

**СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б. Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

Тел./факс.

« ____ » _____ 2024 г.

№ _____

РЕШЕНИЕ

**на тему "Актуальные вопросы комплексного развития территорий:
законодательное регулирование и правоприменительная практика"**

город Москва

15 декабря 2023 года

Заслушав выступления представителей Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, публично-правовой компании "Фонд развития территорий", акционерного общества "ДОМ.РФ", а также других участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Актуальные вопросы комплексного развития территорий: законодательное регулирование и правоприменительная практика", Совет отмечает следующее.

Механизм комплексного развития территорий, введенный в действующее законодательство три года назад Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях комплексного развития территорий" (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ), был разработан, как инструмент комплексного обновления деградирующих территорий, занятых

аварийным, а также морально устаревшим жильем; развития и эффективного использования территорий; обеспечения достижения показателей в соответствии с указами Президента Российской Федерации и национальными проектами; создания необходимых условий для развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктур.

С учетом высокой региональной потребности в решении указанных выше задач субъекты Российской Федерации в целях возможного применения введенного механизма оперативно разработали необходимую для его применения нормативную правовую базу.

В настоящее время в рамках реализации положений Федерального закона № 494-ФЗ субъектами Российской Федерации прорабатывается вопрос о применении механизма КРТ в отношении 1088 территорий общей площадью 29,3 тыс. га, из которых на 114 территориях комплексное развитие осуществляется акционерным обществом "ДОМ.РФ" (далее – АО "ДОМ.РФ")¹.

Градостроительный потенциал указанной территории составляет 193 млн кв. метров, из них около 135 млн кв. метров жилой площади.

По состоянию на конец ноября 2023 года принято 481 решений о комплексном развитии территории (далее – также КРТ), из которых 188 решений – КРТ жилой застройки.

Начата реализация КРТ в отношении 448 территорий (заключено 383 договора о КРТ: 30 договоров АО "ДОМ.РФ", 185 – по результатам торгов, 168 – по инициативе правообладателей; принято 66 решений о самостоятельной реализации КРТ Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации; разработано и утверждено 196 документаций по планировке территории; выдано

¹Письмо Минстроя России № 73101-АЛ/12 от 27 ноября 2023 года.

280 разрешений на строительство с планируемым объемом ввода жилья 4,5 млн кв. метров)².

Семнадцать субъектов Российской Федерации³ приступили к переселению граждан из жилищного фонда в рамках принятых решений о КРТ жилой застройки. По состоянию на 1 ноября 2023 года площадь уже расселенных жилых помещений составляет 73,0 тыс. кв. метров, из которых 55,2 тыс. кв. метров приходится на аварийный жилищный фонд⁴.

Эффективной реализации решений о КРТ в значительной степени также способствует использование субъектами Российской Федерации финансовых инструментов федерального проекта "Инфраструктурное меню".

Отмечая высокую заинтересованность субъектов Российской Федерации в применении предусмотренного Федеральным законом № 494-ФЗ механизма комплексного развития территории, а также положительную динамику в принятии соответствующих решений, субъекты Российской Федерации, а также профессиональное строительное сообщество выделяют ряд проблемных вопросов, затрудняющих принятие и реализацию решений о комплексном развитии территории на практике, среди которых можно выделить следующие:

- отсутствие возможности осуществления комплексного развития территории жилой застройки, занятой исключительно домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации (ветхие);

² Письмо Минстроя России № 73101-АЛ/12 от 27 ноября 2023 года.

³ Архангельская, Брянская, Калининградская, Липецкая, Мурманская, Новосибирская, Пензенская, Свердловская, Тульская, Тюменская области, Красноярский, Ставропольский и Пермский край, Республики Марий Эл, Саха (Якутия), Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ.

⁴ Письмо публично-правовой компании "Фонд развития территории" № 02-10/2-2023/8806 от 29 ноября 2023 года.

- отсутствие возможности включения в границы комплексного развития незастроенной территории земельных участков, обремененных сервитутами (частными, публичными);

- отсутствие возможности внесения изменений в опубликованный проект решения о комплексном развитии территории, а также в принятое и опубликованное в установленном порядке решение о комплексном развитии территории;

- отсутствие законодательно установленных жилищных гарантий для собственников домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации, и включены в границы комплексного развития территории жилой застройки вместе с многоквартирными домами;

- низкая региональная активность по установлению дополнительных гарантий жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки;

- низкая заинтересованность застройщиков в небольших городах в реализации проектов комплексного развития территории в связи с недостаточностью мер государственной поддержки их деятельности (например, отсутствием мер поддержки по строительству объектов социальной инфраструктуры);

- недостаточное вовлечение регионами представителей бизнеса в работу по формированию проектов комплексного развития территории в целях комплексной оценки перспективной экономической целесообразности их реализации;

- высокие предпринимательские риски застройщиков, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком

многоквартирном доме уже после заключения с застройщиком договора о комплексном развитии территории жилой застройки (до утверждения документации по планировке территории);

- недостаточный уровень квалификации работников государственных и муниципальных органов власти, иных специалистов, осуществляющих деятельность в сфере градостроительства, в части подготовки, а также последующей реализации решений о комплексном развитии территории.

15 декабря 2023 года Государственной Думой принят Федеральный закон⁵, положениями которого ряд из указанных выше проблем, решается.

В частности, предусматривается возможность включения в границы КРТ незастроенной территории земельных участков, обремененных сервитутами, публичными сервитутами; возможность осуществления комплексного развития территории в соответствии с ранее утвержденной, не потерявшей свою актуальность документацией по планировке территории, подготовка и утверждение которой осуществлялись не в рамках осуществления комплексного развития территории, и так далее.

Вместе с тем, ряд проблемных вопросов остается нерешенным.

С учетом информации, поступившей от органов государственной власти субъектов Российской Федерации в рамках подготовки мероприятия, а также принимая во внимание предложения, озвученные в выступлениях участников заседания, **СОВЕТ РЕШИЛ рекомендовать:**

1. Правительству Российской Федерации:

1) рассмотреть вопрос о разработке мер государственной поддержки застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территории, в целях обеспечения расселения ими ветхих многоквартирных домов, которые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса

⁵ Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (проект № 452646-8).

Российской Федерации не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также строительства объектов социальной инфраструктуры;

2) рассмотреть вопрос о создании и обеспечении ведения на федеральном уровне единого реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории (по аналогии с реестром недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка) в целях предотвращения возможности заключения договора о комплексном развитии территории с недобросовестными застройщиками, которые не смогут обеспечить его реализацию в полном объеме;

3) обеспечить реализацию механизма комплексного развития территории на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей, в том числе в целях расселения на указанных территориях аварийного жилищного фонда.

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

1) оценить с учетом правоприменительной практики целесообразность закрепления возможности включения в границы комплексного развития территории жилой застройки территорий, занятых исключительно домами блокированной застройки, ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами;

2) рассмотреть вопрос об установлении возможности исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения собственников помещений в таком многоквартирном доме, только в случае если такое решение принято до заключения с застройщиком договора о комплексном развитии территории

жилой застройки, а не до утверждения документации по планировке территории;

3) рассмотреть вопрос о закреплении возможности, порядка и случаев внесения изменений в опубликованный проект решения о комплексном развитии территории, а также в принятое и опубликованное в установленном порядке решение о комплексном развитии территории (например, если такие изменения необходимы для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур; если необходимо уточнить сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории в соответствии с частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) подготовить предложения о закреплении на законодательном уровне института мастер-планирования, в том числе в целях определения места мастер-плана в системе действующей градостроительной документации;

5) распространить закрепленные в Жилищном кодексе Российской Федерации жилищные гарантии, предусмотренные для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы комплексного развития территории жилой застройки, на собственников домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые признаны аварийными или соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации, и включены вместе с многоквартирными домами в границы комплексного развития территории жилой застройки. Также проработать вопрос о закреплении дополнительных гарантий таким собственникам (по их желанию) (например, в форме предоставления взамен изымаемого земельного участка земельного участка, имеющего соответствующий вид разрешенного использования и обеспеченного необходимой инфраструктурой);

б) рассмотреть вопрос о предоставлении лицам, заключившим на торгах договор о комплексном развитии территории жилой застройки, и

юридическим лицам, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории, без торгов в аренду земельного участка за границами территории комплексного развития территории жилой застройки для строительства многоквартирных домов в целях предоставления жилых помещений гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими на территории комплексного развития;

7) разработать порядок взаимодействия застройщика с органами государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальными образованиями по созданию и передаче безвозмездно построенного застройщиком объекта социальной инфраструктуры на баланс субъекта Российской Федерации, муниципального образования, включая определение сроков приема объекта социальной инфраструктуры на баланс субъекта Российской Федерации, муниципального образования;

8) рассмотреть вопрос о целесообразности внесения в действующее законодательство изменений, устанавливающих возможность включения в содержание договора о комплексном развитии территории обязательства органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (органа местного самоуправления) по выкупу объектов социальной инфраструктуры, создаваемых лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории;

9) масштабировать реализацию обучающей программы по повышению квалификации "Комплексное развитие территории и иные аспекты управления градостроительной деятельностью", проводимой Минстроем России совместно с федеральным автономным учреждением "РосКапСтрой" для работников государственных и муниципальных органов власти, иных специалистов, осуществляющих деятельность в сфере градостроительства. Рассмотреть возможность ее проведения для работников государственных и муниципальных органов власти на бесплатной основе;

10) тиражировать лучшие практики реализации в регионах решений о комплексном развитии территории, в том числе отдельных этапов указанных решений (например, в части решения вопроса об обеспечении жилищных прав граждан при изъятии у них ветхих объектов индивидуального жилищного строительства).

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во взаимодействии с акционерным обществом "ДОМ.РФ" в целях обеспечения устойчивого и сбалансированного развития территорий проработать предложение единого института развития в жилищной сфере об установлении возможности подготовки и утверждения по согласованию со всеми сторонами договоров о комплексном развитии территорий единой документации по планировке территории в отношении смежных территорий, по каждой из которых принято самостоятельное решение о комплексном развитии территории.

4. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления:

1) рассмотреть вопрос об установлении дополнительных гарантий жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки в целях снятия социальной напряженности и успешной реализации соответствующих решений;

2) более активно привлекать представителей бизнеса к работе по формированию проектов комплексного развития территорий в целях комплексной оценки перспективной экономической целесообразности их реализации;

3) использовать при реализации решений о комплексном развитии территории все доступные механизмы развития инфраструктуры, предусмотренные федеральным проектом "Инфраструктурное меню";

4) обеспечить учет положений методического документа "Стандарт комплексного развития территорий", разработанного в соответствии с федеральным проектом "Жилье" национального проекта "Жилье и городская среда", при подготовке проектов решения о комплексном развитии территории.

Председатель Совета,
заместитель Председателя
Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации

И.Ю. СВЯТЕНКО