



**Методические рекомендации
по рассмотрению вопросов развития
застроенных территорий**

I. Заключение договоров о развитии застроенных территорий

1. Решение о развитии застроенной территории может быть принято:

а) в отношении застроенной территории, на которой расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных **представительным** органом местного самоуправления;
- иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой инициируется принятие решения о развитии;

б) при наличии градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой инициируется принятие решения о развитии:

в) при наличии местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения застроенной территории, в отношении которой инициируется принятие решения о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры), соответствующих требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных Правительством Московской области;

Вопрос возможности принятия решения о развитии застроенной территории может быть рассмотрен на основании инициативы любого заинтересованного лица.

С момента принятия инициативы к рассмотрению Минстрой МО запрашивает у глав соответствующих органов местного самоуправления сведения, необходимые для подготовки и обоснования решения о развитии застроенных территорий.

На основании представленных сведений о застроенной территории Минстрой МО проверяет соответствие объектов, расположенных на застроенной территории, и земельных участков, образующих застроенную территорию, в отношении которой инициировано принятие решения о развитии, на соответствие условиям, установленным частями 1, 3-5 ст. 46.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации, и определяет местонахождение и площадь застроенной территории, в отношении которой может быть принято решение о развитии.

На основании сформированных данных о застроенной территории Минстрой МО не позднее двухмесячного срока разрабатывает Перечень предельных технико-экономических показателей развития застроенной территории и готовит проект решения о развитии застроенной территории, который предусматривает:

- определение сведений о местоположении и площади застроенной территории и перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции и использование их в качестве существенных условий договора о развитии застроенной территории;

- перечень ТЭП;

- графическую схему местонахождения застроенной территории на карте элемента планировочной структуры поселения, городского округа с обозначением на этой схеме:

- внешних и внутренних границ застроенной территории;

- местонахождения объектов, подлежащих сносу и реконструкции;

- рекомендации органу местного самоуправления о принятии им решения о проведении аукциона на основании настоящего решения о развитии застроенной территории и заключения по его результатам договора с использованием примерной формы Договора о развитии застроенной территории (Приложение № 4 к настоящему Положению).

Проект решения направляется в адрес главы соответствующего муниципального образования для подготовки и представления в Минстрой МО обоснованного мнения.

По истечении месяца Проект решения представляется в установленном порядке на рассмотрение Градостроительного совета Московской области и рассматривается с учетом мнения главы муниципального образования.

Одобрение Градостроительным советом Московской области проекта решения является основанием для осуществления Минстроем МО мероприятий по определению начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории с привлечением независимого оценщика.

Решение о развитии застроенной территории принимается с указанием начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории не позднее 20 рабочих дней с даты протокольного решения Градостроительного совета Московской области.

Вступившее в законную силу решение о развитии застроенной территории является правовым основанием для принятия уполномоченным органом местного самоуправления решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Допущения, возможные при формировании территорий:

- ✓ включение примыкающих свободных земельных участков до 30% от общей площади территории для целей строительства стартового дома либо объектов социального назначения;

- ✓ включение нежилых объектов муниципальной собственности;

- ✓ включение в том числе домов для целей реконструкции (без сноса);

- ✓ формирование нескольких договоров в один лот с учетом экономической сбалансированности.

Условия, при которых принятие решение о развитии невозможно:

- отсутствие градостроительного регламента на территорию;
- отсутствие местных нормативов градостроительного проектирования **или** утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения застроенной территории;
- территория представлена разрозненными участками;
- развиваемая территория предлагается к формированию путем включения в ее состав свободных от застройки земельных участков, площадь которых значительно превышает площадь, занимаемую ветхими/аварийными жилыми домами
- в развиваемую территорию включены земли Лесного фонда;
- потенциальная доходность проекта менее 10%.

II. Исполнение ранее заключенных договоров о развитии застроенных территорий

Минстроем МО осуществляется запрос у глав соответствующих органов местного самоуправления материалов, явившиеся основанием для заключения договора о развитии застроенной территории, а также сведений о ходе его исполнения.

На основании анализа представленных материалов вопрос реализации договора выносится на рассмотрение Градостроительного совета Московской области, преимущественно с рассмотрением принятых градостроительных документов и возможности их дальнейшей реализации.

Условия, при которых согласование реализации ДоРЗТ **не представляется возможным:**

- на Застройщика не возлагаются обязательства по сносу и расселению ветхих/аварийных жилых домов;*
- развиваемая территория сформирована путем включения в ее состав свободных от застройки земельных участков, площадь которых значительно превышает площадь, занимаемую ветхими жилыми домами;*
- в развиваемую территорию включены земли Лесного фонда;*
- жилищное строительство планируется без учета СТП МО, санитарно-защитных или охранных зон;*
- застройщик по истечению установленных максимальных сроков не приступил к реализации проекта.*

В остальных случаях представляется возможным согласование реализации ДоРЗТ при условии фактического осуществления строительства и переселения.

При этом в случае необеспеченности проекта социальными объектами, необходимо обязывать ОМС резервировать в установленном порядке земельные участки для их размещения.

В отношении ДоРЗТ, доходность которых превышает 25%, целесообразно рассмотрение вопроса об увеличении социальной нагрузки проекта.