

Общественная палата Российской Федерации  
Круглый стол «Совершенствование стандартов комплексной  
жилой застройки»

## Комплексное развитие деградирующих застроенных территорий

Н.Б. Косарева,  
президент Фонда «Институт экономики города»

Москва, 16 октября 2020

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

25 ЛЕТ

# Комплексная застройка

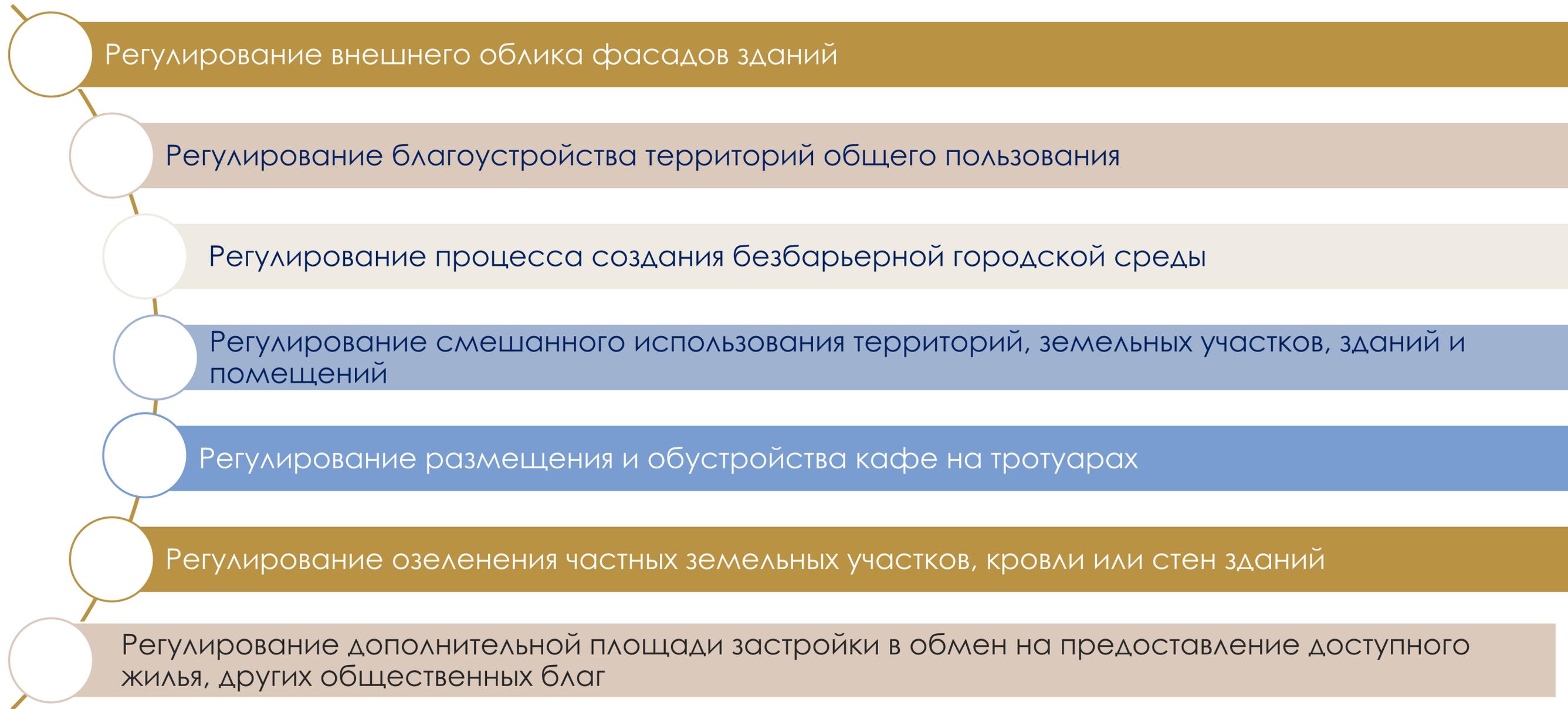
Качество жилой застройки = качество среды для жизни

Что необходимо для создания качественной среды и застройки?

Что сегодня работает в российских городах?

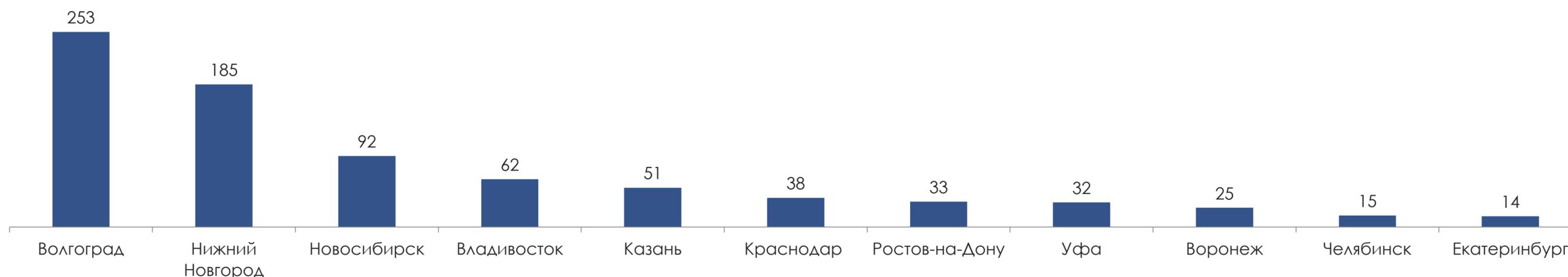


# Существует обширный зарубежный опыт градостроительного регулирования требований к застройке

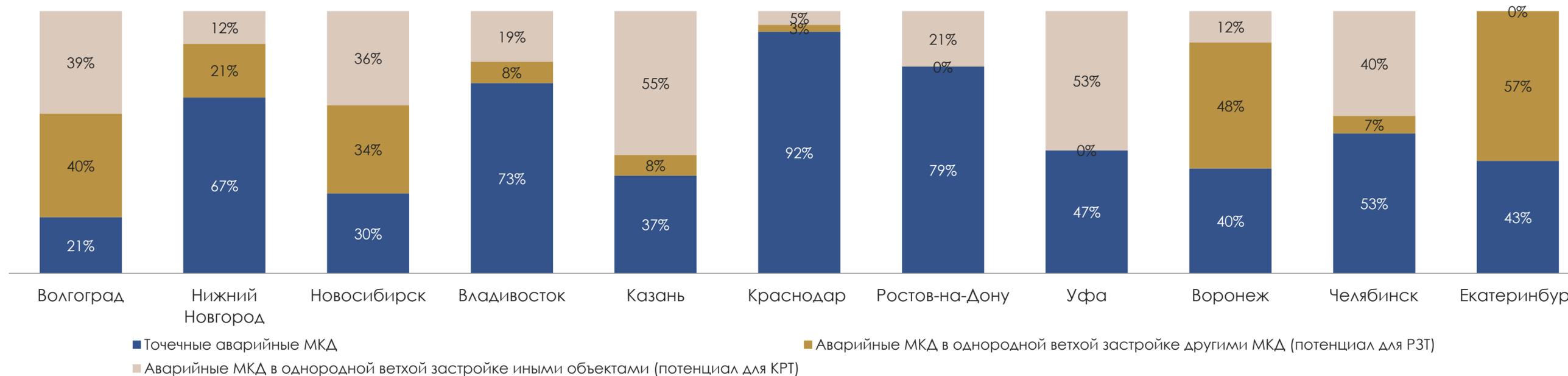


# В крупных городах существует потенциал привлечения частных инвестиций для расселения аварийного жилья\*

Количество аварийных МКД в действующих региональных программах



Структура аварийных МКД по типам территорий расположения с точки зрения потенциала комплексного редевелопмента



\*Оценка Фонда «Институт экономики города» на основе региональных программ переселения из аварийного жилищного фонда по состоянию на октябрь 2020 г.



# Нижний Новгород

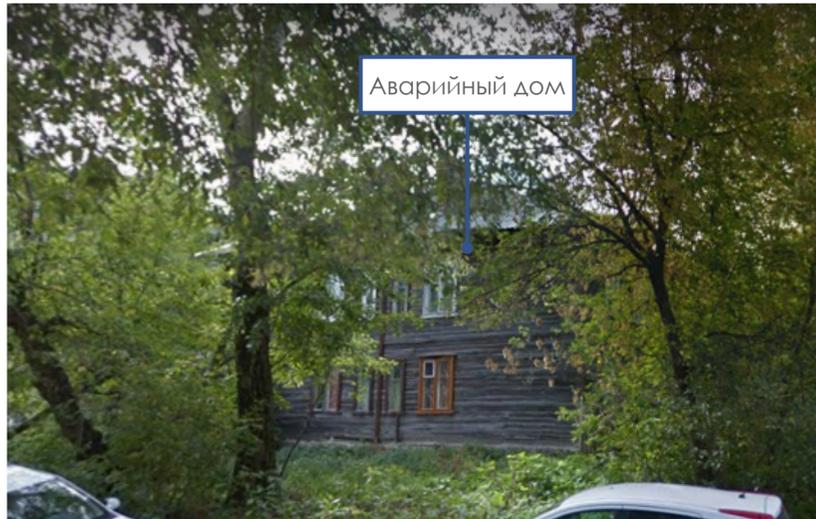
Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД и нежилыми объектами – потенциал для комплексного редевелопмента

878,5 кв. м      4,9 га  
Площадь аварийных объектов      Площадь территории

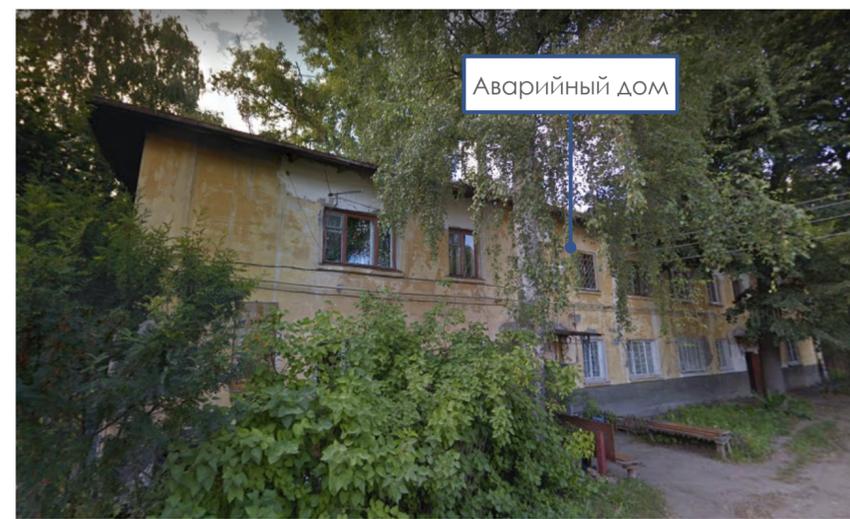
72 человека  
Проживающих в аварийных объектах

1931, 1956, 1959 гг.  
Годы постройки аварийных объектов

1 улица Профинтерна



2



3



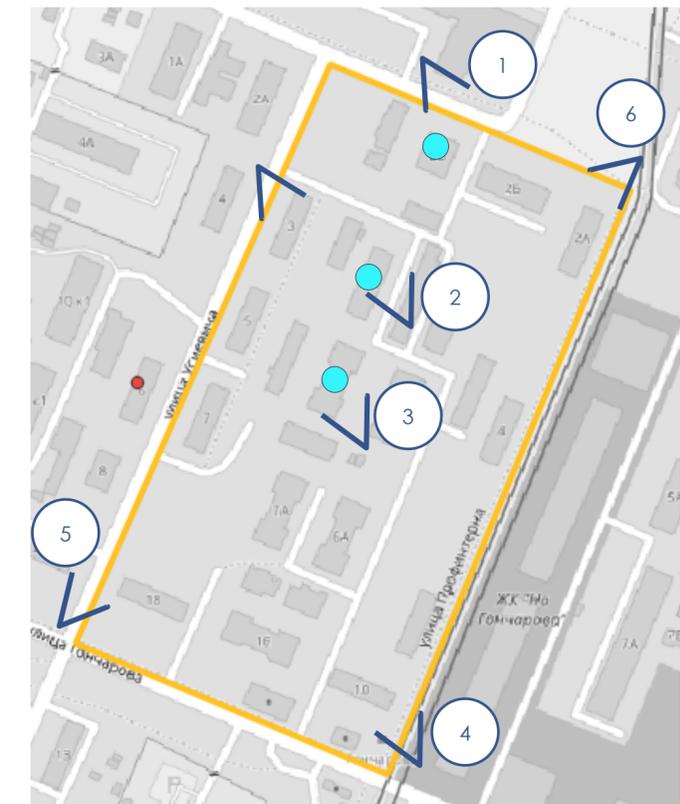
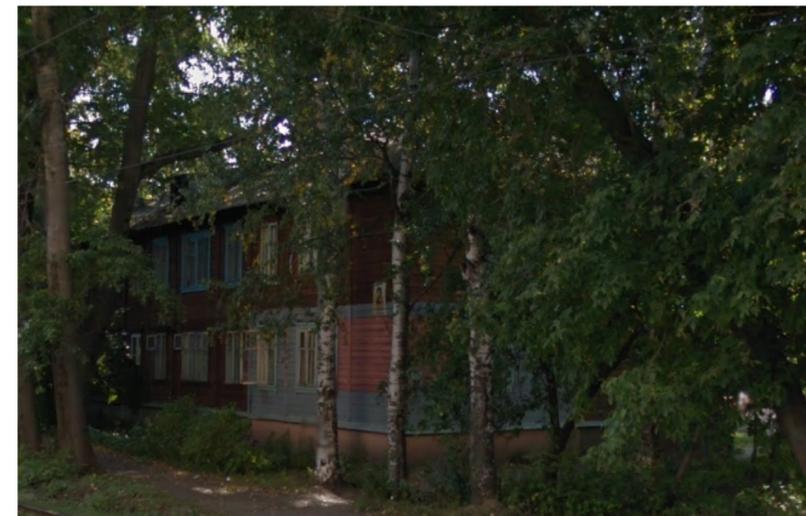
4



5



6



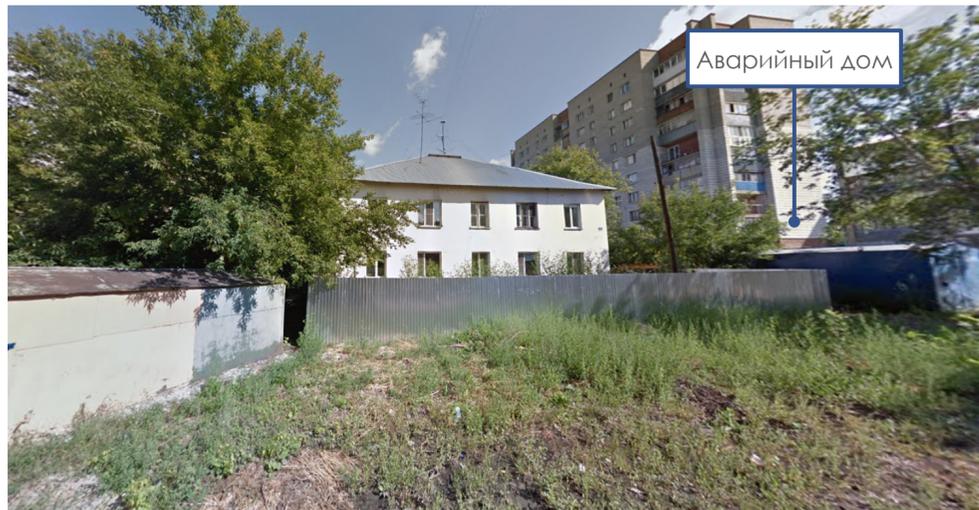
Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития

# Новосибирск

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД и гаражами – потенциал для комплексного редевелопмента

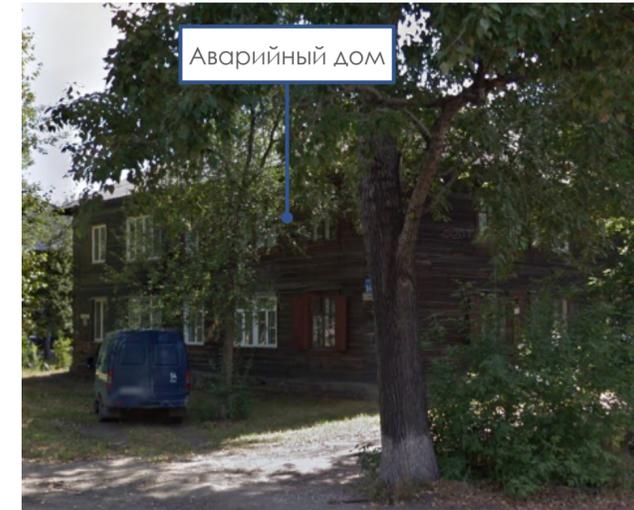
1 улица Пешеходная



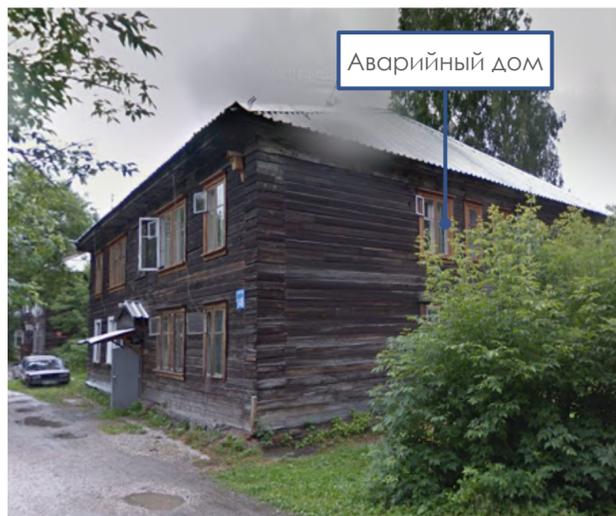
2 улица Пешеходная



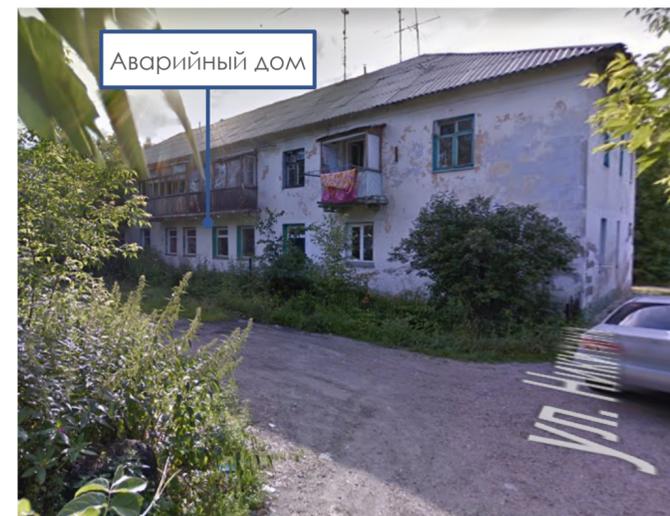
3 улица Никитина



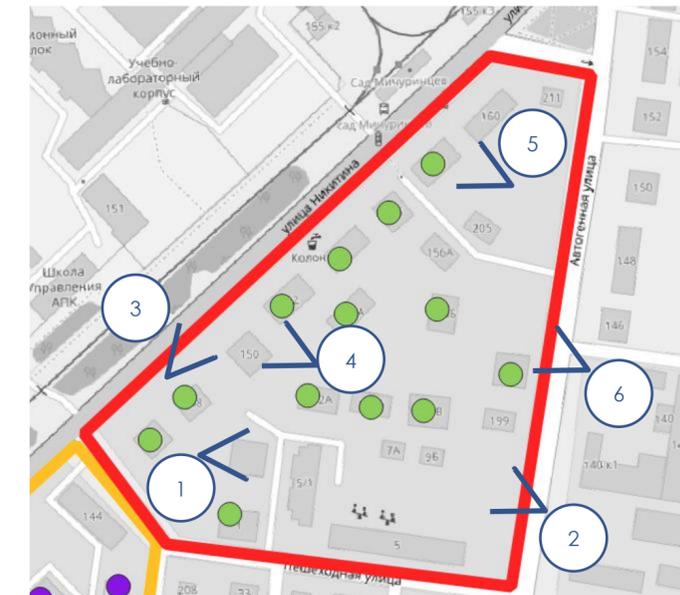
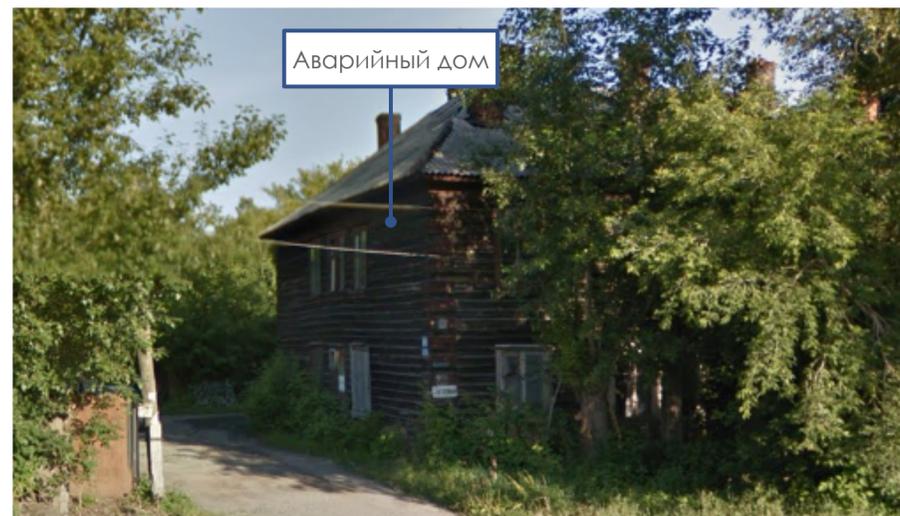
4 улица Никитина



5 улица Никитина



6 улица Автогенная



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития
- 

5037,5 кв. м      5,4 га  
Площадь аварийных объектов      Площадь территории

315 человек  
Проживающих в аварийных объектах

1955-1959 гг.  
Годы постройки аварийных объектов

# Методические рекомендации Фонда ЖКХ по реализации проектов развития застроенных территорий, комплексного развития территорий

Методические рекомендации подготовлены ИЭГ по заказу Фонда ЖКХ и включают общие рекомендации по подготовке аукционов на право заключения договоров РЗТ, КРТ, которые предусматривают поддержку Фонда ЖКХ, а также рекомендуемые формы следующих основных документов:



**Модельный акт субъекта РФ об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора РЗТ, договора КРТ**



- Проекты решений ОМСУ о РЗТ, о КРТ
- Проекты решений ОМСУ о проведении аукционов на право заключить договор РЗТ, договор КРТ
- Проекты извещений о проведении аукциона на право заключить договор РЗТ, договор КРТ



**Проекты договоров РЗТ и КРТ, заключаемых по результатам аукционов**

# В ГД РФ внесен законопроект № 1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья)

▶ Актуальность законопроекта не вызывает сомнений

▶ Законопроект не решает проблемы, препятствующие запуску проектов обновления деградирующей застройки в российских городах

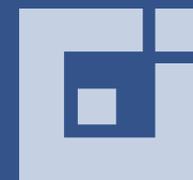
▶ Подобное регулирование потенциально способно не ускорить процессы обновления городов, а создать масштабные градостроительные конфликты, число которых за последние годы и так многократно возросло

▶ **Законопроектом не предложены критерии градостроительной обоснованности комплексного развития территории** (опасность для жизни и здоровья, невозможность капитального ремонта и др.)

▶ **Законопроект опять исходит из принципа принудительного изъятия недвижимости** (несмотря на критику данного подхода в предыдущем законопроекте на эту тему) **и не предусматривается учет мнения граждан о включении их собственности в проект КРТ** (за некоторыми исключениями)

▶ **Нарушаются базовые принципы и документы градостроительного регулирования** – проекты КРТ могут реализовываться вне требования генерального плана и ПЗЗ





ФОНД «ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский пер., д. 20/1, стр. 1

Телефон/факс: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

