**Комплексное развитие территории Снежинского городского округа**

**Слайд 1**

Комплексное развитие территории – это правовой механизм для осуществления строительства новых объектов, в том числе многоквартирных домов в комплексе с объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, и благоустройства территории по единому проекту, а также возможность осуществления при этом сноса или реконструкции не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных домов и объектов инфраструктуры).

**Слайд 2**

Закон о комплексном развитии территорий был принят в конце 2020 года, а именно Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ была введена глава 10 Градостроительного кодекса РФ.

Он предусматривает развитие и благоустройство территорий с предварительным расселением и сносом аварийного и ветхого жилья. Также законом предусматривается обновление городской застройки с привлечением внебюджетных источников.

ЦЕли комплексного развития территории

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) 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;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

**Слайд 3**

Виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

**Слайд 4**

Нормативно-правовые акты федерального значения:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (глава 10, введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DA15B22522C6BEDD7E02042BF1F018E02AF3C09B5F3187DFADFF53B5BDEADB0EF4A911645DE3CDACEDFC332A08DD4B1DC8314A565B6EFE1039h0E) от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

2. Постановление 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"

3. Постановление Правительства РФ от 18.05.2017 N 594 (ред. от 14.07.2021) "Об утверждении Правил согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки"

На основании данных документов реализация права договора о комплексном развитии территории может быть посредством аукциона, либо конкурса, а также Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с органом исполнительной власти Челябинской области, осуществляющего функции по разработке и реализации в Челябинской области единой государственной политики в отраслях строительства, архитектуры и градостроительства.

**Слайд 5**

Нормативно-правовые акты регионального значения:

1. Закон Челябинской области от 20.04.2021 N 339-ЗО "О комплексном развитии территории в Челябинской области"
2. Постановление Правительства Челябинской области от 23.06.2021 N 253-П "О Порядке реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимаемого Правительством Челябинской области или главой местной администрации"
3. Постановление Правительства Челябинской области от 08.06.2021 N 220-П "О Порядке определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории"

Статья 4 Закона Челябинской области от 20.04.2021 N 339-ЗО определяет критерии, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки.

**Слайд 6**

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким следующим требованиям:

1) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60 процентов, за исключением многоквартирных домов с количеством этажей (в том числе подземных) до четырех;

2) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) с количеством этажей (в том числе подземных) до четырех превышает 55 процентов;

3) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает 60 процентов средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для соответствующего муниципального образования Челябинской области, утвержденной правовым актом органа исполнительной власти Челябинской области, уполномоченного на государственное регулирование цен (тарифов), на дату принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) многоквартирные дома построены в период до 1980 года по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

5) многоквартирные дома признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

6) в многоквартирных домах отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения многоквартирного дома от отдельного газового источника теплоты или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты;

б) система водоснабжения;

в) система водоотведения.

**Слайд 7**

На территории Снежинского городского округа комплексное развитие территории предусмотрено:

- Генеральным планом Снежинского городского округа (утв. решением Собрания депутатов Снежинского городского округа в ред. от 23.09.2021 №115)

- Правилами землепользования и застройки Снежинского городского округа (утв. решением Собрания депутатов Снежинского городского округа в ред. от 23.09.2021 №116).

Градостроительной документацией Снежинского городского округа предусмотрено комплексное развитие территории:

- под застройку многоэтажными жилыми домами в микрорайонах 16А, 16Б, 20;

- под застройку малоэтажными жилыми домами в микрорайонах 22, 23, а также перспективной части жилпоселка №2.

**Слайд 8**

На муниципальном уровне утверждена дорожная карта по реализации проекта комплексного развития незастроенной территории (в границах улиц: В.З.Нечая, Ломинского, Героя России Дмитрия Новосёлова, пр. Мира).

В соответствии с дорожной картой уже выполнены мероприятия, предшествующие проведению торгов на реализацию права заключения комплексного развития незастроенной территории.

**Слайд 9**

По результатам: на земельный участок (кадастровый номер 74:40:0102010:202) в микрорайоне 16А уже реализовано право заключения договора комплексного развития незастроенной территории, по которому застройщик обязан возвести не менее 45 тысяч квадратных метров жилья, подвести коммуникации инженерно-технического обеспечения, построить внутридворовые проезды, а также благоустроить данную территорию.

Срок действия договора – 10 лет.

В настоящее время проводятся работы по организации общественных обсуждений по документации по планировке незастроенной территории с целью дальнейшего ее утверждения.

После утверждения документации по планировке территории застройщик приступит к архитектурно-строительному проектированию и реализации строительных работ.

**Слайд 10.**

Также была разработана дорожная карта по реализации проекта комплексного развития территории жилой застройки (в границах улиц: Зелёная, Чапаева, Южная в Снежинском городском округе), которая включает следующие этапы:

1) Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

2) Опубликование проекта решения о комплексном развитии данной территории после согласования уполномоченным органом субъекта РФ;

3) Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, включенных в проект решения о комплексном развитии данной территории, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии данной территории;

4) Принятие решения о комплексном развитии данной территории и его опубликование, подготовка проекта договора о комплексном развитии данной территории с указанием сроков и порядка реализации такого решения;

5) Определение начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с постановлением Правительства Челябинской области от 08.06.2021 № 220-П «О Порядке определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории»;

6) Подготовка и согласование решения в форме правового акта о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

7) Организация и проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

8) Заключение договора о комплексном развитии территории;

9) Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии территории лицу, с которым заключен такой договор;

10) Подготовка и утверждение документации по планировке территории;

11) Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов.

В настоящее время происходит сбор информации, необходимой для определения возможности реализации проекта комплексного развития территории жилой застройки, в том числе технические условия и сведения, подтверждающие соответствие домов, расположенных на данной территории, установленным критериям. После чего запланировано организовать рабочую группу с целью всесторонней оценки необходимых мер по подготовке земельного участка к освоению.