

5. О мероприятиях, проводимых администрацией города, по комплексному развитию территории муниципального образования Урай.

Для обеспечения на территории муниципального образования Урай сбалансированного и устойчивого развития путем повышения качества городской среды, улучшения жилищных условий граждан, создания условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства, повышения эффективности использования территорий по принципам комплексного развития территорий (далее – КРТ) по состоянию на 01.03.2022 определены территории, на которых возможно реализовать проект КРТ, а так же определены мероприятия, необходимые к исполнению в рамках реализации КРТ.

На территории города Урай, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, с учетом сложившихся условий, природных, экологических, санитарных факторов возможны следующие типы комплексного развития территории:

1) Комплексное развитие жилой застройки (МЖС). Под эту категорию попадают микрорайоны 1Г, 1Д, 2А, ул. Урусова.

2) Комплексное развитие незастроенной территории (МЖС). Под эту категорию попадает микрорайон Центральный и перспективные районы индивидуальной жилой застройки.

3) Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

С учетом готовности обосновывающих материалов для подготовки проекта решения, состояния жилого фонда, возможно в городе Урай осуществить проект Комплексного развития жилой застройки и в первый проект комплексного развития включить микрорайоны 1Г и 1Д, застройка которых в настоящее время осуществляется в соответствии с проектами планировки.

Мероприятия, необходимые к исполнению в рамках комплексного развития жилой застройки:

№ №	Этапы, мероприятия	Ориентировочный срок исполнения
1.	Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки: 1)предварительный анализ объектов недвижимости, инженерной инфраструктуры, жилого фонда, наличия информации в ГИСОГД 2)выявление существующих запретов или ограничений на использование объектов недвижимости, земельных участков 3)обследование, фотофиксация, подготовка схемы 4)установление факта соответствия территория требованиям ч.2.3. ст. 65 ГрадКодекса 5)установление факта обеспеченности финансированием за счет бюджетных средств мероприятий по переселению граждан из МЖД 6)Сбор сведений о земельных участках 7)подготовка предварительного расчета планируемого размещения ОКС 8)сбор сведений о необходимых видах ресурсов, возможных т/у, величине нагрузки, размере компенсаций за снос зеленых насаждений, строительстве автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры, многоквартирных жилых домах.	до 90 дней

	9)предварительная оценка объема жилищного фонда, необходимого для переселения 10)запросы сведений о правах на все ОКСы, в том числе жилые все жилые помещения 11)подготовка обоснования с приложением графических материалов	
2.	Согласование проекта решения с уполномоченным исполнительным органом ХМАО-Югры	до 30 дней
2.	Опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в установленном порядке	1 день
3.	Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.	Предельный срок 60 дней
4.	Принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации	до 1 месяца
5	Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (с учетом оценки)	до 3 месяцев
6	Заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки	до 10 дней после дня торгов
5*	<i>Заключение договора комплексного развития без проведения торгов (в случае, предусмотренном законодательством)</i>	<i>до 30 дней</i>
	Итого на подготовительный этап:	8-9 мес.
7	Подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в Генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;	до 4 месяцев
8	Определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение	до 15 дней
	Итого на этап территориального планирования	5-6 месяцев
9	Реализация проекта: 1)формирование и предоставление земельных участков 2)архитектурно-строительное проектирование, 3)строительство, 4)снос объектов капитального строительства,	в рамках срока действия договора в соответствии с определенными этапами (п.8)

Со стороны потенциальных инвесторов заявлений о рассмотрении предложений по заключению договоров комплексного развития территорий не поступало. Возможной причиной отсутствия запроса со стороны застройщиков является необходимость выполнения

застройщиком значительного количества финансово-затратных мероприятий, по которым для них не ясен механизм компенсации затрат, растянутый на длительный период времени. Необходимо отметить, что в городе Урай в настоящее время осуществляет деятельность лишь один застройщик, обладающий достаточным количеством мощностей для осуществления жилищного строительства

Для определения целесообразности и эффективности реализации всех возможных видов КРТ в городе Урай на 2022 год по инициативе ОМСУ запланировано выполнение расчета финансово-экономического обоснования в части возможности обеспечения компенсаций потенциальным застройщикам.

Приложение: схема территорий, на которых возможно применение комплексного развития территорий.

Исполняющий обязанности
главы города Урай

А.Ю. Ашихмин

Парфентьева Алла Александровна
Заместитель директора
МКУ «УГЗиП г.Урай»
28422(414)
Parfenteva_aa@urban.uray.ru

Романькова Елена Андреевна
ведущий эксперт ОГР МКУ «УГЗиП г. Урай»
8 (34676) 3-30-78 (доб.427),
oz1@urban.uray.ru