**Принцип комплексной застройки и закон о КРТ**

В целях увеличения объемов жилищного строительства в декабре 2020 года приняты новеллы в области градостроительной деятельности[[1]](#footnote-1), направленные на регулирование видов деятельности по комплексному развитию территорий.

Предусматриваются 4 вида комплексного развития территории:

**- *комплексное развитие территории жилой застройки*** *в границах которой расположены многоквартирные дома, признанные* *аварийными* *и подлежащими сносу или реконструкции, многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также Жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными и расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки;*

***- комплексное развитие территории нежилой застройки,*** *в границах которой расположены земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции,объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;*

***- комплексное развитие незастроенной территории,*** *на которой расположены земельные участки, находящиеся 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;*

***- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей****земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.*

В целях реализации Федерального закона от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ *«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»* для разработки нормативных правовых актов, обязанность по принятию которых указанным законом возложена на субъекты Российской Федерации, в Челябинской области создана рабочая группа, по итогам работы которой приняты 2 закона Челябинской области и 4 постановления Правительства Челябинской области:

1. *Закон Челябинской области от 30.03.2021 г. № 328-ЗО «О внесении изменений в статью 2 Закона Челябинской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» в части наделения полномочиями Правительства Челябинской области по установлению порядка передачи владельцем специального счета прав на такой счет Челябинской области или муниципальному образованию в случае, предусмотренном части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации;*
2. *Закон Челябинской области от 20.04.2021 г. № 339-ЗО «О комплексном развитии территорий в Челябинской области»;*
3. *Постановление Правительства Челябинской области от 08.06.2021 г. №220-П «О Порядке определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории»;*
4. *Постановление Правительства Челябинской области от 17.06.2021 г. № 243-П «О Порядке приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения»;*
5. *Постановление Правительства Челябинской области от 23.06.2021 г. № 252-П «О порядке передачи владельцем специального счета фонда капитального ремонта прав на такой счет Челябинской области или муниципальному образованию при принятии решения о комплексном развитии территории»;*
6. *Постановление Правительства Челябинской области от 23.06.2021 г. № 253-П «О порядке реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки».*

Основная задача комплексного развития территорий — повысить качество жизни людей. КРТ позволяет ускоренными темпами строить жилье, а также предполагает системное решение проблемы аварийного и ветхого жилья.

Комплексное развитие территорий предусматривает снос или реконструкцию существующих объектов и последующее строительство жилой и нежилой недвижимости на указанных земельных участках, а также строительство социальной, транспортной и инженерной инфраструктур на площадках, определенных органами местного самоуправления.

1. Федеральный закон от 30.12.2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». [↑](#footnote-ref-1)