

ГРУППА КОМПАНИЙ



ГЛАВ
НОВОСИБИРСК
СТРОЙ

Круглый стол «Лучшие практики КРТ по инициативе правообладателя»

Евгения Гладкова
Директор Службы заказчика
ГК «Главновосибирскстрой»
г. Новосибирск

Вопрос 1

Планируется осуществление комплексного развития территории жилой застройки площадью 6 га по инициативе правообладателя. В границах территории расположены индивидуальные жилые дома, расселением которых занимается Застройщик, а также земли неразграниченной муниципальной собственности. Территория, планируемая к освоению, включена в карту границ КРТ, являющуюся приложением к Правилам землепользования и застройки муниципального образования. В соответствии с проектом планировки территории в квартале планируется размещение детской дошкольной организации, Место размещения ДДО показано на рис. 1.

Фрагмент проекта планировки территории



 - место планируемого размещения ДДО

В соответствии с ч. 2 ст. 70 ГрК РФ, в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, по согласованию с органом местного самоуправления могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Земли неразграниченной муниципальной собственности, расположенные в границах рассматриваемой территории, приведены на рис. 2.

Земли неразграниченной муниципальной собственности в границах КРТ



Правила согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур утверждены Постановлением Правительства РФ от 19.08.2020 № 1260.

Статья 39.28 Земельного Кодекса РФ устанавливает случаи перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, среди которых перераспределение осуществляется в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

В связи с тем, что в рамках договора о КРТ Застройщик будет обязан осуществить мероприятия по подготовке документации по планировке территории, то ***возможно ли проектом планировки территории сформировать внутриквартальную УДС как объект транспортной инфраструктуры путем перераспределения земель неразграниченной муниципальной собственности и земель частной собственности, а в качестве исполнения обязательств по социальной нагрузке сформировать земельный участок под размещение ДДО (место размещения определить мастер-планом застройки) и передать участок муниципалитету?***