инициативе правообладателей)	+	+	+	+	Заинтересова нное лицо
2. Подготовка проекта решения о КРТ	+	+	+	-	ИОГВ
3. Согласование мастер-плана и проекта решения о КРТ и рассмотрение их на Градостроительном совете города Севастополя	+	+	+	-	ИОГВ
4. Формирование пакета документов, подтверждающих условия, включенные в проект решения о КРТ	+	+	+	-	ИОГВ
5. Опубликование проекта решения о КРТ в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации	+	+	-	-	ИОГВ



Этап	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	КРТ по инициативе правообладателей*	Ответствен- ный
5а. Размещение проекта решения о КРТ 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 КРТ	+	-	-	-	ИОГВ
6. Направление Уполномоченным органом всем правообладателям предложения заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки на установленных условиях без проведения торгов	-	+	-	-	ИОГВ



Этап	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	КРТ по инициативе правообладателей*	Ответствен- ный
7. Проведение общих собраний собственников помещений в МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки	+	-	-	-	ИОГВ УК Собственники и наниматели жилых помещений в МКД
8. Принятие решения о КРТ и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации	+	+	+	-	ИОГВ
9. Заключение договора о КРТ с правообладателями без проведения торгов	-	***	-	+	ИОГВ



Этап	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	КРТ по инициативе правообладателей*	Ответствен- ный
10. Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ	***+	***+	***+	-	ИОГВ
11. Заключение договора о КРТ по результатам торгов	***+	***+	***+	-	ИОГВ
12. Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии территории лицу, с которым заключен такой договор	-	-	+	+	ИОГВ / Правообла- датель
13. Подготовка документации по планировке территории комплексного развития и ее утверждение Правительством Севастополя	+	+	+	+	Инвестор / Правообла- датель/ Определенное Правительством юр.лицо



Этап	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	КРТ по инициативе правообладате- лей	Ответствен- ный
14. Осуществление мероприятий по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки городского округа (при необходимости)	+	+	+	-	ИОГВ
15. Определение этапов реализации решения о КРТ	+	+	+	-	Инвестор ИОГВ
16. Выполнение мероприятий, связанных с проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ	+	+	+	+	Инвестор



Этап	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории	КРТ по инициативе правообладате- лей	Ответствен- ный
17. Контроль за реализацией договоров о КРТ	+	+	+	+	ИОГВ / Правообла- датель
18. Подготовка и подписание актов о реализации и частичной реализации договора о КРТ	+	+	+	+	Инвестор ИОГВ / Правооблада тель

*Только после утверждения ПЗЗ

**Применительно только к КРТ нежилой застройки при условиях: не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателями этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса.

***Кроме случаев комплексного развития территории нежилой застройки правообладателями, принявшими предложение заключить договор о комплексном развитии такой территории на установленных условиях без проведения торгов, случаев самостоятельной реализации Правительством Севастополя решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Правительством Севастополя.



Торги могут проводиться в форме конкурса или аукциона. Порядок проведения торгов установлен Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 N 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».



Решение о проведении торгов принимается уполномоченным исполнительным органом государственной власти.



Организатором торгов выступает уполномоченный орган государственной власти субъекта РФ, принявший решение о проведении торгов, или действующая на основании договора с ним организация.



Участником торгов может являться юридическое лицо, имеющее опыт участия в строительстве объектов капитального строительства за последние **5** лет в объеме не менее **10%** от объема предусмотренного решением о КРТ.



Начальная цена торгов устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок, который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона с целью исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.



Может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части, либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории.



Предусматривает распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий:

- по подготовке и утверждению документации по планировке территории,
- по образованию и предоставлению земельных участков,
- по сносу, строительству, реконструкции объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории,
- связанных с обеспечением прав правообладателей земельных участков или иных объектов недвижимого имущества.



Могут устанавливаться условия о пропорции жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в том числе о размещении на первых этажах нежилых помещений.



Перечень видов работ по благоустройству территории и срок их выполнения.



В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора (в части подготовки ДПТ, строительства и реконструкции объектов капитального строительства, заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения), исполнительный орган государственной власти вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.

ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ



ИСПОЛНЯЮЩИЙ
ОБЯЗАННОСТИ
ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ

В срок не позднее **30** календарных дней с даты утверждения документации по планировке территории стороны договора заключают дополнительные соглашения об установлении нижеследующих план-графиков

Наименование план-графика	КРТ жилой застройки	КРТ нежилой застройки	КРТ незастроенной территории
План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений)	+	+	-
График благоустройства развиваемой территории	+	+	+
График исполнения отдельных обязательств или групп обязательств	+	+	+
План-график реализации КРТ	+	+	+
План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории КРТ и подлежащие изъятию у собственников для государственных нужд, кроме договоров, заключенных с правообладателями	+	+	-
План-график переселения граждан из жилых помещений	+	-	-

В случаях самостоятельной реализации Правительством Севастополя или определенным Правительством Севастополя юридическим лицом решения о комплексном развитии территории, содержание и последовательность этапов реализации определяются решением Правительства Севастополя.



Равноценное возмещение

определяется на день предшествующий дню принятия решения о КРТ с учетом рыночной стоимости жилого помещения, общего имущества в МКД, в том числе земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также всех убытков, причиненных в связи с изменением места проживания.



Другое жилое помещение (по заявлению собственника)

С зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилье.



Равнозначное жилое помещение (в случае, если право на его приобретение предусмотрено НПА субъекта):

- жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;
- находится в МКД, расположенном в том же поселении, городском округе, в котором расположен МКД, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.



Право приобрести за доплату жилые помещения большей площади и/или жилые помещения, имеющие большее количество комнат (в порядке, установленном постановлением Правительства от 25.11.2021 № 584-ПП), в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами (по письменному заявлению).



Сохранение права пользования жилым помещением

В случае, если у собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, по его заявлению за ним сохраняется право пользования жилым помещением на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме.



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.



Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.



Субъектом РФ могут быть предусмотрены дополнительные гарантии

Нормативно-правовым актом субъекта РФ могут быть предусмотрены иные меры поддержки (льготная ипотека и т.д.).

осуществляется в отношении застроенной
территории, в границах которой расположены



Многоквартирные дома,
признанные **аварийными**
и подлежащими **сносу**
или **реконструкции**



Многоквартирные дома, которые не
признаны аварийными и подлежащими
сносу или реконструкции и которые
соответствуют **критериям**,
установленным Постановлением
Правительства Севастополя

В целях комплексного развития территории жилой застройки **не могут быть изъяты**:

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения;
- земельные участки, на которых расположены объекты федерального значения;
Исключение: согласование включения указанных участков с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, организациями.
- земельные участки с расположенными на них МКД, в отношении которых законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ;
- земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами;
Исключение: изъятие таких объектов, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Севастополя.
- иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством РФ, нормативным правовым актом Правительства Севастополя, в случае его принятия.



Физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает **60%**.



Совокупная стоимость услуг и/или работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Севастополя об установлении размера предельной стоимости услуг и/или работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, которая оплачивается региональными операторами за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.



Малоэтажные многоквартирные дома, построенные в период индустриального домостроения до 1980 года включительно и имеющие деревянные перекрытия, либо стены таких многоквартирных домов содержат следующие материалы: дерево, кирпич, камень, железобетон; бараки деревянные вне зависимости от этажности.



Многokвартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, определенном Министерством строительства РФ (на данный момент порядок отсутствует).



В многоквартирных домах отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (кроме местных и индивидуальных систем)).



Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома признаны аварийными.



Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства признаны непригодными для проживания.



Физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает **60%**.

В жилом доме блокированной застройки, объекте индивидуального жилищного строительства отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения:



- система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения от отдельного источника тепловой энергии или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного источника тепловой энергии;
- система водоснабжения, за исключением местной системы водоснабжения от отдельного источника;
- система водоотведения, за исключением индивидуальной системы (включая септик).



Установлен **предельный срок** проведения общих собраний собственников помещений в МКД – **45 дней**

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

Законом предусмотрено право собственников помещений даже после включения МКД в границы территории, подлежащей комплексному развитию, принять решение об исключении такого дома из границ КРТ.



№ пп	Функции при реализации решения о КРТ	Предполагаемый уполномоченный орган
1	Предварительный анализ существующего положения территории, включая сбор и анализ информации о МКД и иных существующих объектах недвижимости, земельных участках.	ДАИГ
2	Выявление существующих запретов и ограничений на использование земельных участков, строительство, реконструкцию в границах территории КРТ.	
3	Обследование территории, в том числе фотофиксация объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана территории, включающего перечень объектов капитального строительства и инженерной инфраструктуры.	
5	Установление факта соответствия/несоответствия территории жилой застройки установленным критериям (при КРТ жилой застройки).	
6	Подготовка предварительного расчета планируемого размещения объектов на территории КР в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки.	
7	Определение необходимости осуществления строительства и/или реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов.	
8	Установление факта обеспеченности финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки.	



№ пп	Функции при реализации решения о КРТ	Предполагаемый уполномоченный орган
9	Подготовка и направление запросов сведений о правах/обременениях в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Севастополю.	ДАИГ
10	Обеспечение сбора сведений: - о необходимых видах ресурсов, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения; - о возможных технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения; - о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки; - о размере компенсации за снос зеленых насаждений; - о планируемом строительстве/реконструкции автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры; - о характеристиках многоквартирного дома.	
11	Предварительная оценка объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки домов. (при КРТ жилой застройки)	
12	Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории.	
13	Направление предложений о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки всем правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.	



№ пп	Функции при реализации решения о КРТ	Предполагаемый уполномоченный орган
14	Организация и проведение торгов на право заключения договоров о КРТ.	ДАИГ
15	Заключение договоров о комплексном развитии территории.	
16	Осуществление контроля за исполнением решения, договоров, реализацией предусмотренных этапов комплексного развития территории.	
17	Предоставление по заявлению собственника жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.	Уполномоченный орган государственной власти / юридическое лицо, созданное РФ или субъектом РФ для реализации решения о комплексном развитии территории / либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором
18	Сохранение за собственником по его заявлению права пользования жилым помещением на срок не более чем шесть месяцев после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме, в случае, если у собственника жилого помещения не имеется в собственности иных жилых помещений.	
19	Реализация дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений, если такие меры предусмотрены нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.	ДКС (Управление жилищной политики)



№ пп	Функции при реализации решения о КРТ	Предполагаемый уполномоченный орган
20	Выполнение функций, связанных с передачей прав на жилые помещения, предоставлением равноценного возмещения или жилого помещения, реализацией жилищных прав граждан: - анализ свободного жилого фонда в целях определения жилых помещений, предоставляемых взамен освобождаемых, соответствующих требованиям по общей и жилой площади, количеству комнат, а также соответствующих стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; - определение рыночной стоимости жилого помещения, рыночной стоимости общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; - определение размера возмещения, предоставляемого собственникам жилых помещений взамен освобождаемых ими жилых помещений. Размер определяется на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки. - заключение договора, предусматривающего передачу в государственную собственность жилого помещения, с собственником жилого помещения.	Уполномоченный орган государственной власти / юридическое лицо, созданное РФ или субъектом РФ для реализации решения о комплексном развитии территории / либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если это предусмотрено таким договором
21	Работа с нанимателями жилых помещений по договору социального найма: предоставление им другого жилого помещения по договору социального найма взамен освобождаемого ими жилого помещения или предоставление нанимателю другого жилого помещения на праве собственности, заключение договора передачи жилого помещения в собственность при наличии его письменного заявления.	ДКС (Управление жилищной политики)

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



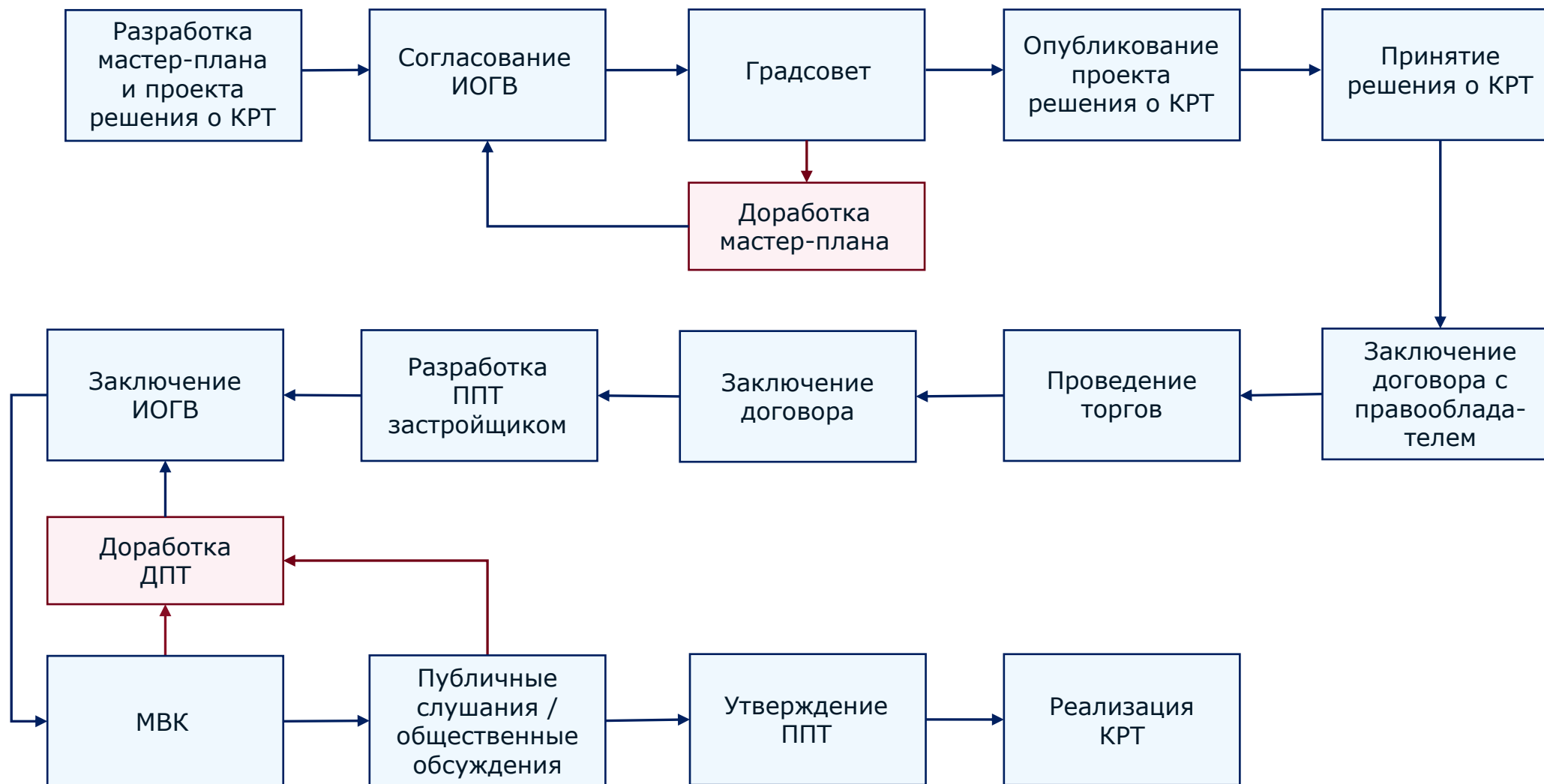
ИСПОЛНЯЮЩИЙ
ОБЯЗАННОСТИ
ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ



ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



ИСПОЛНЯЮЩИЙ
ОБЯЗАННОСТИ
ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ

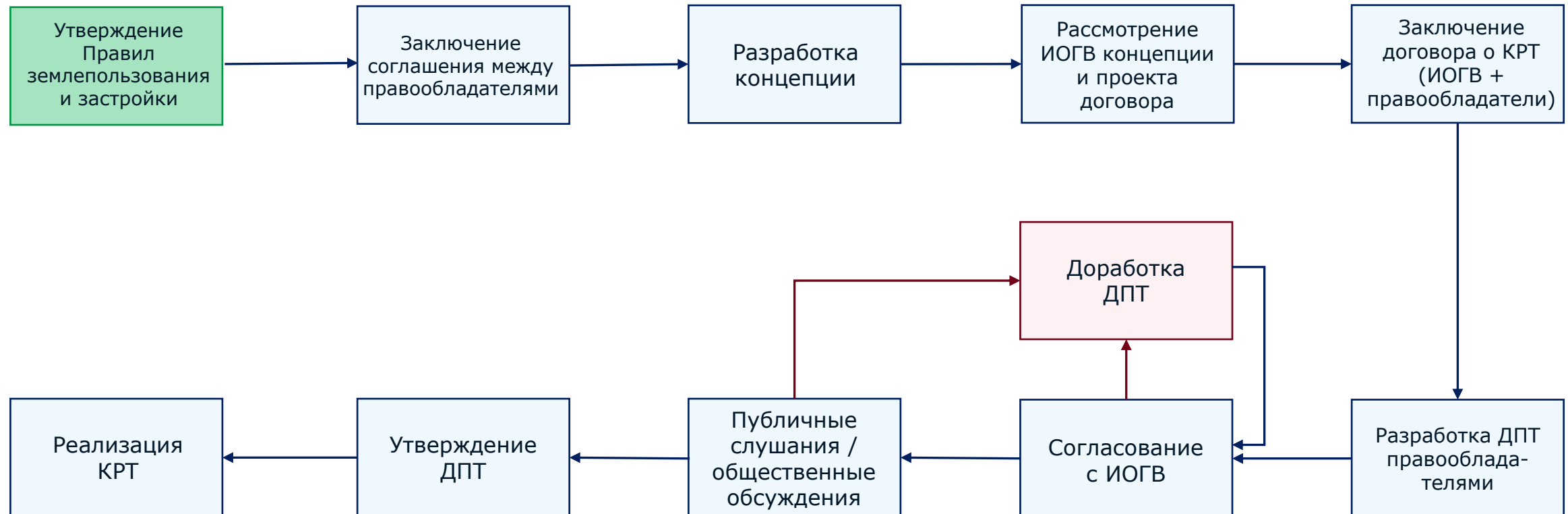


ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ КРТ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ



ИСПОЛНЯЮЩИЙ
ОБЯЗАННОСТИ
ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ





ДОГОВОР О КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ



ИСПОЛНЯЮЩИЙ
ОБЯЗАННОСТИ ЗАМЕСТИТЕЛЯ
ГУБЕРНАТОРА -
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ

Неотъемлемой частью договора о КРТ по инициативе правообладателей является **архитектурно-градостроительная концепция развития территории (мастер-план)**, включающая:



основные технико-экономические и финансовые показатели развития территории (процент застройки, этажность, стоимость реализации, расчетная численность населения);



характеристики создаваемых объектов капитального строительства, перечень планируемых мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, срок реализации комплексного развития территории;



описание планируемых элементов благоустройства территории;



информацию о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры;



схему границ территории, с указанием кадастровых номеров и площади расположенных в границах территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;



генеральный план и визуализации территории, включая размещенные на ней объекты капитального строительства, элементы благоустройства, объекты транспортной и социальной инфраструктуры;



чертежи планировки территории и чертежи межевания территории.