



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ  
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ЖИЛЬЕ  
И ГОРОДСКАЯ СРЕДА

НАЦИОНАЛЬНЫЕ  
ПРОЕКТЫ  
РОССИИ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ФОНДА ЖКХ ПО ПОДГОТОВКЕ ПАКЕТА  
КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТАМ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
И ПРОЕКТАМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА  
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**ВСЕРОССИЙСКОЕ СОВЕЩАНИЕ**

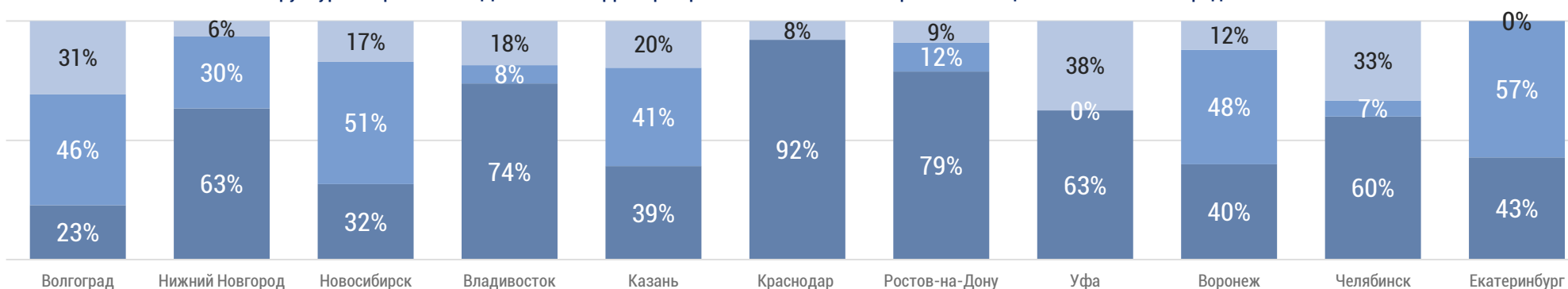
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» —  
**ТЕХНОЛОГИИ, КАЧЕСТВО, НАДЕЖНОСТЬ**

# 01 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



- Аварийные МКД в однородной ветхой застройке иными объектами (потенциал для КРТ)
- Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД (потенциал для РЗТ)
- Точечные аварийные МКД

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

## 02 СЛОЖИВШАЯСЯ В ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ АУКЦИОНОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР РЗТ\* ПОКАЗАЛА ВЫСОКИЕ РИСКИ ТАКИХ ПРОЕКТОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В СИЛУ СЛАБОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ СТОРОН В РАМКАХ ДОГОВОРА

№	Проблема	Рекомендации по решению проблемы
1	Критерии формирования территорий проектов не обеспечивают градостроительную комплексность и экономическую состоятельность проекта	ОМСУ не следует принимать решение об РЗТ или КРТ, если невозможно сформировать территорию проекта в размере менее 1 квартала и площадью менее 2,5 га. Чем менее плотная и более ветхая, однородная застройка присутствует на территории, тем выше ее инвестиционная привлекательность (ввиду точечной застройки в 2000-е годы новыми объектами внутри кварталов старой застройки часто сформированы территории, не однородные по степени износа объектов, что не позволяет осуществить снос ветхих объектов при приемлемых затратах)
2	Слабая экономическая обоснованность проекта, в том числе в силу отсутствия комплексной подготовки проектов до аукциона	Проведение ОМСУ предварительного обследования территории и пространственно-экономического моделирования проектов РЗТ и КРТ способно повысить экономическую обоснованность проектов
3	Слабая общественная обоснованность проекта, так как документация по планировке территории не подлежит обязательным публичным слушаниям, общественным обсуждениям	Хотя обязательных публичных слушаний, общественных обсуждений для проектов КРТ и РЗТ на законодательном уровне не предусмотрено, тем не менее, ОМСУ следует использовать различные способы повышения общественного участия в подготовке проекта: информирование жителей, обсуждение общественными палатами и на круглых столах, привлечение СМИ
4	Отсутствие сбалансированного распределения выгод от проекта между всеми участниками проекта	Реальные выгоды всех стейкхолдеров проекта (город, застройщик, собственники недвижимости, жители) должны быть сбалансированы в рамках конкретного проекта РЗТ или КРТ. Предварительный расчет таких выгод проводится в рамках пространственно-экономического моделирования проекта
5	Большие расходы (риски) застройщика - инвестора, в том числе на переселение граждан, на начальных стадиях реализации проекта	Предварительное проведение ОМСУ полного обследования территории проекта и формирование концептуальных положений преобразования такой территории в рамках документов ОМСУ и проекта договора о РЗТ, о КРТ позволяет снизить риски девелопера, в первую очередь на начальном этапе проекта
6	Проблемы «несогласных» собственников при выкупе недвижимости на территории проекта	Проблема может быть решена путем применения механизмов предложения собственникам недвижимости различных компенсационных вариантов на добровольной основе. При этом применять процедуру изъятия недвижимости в рамках КРТ в соответствии со ст. 56 <sup>12</sup> ЗК РФ рекомендуется только в отношении меньшинства собственников (не более 10% собственников, за исключением собственников жилых помещений в аварийных МКД)

\* Практика КРТ по инициативе ОМСУ так и не сложилась, несмотря на то, что данный институт введен в законодательство в 2016 г.

## 03 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ

▶ Методические рекомендации подготовлены с учетом требований Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

▶ Методические рекомендации направлены на совершенствование практики организации и проведения ОМСУ аукционов на право заключить договор РЗТ, КРТ по инициативе ОМСУ (далее – КРТ) в целях повышения инвестиционной привлекательности таких проектов и сокращения бюджетных расходов на переселение граждан из непригодного для проживания жилищного фонда

▶ Для использования средств Фонда ЖКХ, средств долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта РФ и (или) средств местных бюджетов на предоставление лицам, заключившим с ОМСУ договоры РЗТ или договоры КРТ, **субсидий на частичное возмещение расходов на переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории РЗТ, КРТ необходимо:**

- принятие ОМСУ решения о РЗТ, о КРТ
- подготовка аукционной документации (ОМСУ рекомендуется использовать примерные формы документов, предусмотренные Методическими рекомендациями)
- проведение аукциона и реализация проектов РЗТ, КРТ (информация о фактической реализации проектов предоставляется Фонду ЖКХ в рамках мониторинга реализации программ по переселению из аварийного жилья)

# 04 СОСТАВ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ

Методические рекомендации 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

## 05 ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ОРГАНИЗАЦИИ АУКЦИОНОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР РЗТ, КРТ

**ЭТАП 1. Принятие ОМСУ решения о РЗТ, решения о КРТ,  
в котором определены основные параметры территории развития:**

- площадь и границы территории
- количество граждан, которых необходимо переселить, в том числе из аварийных многоквартирных домов (МКД)

**ЭТАП 2. Организация и проведение аукциона на право заключения договора РЗТ, договора КРТ:**

- существенные условия договора уже должны содержать все ключевые инвестиционные условия и финансовые обязательства сторон, в том числе обязательства застройщика по переселению граждан из аварийных МКД
- начальная цена предмета аукциона должна учитывать инвестиционную привлекательность проекта, которая определяется существенными условиями договора

**ЭТАП 3. Заключение договора РЗТ, КРТ между ОМСУ и застройщиком по итогам аукциона:**

- реализация договора о РЗТ, о КРТ, в том числе в части выполнения мероприятий по переселению граждан из аварийных МКД
- снос освобожденных объектов и строительство новых объектов

## 06 РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА РЕШЕНИЯ О РЗТ, О КРТ

ОТРАЖАЕТ ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ И ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОБЪЕКТАХ НА ТЕРРИТОРИИ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА ВОЗМОЖНОСТЬ ЕЕ РАЗВИТИЯ

### Дополнительная информация:

- наличие объектов культурного наследия
- наличие зон с особыми условиями использования территории
- иные обременения недвижимости

ВКЛЮЧАЕТ ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ПОРУЧЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫМ ОМСУ ДЛЯ УТОЧНЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О ТЕРРИТОРИИ И ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ПРОСТРАНСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

- по взаимодействию с правообладателями объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры
- по проведению обследования территории
- по пространственно-экономическому моделированию территории
- по определению в соответствии результатами таких обследования и моделирования объемов, целей использования бюджетных средств, в том числе средств Фонда ЖКХ

# 07 ОСНОВНЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА РЗТ, ДОГОВОРА КРТ

**Начальная цена предмета аукциона определяется на основе оценки чистых денежных потоков, формируемых ежегодно в процессе реализации проекта с учетом:**

- планируемых существенных условий договора РЗТ, КРТ, определяющих планируемые доходы и расходы застройщика
- примерного перспективного градостроительного решения, определяющего потенциал развития территории с учётом действующих документов градостроительного проектирования

**Расчет начальной цены:**

- по итогам оценки планируемых доходов и расходов застройщика проводится оценка показателей инвестиционной эффективности проекта
- начальная цена аукциона устанавливается таким образом, чтобы показатели инвестиционной эффективности проекта приняли приемлемые рекомендуемые значения

**Рекомендуемые шаги в случае, если проект имеет низкие показатели инвестиционной эффективности:**

- снизить значение начальной цены аукциона, учитываемое при оценке планируемых расходов застройщика
- внести изменения в планируемые условия договора, позволяющие повысить инвестиционную эффективность проекта, в том числе в части предоставления поддержки за счет регионального, муниципального бюджетов, средств Фонда ЖКХ, иных источников
- рассмотреть возможность внесения изменений в документы градостроительного проектирования, позволяющие повысить инвестиционную эффективность проекта



## 08 РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА ДОГОВОРА РЗТ, ДОГОВОРА КРТ

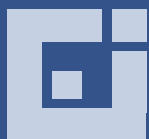
Оценивать инвестиционную эффективность проекта на основе пространственно-экономического моделирования:

- (1) учитывать такую эффективность без участия ОМСУ
- (2) если без такого участия проект нерентабелен, то учитывать возможности:
  - по предоставлению бюджетных средств на частичную поддержку застройщика или переселяемым гражданам
  - по реализации ОМСУ отдельных мероприятий самостоятельно (обязательства ОМСУ по договору)

Включать в договор специальное приложение по распределению основных обязательств сторон в отношении реализации мероприятий проекта

Включать в договор регулирование последствий выявления в ходе исполнения договора дополнительных сведений о состоянии такой территории, если они влекут за собой последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность исполнения договора

Включать в договор регулирование других наиболее сложных вопросов в целях минимизации рисков проекта



## 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)

