

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КОНФЕРЕНЦИЯ «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА И ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»

2 октября 2014 года


ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМУ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Э.К. Трутнев

научный руководитель
направления «Рынок недвижимости»
Фонда «Институт экономики города»



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

- 
- Институтом экономики города по заказу Национального объединения застройщиков жилья и Национального объединения СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство подготовлен
 - Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования развития застроенных территорий»

Ныне практикуемый институт РЗТ: напоминание

- РЗТ предусмотрено Градостроительным кодексом РФ и предполагает:
- Возмещение затрат девелопера за счет повышения стоимости территории, в том числе за счет увеличения плотности застройки
 - Редевелопмент территорий, на которых расположены МКД, признанные аварийными, и МКД, включенные в муниципальные адресные программы по переселению граждан
 - Обязательства инвестора в том числе предусматривают уплату выкупной цены за жилые помещения в аварийных МКД или предоставление жилых помещений для переселения из таких МКД
 - Обязательства города в том числе предусматривают утверждение проекта планировки территории, принятие решения об изъятии земельных участков и жилых помещений для муниципальных нужд, предоставление образованных земельных участков застройщику без торгов

Область применения ныне практикуемого института РЗТ: напоминание

Решение о РЗТ может быть принято, если на соответствующей территории расположены:

- (1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, и
- (2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления

Могут быть расположены иные объекты, не соответствующие градостроительному регламенту

Проблемы в отношении РЗТ:

- Относительно узкая область применения
- РЗТ не распространяется на ветхое жилье, не являющееся многоквартирными домами (МКД), отсутствует понятие ветхого жилья
- Не урегулированы отношения между застройщиком, городом и правообладателями объектов, не соответствующих градостроительному регламенту
- Не урегулированы отношения по изъятию жилых помещений в аварийных МКД – механизм выкупной цены не работает
- Не урегулированы отношения по поводу создания и развития инфраструктуры на территориях редевелопмента

Основные новеллы законопроекта

- Расширение области применения института РЗТ - распространение института РЗТ на территории, занятые индивидуальными жилыми домами, гаражами, дачами
- Введение нового института определения особых оснований для прекращения прав на недвижимое имущество в целях реализации проектов РЗТ

Расширение области применения института РЗТ (1)

- Решение о РЗТ может приниматься, если имеется хотя бы одно из следующих условий:
 - 1) на территории расположены МКД, признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу *или реконструкции*
 - 2) на территории расположены МКД, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;
 - 3) *в границах такой территории расположены земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства, если такие виды разрешенного использования земельных участков не соответствуют градостроительному регламенту и снос, реконструкция расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства и (или) временных построек планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления поселения, городского округа.*
- Также на территории могут находиться иные объекты, не соответствующие градостроительному регламенту (см. далее)

Расширение области применения института РЗТ (2)



Также на территории могут находиться иные объекты, не соответствующие градостроительному регламенту

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии в случаях, указанных в части 3 настоящей статьи, могут быть расположены

- иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и (или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, за исключением многоквартирных домов, не указанных в пунктах 1 и 2 части 3 настоящей статьи,*
- а также находящиеся в государственной или муниципальной собственности объекты социальной инфраструктуры, иные объекты капитального строительства, находящиеся в муниципальной собственности.*
- В границы застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии в случаях, указанных в части 3 настоящей статьи, могут быть включены земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и на которых отсутствуют объекты капитального строительства*

Могут устанавливаться многоконтурные границы застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии

Введение института определения особых оснований для прекращения прав на недвижимость. Зарубежный опыт – процедуры голосования



- От принудительного изъятия (Китай) до максимальной защиты частной собственности (Япония)
- Правом изъятия могут наделяться не только органы власти, но и специальные агентства (корпорации) развития
- Используются процедуры голосования правообладателей при решении вопросов о прекращении прав на недвижимость
- В большинстве стран схема изъятия выбирается – Израиль (80% голосов), Эстония (2/3 голосов, 1/2 недвижимости), Канада (75% голосов, 75% территории), США (простое или квалифицированное большинство законодательного органа и консультации с жителями)



Введение в законодательство института определения особых оснований для прекращения прав на недвижимое имущество в целях реализации проектов РЗТ (1)

- Процедура принятия решения о РЗТ дополняется *подготовительным этапом*, включающим:
 - проведение собрания собственников объектов недвижимости по рассмотрению предложенных девелоперами-застройщиками (в рамках ПЗЗ) концепций проекта РЗТ
 - проведение голосования собственников объектов недвижимости по вопросу о возможности применения особого института выкупа таких объектов недвижимости по выбранной ими цене (выбранной среди конкурентных предложений)
 - виды объектов недвижимости, на которые распространяется процедура голосования:
 - помещения в МКД, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления
 - земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства
 - земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного строительства
 - для каждого вида недвижимости – своё голосование, три вида единых цен, выбранных собственниками, цены – в процентах от рыночной стоимости, но не менее 100%. **Т.е. РЗТ организуется и проводится на территориях, где все правообладатели недвижимости являются потенциальными выгодоприобретателями**
 - концепции РЗТ подготавливаются на основании заданий, подготовленных публичной властью в соответствии с правилами землепользования и застройки



Введение в законодательство института определения особых оснований для прекращения прав на недвижимое имущество в целях реализации проектов РЗТ (2)

- Принятым считается решение собрания собственников о продаже объектов недвижимости **по единой цене выкупа**, выбранной путём голосования собственников из предложенных в составе концепций РЗТ, когда за такую **проголосовало не менее семидесяти пяти процентов** от общего числа голосов собственников объектов недвижимости
- Требование о большем числе голосов может быть установлено нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации
- Данное решение является:
 - обязательным для всех граждан и юридических лиц, являющихся собственниками объектов недвижимости, расположенных в пределах РЗТ
 - основанием для заключения гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками указанных объектов недвижимости, с лицом (девелопером-застройщиком), с которым органом местного самоуправления заключен не позднее одного года со дня принятия указанного решения договор о развитии застроенной территории, в обязательном порядке договоров купли-продажи указанных объектов недвижимости в соответствии со статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (статья 445 – «Заключение договора в обязательном порядке»)

Другие новеллы законопроекта

- возвращение в ГрК РФ **комплексного плана реализации** генерального плана поселения, генерального плана городского округа, в том числе предусматривающего мероприятия по развитию застроенных территорий
- установление **многоконтурных границ** застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии
- **квалификационные требования** к лицам, участвующим в аукционе на право заключения договора РЗТ, снижающие риски неисполнения ими обязательств в рамках договора, в том числе требования к наличию опыта реализации проектов жилищного строительства
- возможность **поэтапного оформления** лицом, заключившем с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, прав на земельные участки, образованные в границах застроенной территории, по мере расселения части многоквартирных домов
- возможность предоставления для жилищного строительства лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, земельного участка или **земельных участков, расположенных за границами** застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- возможность выполнения отдельных видов **подготовительных строительных работ** до получения разрешения на строительство

Десять законов, в которые предлагается внести изменения

- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
- Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»
- Федерального закона № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20/1

mailbox@urbaneconomics.ru
тел./факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu

Статья 445. Заключение договора в обязательном порядке

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

2. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

3. Правила о сроках, предусмотренные [пунктами 1](#) и [2](#) настоящей статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

4. Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.