

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**ОБЗОР ПРАКТИКИ 20 КРУПНЕЙШИХ И КРУПНЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ  
ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ В ЦЕЛЯХ ОТРАЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ КОМПЛЕКСНОГО И  
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**

(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ  
ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)

Москва 2019

Оглавление	
Введение .....	3
1. Общие проблемы и препятствия реализации проектов КРТ .....	8
2. Порядок реализации проектов КРТ по инициативе ОМСУ и КРТ по инициативе правообладателей .....	11
3. Практика внесения изменений в правила землепользования и застройки в 20 городах в соответствии с Федеральным законом № 373-ФЗ .....	17
Основные выводы .....	45
Использованные источники .....	50

## Введение

В 2016 году был принят Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 373-ФЗ).

Целью Федерального закона № 373-ФЗ являлось расширение механизмов, позволяющих комплексно развивать застроенные территории, а также реализовывать проекты комплексного освоения территорий, находящихся в частной собственности. К моменту принятия этого закона уже в течение около 10 лет был накоплен опыт применения схемы развития застроенных территорий.<sup>1</sup> Данный опыт показал, что такая схема не является универсальной и не может быть применена ко многим ситуациям в городах, когда требуется преобразование застроенных территорий.

Федеральным законом № 373-ФЗ было введено новое понятие «территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» (далее – КУРТ).<sup>2</sup> Такая деятельность включает в себя организационные схемы, урегулированные ГрК РФ:

1) ряд организационных схем, существовавших ранее:

---

<sup>1</sup> Статьи 46<sup>1</sup> - 46<sup>3</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

<sup>2</sup> Нужно отметить, что Э. К. Тругнев в своей статье последовательно приводит свои экспертные доводы, с которыми мы согласны, в отношении того, что согласно определению ГрК РФ любая градостроительная деятельность может быть формально причислена к институту «комплексного и устойчивого развития территории». Подробнее смотрите статью: «Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий»// URL: [https://urban.hse.ru/discussion\\_trutnev\\_123](https://urban.hse.ru/discussion_trutnev_123)

- развитие застроенной территории (далее - РЗТ)<sup>3</sup>;
  - комплексное освоение территории (далее – КОТ)<sup>4</sup>;
  - комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья<sup>5</sup>;
- 2) две новые организационные схемы:
- комплексное развитие территории по инициативе органов местного самоуправления (далее – КРТ по инициативе ОМСУ)<sup>6</sup>;
  - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей недвижимости (далее – КРТ по инициативе правообладателей)<sup>7</sup>.

Федеральным законом № 373-ФЗ был введен новый концептуальный принцип, согласно которому устанавливается различное регулирование планировки территории в отношении территорий КУРТ и в отношении иных территорий. Главная идея состояла в том, чтобы разграничить территории города, на которых планируются так называемые комплексные проекты (либо комплексной застройки свободных территорий, либо преобразования застроенных территорий), от территорий, на которых застройка будет вестись в форме точечных проектов строительства, реконструкции на отдельных земельных участках. По общему правилу, документация по планировке территории требуется именно в отношении территорий, на которых реализуются комплексные проекты, а при реализации точечных проектов за границами территорий КУРТ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства не требуется<sup>8</sup>, за исключением ограниченного перечня случаев, установленных

---

<sup>3</sup>Статьи 46<sup>1</sup>-46<sup>3</sup> ГрК РФ.

<sup>4</sup>Статья 46<sup>4</sup> ГрК РФ.

<sup>5</sup>Статьи 46<sup>5</sup> - 46<sup>8</sup> ГрК РФ.

<sup>6</sup>Статьи 46<sup>10</sup> - 46<sup>11</sup> ГрК РФ.

<sup>7</sup>Статья 46<sup>9</sup> ГрК РФ.

<sup>8</sup>Часть 2 статьи 41 ГрК РФ.

частью 3 статьи 41 ГрК РФ. В этом состоит принципиальное отличие двух градостроительных режимов.

Отметим, что Федеральным законом № 373-ФЗ введено множество других новелл, преимущественно имеющих, на наш взгляд, потенциально негативные последствия для дальнейшего становления системы правового градостроительного регулирования в России.<sup>9</sup> Среди них можно выделить, например, резкое сокращение обязательных процедур вовлечения граждан, бизнеса, иных стейкхолдеров в принятие градостроительных решений. Это противоречит цели, постановленной Президентом Российской Федерации в Указе от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», которая предусматривает создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30 процентов к 2024 году.

Также Федеральным законом № 373-ФЗ практически дискредитирован существовавший с 2007 года институт развития застроенных территорий, область применения которого была сужена до территорий, занятых исключительно аварийными многоквартирными домами и многоквартирными домами, подлежащими расселению в соответствии с муниципальными программами, а также обслуживающей их инфраструктурой. Такое сужение делает проекты нерентабельными с

---

<sup>9</sup> Подробнее см. Заключение Фонда «Институт экономики города» на Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/iue\\_fz03072016\\_zakluchenie.pdf](http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/iue_fz03072016_zakluchenie.pdf)  
Трутнев Э. К. «Вопросы о содержании № 373-ФЗ» - «закона о комплексном развитии территории»// URL: [https://urban.hse.ru/discussion\\_trutnev\\_123](https://urban.hse.ru/discussion_trutnev_123)

экономической точки зрения, а с точки зрения градостроительного обновления деградирующих застроенных территорий не позволяет решать проблему комплексно, так как в большинстве случаев на таких территориях расположены и иные объекты.

Предложенные новые механизмы публично-частного партнерства в целях реализации проектов по редевелопменту в формате КРТ по инициативе ОМСУ или правообладателей практически не востребованы до сих пор, хотя прошло уже более трех лет с момента введения в действие соответствующих положений ГрК РФ. В частности, ни в одном из рассмотренных нами при проведении анализа городов не выявлено фактов реализации таких проектов по инициативе ОМСУ. К сожалению, доступ к сведениям о проведении или не проведении в таких городах проектов КРТ по инициативе правообладателей отсутствует. Среди других городов (за рамками анализа, представленного в настоящей работе) у нас есть только информация об отдельных попытках применения КРТ по инициативе ОМСУ в Южно-Сахалинске, Екатеринбурге и Энгельсе, а также по инициативе правообладателей в Московской области<sup>10</sup>. На наш взгляд, редкое использование таких новых инструментов связано с рядом недостатков организационно-правовых моделей организации проектов редевелопмента.

Города пока только готовятся к потенциальной возможности реализации проектов КУРТ. По состоянию на сентябрь 2019 года сложилась некоторая практика применения Федерального закона № 373-ФЗ в части установленных в нем требований к фиксации территорий КУРТ в правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), а также разработке расчетных

---

<sup>10</sup> Официальный сайт Правительства Московской Области: «В Московской области в 2018 году было зарегистрировано 8 проектов КРТ по инициативе правообладателей»// URL: <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/ministerstvo-stroitel'nogo-kompleksa/8-dogovorov-o-kompleksnom-razviti-territorii-zaklyuchili-v-iyune-v-podmoskove-9395>

показателей минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в отношении таких территорий.

Такая практика является предметом анализа в настоящей работе. Для анализа были выбраны 20 крупнейших и крупных городов России (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Казань, Омск, Самара, Пермь, Воронеж, Краснодар, Тюмень, Тольятти, Ижевск, Иркутск, Ярославль), актуальные ПЗЗ которых содержались в правовой системе «Консультант плюс» и ФГИС ТП по состоянию на сентябрь 2019 года.

В настоящем обзоре представлены результаты исследований по следующим направлениям:

- 1) анализ общих проблем и препятствий реализации проектов КРТ;
- 2) сравнительный анализ двух механизмов КРТ: по инициативе ОМСУ и по инициативе правообладателей;
- 3) исследование сложившейся к сентябрю 2019 года практики внесения изменений в ПЗЗ рассматриваемых городов в соответствии с Федеральным законом № 373-ФЗ в отношении:

- отражения в ПЗЗ рассмотренных городов территорий КУРТ, а также способов отражения таких территорий – на карте градостроительного зонирования или в отдельно сформированной карте;

- наличия показателей минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также расчетных показателей

максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;<sup>11</sup>

4) оценка соответствия сложившейся практики установления границ территорий КУРТ федеральному законодательству.

## **1. Общие проблемы и препятствия реализации проектов КРТ**

По состоянию на сентябрь 2019 года в 20 рассмотренных городах не зафиксировано проведение аукционов на право заключения договоров о КРТ по инициативе ОМСУ в соответствии с данными, размещенными на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/index.html>. Также информация о проведении таких аукционов отсутствует на официальных сайтах муниципальных образований рассматриваемых городов. Это говорит о том, что существуют те или иные причины, которые препятствуют применению инструментов КРТ, введенных Федеральным законом № 373-ФЗ, по крайней мере, в части проектов КРТ по инициативе ОМСУ.

На данном этапе можно говорить о ряде проблем, с которыми столкнулись города, а также потенциальные инвесторы для реализации проектов КРТ.

1. Отсутствие прозрачного механизма выкупа недвижимости (либо предоставления иного жилого помещения) при условии согласия на преобразование большинства собственников недвижимости в границах КРТ.

Сегодня механизм КРТ по инициативе ОМСУ предполагает применение процедуры изъятия недвижимости для муниципальных нужд в соответствии со статьей 56<sup>12</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в отношении всех 100% объектов в границах такой территории КРТ. Такая

---

<sup>11</sup> Пункт 4 части 6 статьи 30 ГрК РФ.



жесткая принудительная процедура никак не может найти поддержки у собственников недвижимости, особенно у граждан.

При этом практика реализации подобных проектов (в том числе в рамках РЗТ за последние 10 лет) основана на достижении договоренности с собственниками о выкупе недвижимости. Кроме того, в Москве при реализации программы реновации жилищного фонда использована практика достижения согласия большинства собственников и нанимателей по договору социального найма в многоквартирном доме (не менее двух третей)<sup>12</sup>. Такая практика ориентирована, прежде всего, на снижение рисков блокирования проекта со стороны собственников недвижимости.

2. Сложности формирования границ КРТ по инициативе ОМСУ в соответствии с установленными ГрК РФ критериями.

Основные критерии, предъявляемые к территориям проектов КРТ по инициативе ОМСУ, относятся только к 50% площади участков от общей площади территории и включают:<sup>13</sup>

- 1) наличие объектов капитального строительства, признанных аварийными (за исключением многоквартирных домов – МКД);
- 2) наличие объектов капитального строительства, снос которых предусмотрен адресными программами, утвержденными ОМСУ (за исключением МКД);
- 3) виды разрешенного использования и характеристики объектов капитального строительства не соответствуют установленным требованиям ПЗЗ;
- 4) наличие объектов, признанных самовольными постройками.

---

<sup>12</sup> Пункт 1 статьи 3 Закона города Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве».

<sup>13</sup> Часть 3 статьи 46<sup>10</sup> ГрК РФ.

Требования по отношению к остальной территории не установлены. Получается, что на второй части территории могут располагаться самые разнообразные объекты в самом разном физическом и моральном состоянии. Таким образом, может возникнуть ситуация, что в границы территории проекта КРТ по инициативе ОМСУ могут попасть объекты капитального строительства, не имеющие каких-либо признаков деградации или даже только что созданные, в том числе принадлежащие гражданам (многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома и т.д.). При этом законодательством предусмотрена возможность принудительного изъятия для муниципальных нужд таких земельных участков и объектов, что нарушает имущественные права их собственников и представляется недопустимым.

Использование механизма изъятия в отношении объектов недвижимости, не признанных аварийными, обязательно повлечет за собой недовольство собственников и блокировку ими реализации проекта. Другими словами, закон не предлагает никаких вариативных согласительных процедур по взаимодействию города и собственников объектов недвижимости, позволяющих сбалансировать публичные и частные интересы и реализовать проект.

3. Из обсуждения проекта КРТ на начальной стадии его реализации полностью исключены жители территории и другие горожане, поскольку законом предусмотрено, что документация по планировке территории КРТ может приниматься ОМСУ без проведения публичных слушаний<sup>14</sup>. Проведение публичных слушаний (общественных обсуждений) предполагается только на стадии внесения изменений в ПЗЗ при установлении границ территорий КУРТ, когда еще ничего не ясно: ни какая

---

<sup>14</sup> Пункт 1 части 5<sup>1</sup> Статьи 46 ГрК РФ.

именно схема будет применяться (КРТ по инициативе ОМСУ, КРТ по инициативе правообладателей, РЗТ), ни какова концепция развития территории. Такой подход также может привести к серьезным недовольствам граждан и блокированию реализации проекта.

## **2. Порядок реализации проектов КРТ по инициативе ОМСУ и КРТ по инициативе правообладателей**

На рисунках 1 и 2 представлены схемы подготовки проектов КРТ по инициативе правообладателей и проектов КРТ по инициативе ОМСУ в соответствии с Федеральным законом №373-ФЗ.

Приведем несколько общих комментариев к обеим схемам, представленным на рис. 1 и 2.

Реализация обеих схем возможна только в случае, если в ПЗЗ внесены следующие изменения (см. этап 1 на рисунках 1 и 2):

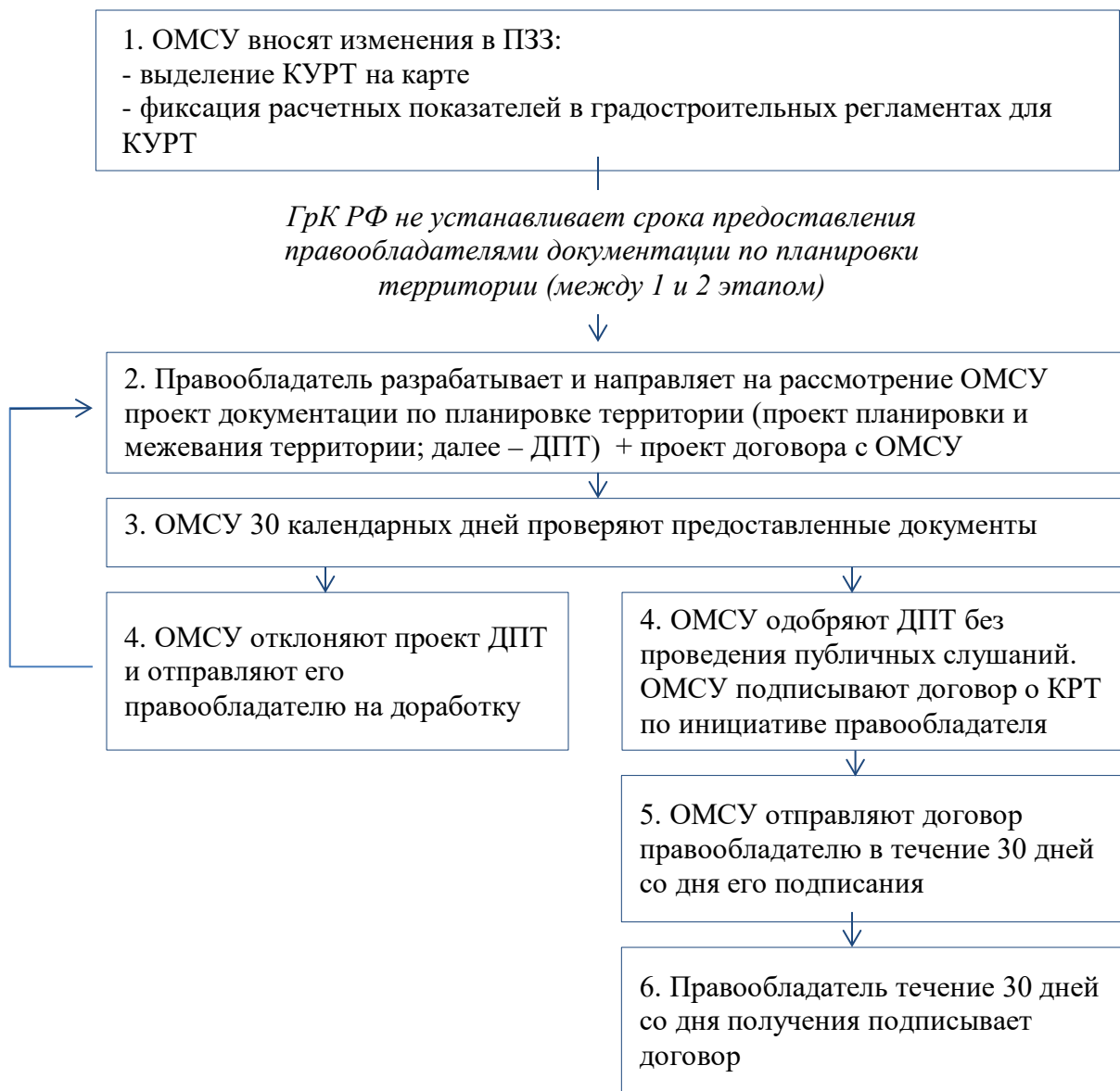
1) на карте градостроительного зонирования или отдельной карте в составе ПЗЗ установлены территории КУРТ. Под территорией КУРТ понимаются границы одной или нескольких существующих территориальных зон ПЗЗ, в рамках которых допускается осуществление деятельности по КУРТ<sup>15</sup>;

2) в отношении территорий КУРТ утверждены расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующих территорий объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности<sup>16</sup>.

---

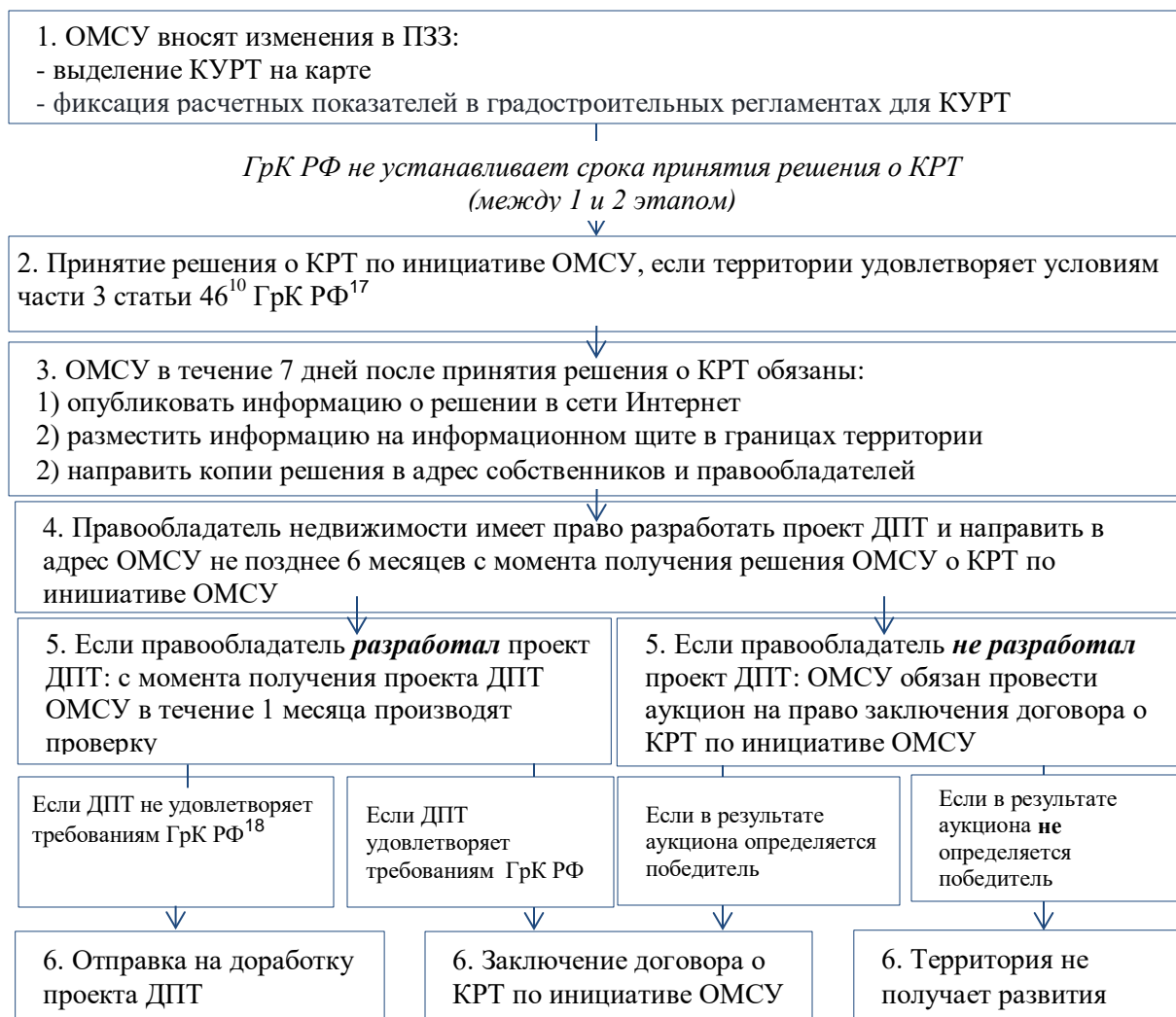
<sup>15</sup> Часть 5<sup>1</sup> статьи 30 ГрК РФ.

<sup>16</sup> Пункт 4 части 6 статьи 30 ГрК РФ.



**Рисунок 1 – Схема подготовки проекта КРТ по инициативе правообладателей**

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основе статьи 46<sup>9</sup> ГрК РФ.



**Рисунок 2 – Порядок реализации проекта КРТ по инициативе ОМСУ**

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основе статьи 46<sup>10</sup> ГрК РФ.

<sup>17</sup> Если на 50 % общей площади территории занимают земельные участки, на которых расположены: 1) аварийные объекты капитального строительства (далее – ОКС) (за исключением МКД); 2) ОКС (за исключением МКД), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ; 3) ОКС, виды разрешенного использования (далее – ВРИ) которых не соответствуют ВРИ и предельным параметрам строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ; 4) ОКС, признанные самовольными постройками.

<sup>18</sup> Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, ПЗЗ (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Отметим, что границы КУРТ, установленные в ПЗЗ, в дальнейшем могут не совпадать с границами самого проекта КРТ. Поэтому на этапе разработки документации по планировке территории границы проекта КРТ могут быть уточнены. Также в отношении проектов КРТ по инициативе правообладателей к территории не предъявляется никаких специальных требований в отличие от проекта КРТ по инициативе ОМСУ (часть 3 статьи 46<sup>10</sup> ГрК РФ).

В отношении второго вопроса – утверждения расчетных показателей обеспеченности территорий КУРТ инфраструктурой и ее территориальной доступности, нужно отметить следующее:

1) расчетные показатели должны быть включены в ПЗЗ, как того требует Федеральный закон № 373-ФЗ. Данное положение противоречит существующей системе градорегулирования, согласно которой такие расчетные показатели – предмет регулирования нормативов градостроительного проектирования (далее также – НГП).<sup>19</sup> Поэтому точнее, в целях сохранения логики системы градорегулирования, включать в ПЗЗ ссылку на НГП, а в местных НГП (МНГП) формировать раздел с необходимыми расчетными показателями;

2) поскольку такие расчетные показатели должны быть частью МНГП, то их обсуждение логичнее проводить не на этапе внесения изменений в ПЗЗ, а на следующем этапе – на этапе градостроительного проектирования, а именно при проведении публичных слушаний (общественных обсуждений) по документации по планировке территории. Но согласно пункту 1 части 5<sup>1</sup> статьи 46 ГрК РФ публичные слушания (общественные обсуждения) в

---

<sup>19</sup> См. Трутнев Э.К. Анализ закона о комплексном развитии территории № 373// URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-zakona-373-fz-o-kompleksnom-razvitii-territoriy-1>

отношении документации по планировке территории, разработанной на территорию КУРТ, не проводятся<sup>20</sup>.

Обратимся к *схеме КРТ по инициативе правообладателя* (см. рисунок 1). Для реализации КРТ правообладатели должны были бы проявить инициативу еще на этапе внесения или невнесения их недвижимости в границы территории КУРТ (в ПЗЗ). Хотя за правообладателем остается возможность изъявить свое желание «быть включенным в границы КУРТ» на публичных слушаниях (общественных обсуждениях) по вопросам утверждения в ПЗЗ границ территорий КУРТ и расчетных показателей минимального допустимого уровня обеспеченности территорий объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, но при этом не подразумевается ни одного вида информирования правообладателей о подобной возможности.

ГрК РФ не предусмотрен срок, в течение которого правообладатель должен заявить о своем желании реализовать проект КРТ и предоставить проект ДПТ (шаг 2 на рисунке 1). Поэтому у правообладателя отсутствует какой-либо стимул для принятия такого решения и подготовки проекта ДПТ. Если же правообладатель все же предъявляет необходимый пакет документов в ОМСУ, то ОМСУ имеют в своем распоряжении 30 календарных дней для рассмотрения и проверки документации. После этого ОМСУ либо одобряют ДПТ и подписывают договор о КРТ по инициативе правообладателя, либо возвращают документацию правообладателям для доработки.

Обратимся к *схеме КРТ по инициативе ОМСУ* (см. рисунок 2). При наличии в ПЗЗ границ территорий КУРТ и необходимых расчетных показателей, реализация проекта КРТ по инициативе ОМСУ начинается с

---

<sup>20</sup> См. Трутнев Э. К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» // URL: [https://urba.hse.ru/discussio№\\_trut№ev\\_123](https://urba.hse.ru/discussio№_trut№ev_123)

принятия решения ОМСУ о комплексном развитии территории. При этом отметим, что в законодательстве также отсутствуют стимулы для принятия такого решения (например, в виде максимальных сроков по принятию решений после установления в ПЗЗ границ территории КУРТ и расчетных показателей).

Если решение о КРТ по инициативе ОМСУ принято, правообладатели недвижимости, расположенной в границах территории КУРТ, имеют право направить проект ДПТ в ОМСУ в течение 6 месяцев. Далее ОМСУ в течение одного месяца проверяют проект ДПТ. В случае, если проект разработан в соответствии с требованиями ГрК РФ, ОМСУ подписывают договор о КРТ по инициативе ОМСУ. Если проект не соответствует требованиям ГрК РФ, его вместе с комментариями отправляют правообладателю на доработку.

Если же проект ДПТ правообладателем не предоставлен в течение 6 месяцев с даты получения им оповещения об указанном решении ОМСУ, ОМСУ обязаны организовывать проведение аукциона на право заключения договора о КРТ по инициативе ОМСУ. Далее при наличии победителя аукциона, данная территория подлежит развитию на основании договора о КРТ по инициативе ОМСУ.

Таким образом, главный вывод из анализа обеих схем КРТ состоит в том, что даже при отражении в ПЗЗ границ территорий КУРТ и расчетных показателей отсутствуют какие-либо стимулы (как для правообладателей недвижимости, так и для ОМСУ) начать реализацию проектов КРТ. Это приводит к слабой проработке проектов на начальной стадии отражения границ КУРТ в ПЗЗ и подготовке их по принципу - «впрок и на всякий случай».



### **3. Практика внесения изменений в правила землепользования и застройки в 20 городах в соответствии с Федеральным законом № 373-ФЗ**

#### *Результаты анализа правил землепользования и застройки*

В соответствии с требованиями Федерального закона № 373-ФЗ в целях осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию органы местного самоуправления в срок до 1 июля 2017 года<sup>21</sup> должны были обеспечить выполнение следующих мероприятий:

1. Установить территории КУРТ на карте градостроительного зонирования или на отдельной карте в составе ПЗЗ. При этом границы территорий КУРТ должны совпадать с одной или несколькими границами территориальных зон в ПЗЗ.<sup>22</sup>

2. Определить набор градостроительных регламентов для земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в границы территориальных зон, на которых планируется осуществление деятельности по КУРТ. Такой набор должен включать:<sup>23</sup>

- виды разрешенного использования участков;
- предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также расчетные показатели

---

<sup>21</sup> Пункт 7 статьи 9 Федерального закона № 373-ФЗ.

<sup>22</sup> Часть 5<sup>1</sup> статьи 30 ГрК РФ.

<sup>23</sup> Часть 6 статьи 30 ГрК РФ.

максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В таблице 1 представлены результаты анализа ПЗЗ 20 рассмотренных городов.

До 1 июля 2017 года (срок, предусмотренный частью 7 статьи 9 Федерального закона № 373-ФЗ) соответствующие изменения в ПЗЗ внесли только четыре города: Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск.

По состоянию на сентябрь 2019 года, изменения в ПЗЗ, связанные с Федеральным законом № 373-ФЗ, зафиксированы в 13 из 20 рассмотренных городов (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Краснодар, Иркутск, Ярославль, Тюмень).

При этом в ПЗЗ 11 городов установлены территории КУРТ (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Ярославль, Тюмень), а в других 2 ПЗЗ (Краснодар, Иркутск) зафиксированы изменения, связанные с введением Федерального закона № 373-ФЗ, в части общих положений, положений о порядке применения и внесения изменений в ПЗЗ или разработке документации по планировке территории.

В ПЗЗ тех 11 городов, в которых были установлены территории КУРТ, применены следующие подходы:

1) в ПЗЗ 7 городов (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск) карта территорий КУРТ оформлена отдельно от основной карты градостроительного зонирования, а в ПЗЗ 4 городов (Владивосток, Волгоград, Ярославль, Тюмень) территории КУРТ обозначены на основной карте градостроительного зонирования;

2) в ПЗЗ 4 городов карта градостроительного зонирования имеет специально созданные зоны для реализации КУРТ (Уфа, Волгоград, Екатеринбург, Нижний Новгород).

Отметим, что градостроительные регламенты с различной степенью детальности проработки ранее уже были установлены во всех рассмотренных ПЗЗ, в том числе в тех, в которых были выделены территории КУРТ.

Кроме того, в составе градостроительных регламентов ПЗЗ 10 городов установлены расчетные показатели территориальной доступности и обеспеченности транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой территории КУРТ (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Ростов-на-Дону, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Ярославль, Тюмень, Екатеринбург).

В ПЗЗ 2 городов были также зафиксированы некоторые предельные параметры застройки для территориальных зон, внесенных в ПЗЗ с целью реализации КУРТ (Екатеринбург, Волгоград).<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Например, в Екатеринбурге выделены зоны комплексного развития территории, границы которых совпадают с границами территорий КУРТ. В Волгограде выделены зоны комплексного и устойчивого развития.

**Таблица 1 – Анализ практик внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с ГрК РФ**

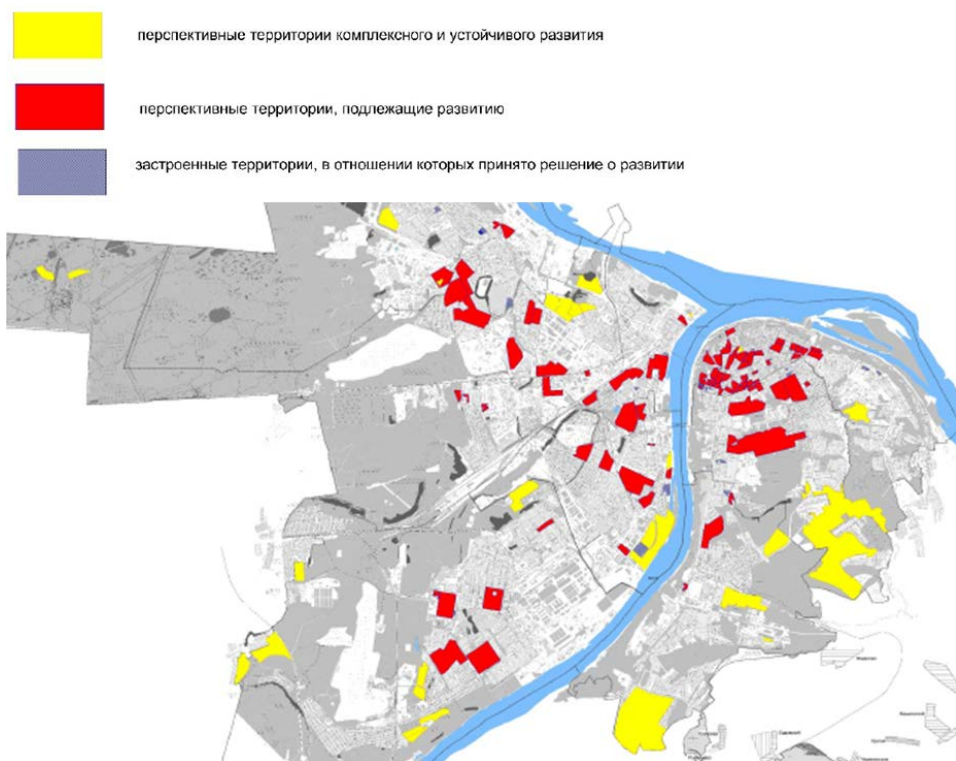
	Город	Наличие изменений в ПЗЗ, связанных с Федеральным законом № 373-ФЗ	Типы изменений, внесенных в ПЗЗ в связи с Федеральным законом № 373-ФЗ						
			Упоминание о КУРТ в общих положениях, или в части о порядке применения и внесения изменений в ПЗЗ, или в части о разработке ДПТ	Наличие территорий КУРТ на карте	Территории КУРТ выделены на карте градостроительного зонирования	Карта территорий КУРТ оформлена отдельно от основной карты градостроительного зонирования	Карта градостроительного зонирования имеет специально созданные зоны для реализации КУРТ	Установлены расчетные показатели территориальной доступности и обеспеченности транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой	Установлены предельные параметры застройки для территориальных зон, подразумевающих реализацию КУРТ
1	Новосибирск	+	-	+	-	+	-	+	-
2	Нижний Новгород	+	+	+	-	+	+	+	-
3	Челябинск	+	+	+	-	+	-	+	-
4	Екатеринбург	+	+	+	-	+	+	+	+
5	Ростов-на-Дону	+	+	+	-	+	-	+	-
6	Уфа	+	+	+	-	+	+	-	-
7	Красноярск	+	+	+	-	+	-	+	-
8	Волгоград	+	+	+	+	-	+	+(ссылка на МНГП)	+
9	Владивосток	+	+	+	+	-	-	+	-
10	Ярославль	+	+	+	+	-	-	+(ссылка на МНГП)	-
11	Тюмень	+	+	+	+	-	-	+	-
12	Краснодар	+	+						
13	Иркутск	+	+						
14	Казань	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Омск	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Самара	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Пермь	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Воронеж	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Тольятти	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Ижевск	-	-	-	-	-	-	-	-

*Методические вопросы определения границ территорий КУРТ в правилах землепользования и застройки рассмотренных городов*

Одним из нерегламентируемых в ГрК РФ вопросов является методология определения границ территории комплексного и устойчивого развития. Подобная методология также не зафиксирована ни в одних из рассмотренных ПЗЗ. Можно только сформулировать гипотезу о том, что границы таких территорий выделяются как бы «про запас», поскольку реализация проекта КУРТ (в форме КОТ, РЗТ, КРТ) на части территории КУРТ допускается ГрК РФ, а реализация таких проектов вне установленных в ПЗЗ границ территорий КУРТ невозможна. В результате обоснования границ территорий КУРТ при их отражении в ПЗЗ рассмотренных городов не приводится.

Размеры и количество территорий КУРТ значительно отличаются в рассмотренных документах. Так, в Уфе или Екатеринбурге выделено всего две территории, а во Владивостоке территориями КУРТ «покрыта» значительная часть города (см. рисунок 3). В ПЗЗ Нижнего Новгорода территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КУРТ, как и во Владивостоке, занимают значительную часть города (см. рисунок 4).

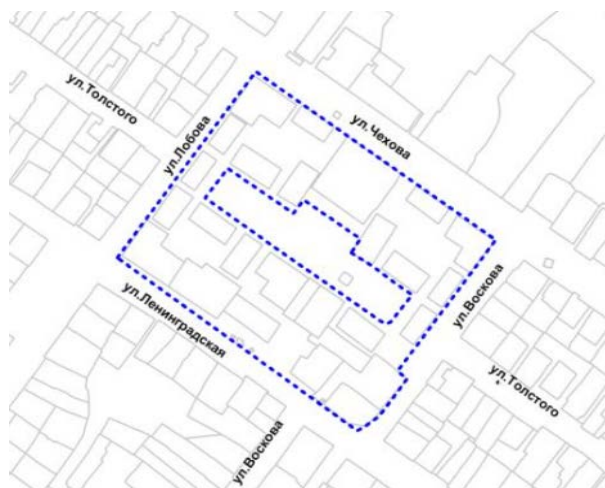




**Рисунок 4 – Карта градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории Нижнего Новгорода**

Источник: Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 20 сентября 2017 года № 178 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденные постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 г. № 89».

Размеры отдельных территорий также различны от города к городу. Например, в Новосибирске диапазон размеров территорий включает как отдельные небольшие участки, которые могут быть использованы под точечную застройку, так и обширные территории более 10 га. Кроме того, отдельные территории имеют двухконтурные границы, что показывает более серьезную проработку границ таких территорий и исключение отдельных участков из территории КУРТ (см. пример Новосибирска на рис. 5).



**Рисунок 5 – Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ Новосибирска (синим цветом показаны границы территорий комплексного и устойчивого развития)**

Источник: Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24 июня 2009 года № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

Только в двух городах (Нижний Новгород, Красноярск) предприняты попытки отнести выделяемые территории КУРТ к какой-либо конкретной организационно-правовой схеме для дальнейшего развития.

Так, в ПЗЗ Красноярска выделены два типа территорий:

- территории, предусматривающие деятельность по развитию застроенных территорий и по комплексному развитию территорий;
- территории, предусматривающие деятельность по комплексному освоению территорий.

В Нижнем Новгороде выделены три типа территорий, один из которых – это утвержденные проекты развития застроенных территорий. Два других типа – это перспективные территории комплексного и устойчивого развития, а также перспективные территории, подлежащие развитию.

Отметим, что в ГрК РФ прямого требования к установлению конкретной организационно-правовой схемы развития территории при фиксации территорий КУРТ в ПЗЗ не предусмотрено, что провоцирует



возникновение неопределенности в порядке установления границ территории КУРТ. Для обоснованного определения границ территорий КУРТ необходимо, чтобы территория КУРТ относилась к одной из организационно-правовых схем развития территории, поскольку в таком случае определенные границы будут обусловлены соответствующими требованиями ГрК РФ.<sup>25</sup> Кроме того, помимо требований ГрК РФ, необходимо обеспечение определенного уровня рентабельности проекта, реализуемого в рассматриваемых границах.

Представляется, что только отнесение территории к одной из организационно-правовых схем развития, попадающих под определение КУРТ, делает обоснованным выбор такой территории и установление ее границ в ПЗЗ. Для этого представляется необходимым предварительное проведение экономико-пространственного моделирования.<sup>26</sup>

В целом можно заключить, что используемый во многих городах подход к установлению территорий КУРТ подтверждает гипотезу о недостаточной обоснованности установления таких территорий в ПЗЗ. Отсутствие требований к срокам планирования реализации проектов на этих территориях и к определению конкретной организационно-правовой схемы развития территории приводит к отражению территорий КУРТ в ПЗЗ в любом количестве и по принципу «потом видно будет».

***Методические вопросы выделения территорий комплексного и устойчивого развития и установления территориальных зон в правилах землепользования и застройки***

---

<sup>25</sup> Например, для КРТ по инициативе ОМСУ: часть 3 статьи 46<sup>10</sup> ГрК РФ, для РЗТ – часть 3 статьи 46<sup>1</sup>.

<sup>26</sup> Подробнее см. Отчет по Разработке рекомендаций по реализации проектов развития застроенных территорий // URL: <http://www.urbanomics.ru/research/project/gorod-dlya-zhizni>

Анализ изменений ПЗЗ в связи с выделением территорий КУРТ выявил еще одну методологическую проблему, а именно: смешение принципов выделения территорий КУРТ и установления в ПЗЗ территориальных зон.

Например, в ПЗЗ Волгограда вместо территории КУРТ на карте градостроительного зонирования определены границы *территориальной зоны* КУРТ, что представляется некорректным. Выделение новой территориальной зоны дает возможность установления иных предельных параметров застройки, что и было сделано. В частности, в ПЗЗ Волгограда включен раздел 8.4.9 для зоны К1 - комплексного и устойчивого развития. Для данной зоны обозначены виды разрешенного использования, предельная высота зданий, отступы от границ земельных участков, % застройки земельного участка, % озеленения, минимальное количество машино-мест, класс опасности объектов капитального строительства.

В ПЗЗ Екатеринбурга одна из территориальных зон многоэтажной жилой застройки при внесении изменений в ПЗЗ была заменена на «зону комплексного развития территории»<sup>27</sup>, а в градостроительном регламенте зафиксировано значительное увеличение плотности застройки и предельной высоты застройки (при этом значительно превышена плотность застройки по отношению к параметрам генерального плана<sup>28</sup>).

Согласно части 5<sup>1</sup> статьи 30 ГрК РФ установление границ «территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования

---

<sup>27</sup> Термин из Решения Екатеринбургской городской Думы Свердловской области от 19 июня 2018 года № 22/83 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург».

<sup>28</sup> Плотность многоэтажной жилой застройки по генеральному плану - 15 000 кв. м/га, плотность жилой застройки в зоне КРТ по ПЗЗ – 28 000 кв. м/га. Смотри: Решение Екатеринбургской городской Думы от 6 июля 2004 года № 60/1 «Об утверждении Генерального плана развития муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года».

осуществления такой деятельности» (то есть территории КУРТ) должно быть осуществлено *по границам уже существующих территориальных зон, в отношении которых утвержден и действует градостроительный регламент.* Такая ситуация способна породить коллизию между действующим градостроительным регламентом территориальной зоны и ограничениями, накладываемыми на правообладателей в связи с включением территорий зоны в границы территории КУРТ. Обязанности вводить новые территориальные зоны специально для выделения границы территории КУРТ ГрК РФ не предусмотрено.

Важно различать концептуальные особенности территории КУРТ и собственно территориальные зоны, в том числе попавшие в границы территории КУРТ. Такие различия представлены в таблице 2.

**Таблица 2 – Сравнение территории комплексного и устойчивого развития (территория КУРТ) и собственно территориальной зоны, в том числе попавшей в границы территории КУРТ**

<b>Критерий сравнения</b>	<b>Территориальная зона</b>	<b>Территория КУРТ</b>
Наличие установленных границ	+	Границы должны совпадать с одной или несколькими территориальными зонами
Наличие в ПЗЗ установленных требований к видам разрешенного использования, размерам земельных участков, ограничений использования земельных участков	+	-
Наличие в ПЗЗ установленных максимальных расчетных показателей доступности и минимальных показателей обеспеченности объектами инфраструктуры	-	+
Возможность осуществления деятельности по КУРТ	-	+

Цели установления	Зонирование территории для реализации прав и интересов всех правообладателей недвижимости	Определение границ территории, в которой возможна деятельность по КУРТ
-------------------	---	--

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основании анализа норм ГрК РФ.

***Способы установления в правилах землепользования и застройки в отношении территорий КУРТ расчетных показателей в отношении объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур***

Фиксация расчетных показателей обеспеченности территории КУРТ объектами инфраструктуры произведена только в 10 из 20 рассмотренных ПЗЗ. При этом используемые подходы также как и подходы в выделении территорий КУРТ различаются.

Так, в ПЗЗ Нижнего Новгорода с данной целью выделена отдельная статья<sup>29</sup>. В ПЗЗ Волгограда и Ярославля содержится ссылка на соответствующие разделы МНГП, которые представляют собой общий регламент без выделения специальных показателей для территорий КУРТ. В ПЗЗ Владивостока для каждой территориальной зоны обозначены расчетные показатели обеспеченности территории КУРТ инфраструктурой. В ПЗЗ Екатеринбурга расчетные показатели обеспеченности территории установлены в отношении зоны КРТ.

Практика Волгограда и Ярославля при фиксации расчетных показателей обеспеченности различной инфраструктурой территорий КУРТ, на наш взгляд, является наиболее корректной. Еще раз отметим основания для такой оценки. Установление расчетных показателей обеспеченности и доступности объектов транспортной, социальной и инженерной

<sup>29</sup> Статья 37 Правил землепользования и застройки Нижнего Новгорода, утвержденных приказом ДГДИРА Нижегородской области от 30 марта 2018 года № 07-01-06/22 (ред. от 06.02.2019, с изм. от 16.04.2019) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода».

инфраструктуры является предметом нормативов градостроительного проектирования, поэтому ПЗЗ не могут их устанавливать, а должны только ссылаться на МНПП в отношении показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорий КУРТ объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также в отношении расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.<sup>30</sup>

#### ***Общий вывод по итогам анализа***

Таким образом, двум обязательным условиям для реализации проектов КУРТ (установление в ПЗЗ границ территорий КУРТ, а также расчетных показателей обеспечения инфраструктурой) удовлетворяют ПЗЗ 10 из 20 рассмотренных городов – это Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Ярославль, Тюмень. Отметим, что в данных городах на сентябрь 2019 года не была выявлена информация о заключении договоров о КРТ по инициативе ОМСУ.

#### **4. Основные предложения по дополнению установленной Федеральным законом № 373-ФЗ схемы комплексного развития территории**

В целях решения основных рассмотренных проблем и повышения эффективности реализации организационно-правовых схем комплексного

---

<sup>30</sup>Данная позиция обоснована тем, что показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территорий КУРТ объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения являются предметом регулирования региональных и местных НПП. См. Трутнев Э.К. Анализ закона о комплексном развитии территории № 373// URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-zakona-373-fz-o-kompleksnom-razvitiy-territoriy-1>

развития территорий такие схемы предлагается дополнить рядом мероприятий, не противоречащих законодательству.

Рассмотрим основные такие предложения на примере применения схемы КРТ по инициативе ОМСУ.

Во-первых, выбор территории, которая будет преобразовываться по схеме КРТ по инициативе ОМСУ, должен производиться в контексте анализа всех различных потенциальных проектов КУРТ (КОТ, КРТ, РЗТ) с учетом предварительной оценки их социально-экономической эффективности, в том числе возможностей привлечения средств частных инвесторов и минимизации бюджетных расходов.

Во-вторых, в целях повышения социально-экономической обоснованности реализации проектов КРТ по инициативе ОМСУ предлагается, наряду с требованиями ГрК РФ к такой территории (которые необходимо соблюдать), установить дополнительные критерии деградации территорий, которые будут наглядно демонстрировать необходимость преобразования таких территорий. Необходимо провести обследования планируемых к развитию территорий в целях подтверждения их соответствия как требованиям ГрК РФ, так и установленным дополнительным критериям.

В-третьих, хотя схема КРТ по инициативе ОМСУ позволяет применять механизм изъятия частной собственности для муниципальных нужд, но применение такого механизма влечет за собой большое число рисков, которые были рассмотрены в разделе 1. Целесообразнее решать вопрос о выкупе объектов частной собственности в процессе переговоров, в том числе на основе предварительного установления системы гарантий имущественных и жилищных прав собственников объектов недвижимости. Исключениями могут являться ситуации, когда невозможно достигнуть договоренностей с собственниками объектов недвижимости, расположенных в границах

территории развития, но доля таких собственников от общего числа не должна превышать, например, 30%.

И наконец, в целях реализации комплексного подхода к преобразованию территорий каждого города предлагается проработка приоритетной очередности реализации различных проектов в рамках комплексного плана реализации генерального плана и далее реализация таких проектов в рамках городской программы КУРТ - преобразования деградирующих городских территорий и освоения новых территорий.

На начальном этапе перед внесением изменений в ПЗЗ с целью установления границ КУРТ, в том числе по схеме КРТ по инициативе ОМСУ, согласно Федеральному закону № 373-ФЗ предлагается провести работу по обоснованию границ таких территорий, которая должна состоять из следующих этапов и мероприятий.

**Этап первый – обеспечительный, результатом которого будет установление в ПЗЗ границ территорий КУРТ, обоснованных с точки зрения планируемых организационно-правовых схем преобразования таких территорий:**

1. Установление критериев деградации территорий и потребностей в их развитии в соответствии с организационно-правовыми схемами КРТ или РЗТ.

2. Обоснование границ территорий КУРТ с учетом планируемых организационно-правовых схем развития (КОТ, КРТ, РЗТ):

2.1 Проверка соответствия территории условиям части 3 статьи 46<sup>10</sup> ГрК РФ (в целях применения схемы КРТ по инициативе ОМСУ) или, условиям части 3 статьи 46<sup>1</sup> (в целях применения схемы РЗТ).

2.2. Проверка наличия установленных признаков депрессивности территории и деградации застройки (в отношении потенциальных проектов КРТ или РЗТ).

В том числе при определении границ территорий, которые будут развиваться по схеме КРТ по инициативе ОМСУ, необходимо, чтобы не менее 90% территории соответствовало бы признакам деградации территории, что обеспечит минимальные риски отказа собственников недвижимости от участия в проекте КРТ по инициативе ОМСУ, а также обеспечит поддержку проекта жителями города в целом.

2.3. Выявление потенциальной готовности правообладателей недвижимости на преобразование территории (в отношении потенциальных проектов КРТ по инициативе правообладателей).

2.4. Проведение пространственно-экономического моделирования для определения условий рентабельности отдельных потенциальных проектов (КОТ, РЗТ, КРТ) в примерных границах КУРТ, уточнение границ таких территорий<sup>31</sup>, а также оценка иных общих показателей эффективности таких потенциальных проектов, в том числе определения потребности в бюджетных средствах для реализации проектов.

3. Выбор потенциальных проектов (КОТ, РЗТ, КРТ) на основе полученных оценок и подготовка проекта изменений в ПЗЗ по установлению границ КУРТ с учетом различных планируемых организационно-правовых схем преобразования территорий.

4. Проведение публичных слушаний (общественных обсуждений) по проекту границ территорий КУРТ с учетом планируемых организационно-правовых схем преобразования территорий.

---

<sup>31</sup> Подробнее о пространственно-экономическом моделировании можно прочитать в Отчете по Разработке рекомендаций по реализации проектов развития застроенных территорий // URL: <http://www.urbanomics.ru/research/project/gorod-dlya-zhizni>



5. Внесение изменений в ПЗЗ в целях установления границ территорий КУРТ, которые будут развиваться по различным организационно-правовым схемам.

**Этап второй – плановый, который должен включать:**

6. Принятие комплексного плана реализации генерального плана, который должен определить *приоритетную очередность* реализации различных проектов в границах КУРТ (проектов КОТ, КРТ, РЗТ) с учетом жилищных, инфраструктурных планов, программ и бюджетных возможностей.

7. Разработка и утверждение городской программы КУРТ, например, на 10 лет, в которой планируется реализация различных проектов в границах КУРТ (проектов КОТ, КРТ, РЗТ), в том числе устанавливаются сроки реализации таких проектов и другие необходимые плановые параметры.

**Третий этап – принятие решения о реализации конкретного проекта КОТ, КРТ, РЗТ в соответствии с комплексным планом реализации генерального плана и городской программой КУРТ.**

При реализации данного этапа в отношении проектов по схеме КРТ по инициативе ОМСУ предлагаются следующие мероприятия.

8. Разработка архитектурно-градостроительной концепции преобразования территории, проведение публичных слушаний (общественных обсуждений) по проекту такой концепции, утверждение концепции.

9. Установление гарантий имущественных и жилищных прав собственников недвижимости (условий участия в преобразовании территории) и выявление согласия на такие условия не менее 70% собственников объектов недвижимости, в том числе в форме голосования или в другой форме.

10. Принятие ОМСУ решения о реализации проекта КРТ по инициативе ОМСУ, в том числе с учетом утвержденной концепции и выявленного согласия собственников недвижимости:

10.1. Уточнение границ территории, которая будет преобразовываться по схеме КРТ по инициативе ОМСУ (при необходимости);

10.2. Утверждение в составе городской программы КУРТ (специальной подпрограмме) адресного перечня объектов недвижимости, расположенных на территории и подлежащих сносу или реконструкции (при необходимости – капитальному ремонту, реставрации).

11. Размещение информации в течение 7 дней после принятия решения ОМСУ о КРТ в сети Интернет и на информационном щите в границах территории. Направление копии решения о КРТ в адрес собственников и правообладателей – уже предусмотренные ГрК РФ мероприятия.

12. Разработка проекта ДПТ правообладателем и направление его в адрес ОМСУ не позднее **6 месяцев** с момента получения решения ОМСУ о КРТ по инициативе ОМСУ (при наличии инициативы правообладателя) – уже предусмотренное ГрК РФ мероприятие.

13. Проведение ОМСУ аукциона на право заключения договора о КРТ по инициативе ОМСУ, если правообладатель **не разработал** проект ДПТ (не ранее 6 месяцев со дня принятия решения о реализации проекта КРТ по инициативе ОМС при отсутствии инициативы правообладателей) – уже предусмотренное ГрК РФ мероприятие.

14. Заключение договора о КРТ по инициативе ОМСУ с инвестором – застройщиком - уже предусмотренное ГрК РФ мероприятие.

**Этап реализации проекта (в рассматриваемом случае – проекта КРТ по инициативе ОМСУ).**

15. Разработка проекта планировки территории лицом, заключившим договор о КРТ с ОМСУ – уже предусмотренное ГрК РФ мероприятие. На данном этапе рекомендуется дополнительное проведение публичных слушаний (общественных обсуждений).

16. Реализация проекта лицом, с которым заключен договор, в том числе выкуп недвижимости собственников и переселение граждан на условиях установленных гарантий в отношении тех собственников, с которыми достигнуто согласие, или применение механизма изъятия недвижимости в отношении тех собственников, с которыми согласие не достигнуто.

Далее дадим некоторые пояснения к необходимости введения отдельных дополнительно предлагаемых мероприятий (см. рисунок 6).

### **ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП**

1. Установление критериев деградации территорий (для схем КРТ и РЗТ).
2. Обоснование границ территорий КУРТ с учетом планируемой схемы (КОТ, КРТ, РЗТ).
3. Выбор потенциальных проектов (КОТ, РЗТ, КРТ) для отражения границ КУРТ в ПЗЗ.
4. Проведение публичных слушаний (общественных обсуждений) по проекту границ территорий КУРТ с учетом планируемых схем.
5. Внесение изменений в ПЗЗ целях установления границ территорий КУРТ с учетом предлагаемых схем и фиксации расчетных показателей по инфраструктуре в градостроительных регламентах для КУРТ.



### **ПЛАНОВЫЙ ЭТАП**

6. Утверждение комплексного плана реализации генерального плана.
7. Разработка и утверждение городской программы КУРТ.



### **ЭТАП ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОМСУ**

8. Разработка архитектурно-градостроительной концепции и проведение публичных слушаний (общественных обсуждений); утверждение концепции.
9. Установление гарантий имущественных и жилищных прав правообладателей недвижимости; выявление согласия не менее 70% собственников.
10. Принятие решения о КРТ по инициативе ОМСУ, в том числе утверждение в составе программы КУРТ (отдельной подпрограмме) адресного перечня объектов, подлежащих сносу или реконструкции.
11. Размещение информации в сети Интернет и на информационном щите. Направление копии решения о КРТ в адрес собственников и правообладателей.
12. Разработка проекта ДПТ правообладателем и направление его в адрес ОМСУ не позднее **6 месяцев** с момента получения решения ОМСУ о КРТ по инициативе ОМСУ.
13. Проведение ОМСУ аукциона на право заключения договора о КРТ по инициативе ОМСУ, если правообладатель *не разработал* проект ДПТ.
14. Заключение договора о КРТ по инициативе ОМСУ с инвестором-застройщиком.



### **ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОМСУ**

15. Разработка проекта планировки территории лицом. Проведение публичных слушаний (общественных обсуждений).
16. Реализация проекта лицом, с которым заключен договор, в т. ч. выкуп недвижимости и переселение граждан на условиях гарантий (не менее 70% собственников) и применение механизма изъятия недвижимости (не более 30% собственников).

## **Рисунок 6 – Рекомендуемая последовательность реализации проектов КРТ по инициативе ОМСУ\***

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города».

\*Красным на схеме обозначены рекомендуемые дополнительные мероприятия при реализации проекта КРТ по инициативе ОМСУ.

## *Комментарий к предлагаемым дополнительным мероприятиям*

### *Установление признаков деградирующей территории*

Для обоснования необходимости преобразования территории предлагается определить общие признаки депрессивности территории и деградации расположенной на ней застройки. Данные требования могут быть зафиксированы в форме муниципального нормативного правового акта (возможно также принятие общего регионального нормативного правового акта).

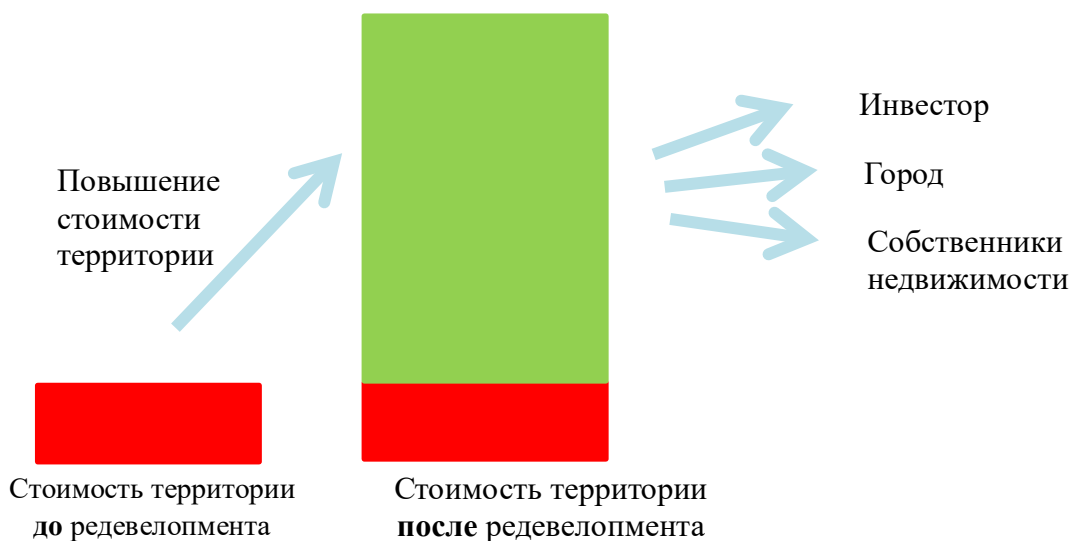
В число общих признаков депрессивности территории и деградации расположенной на ней застройки могут быть включены следующие характеристики объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (включая земельные участки, на которых расположены такие объекты) на такой территории:

- 1) аварийное состояние;
- 2) высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние, невозможность или нецелесообразность проведения капитального ремонта, низкий уровень благоустройства;
- 3) опасность использования для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, в том числе в силу несоответствия требованиям законодательства в области охраны окружающей среды, законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В случае, если территория отвечает таким признакам, то необходимость ее преобразования будет обоснованной и снизит риски негативной реакции со стороны собственников недвижимости и жителей города.

## *Проведение пространственно-экономического моделирования территории*

Базовым принципом подготовки любого проекта комплексного преобразования территории является подбор таких территорий, которые позволяют в рамках имеющихся градостроительных ограничений (плотность и функционал застройки)<sup>32</sup> сформировать экономически состоятельные проекты, а значит, привлечь частные инвестиции и минимизировать бюджетные расходы, с одной стороны, и максимизировать выгоды собственников недвижимости, с другой стороны. Это обеспечивается за счет создания прироста стоимости территории в результате проведения градостроительных преобразований в рамках проекта редевелопмента (см. рисунок 7).



**Рисунок 7 – Принцип экономической обоснованности проекта редевелопмента**

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города».

<sup>32</sup> Такие ограничения устанавливаются документами градостроительного проектирования.

Таким образом, основным принципом проектов редевелопмента является выбор такого градостроительного проекта, в том числе такой территории, преобразование которой обеспечит приемлемую доходность проекта в целом (а значит, и для всех основных стейкхолдеров – собственников недвижимости, инвесторов, города). С экономической точки зрения, это означает, что необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров. Если же такой проект будет неприемлем хотя бы для одной группы основных стейкхолдеров, он не будет реализован. В процессе моделирования могут уточняться и изменяться границы территорий.

При составлении общего перечня территорий на основе показателей первого обеспечительного этапа должна быть проведена *оценка общих показателей эффективности ряда проектов в городе в целях формирования обоснованного решения о включении тех или иных территорий в общегородскую программу КУРТ, а также оценки потребности в бюджетных средствах.*

Пространственно-экономическое моделирование может показать, что какие-то территории могут быть потенциально прибыльными для инвесторов и без предоставления бюджетной поддержки. В этом случае город получает максимальную выгоду, не неся никаких издержек. Другие проекты не могут быть реализованы инвесторами самостоятельно и их реализация возможна только в случае предоставления такой поддержки, то есть на принципах публично-частного партнерства. Публичное участие в проекте может быть осуществлено, например, в форме обеспечения проекта инженерно-технической, социальной инфраструктурой, частичного финансирования городским бюджетом расходов на переселение граждан, выплату возмещения

за объекты недвижимости и т.д. В этом случае важно хотя бы примерно оценить долю публичного участия и соотнести ее с бюджетными возможностями города.

*Утверждение комплексного плана реализации генерального плана и городской программы КУРТ*

С целью обеспечения согласованности градостроительного проектирования и документов муниципального стратегического планирования, бюджетного планирования, инфраструктурного развития, жилищной политики предлагается введение документа среднесрочного планирования – *комплексного плана реализации генерального плана*. Основной целью такого комплексного плана является планирование реализации генерального плана с учетом жилищных, инфраструктурных планов и программы и бюджетных возможностей. Важно, чтобы комплексный план реализации генерального плана содержал очередность реализации проектов КРТ, КОТ, РЗТ, а также указание на планируемые источники и размер финансового обеспечения реализации данных проектов. Без такого планирования комплексное развитие территории города будет носить хаотичный и несбалансированный характер, а принятие решений по реализации того или иного проекта КУРТ не будет иметь обоснования с точки зрения целостного видения развития города.

*Городская программа КУРТ*, принимаемая в развитие комплексного плана реализации генерального плана, должна обеспечить планомерную реализацию всех проектов КУРТ на территории города, в том числе установить конкретные сроки и источники реализации таких проектов. Кроме того, такая программа (ее отдельные подпрограммы) при реализации уже конкретных проектов КРТ или РЗТ должна содержать адресные перечни объектов недвижимости, которые подлежат сносу или реконструкции, что



является требованием к реализации таких проектов в соответствии с ГрК РФ<sup>33</sup>.

*Утверждение архитектурно-градостроительной концепции преобразования территории по схеме КРТ по инициативе ОМСУ*

Разработка архитектурно-градостроительной концепции необходимо для формирования видения городом проекта преобразования территории и использования такой концепции в качестве технического задания для лица, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории.

Для получения поддержки горожан при реализации такого проекта предлагается проведение публичных слушаний (общественных обсуждений) по проекту концепции. Обсуждение концепции, в том числе позволит начать привлекать в качестве «сторонников» реализации проекта КРТ по инициативе ОМСУ правообладателей недвижимости в границах КРТ, а также приступить к согласованию и учету их интересов уже на этом этапе.

*Установление гарантий имущественных и жилищных прав собственников недвижимости и выявление согласия большинства собственников*

Гарантии имущественных и жилищных прав должны обеспечить поддержку проекта КРТ по инициативе ОМСУ со стороны большинства собственников и иных правообладателей недвижимости, в том числе правообладателей жилых и нежилых помещений.

Необходимо отметить, что поскольку Земельным кодексом Российской Федерации<sup>34</sup> предусмотрена возможность изъятия объектов недвижимости для муниципальных нужд при реализации проектов КРТ по инициативе ОМСУ, то объем гарантий не может быть установлен менее установленного

---

<sup>33</sup> Часть 6 статьи 46<sup>1</sup> ГрК РФ; пункт 2 части 3 статьи 46<sup>10</sup> ГрК РФ.

<sup>34</sup> Статья 56<sup>12</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

размера выкупной цены за изымаемый объект недвижимости. Достижение согласия собственников недвижимости на добровольное использование предоставляемых гарантий возможно только в случае, если размер гарантий будет больше, чем размер такой выкупной цены.

Для определения видов предоставляемых гарантий первоначально необходимо выявить, какие типы стейкхолдеров из числа правообладателей недвижимости присутствуют на территории. В таблицах 4 и 5 отражены примеры основных типов стейкхолдеров и возможные виды гарантий.

**Таблица 4 – Гарантии жилищных прав граждан при реализации проекта КРТ по инициативе ОМСУ**

ВАРИАНТЫ ВЫБОРА СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЖИЛИЩНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ <sup>35</sup>	ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОМСУ					
	Квартира в аварийном МКД	Квартира в неаварийном МКД	Индивидуальный жилой дом	Жилое помещение, единственное для проживания и (или) в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные лица	Наниматели жилых помещений	Очередники на предоставление жилых помещений
РАВНОЗНАЧНОЕ жилое помещение бесплатно в собственность						
РАВНОЦЕННОЕ жилое помещение бесплатно в собственность						
ВОЗМЕЩЕНИЕ в денежной форме (предварительное и равноценное)						
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК того же назначения, обеспеченный инженерной инфраструктурой, бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)						
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ по договору соц. найма вне очереди по нормам предоставления						
В соответствии с жилищным законодательством						

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города».

<sup>35</sup> Наниматели по договору социального найма жилого помещения.

**Таблица 5 – Гарантии имущественных прав иных собственников, арендаторов объектов недвижимости при реализации проекта КРТ по инициативе ОМСУ**

ВАРИАНТЫ ВЫБОРА СОБСТВЕННИКАМИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ГАРАНТИИ АРЕНДАТОРАМ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОМСУ				
	Объекты граждан на земельных участках для личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного строительства	Иные нежилые объекты юридических лиц и граждан	Нежилые помещения собственников - субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных НКО	Нежилые помещения в публичной собственности в аренде у субъектов малого предпринимательства или социально ориентированных НКО	Жилые помещения юридических лиц
ВОЗМЕЩЕНИЕ В ДЕНЕЖНОЙ ФОРМЕ (предварительное и равноценное)					
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК того же назначения, обеспеченный инженерной инфраструктурой, бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)					
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)					
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в публичной собственности в аренду					
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ бесплатно в собственность (с зачетом его стоимости при определении размера возмещения)					

Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города».

Для выявления согласия большинства собственников и других установленных правообладателей недвижимости на использование механизма гарантий предлагается урегулировать процедуру их голосования, опроса или иной формы выявления мнения. Например, в отношении помещений в многоквартирных домах (МКД) такая процедура может

применяться в отношении каждого МКД или всех МКД в границах элемента планировочной структуры. В отношении других социально значимых объектов, принадлежащих гражданам (индивидуальных жилых домов, индивидуальных гаражей, дач, садовых домиков и т.д.) процедура может применяться в отношении всего или части элемента планировочной структуры.

В результате, если проект и предусмотренные гарантии получают поддержку большинства правообладателей недвижимости (например, не менее 70%), то механизм изъятия можно будет применять уже только в отношении меньшинства собственников.

*Проведение публичных слушаний при утверждении документации по планировке территории проектов КРТ по инициативе ОМСУ*

Отметим, что в соответствии с частью 5<sup>1</sup> статьи 46 ГрК РФ общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении территории, в границах которой в соответствии с ПЗЗ предусматривается осуществление деятельности по КУРТ.

Однако в целях предупреждения возможных рисков при реализации проекта (например, риска возникновения потенциальных конфликтов с участием собственников недвижимости, расположенной в границах такой территории, или иных горожан) рекомендуется в инициативном порядке проводить общественные обсуждения или публичные слушания по таким проектам планировки.

## **Основные выводы**

1. Проведенный анализ нормативной правовой готовности 20 рассмотренных крупнейших и крупных городов России к реализации проектов комплексного и устойчивого развития территорий в соответствии с требованиями Федерального закона № 373-ФЗ показал следующее.

По состоянию на сентябрь 2019 года в правила землепользования и застройки 10 из 20 рассмотренных городов (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Ярославль, Тюмень) внесены изменения, которые соответствуют требованиям для начала деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий, а именно: на карте в ПЗЗ закреплены границы территорий комплексного и устойчивого развития, а также определены расчетные показатели обеспеченности территории КУРТ инфраструктурой.

При этом только 4 из 20 городов внесли отдельные изменения в ПЗЗ, связанные с введением Федерального закона № 373-ФЗ, в сроки, предписанные указанным законом – до 1 июля 2017 года (Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск).

По состоянию на сентябрь 2019 года уже в 11 городах территории КУРТ были отражены на карте в ПЗЗ (Новосибирск, Нижний Новгород, Челябинск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Уфа, Красноярск, Волгоград, Владивосток, Ярославль, Тюмень), как того требует Федеральный закон № 373-ФЗ, но только в 10 из них были установлены требуемые расчетные показатели в отношении транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры (такие показатели не были установлены в Уфе, хотя территории КУРТ были отражены на карте).

2. В части содержательного анализа внесенных изменений в ПЗЗ в целях подготовки к реализации проектов КУРТ были выявлены следующие методологические проблемы:

1) отсутствие в ГрК РФ требования по установлению границ территорий КУРТ в соответствии с определенными планируемыми организационно-правовыми схемами (комплексное освоение территории, комплексное развитие территории, развитие застроенной территории), по проведению пространственно-экономического моделирования для определения условий рентабельности отдельных потенциальных проектов КУРТ, а также стимулов (как для правообладателей недвижимости, так и для ОМСУ) реализации проектов КРТ (например, не установлены максимальные сроки начала реализации таких проектов от момента установления границ территорий КУРТ в ПЗЗ) влечет за собой слабую проработку и обоснованность границ территорий КУРТ и установление таких границ по принципу – «впрок и на всякий случай»;

2) установление в отдельных ПЗЗ не территорий КУРТ, а территориальной зоны КУРТ или КРТ, что, на наш взгляд, является некорректной трактовкой федерального законодательства и требует корректировки. Такая подмена понятий провоцирует в том числе возникновение пространственных дисбалансов и не учитывает, функциональные и инфраструктурные балансы, установленные генеральным планом;

3) прямое следование требованию ГрК РФ об установлении расчетных показателей территориальной доступности и обеспеченности территорий КУРТ в ПЗЗ. Такое требование противоречит логике градорегулирования, согласно которой обозначенные расчетные показатели являются предметом регулирования местных нормативов градостроительного проектирования. Но

отметим, что в некоторых ПЗЗ использован методически более правильный, на наш взгляд, подход с использованием ссылок на МНГП.

3. По состоянию на сентябрь 2019 года в рассмотренных городах не было выявлено ни одного реализуемого или реализованного проекта по схеме КРТ по инициативе ОМСУ. Это дает основание сделать вывод, что предусмотренное в ГрК РФ регулирование таких проектов имеет определенные недостатки, которые препятствуют реализации таких проектов.

К числу основных недостатков действующего регулирования, наряду с проблемами, указанными в пункте 2 выводов, на наш взгляд, относятся следующие:

1) отсутствие обоснованной методологии выделения границ территорий комплексного и устойчивого развития. Например, требования, предъявляемые ГрК РФ к проектам КРТ по инициативе ОМСУ, относятся только к 50% участков, и, следовательно, на второй части территории КРТ могут располагаться любые объекты в любом физическом и моральном состоянии. Такой подход ставит под сомнение саму необходимость проведения градостроительного преобразования территории, половина которой не отвечает никаким критериям деградации. В целях повышения обоснованности таких проектов и достижения их поддержки собственниками недвижимости и жителями города представляется необходимым применение четких и прозрачных критериев деградации всей территории (или, по крайней мере, 90% территории), которая требует преобразования;

2) предусмотренное использование механизма изъятия для муниципальных нужд в отношении объектов недвижимости, не признанных аварийными, порождает высокий риск недовольства собственников недвижимости на такой территории и блокировку ими реализации проекта.

Международный опыт комплексного редевелопмента и опыт подготовки программы реновации жилищного фонда в Москве демонстрируют лучшую практику, основанную на мажоритарном принципе поддержки преобразований собственниками недвижимости на основе установленных гарантий их имущественных и жилищных прав и применении принудительных мер только в отношении меньшинства собственников;

3) исключение собственников недвижимости, жителей прилегающих территорий и в целом общественности из процесса принятия решения о развитии территории практически на всех стадиях, за исключением самой начальной стадии установления границ КУРТ в ПЗЗ. На такой стадии, когда еще не ясна конкретная организационно-правовая схема КУРТ, не установлены хотя бы примерные сроки начала реализации проекта и другие необходимые для поддержки или не поддержки проекта параметры, публичные слушания (общественные обсуждения) не могут выявить мнение граждан. Для реального согласования публичных и частных интересов необходимо проведение таких обсуждений на всех подготовительных стадиях, в том числе на стадии разработки концепции развития территории и на стадии разработки документации по планировке территории.

4. Проблемы регулирования, указанные в пунктах 2 и 3 выводов, требуют совершенствования законодательной базы комплексного развития деградирующих территорий. Однако, представляется, что часть проблем может быть решена на местном (или региональном) уровне, оставаясь в правовом поле федерального законодательства. В частности, для реализации проектов КРТ по инициативе ОМСУ предлагается дополнить мероприятия, предусмотренные в ГрК РФ, некоторыми дополнительными шагами, которые призваны повысить обоснованность таких проектов, снизить риски противодействия таким проектам со стороны собственников недвижимости



(и, напротив, сделать их сторонниками проектов) и, в конечном итоге, повысить качество городской среды с учетом интересов всех стейкхолдеров.

## **Использованные источники**

### **Федеральные нормативные правовые акты**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 № 577 «Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления».

### **Нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации**

5. Закона города Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве».

## **Муниципальные нормативные правовые акты**

6. Решение Екатеринбургской городской Думы Свердловской области от 19 июня 2018 года № 22/83 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург».

7. Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 апреля 2011 года № 87 «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции».

8. Решение муниципалитета года Ярославля от 17 сентября 2009 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ярославля».

9. Решение Красноярского городского Совета депутатов от 7 июля 2015 года № В-122 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Красноярск и о признании утратившими силу отдельных решений Красноярского городского Совета депутатов».

10. Решение Думы года Владивостока от 7 апреля 2010 года № 462 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа».

11. Распоряжение Главного управления строительства Тюменской области от 31 октября 2017 года № 094-р «Об утверждении правил землепользования и застройки Московского муниципального образования Тюменского муниципального района».

12. Решение Думы городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 года № 1059 «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти».

13. Решение городской Думы Краснодара от 30 января 2007 года № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

14. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 20 сентября 2017 года № 178 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденные постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15.11.2005 № 89».

15. Решение Совета депутатов года Новосибирска от 24 июня 2009 года № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

16. Решение Челябинской городской Думы четвертого созыва от 9 октября 2012 года № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы».

17. Градостроительный устав города Казани (утв. решением Казанского Совета народных депутатов от 26 июня 1998 года № 2-12).

18. Решение Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

19. Постановление Самарской городской Думы от 26 апреля 2001 года № 61 «Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре».

20. Решение Пермской городской Думы от 26 июня 2007 года № 143 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Перми».

21. Решение Воронежской городской Думы от 25 декабря 2009 года № 384-II «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж».

22. Решение Городской думы года Ижевска УР от 27 ноября 2007 года № 344 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ижевска».

23. Решение Думы города Иркутска от 28 октября 2016 года № 006-20-260428/6 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, включающей территорию в границах исторического поселения город Иркутск».

24. Решение Совета городского округа г. Уфа РБ от 22 августа 2008 № 7/4 (ред. от 26.06.2019) «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

25. Решение Волгоградской городской Думы от 21 декабря 2018 года № 5/115 (с изм. от 17.07.2019) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград».

### **Иные источники**

26. Заключение Фонда «Институт экономики города» на Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // [Электронный ресурс]. –

Режим

доступа:

[http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/iue\\_fz03072016\\_zakluchenie.pdf](http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/iue_fz03072016_zakluchenie.pdf)

27. Трутнев Э.К. Анализ закона о комплексном развитии территории № 373// [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-zakona-373-fz-o-kompleksnom-razvitiiterritoriy-1>

28. Трутнев Э. К. Вопросы о содержании № 373-ФЗ – «закона о комплексном развитии территорий» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://urba№.hse.ru/discussio№\\_trut№ev\\_123](https://urba№.hse.ru/discussio№_trut№ev_123)

29. Разработка рекомендаций по реализации проектов развития застроенных территорий // URL: <http://www.urbaneconomics.ru/research/project/gorod-dlya-zhizni>

30. Официальный сайт Правительства Московской Области: «В Московской области в 2018 году было зарегистрировано 8 проектов КРТ по инициативе правообладателей»// URL: <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/ministerstvo-stroitelного-kompleksa/8-dogovorov-o-kompleksnom-razvitiiterritorii-zaklyuchili-v-iyune-v-podmoskove-9395>