

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, КАСАЮЩИЕСЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Юридическая фирма ALUMNI Partners информирует о вступившем в силу 1 января 2024 года Федеральном законе от 25.12.2023 № 627-ФЗ, которым были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и ряд других нормативно-правовых актов. В ГрК РФ введено понятие «оператор комплексного развития территории» вместо ранее использовавшегося понятия «юридическое лицо, определяемое Российской Федерацией». Также внесены другие изменения в порядок подготовки документации по планировке территории, в процедуры проведения торгов и заключения договора о КРТ.

Оператор комплексного развития территории

Оператор КРТ – юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом РФ в соответствии с ГрК и обеспечивающее реализацию решения о КРТ. Оператором КРТ может быть юридическое лицо, которое создано Российской Федерацией, субъектом РФ, муниципальным образованием, или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования составляет более 50%, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50% долей принадлежит такому юридическому лицу.

Вносятся изменения в ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий». Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» наделяется полномочием по осуществлению функций оператора КРТ.

В пояснительной записке к законопроекту было отмечено, что вводимые изменения связаны с необходимостью уравнивания юридических лиц, обеспечивающих реализацию решения о КРТ, и лиц, с которыми заключены договоры о КРТ, в правах и обязанностях при осуществлении отдельных этапов КРТ.

Операторам КРТ предоставляются права:

- на самостоятельное принятие решения о подготовке документации по планировке территории;
- на обращение к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения для заключения договора о подключении объектов капитального строительства к таким сетям;
- заключать договор о КРТ по итогам торгов;
- привлечь к реализации решения о КРТ свои дочерние общества.

Изменения в процедуре КРТ

- Предусматривается возможность проведения торгов на право заключения двух и более договоров о КРТ;
- Устанавливается возможность включения в границы комплексного развития незастроенной территории земельных участков, обремененных сервитутами;
- Устанавливается, что подготовка и утверждение документации по планировке территории не требуется в случае, если решение о КРТ или договор о КРТ содержат сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется её комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства или предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;
- Предусматривается, что если проект договора о КРТ был направлен правообладателям, но в течение 60 дней не был заключен, то орган исполнительной власти или орган местного самоуправления вправе принять решение о самостоятельной реализации решения о КРТ, либо о проведении торгов в целях заключения договора о КРТ нежилой застройки, либо об отказе от заключения договора о КРТ.

Информационные письма ALUMNI Partners являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике и не должны рассматриваться в качестве правового заключения или консультации.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии в связи с настоящим обзором, пожалуйста, свяжитесь с нами, и мы будем рады их обсудить.

	
<p>Рустам Алиев Партнер, Недвижимость и строительство, Корпоративная практика / M&A ALUMNI Partners +7 (495) 968-8-968 rustam.aliev@alumnipartners.ru</p>	<p>Виталий Можаровский Партнер, Недвижимость и строительство ALUMNI Partners +7 (495) 968-8-968 vitaly.mozharowski@alumnipartners.ru</p>
	
<p>Юрий Чернобrivцев Партнер, Недвижимость и строительство ALUMNI Partners +7 (495) 968-8-968 yuri.chernobrivtsev@alumnipartners.ru</p>	<p>Яна Имаева Стажер, Недвижимость и строительство ALUMNI Partners +7 (495) 968-8-968 yana.imaeva@alumnipartners.ru</p>