

ПРОТОКОЛ №4
Заседания Общественного совета при Министерстве строительства и
инфраструктуры Челябинской области

«23» ноября 2022 г.

г. Челябинск

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Общественного Совета:

1. **Мурдид Андрей Григорьевич**, президент Челябинского межрегионального союза строителей, **Председатель Общественного совета**
2. **Амосов Максим Сергеевич**, юрисконсульт Союза строительных компаний Урала и Сибири, **секретарь Общественного совета**;
3. **Десятков Юрий Васильевич**, координатор Национального объединения строителей в УрФО, **Заместитель Председателя Общественного совета**
4. **Воронов Игорь Петрович**, директор Союза Саморегулируемая организация «Уральское жилищно-коммунальное строительство»;
5. **Федяев Константин Васильевич**, председатель Челябинского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Союз МЖК России».
6. **Вексель Виктор Михайлович** - член правления Союза проектных организаций Южного Урала;
7. **Подъяпольский Дмитрий Юрьевич** - заместитель директора Ассоциации НП СРО ОУ МКД Южного Урала;
8. **Тубер Игорь Иосифович** - директор ГБПОУ «Южно-Уральский государственный технический колледж»
9. **Кузнецов Сергей Николаевич** - председатель Ассоциации СРО «ЧелРОП».

Приглашенные:

1. **Крутолапов Павел Дмитриевич**, Начальник управления по архитектурно-градостроительному проектированию Администрации г. Челябинска;
2. **Никитина Ольга Сергеевна**, Заместитель Начальника управления по архитектурно-градостроительному проектированию Администрации г. Челябинска.
3. **Шилина Ирина Григорьевна**, начальник Управления архитектуры и градостроительства Администрации Копейского городского округа;
4. **Якобюк Сергей Федорович** - Член Общественной палаты Челябинской области, заместитель председателя комиссии ОП по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и благоустройству;
5. **Мельников Дмитрий Владимирович**, Директор ООО «Трест Магнитострой»
6. **Родиков Марк Владимирович**, Генеральный директор ООО «УМР-4»;
7. **Григорьев Сергей Евгеньевич** - директор по развитию ООО СЗ Голос.Девелопмент;
8. **Серсков Андрей Николаевич**, Исполнительный директор ООО СК НИКС
9. **Савич Владимир Евгеньевич**, Директор по развитию ООО СК НИКС;
10. **Демаков Михаил Сергеевич**, Заместитель Генерального директора АО "ЮУ КЖСИ";
11. **Дементьев Евгений Петрович**, Директор ООО СК Стройдом;
12. **Рындин Игорь Николаевич**, Генеральный директор АО "УСТЭК-Челябинск";
13. **Хабиров Сергей Зинфирович**, Генеральный директор МУП "ПОВВ";
14. **Курочкина Наталья Васильевна**, начальник технического отдела МУП «ПОВВ»
15. **Обвинцев Николай Александрович**, Начальник управления технологического присоединения ОАО "МРСК УРАЛА" (ф-л Челябэнерго);

Место проведения: ул. Елькина 84, офис Союза строительных компаний Урала и Сибири

Способ проведения: Очно

Общее число членов Общественного совета – 10. Присутствуют – 9. Кворум имеется.

ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ:

Открытие заседания:

СЛУШАЛИ: Председателя Общественного совета – Мурдида Андрея Григорьевича, который сообщил, что из 10 членов Общественного совета на заседании принимают участие 9. Заседание членов Общественного совета правомочно, так как в нем участвуют более 50% от числа членов Общественного совета.

Мурдид А.Г. отметил, что проект повестки дня и информационные материалы по всем вопросам повестки ранее рассылались по электронной почте.

Повестка:

- 1. Реализация комплексного развития территорий (КРТ) по г. Челябинску и Челябинской области в 2022 году (итоги и прогноз).**

ГОЛОСОВАЛИ: «за» - 9, «против» - 0, «воздержался» - 0.

ВСЕ РЕШЕНИЯ ПО ПРОЦЕДУРНЫМ ВОПРОСАМ ПРИНЯТЫ ЕДИНОГЛАСНО.

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСА ПОВЕСТКИ ДНЯ:

СЛУШАЛИ:

А.Г. Мурдида, который зачитал присутствующим доклад Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области содержащий информацию о том, что в Челябинской области работа по реализации механизма комплексного развития территории осуществляется с 2021 года.

В период с 2021 по 2032 годы планируется реализовать **77 проектов КРТ в 14 муниципалитетах:** на земельных участках общей площадью **968,8 га** планируется построить **более 8 млн. кв. метров жилья.**

В **9 муниципалитетах** планируется реализовать **19 проектов комплексного развития незастроенной территории:**

на земельных участках площадью **448,3 га**

с градостроительным потенциалом **1,6 млн. кв. м. жилья.**

В настоящее время **решения о КРТ** приняты в **6 муниципалитетах по 10 проектам:**

общая площадь территорий **95,2 га;**

градостроительный потенциал – **0,4 млн. кв. м. жилья.**

Договоры о КРТ с застройщиками заключены в отношении **2 территорий** с градостроительным потенциалом **52,8 тыс. кв. м.**

В **6 муниципалитетах** планируется реализовать **37 проектов комплексного развития жилой застройки:**

на земельных участках площадью **343 га**

с градостроительным потенциалом **4,4 млн. кв. м. жилья.**

В настоящее время **решения о КРТ** приняты по **2 территориям** в г. Челябинске:

на земельных участках площадью **13,4 га;**

с градостроительным потенциалом **0,15 млн. кв. м. жилья**

в рамках реализации инвестиционных проектов застройщиками будут снесены **0,011 млн. кв.м аварийного и ветхого жилья.**

В отношении одной территории проведены торги, заключен договор с застройщиком.

В областном центре планируется реализовать **8 проектов** комплексного развития **нежилой застройки**:

на земельных участках площадью **45,5 га**

с градостроительным потенциалом **0,7 млн. кв. м. жилья**.

Уже начата реализация **4 проектов** с градостроительным потенциалом **0,48 млн. кв. м. жилья** в г. Челябинске.

В настоящее время решения о КРТ приняты еще по 2 проектам, застройщики пока не определены.

Проекты комплексного развития территории по инициативе правообладателя планируется реализовать в **3 муниципальных образованиях**:

Это **13 территорий** площадью **131,9 га**

с градостроительным потенциалом **1,3 млн. кв. м. жилья**.

Далее с докладом выступила **И.Г. Шилина**, которая сообщила, что в настоящее время у застройщиков отсутствует интерес в принятии участия в КРТ по причине низкой рентабельности данного проекта. Законодательство в этой сфере не полностью проработано, и оно оставляет вполне серьезные риски для застройщиков. Также существует такая проблема как жильцы. Площадки под комплексное развитие территорий могут различаться – где-то для проекта были выделены аварийные дома, а где-то просто устаревшее жилье со средним износом. И если в первом случае собственники с удовольствием переедут в квартиры более высокого качества, то во втором – застройщик может столкнуться с сопротивлением со стороны жильцов. Работа с жильцами, когда они принимают решение войти в процесс КРТ, исключает прямое участие застройщика. До торгов проводятся общие собрания, на которых участие застройщика не предусматривается или допускается в качестве слушателя. Также существуют некоторые проблемы в плане взаимоотношений с сетевыми организациями по вопросам подключения инженерных коммуникаций.

Далее с докладом и презентацией выступила **О.С. Никитина**, которая сообщила, что в г. Челябинске действует рабочая группа по рассмотрению территорий комплексного развития. В настоящее время в городе Челябинске в работе 47 территорий, а именно:

3 пилотных КРТ, 1 распоряжение о КРТ жилой застройки принято, 1 распоряжение о КРТ о незастроенной территории принято, 4 договора о КРТ заключено по инициативе правообладателя и еще 2 договора в стадии заключения, 36 территорий в работе по сбору исходных данных. Общая площадь 47 территорий составляет 343 га. Градостроительный потенциал данных территорий 5 341,6 тыс. кв.м. жилья.

По мнению **О.С. Никитиной** основной проблемой с которой сталкивается Администрацией города Челябинска является вид КРТ – застроенная территория (не аварийный фонд) и жилая застройка. При таком виде КРТ перед началом проекта нужно уведомить 100% собственников.

П.Д. Крутолапов, довел до сведения присутствующих, что Челябинск в настоящее время занимает лидирующее место в России по КРТ. Огромной проблемой при КРТ является индивидуальный жилой фонд (ИЖС, сады и гаражи), иными словами нет инструментов “войти” на эти территории. В пример был приведен проект КРТ группы компаний Голос.Девелопмент (Каширинский рынок), где застройщику пришлось отказаться от части территории, на котором расположился ГСК (гаражно-строительный кооператив).

Далее слово было предоставлено представителям сетевых компаний.

Н.А. Обвинцев, выступил с информацией о текущих изменениях в законодательстве в части технологического присоединения к электрическим сетям. ОАО "МРСК УРАЛА" заинтересовано в развитии потенциала городов Челябинска и Челябинской области. В рамках работы с застройщиками в сетевой организации разработана комплексная услуга “Определение потенциала

территории”, предусматривающая, что любой потенциальный инвестор может обратиться в ОАО "МРСК УРАЛА" за расчетом стоимости технологического присоединения. Данная услуга осуществляется на возмездной основе.

Н.В. Курочкина выступила с информацией о том, что в МУП ПОВВ также действует услуга для застройщиков о предварительном расчете возможности и стоимости подключения к инженерным сетям. Услуга оказывается на безвозмездной основе.

Участники заседания поинтересовались у представителя МУП ПОВВ каким образом после сноса ветхо-аварийного жилья поступают с выносом бесхозных и ненужных сетей. Решением данного вопроса по мнению представителя МУП ПОВВ является реконструкция сетей, однако четкого механизма выбытия данных сетей не проработано.

Генеральный директор АО "УСТЭК-Челябинск" **И.Н. Рындин** озвучил свое видение ситуации по взаимодействию участников процесса КРТ с сетевой организацией. Он обратил внимание Администрации города Челябинска на то, чтобы разрабатываемая схема теплоснабжения включала территории КРТ. Также **И.Н. Рындин** озвучил пожелание принимать участие в рабочих группах при Администрации города Челябинска по вопросам КРТ.

Далее выступили первые лица строительных организаций **Д.В. Мельников, М.В. Родиков, М.С. Демаков**, которые отметили необходимость стимулирования и повышения информированности застройщиков по ходу реализации механизмов КРТ на территориях в регионе, а также в отношении мер государственной поддержки при реализации проектов КРТ, активизации работы в данном направлении органов власти (в частности Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области) и муниципальных образований Челябинской области.

В ходе обсуждения участники пришли к выводу, что к основным факторам, сдерживающим внедрение механизма КРТ в регионах, относятся существующие ограничения при вовлечении земельных участков в границы территории КРТ, обеспеченность сетями земельных участков, несовершенство правового регулирования, сложность и длительность административных процедур, а также процедур финансовой поддержки со стороны государства, отсутствие синхронизации законодательства в сфере комплексного развития территорий и подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

По итогу мероприятия участники выработали ряд предложений по проблемным вопросам КРТ и приняли резолюцию.

РЕШИЛИ:

Принять резолюцию.

Секретарю Общественного совета **М.С. Амосову** обеспечить рассылку принятой резолюции всем участникам заседания.

ГОЛОСОВАЛИ: «за» - 9, «против» - 0, «воздержался» - 0.

Председатель Совета

А.Г. Мурдид

Секретарь

М.С. Амосов



4

РЕЗОЛЮЦИЯ

расширенного заседания Общественного совета при Министерстве строительства и инфраструктуры Челябинской области

Дата и время: 23 ноября 2022 года (14:00)

Место проведения: г. Челябинск, ул. Елькина, 84

Формат: очное заседание

Тема: Реализация комплексного развития территорий (КРТ) по г. Челябинску и Челябинской области в 2022 году (итоги и прогноз)

Председательствующий: Мурдид Андрей Григорьевич, Президент Челябинского межрегионального Союза строителей.

Заслушав и обсудив выступления докладчиков (см. протокол), участники расширенного заседания Общественного совета при Министерстве строительства и инфраструктуры Челябинской области отметили следующее.

В 2021 года вступили в силу изменения, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ, в соответствии с которым введен механизм комплексного развития территории (КРТ). Однако остался перечень проблем, которые существуют с момента возникновения рассматриваемого правового механизма, и до сих пор не имеют своего решения, но оказывают существенное влияние на принятие инвестором решения об использовании данного механизма при реализации инвестиционного проекта.

По данным Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области:

В Челябинской области работа по реализации механизма комплексного развития территории осуществляется с 2021 года. В период с 2021 по 2032 годы планируется реализовать 77 проектов КРТ в 14 муниципалитетах: на земельных участках общей площадью 968,8 га планируется построить более 8 млн. кв. метров жилья. В 9 муниципалитетах планируется реализовать 19 проектов комплексного развития незастроенной территории: на земельных участках площадью 448,3 га с градостроительным потенциалом 1,6 млн. кв. м. жилья. В настоящее время решения о КРТ приняты в 6 муниципалитетах по 10 проектам: общая площадь территорий 95,2 га; градостроительный потенциал – 0,4 млн. кв. м. жилья. Договоры о КРТ с застройщиками заключены в отношении 2 территорий с градостроительным потенциалом 52,8 тыс. кв. м.

В 6 муниципалитетах планируется реализовать 37 проектов комплексного развития жилой застройки: на земельных участках площадью 343 га с градостроительным потенциалом 4,4 млн. кв. м. жилья.

В настоящее время решения о КРТ приняты по 2 территориям в г. Челябинске: на земельных участках площадью 13,4 га; с градостроительным потенциалом 0,15 млн. кв. м. жилья в рамках реализации инвестиционных проектов застройщиками будут снесены 0,011 млн. кв.м аварийного и ветхого жилья. В отношении одной территории проведены торги, заключен договор с застройщиком.

В областном центре планируется реализовать 8 проектов комплексного развития нежилой застройки: на земельных участках площадью 45,5 га с градостроительным потенциалом 0,7 млн. кв. м. жилья.

В настоящее время решения о КРТ приняты по 2 проектам, застройщики пока не определены.

Проекты комплексного развития территории по инициативе правообладателя планируется реализовать в 3 муниципальных образованиях: Это 13 территорий площадью 131,9 га с градостроительным потенциалом 1,3 млн. кв. м. жилья. Уже начата реализация 4 проектов с градостроительным потенциалом 0,48 млн. кв. м. жилья в г. Челябинске.

На основе анализа информации о практике реализации проектов КРТ выявлена необходимость совершенствования законодательства в указанной сфере.

К основным факторам, сдерживающим внедрение механизма КРТ в регионах, относятся существующие ограничения при вовлечении земельных участков в границы территории КРТ, несовершенство правового регулирования, сложность и длительность административных процедур (например, организация общих собраний собственников), отсутствие синхронизации законодательства в сфере комплексного развития территорий и подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, недостаточная информированность строительного сообщества о планах субъекта и муниципалитетов по развитию территорий, параметрах земельных участков, особенностях процедур, а также о мерах государственной поддержки при реализации проектов КРТ.

Необходимо принять комплекс мер, направленных на устранение указанных факторов, стимулирование участия частных инвесторов в проектах КРТ. Участниками отмечено, что для успешной реализации проектов КРТ необходимо создать условия для привлечения частных инвестиций в реализацию указанных проектов.

Правовое регулирование института КРТ не в полном объеме исключает риски при реализации проектов, а также в недостаточной степени стимулирует инвестиционную активность. Широкое внедрение механизма КРТ в субъектах Российской Федерации возможно при условии государственной поддержки инфраструктурного развития. Инвестиционная нагрузка на застройщиков, связанная с предварительной подготовкой документации в целях КРТ, оплатой расселения жителей, строительством инфраструктурных и социальных объектов, не должна превышать рыночную стоимость земельных участков, полученных для реализации проектов КРТ. Если такая нагрузка выше рыночной стоимости земли, то требуется предоставление льгот и участие бюджетных средств в реализации проекта. Вместе с тем, отмечается, что в регионах с большим объемом аварийного жилья и «нерыночными» территориями, общих мер государственной поддержки недостаточно для того, чтобы сделать проекты КРТ рентабельными. При этом созданные региональными органами исполнительной власти специализированные юридические лица в целях реализации проектов КРТ с низкой рентабельностью, сталкиваются с проблемой получения кредитов в банках.

Другой проблемой рассматриваемого правового механизма является отсутствие возможности увязать реализацию проекта КРТ с проектом по созданию (реконструкции) объектов инфраструктуры на основании соглашения о государственно-частном партнерстве (ГЧП) (муниципально-частном партнерстве - МЧП) или концессионного соглашения. Так, каждый из рассматриваемых механизмов реализации инвестиционного проекта предусматривает свой порядок заключения договора о КРТ или о ГЧП. Это процедура торгов (аукцион или конкурс) либо реализация проекта в инициативном порядке, когда инвестор подает заявку о заключении договора без проведения торгов. При этом факт заключения договора о КРТ не дает никакого преимущества инвестору при подаче предложения о заключении соглашения о ГЧП или концессионного соглашения.

Следует отметить, что проекты КРТ предусматривают развитие территорий большой площади, часто накладывая на инвестора дополнительные обязанности, в том числе по расселению ветхого жилья, реновации промышленных территорий, влекущих существенные затраты для инвесторов, реализующих подобные проекты. Соответственно, именно такие масштабные проекты должны предоставлять инвестору, реализующему проект КРТ, возможность использовать механизмы ГЧП в упрощенном порядке, обеспечивая инвестору право вернуть вложенные в объекты инфраструктуры, инвестиции.

Механизм КРТ не предусматривает частичного финансирования строительства инфраструктуры. Проекты комплексного развития территории, как правило, предусматривают полномасштабное создание (реконструкцию) объектов инфраструктуры, начиная с дорожной сети, объектов коммунальной инфраструктуры и социальных объектов, которые по территории занимают от квартала и выше. Соответственно, девелопер обязан в подобных проектах закладывать механизмы реализации инфраструктурных проектов. Одной из ключевых проблем механизма КРТ является то обстоятельство, что договор о КРТ может предусматривать обязательства инвестора по созданию (реконструкции) объектов инфраструктуры, которые впоследствии, например, передаются в публичную собственность безвозмездно. Либо обязательство по строительству (реконструкции) объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о КРТ, возлагается на исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления за счет бюджетных средств. Возможность строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с частичным финансированием из бюджета в рамках проектов КРТ законодательством на сегодняшний день не предусмотрена, как и механизм возврата инвестиций девелоперу за созданные и переданные объекты публичной стороне отсутствует, что снижает привлекательность данного механизма по сравнению с проектами, направленными отдельно на точечную застройку и заключение концессионных соглашений, как для инвесторов, так и для представителей государственной власти (местного самоуправления). Вместе с тем, инвесторы в большинстве случаев заинтересованы в возврате инвестиций на созданную инфраструктуру и (или) в целевой эксплуатации таких объектов, в том числе, с правом привлечения третьих лиц.

Было отмечено, что специальная поддержка при реализации проектов КРТ предусмотрена федеральным проектом «Инфраструктурное меню». «Инфраструктурное меню» - одна из важнейших антикризисных мер поддержки регионов. В меню входят такие механизмы, как инфраструктурные бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, реструктуризация бюджетных кредитов, предоставление средств Фонда национального благосостояния Фонду ЖКХ, инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру, субсидирование процентной ставки на долгосрочное исполнение контрактов». Всего по данным Минстроя России с 2022 по 2025 год на реализацию федерального проекта планируется выделить более 2 трлн рублей. Средства инфраструктурного бюджета кредита уже распределены на более чем 350 объектов инженерной инфраструктуры в размере порядка 147 млрд рублей, на 50 объектов транспортной инфраструктуры — на сумму свыше 145 млрд рублей. Почти 90 объектов социальной инфраструктуры будут профинансированы на сумму более 42 млрд рублей. Нормативные правовые акты, принимаемые субъектами РФ в целях КРТ, в том числе на территории Челябинской области, не содержат норм, устанавливающих возможные льготы и преференции, на которые могут рассчитывать застройщики при вхождении в проекты КРТ. Реализация принятых мер государственной поддержки, предусмотренные постановлениями Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 № 846, от 31.12.2020 № 2438 происходит медленными темпами.

Отмечается недостаточная информированность строительных организаций о таких мерах поддержки, в том числе о программах в составе «Инфраструктурного меню», и отсутствие необходимых разъяснений по их реализации.

Также участники отметили отсутствие синхронизации законодательства в процедур по технологическому присоединению к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках проекта КРТ. Отсутствует сокращенный (оптимизационный) перечень таких процедур при реализации проекта КРТ, а общий порядок присоединения не является приемлемым и ведет к удорожанию проекта и увеличению сроков его реализации.

Существенным риском при реализации проектов КРТ является возможность жителей выйти из проекта КРТ уже после принятия решения о КРТ и извещения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ. В этом случае нарушается экономика проекта и его архитектурная концепция. При этом в законодательстве отсутствуют нормы, позволяющие в этом случае выйти из проекта застройщику или публичному инвестору. (В настоящее время в соответствии с частью 6 статьи 67 ГрК РФ исключение МКД из решения о КРТ жилой застройки осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.) Для решения этой проблемы необходимо уточнить сроки для принятия решения об исключении многоквартирного жилого дома (МКД) из проекта КРТ, обеспечить участие застройщиков в общих собраниях граждан до проведения торгов.

Негативным фактором, сдерживающим развитие КРТ жилой застройки, является отсутствие возможности включения в границы КРТ территорий, полностью занятых индивидуальными жилыми домами (ИЖС), дачными и садовыми домами, гаражами, а также отсутствие возможности принятия решений о КРТ для территорий «смешанной» застройки – промзоны, ИЖС, бараки. Указанные ограничения не позволяют использовать огромный градостроительный потенциал таких территорий. Кроме того, в границы КРТ должна быть предусмотрена возможность включения территорий общего пользования и улично-дорожной сети. В целях использования значительного градостроительного потенциала территорий, занятых объектами ИЖС, в том числе расположенных в городских центральных районах, предлагается дополнить часть 2 статьи 65 ГрК РФ, положениями, предусматривающими, что КРТ жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены также (помимо объектов, указанных в пункте 1 и пункте 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и характеристики которых не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, а также индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, садовые дома и гаражи. Наряду с этим, предлагается исключить из ГрК РФ часть 6 статьи 65, а также пункт 3 и пункт 4 части 8 статьи 65.

Была также отмечена необходимость правового регулирования таких вопросов, как установление обязанности муниципалитетов по выкупу социальных объектов, построенных застройщиками, введение возможности предоставления земельных участков не только в аренду, но и в собственность по выбору заявителя, как это было предусмотрено ранее при реализации проектов РЗТ. Также неурегулированным остается вопрос о взносах на капитальный ремонт при включении МКД в проекты КРТ.

По итогам обсуждения участники **считают необходимым:**

1. Одобрить предложения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и профессионального сообщества о совершенствовании законодательства в сфере КРТ и обратиться в Минстрой России и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) и другие нормативные правовые акты, предусматривающие:

запрет на исключение многоквартирного дома из решения о КРТ после извещения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ;

возможность реализации проектов КРТ жилой застройки на территориях, полностью занятых объектами ИЖС, жилыми домами блокированной застройки, садовыми домами и гаражами;

проведение аукциона на право заключения договора аренды земельных участков за долю в общей площади в МКД в рамках реализации проектов КРТ;

проработку механизма синхронизации законодательства о ГЧП и КРТ, установление дополнительной преференции для ГЧП при реализации проекта КРТ, а также включение в содержание договора о КРТ обязательство органов исполнительной власти субъектов РФ или местного самоуправления выкуп объектов социальной инфраструктуры, создаваемой лицом заключившим договор о КРТ;

сокращение (оптимизацию) процедур по технологическому присоединению к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках проекта КРТ.

2. Предложить

Законодательному Собранию Челябинской области:

- выйти с соответствующими законодательными инициативами по пункту 1 решения;

- на уровне субъекта РФ принять закон, обязывающий сетевые организации, по заявке инициатора КРТ, оказывать услугу по информированию его о возможном техприсоединении к сетям, точках подключения к сетям и стоимости услуг по техприсоединению всего комплекса объектов КРТ. подготовить рекомендации о взаимодействии участников инвестиционно-строительной деятельности и ресурсоснабжающих организаций при реализации проектов КРТ.

Министерству строительства и инфраструктуры Челябинской области:

- опубликовать полный перечень инструментов господдержки застройщиков при реализации КРТ, а так же составить пошаговую инструкцию действий застройщика для получения господдержки, а также провести семинар для застройщиков по программам государственной поддержки при реализации проектов КРТ;

- установить минимальный размер территории, подлежащей комплексному развитию, соответствующий элементу планировочной структуры (квартал, микрорайон).

Администрации г. Челябинска:

- включить в состав рабочей группы по рассмотрению заявок на КРТ представителей Челябинского межрегионального Союза строителей, а также сетевых организаций;
- включить в проект договора о КРТ обязательство о выкупе объектов социальной инфраструктуры, создаваемой лицом заключившим договор о КРТ;
- провести семинар по особенностям процедур КРТ для застройщиков.

Челябинской городской Думе

разработать и утвердить порядок действий при реализации КРТ, застройщиков и подведомственных Администрации города Челябинска в части отключения, снятия с кадастрового учета и списания затрат с баланса муниципалитета при необходимости ликвидации и выбытия из эксплуатации муниципальных инженерных сетей.

Уполномоченным органам муниципальных образований Челябинской области:

- предоставлять застройщику, заключившему договор на КРТ, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством на праве аренды, земельные участки, расположенные в границах территории и не обремененные правами третьих лиц, в срок не более 30 дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка.
- назначить ответственного руководителя за реализацию КРТ.

Председательствующий**А.Г. Мурдид**