

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

*(предложения подготовлены Институтом экономики города
по заказу Центра стратегических разработок)*

Москва 2018

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО НОВОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- ✓ Подготовлен проект федерального закона «**О комплексном и устойчивом развитии застроенных территорий и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**») с предложениями по совершенствованию законодательного регулирования развития застроенных территорий и градостроительного развития городов
- ✓ Разработаны методические рекомендации для органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации по формированию и реализации программ градостроительного преобразования территорий городов

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ НОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (РЗТ), ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКУЮ ОБОСНОВАННОСТЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ КОМПЛЕКСНОСТЬ ПРОЕКТОВ

Обоснованность принятия решения об РЗТ – принятие решения в рамках комплексного социально-экономического и градостроительного планирования и установление критериев депрессивности территории и деградации застройки

Согласие квалифицированного большинства собственников «социально значимых» объектов на реализацию РЗТ

Гарантии жилищных и имущественных прав граждан и юридических лиц

Обеспечение возможности для собственников объектов недвижимости принять участие в реализации проекта РЗТ

Обеспечение широкого общественного участия в принятии градостроительных решений на подготовительной стадии РЗТ

Расширение возможных моделей реализации проектов по РЗТ

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ НОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО РЗТ

Среднесрочное планирование градостроительного развития

принятие комплексного плана реализации генерального плана поселения, городского округа

установление мероприятий по развитию, определение примерных зон таких мероприятий, условий обеспечения таких зон инфраструктурой

решение о развитии конкретной территории внутри зоны мероприятий принимается на основании комплексного плана

Повышение обоснованности решения об РЗТ

установлены критерии депрессивности и необходимости редевелопмента

соответствие территории таким критериям подтверждается обследованием планируемой территории РЗТ

развитие территории в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией

проведение конкурса предложений по концепции

Широкое общественное участие

проведение общественных обсуждений, публичных слушаний проекта концепции развития, проекта границ застроенной территории, проекта программы развития и документации по планировке

допускается одновременное проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам указанных документов

Установление гарантий жилищных и имущественных прав граждан и юридических лиц при РЗТ

гарантии получения собственниками недвижимости возмещения в денежной форме или иного объекта недвижимости

Расширение моделей управления и финансирования, круга участников РЗТ

Заключение договора о РЗТ (на аукционе или в новой форме - запроса предложений)

создание муниципалитетом специализированной некоммерческой организации (для одного проекта или нескольких)

активное участие собственников недвижимости

все модели не являются альтернативными и могут сочетаться в той или иной форме

расширение легитимных инструментов управления земельной рентой в городах

КРИТЕРИИ ВЫДЕЛЕНИЯ ДЕГРАДИРУЮЩЕЙ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ

КРИТЕРИИ	ВИДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ НА ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ				
	Аварийные многоквартирные дома (МКД)	Неаварийные МКД	Жилые дома (объекты ИЖС)	Объекты на земельных участках для личного подсобного или дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного строительства	Иные нежилые объекты
Критерий 1 - депрессивность территории и деградация ее застройки	аварийное состояние	высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние, невозможность или нецелесообразность капитального ремонта, низкий уровень благоустройства			опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры
Критерий 2 - несоответствие градостроительному регламенту и ограничениям зон с особыми условиями использования	-	-	несоответствие градостроительным регламентам (видам разрешенного использования, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства)		
	-	-	несоответствие ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным зонами с особыми условиями использования		
Критерий 3 - согласие на преобразование территории и ее застройки	-	большинства собственников жилых помещений (не менее 70% голосов)	большинства собственников земельных участков, составляющих не менее 70% земельных участков в границах одного элемента планировочной структуры или его части		-

ГАРАНТИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА РЗТ

ВАРИАНТЫ ВЫБОРА СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЖИЛИЩНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ					
	Квартира в аварийном МКД	Квартира в неаварийном МКД	Индивидуальный жилой дом	Жилое помещение, единственное для проживания и (или) в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные лица	Наниматели жилых помещений	Очередники на предоставление жилых помещений
РАВНОЗНАЧНОЕ жилое помещение бесплатно в собственность						
РАВНОЦЕННОЕ жилое помещение бесплатно в собственность						
ВОЗМЕЩЕНИЕ в денежной форме (предварительное и равноценное)						
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК того же назначения, обеспеченный инженерной инфраструктурой, бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)						
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ по договору соц. найма вне очереди по нормам предоставления						
В соответствии с жилищным законодательством						

ГАРАНТИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ИНЫХ СОБСТВЕННИКОВ, АРЕНДАТОРОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА РЗТ

ВАРИАНТЫ ВЫБОРА СОБСТВЕННИКАМИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ГАРАНТИИ АРЕНДАТОРАМ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ				
	Объекты граждан на земельных участках для личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного строительства	Иные нежилые объекты юридических лиц и граждан	Нежилые помещения собственников - субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций	Нежилые помещения в публичной собственности в аренде у субъектов малого предпринимательства или социально ориентированных некоммерческих организаций	Жилые помещения юридических лиц
ВОЗМЕЩЕНИЕ В ДЕНЕЖНОЙ ФОРМЕ (предварительное и равноценное)					
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК того же назначения, обеспеченный инженерной инфраструктурой, бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)					
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)					
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в публичной собственности в аренду					
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)					

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РЗТ

Общий обеспечительный этап

- Обеспечение комплексного подхода к развитию территории города (разработка необходимых документов стратегического, территориального, бюджетного планирования и градостроительного проектирования)

Подготовительный этап

- Обеспечение обоснованности принимаемого решения о развитии застроенной территории - обследование территории, выбор концепции развития, внесение изменений в ПЗЗ (при необходимости), получение согласия собственников «социально значимых» объектов

Реализация проекта РЗТ

- Реализация проекта развития застроенной территории (определение основных исполнителей, модели управления и финансирования проекта, выбор формы участия в проекте собственниками недвижимости)

ОБЩИЙ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РЗТ – ПРИНЯТИЕ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНА

КОМПЛЕКСНЫЙ ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

Обследование потенциальной территории

- по решению ОМСУ для установления соответствия территории критериям и уточнения ее границ
- по результатам утверждается акт обследования

Выбор концепции развития застроенной территории

- разрабатывается в отношении застроенной территории, соответствие которой критериям подтверждено актом обследования
- возможно проведение конкурса предложений
- выбор концепции осуществляется с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний
- внесение изменений в ПЗЗ (если требуется выбранной концепцией)

Получение согласия собственников «социально значимых» объектов проекте

- для включения в границы проекта необходимо согласие собственников «социально значимых» объектов - жилых помещений в МКД (кроме аварийных МКД), жилых домов, объектов на земельных участках, предназначенных для личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального гаражного строительства
- требуется согласие квалифицированного большинства собственников в одном МКД, собственников иных «социально значимых» объектов в границах одного элемента планировочной структуры или его части
- согласие собственников помещений в аварийных МКД и собственники объектов нежилого назначения, не относящихся к «социально значимым» объектам, не требуется

Принятие решения о развитии застроенной территории

- принимается ОМСУ городского поселения, сельского поселения, городского округа
- утверждение границ подлежащей развитию застроенной территории
- утверждение программы развития застроенной территории
- утверждение возможных форм участия собственников недвижимости в развитии застроенной территории

ОБЩЕСТВЕННОЕ УЧАСТИЕ ПРИ ПРИНЯТИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИИ В ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

- ❑ **Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся:**
 - ✓ по проекту изменений градостроительных регламентов ПЗЗ в отношении территориальных зон в границах застроенной территории (в случае необходимости внесения таких изменений)
 - ✓ по проекту концепции развития застроенной территории, проекту границ застроенной территории, проекту программы развития застроенной территории
 - ✓ по проектам планировки и проектам межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии
- ❑ **На официальном сайте ОМСУ в сети «Интернет» размещаются решения ОМСУ, принимаемые при реализации проекта РЗТ, информацию и иные сведения, в том числе:**
 - ✓ решение о проведении обследования застроенной территории и об утверждении акта обследования
 - ✓ решение о проведении конкурса предложений по концепции развития застроенной территории и об утверждении такой концепции
 - ✓ решение о развитии застроенной территории, в том числе об утверждении границ такой территории и программы развития застроенной территории
 - ✓ обобщенные сведения о решениях, принятых собственниками помещений в МКД, жилых домов, а также объектов недвижимого имущества, предназначенных для личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального гаражного строительства, о согласии на участие в развитии застроенной территории

ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО РАЗВИТИЮ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Определение модели управления и финансирования проекта

- расширение вариантов выбора моделей управления и финансирования проекта
- расширение возможных участников проекта, в том числе собственников объектов **НЕДВИЖИМОСТИ**

Выбор собственниками недвижимости формы участия в развитии застроенной территории (заключение соглашения об участии) или обеспечения гарантий прав

- участие в форме самостоятельной реализации решения о развитии застроенной территории
- участие в форме инвестора (участие в прибыли от проекта)
- выбор формы обеспечения гарантий прав (получение другого объекта недвижимого имущества или денежного возмещения), заключения договора в обязательном порядке согласно ст. 445 ГК РФ

Ограниченные права

- для некоторых собственников выбор ограничен (единственное жилое помещение, проживание в жилом помещении несовершеннолетних, недееспособных лиц, жилое помещение в аварийном доме) – только обеспечение гарантий жилищных прав
- изъятие недвижимости для муниципальных нужд в случае оснований по ст.49 ЗК РФ и ст. 32 ЖК РФ

Реализация проекта по развитию застроенной территории

ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ РЗТ



***МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ РАЗЛИЧНЫЕ СОЧЕТАНИЯ УКАЗАННЫХ МОДЕЛЕЙ**

ВОЗМОЖНЫЕ УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА РЗТ

- ❑ **В зависимости от выбранной модели управления проекта:**
 - ✓ **орган местного самоуправления**, принявший решение о развитии застроенной территории - основной инициатором проекта и может выступать инвестором проекта в различных формах (путем привлечения заемного финансирования, направления в проект финансовых или нефинансовых ресурсов, в том числе за счет за счет инструментов управления земельной рентой)
 - ✓ **специализированная некоммерческая организация** (в случае ее создания) - основной организатор проекта (в том числе обеспечивает организацию участия различных инвесторов) и может быть основным исполнителем проекта
 - ✓ **застройщик, заключивший договор о развитии застроенной территории** (в случае заключения такого договора) - в зависимости от модели может выступать основным организатором и исполнителем проекта или только основным исполнителем проекта, а также выступает инвестором проекта, в том числе организуя привлечение средств других инвесторов и (или) заемное финансирование
 - ✓ **собственники объектов недвижимости**, расположенных в границах застроенной территории (в случае их участия в реализации проекта в той или иной форме) - либо инвесторы проекта и обеспечивают вложение в проект своих нефинансовых активов (объектов недвижимости), либо самостоятельно реализуют проект в отношении принадлежащих им объектов недвижимости
 - ✓ **иные органы публичной власти**, финансирующие или реализующие мероприятия по развитию застроенной территории

ВЫБОР ФОРМЫ УЧАСТИЯ В РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ СОБСТВЕННИКАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Гарантия возможности выбрать форму участия:

Самостоятельная реализация мероприятий по развитию в отношении своей недвижимости

Предоставление иного объекта недвижимости
Предоставление денежного возмещения

Факультативные инвестиционные формы участия:

Заключение с лицами, реализующими проект, договора аренды объектов недвижимости

Внесение недвижимости (или прав на нее) в образованный в целях развития застроенной территории паевой инвестиционный фонд

Внесение недвижимости (или прав на нее) в образованный в целях развития застроенной территории акционерный инвестиционный фонд

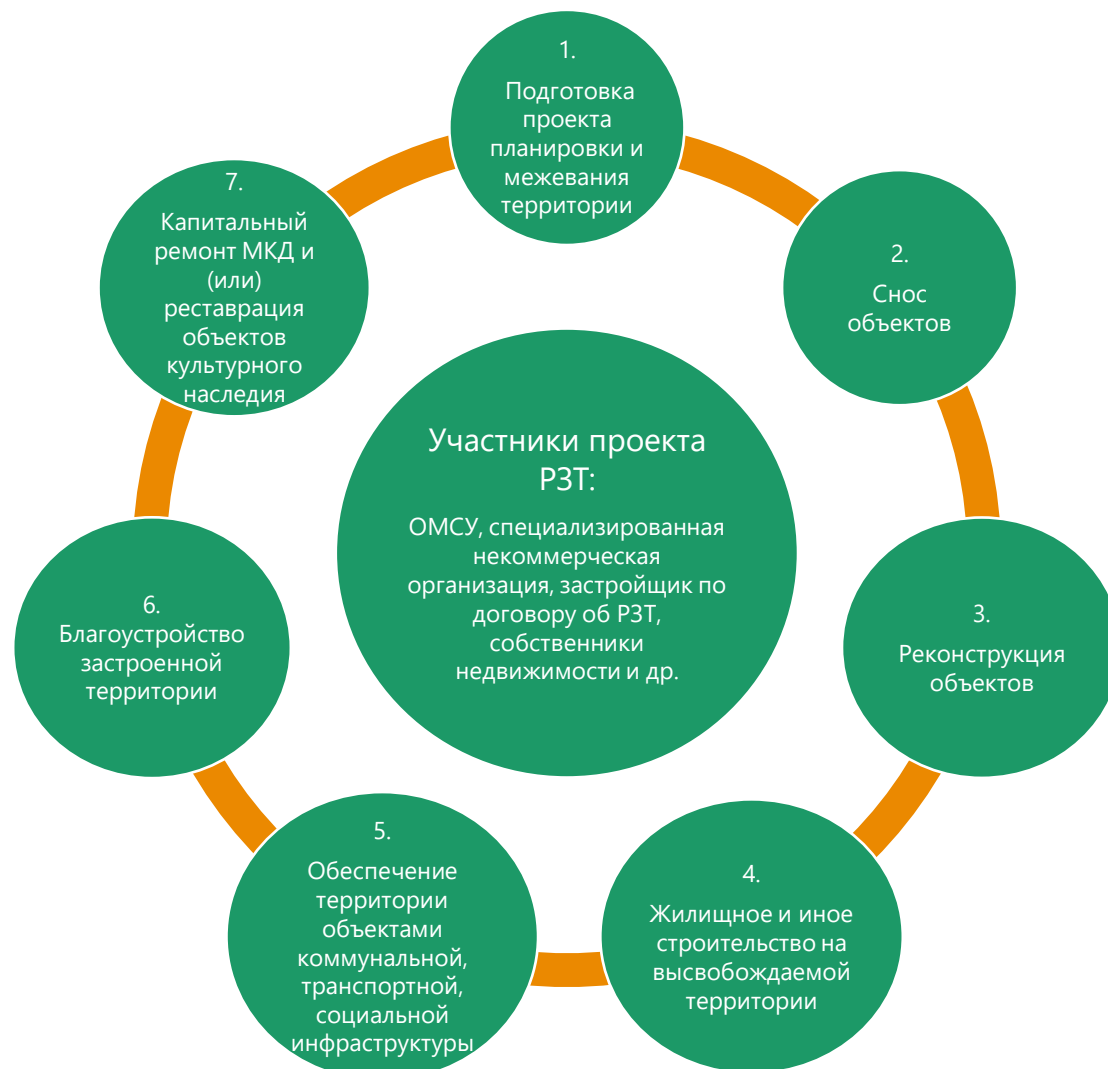
Внесение недвижимости (или прав на нее) в складочный капитал хозяйственного партнерства, образованного в целях развития застроенной территории

Соединение недвижимости (или прав на нее) по договору инвестиционного товарищества, образованного в целях развития застроенной территории

ПРИМЕР ОБЪЕДИНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ НА ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ



РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА ПО РАЗВИТИЮ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА РЗТ



ИНСТРУМЕНТЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ РЗТ

Инструменты градостроительного регулирования:

- Регулирование минимального размера земельного участка
- Реализация параллельного проекта
- Дифференцированные требования к обеспеченности инфраструктурой и парковками

Инструменты налогового регулирования:

- Эффективное налогообложение по трем имущественным налогам в целях стимулирования необходимых видов использования земельных участков

Инструменты бюджетного и тарифного регулирования:

- Эффективное распределение инвестиционной нагрузки по созданию коммунальной инфраструктуры между проектом РЗТ и тарифами для все потребителей в городе

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА ПО РАСШИРЕНИЮ ИНСТРУМЕНТОВ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТОЙ (1)

❑ Градостроительные льготы:

- возможность ОМСУ в соответствии с законом субъекта РФ и ПЗЗ изменять предельные параметры (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в целях компенсации застройщику дополнительных затрат, связанных с выполнением им за свой счет социальных обязательств, в том числе при заключении договоров о развитии застроенных территорий

❑ Социальные обязательства могут в том числе включать обязательства:

- по созданию социальной инфраструктуры,
- благоустройству прилегающих территорий,
- созданию жилых помещений, предоставляемых гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма,
- созданию наемных домов социального использования
- по переселению граждан из жилых помещений в рамках договоров о развитии застроенных территорий

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАСШИРЕНИЮ ИНСТРУМЕНТОВ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТОЙ (2)

- ❑ Право ОМСУ в соответствии с законом субъекта РФ до 31.12.2025 г. установить плату за разрешение на строительство в зависимости от градостроительного регламента, назначения и иных характеристик объектов капитального строительства (например, можно освободить от такой платы строительство социальных объектов, коммунальной и дорожно-транспортной инфраструктур)
- ❑ Средства платы за разрешение на строительство направляются в создаваемый ОМСУ фонд муниципального развития и расходуются исключительно на цели:
 - развития коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
 - реализацию проектов по развитию застроенных территорий, комплексному освоению территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, освоению территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования

ПРОЕКТЫ РЗТ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ВЫГОДЫ ДЛЯ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ

