

## **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:

| №<br>№ | Этапы, мероприятия   | Ориентировочный срок<br>исполнения |
|--------|--|------------------------------------|
| 1.     | Подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки:<br>1)предварительный анализ объектов недвижимости, инженерной инфраструктуры, жилого фонда, наличия информации в ГИСОГД<br>2)выявление существующих запретов или ограничений на использование объектов недвижимости, земельных участков<br>3)обследование, фотофиксация, подготовка схемы<br>4)установление факта соответствия территория требованиям ч.2.3. ст. 65 ГрадКодекса<br>5)установление факта обеспеченности финансированием за счет бюджетных средств мероприятий по переселению граждан из МЖД<br>6)Сбор сведений о земельных участках<br>7)подготовка предварительного расчета планируемого размещения ОКС<br>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<br>10)запросы сведений о правах на все ОКСы, в том числе жилые все жилые помещения<br>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:<br>1)формирование и предоставление земельных участков<br>2)архитектурно-строительное проектирование,<br>3)строительство,<br>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](mailto: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](mailto:oz1@urban.uray.ru)