

Комплексное развитие территорий

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ), введена новая глава «Комплексное развитие территорий» (далее – КТР) и понятие КТР, под которым понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Предусматривается 4 вида КТР: комплексное развитие территории жилой застройки, комплексное развитие территории нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории и комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

Существенно расширены возможности изъятия земельных участков и иной недвижимости для государственных и муниципальных нужд в рамках проектов КРТ. При этом изъятые могут быть не только объекты недвижимости, отвечающие критериям, определенным ГрК РФ, Правительством РФ и субъектами РФ (аварийные или подлежащие сносу здания и т.д.), но и «нормальные» объекты недвижимости, оказавшиеся с ними в границах одного элемента планировочной структуры, например района, микрорайона, квартала.

Решению о КРТ и документации по планировке такой территории придано определяющее значение по отношению к градостроительной документации более высокого уровня. В частности, решение о КРТ может быть принято вне зависимости от определения такой территории в правилах землепользования и застройки, а генеральный план и правила землепользования должны будут приводиться в соответствие с утвержденной документацией по планировке территории. В числе прочего определен порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории, заключения договора о комплексном развитии территории.

Вводятся положения, направленные на обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется равноценное возмещение. По заявлению собственника ему предоставляется другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Переходные положения регулируются статьей 18 Закона: по общему правилу, заключенные ранее договоры в области комплексного и устойчивого развития территории сохраняют свое действие и будут регулироваться законодательством, действовавшим на дату их заключения.