

# Инструменты предупреждения градостроительных конфликтов при реализации крупных проектов по редевелопменту городских территорий

**Т.Д. Полиди**

исполнительный директор  
Фонда «Институт экономики города»

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



# Актуальность

- Крупные проекты редевелопмента городских территорий затрагивают интересы широкого круга жителей и землепользователей, создавая положительные и отрицательные эффекты
- Свободные земли в городах в основном были застроены в 2000-е годы, строительство все больше смещается в сторону проектов редевелопмента, значит, потенциал конфликтов возрастает



# Возможные типы проектов и градостроительных конфликтов

Тип проекта	Градостроительные конфликты
1) Редевелопмент промышленных зон и иных не используемых или используемых неэффективно территорий (пример – земли Тимирязевский академии, Москва)	1) Отказ собственников освободить территорию
2) Развитие застроенных жилых территорий (пример – изъятие индивидуального дома в Кемерово)	2) Несогласие собственников с ценой выкупа объектов
3) Редевелопмент публичных пространств (пример – «Моя улица», Москва)	3) Несогласие жителей с новой функцией и обликом территории
	4) Несогласие жителей с изменениями публичных пространств и доступом к ним (например, новые дома блокируют подход к реке, застройка парков и скверов)
	5) Падение стоимости жилья от нежелательного соседства с новой застройкой
	6) Рыночные войны: падение спроса на объекты в других частях города



# Инструменты предупреждения градостроительных конфликтов

Градостроительные конфликты	Инструменты предупреждения
1) Отказ собственников освободить территорию	1) Проведение специальных процедур по индивидуальному и коллективному обсуждению меню альтернатив
2) Несогласие собственников с ценой выкупа объектов	2) Проведение специального голосования по единой цене выкупа в % от рыночной стоимости
3) Несогласие жителей с новой функцией и обликом территории	3) Проведение публичных слушаний
4) Несогласие жителей с изменениями публичных пространств и доступом к ним (например, новые дома блокируют подход к реке, застройка парков и скверов)	4) Эффективная планировка территории
5) Падение стоимости жилья или качества жизни от нежелательного соседства с новой застройкой	5) Правильное формирование границ реновации на принципах градостроительной целостности
6) Рыночные войны: падение спроса на объекты в других частях города	6) Обеспечение возможностей доступа всех застройщиков к проектам, усиление конкуренции между застройщиками



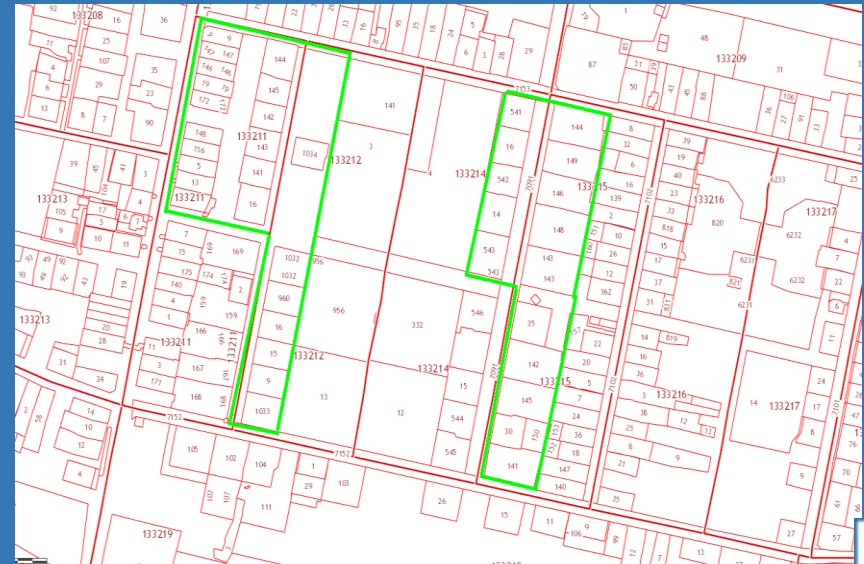
# Практика использования инструментов предупреждения градостроительных конфликтов в российских городах и развитие законодательства

Инструменты предупреждения	Практика применения
<ol style="list-style-type: none"><li>1) Проведение специальных процедур по индивидуальному и коллективному обсуждению меню альтернатив</li><li>2) Проведение специального голосования по единой цене выкупа в % от рыночной стоимости</li><li>3) Проведение публичных слушаний</li><li>4) Эффективная планировка территории</li><li>5) Правильное формирование границ редевелопмента на принципах градостроительной целостности</li><li>6) Обеспечение возможностей доступа всех застройщиков к проектам, усиление конкуренции между застройщиками</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Силовой подход к переговорам</li><li>2) Введение права принудительного изъятия по определенной цене в проектах КРТ с 1.01.17 (373-ФЗ)</li><li>3) Отказ от публичных слушаний по любым комплексным проектам с 1.01.17 (373-ФЗ)</li><li>4) Планировка территории исходя только из интересов застройщиков</li><li>5) Повсеместное формирование «неликвидных остатков»</li><li>6) Формирование проектов под конкретных застройщиков, приближенных к администрациям</li></ol>



# Проблема «неликвидных остатков» и низкой инвестиционной привлекательности РЗТ

Калининград, ул. Миклухо-Маклая, ул. Тамбовская



# Участие граждан в принятии градостроительных решений на разных стадиях

Генеральный план  
– долгосрочное  
развитие  
Публичные  
слушания



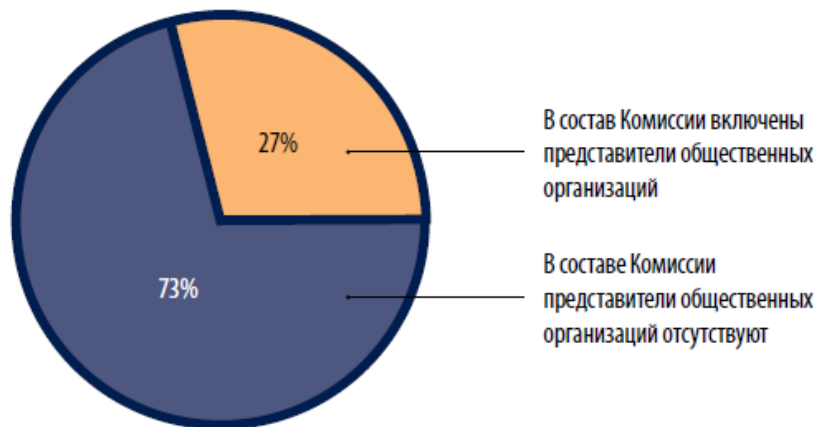
ПЗЗ – регламенты  
застройки каждого  
участка  
Публичные  
слушания



Проекты  
планировки –  
конкретные  
градостроительные  
решения  
**Отмена  
обязательности  
публичных  
слушаний с 1.01.17 г.**

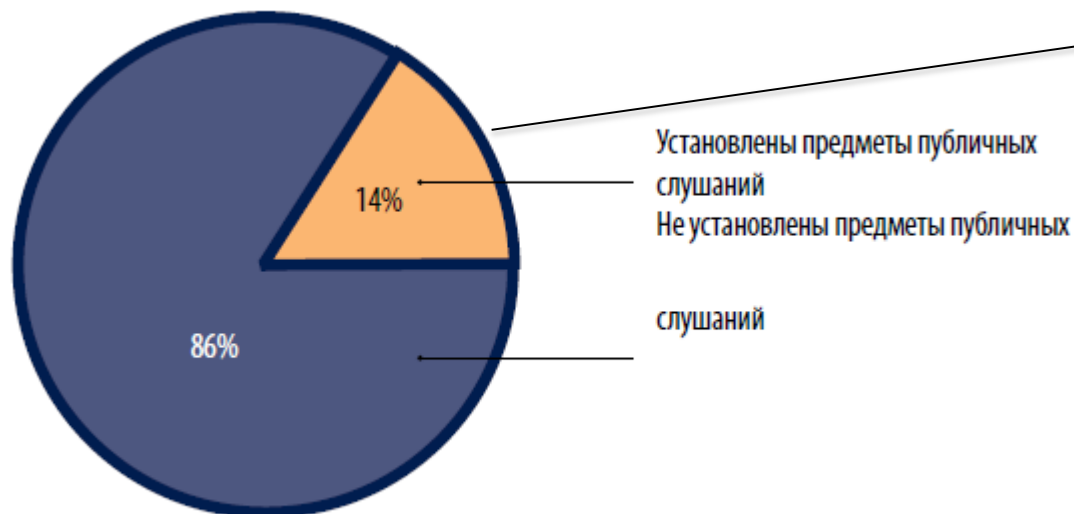


# Представительность групп интересов в Комиссии по рассмотрению ПЗЗ в городах с населением более 500 тыс. чел.





# Качество организации публичных слушаний в городах с населением более 500 тыс. чел.



Екатеринбург  
Набережные Челны  
Нижний Новгород  
Пермь

## Примеры предметов ПС и вопросов для утверждения

Вопросы удостоверения соответствия:

- (1) соответствие ранее утвержденным документам градорегулирования;
- (2) соответствие требованиям технических регламентов;
- (3) учёт правовых фактов в отношении существующих границ и линий;
- (4) учёт правовых фактов в отношении зданий, строений, сооружений;
- (5) соответствие требованию ГрК РФ «размеры земельных участков должны устанавливаться с учетом градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки».

Вопросы, подлежащие утверждению:

- (6) характеристики планируемого развития территории;
- (7) рациональное установление красных линий для линейных объектов;



# Выводы и рекомендации

- Города используют крайне узкий набор инструментов предупреждения градостроительных конфликтов
- Развитие законодательства идет в обратном направлении, увеличивая риски градостроительных конфликтов
- Недооценка работы по предупреждению конфликтов может привести к блокированию процессов развития городов
- Необходимо внедрять обязательные требования к широкому применению новых подходов к градостроительной политике, основанных на учете всех групп интересов



## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20



[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)



[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



20 ЛЕТ