**Комментарий к изменениям Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»**

«30» декабря 2020 года вступил в законную силу Федеральный закон № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

*Скорректирован институт комплексного развития территорий и механизм расселения аварийного жилья:*

Вводится понятие «комплексное развитие территорий», под которым понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности дополняются новыми полномочиями по принятию решения о комплексном развитии территорий.

В Градостроительный кодекс РФ вводится новая глава «Комплексное развитие территории». Одновременно утрачивают силу положения Градостроительного кодекса РФ о комплексном освоении территории, в том числе касающиеся договора о комплексном освоении территории.

Предусматривается 4 вида комплексного развития территории: комплексное развитие территории жилой застройки, комплексное развитие территории нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории и комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

В числе прочего определен порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории, заключения договора о комплексном развитии территории.

Вводятся положения, направленные на обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется равноценное возмещение. По заявлению собственника ему предоставляется другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Решение общего собрания принимается:

- по вопросу о включении дома в границы территории, подлежащей комплексному развитию, не менее чем 2/3 голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме;

- по вопросу об исключении дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки не менее чем 1/3 голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

Корреспондирующие изменения внесены в отдельные законодательные акты. При этом предусматривается, что положения измененных законодательных актов распространяются на правоотношения, возникшие после 30 декабря 2020 года, с учетом ряда особенностей.