



Фонд «Институт экономики города»

ВЕБИНАР

**ИНФОРМАЦИОННАЯ РАБОТА С
ГРАЖДАНАМИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ
ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

г. Москва, 10 июня 2026 г.



Цели вебинара -

ПРЕДСТАВИТЬ:

- 1) рекомендации по информированию граждан по вопросам КРТ жилой застройки
- 2) материалы, полезные для информирования граждан
- 3) рекомендации по вовлечению некоммерческого сектора в работу с гражданами



КРТ для города и горожан

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) - новый механизм обновления (развития) городских территорий

Глава 10 «Комплексное развитие территорий» введена в Градостроительный кодекс РФ федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ

ЦЕЛИ комплексного развития территории:

- 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства
- 2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами
- 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур
- 4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда
- 5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий

Часть 1 статьи 64 Градостроительного кодекса РФ

Виды комплексного развития территорий:

- 1) КРТ жилой застройки
- 2) КРТ нежилкой застройки
- 3) КРТ незастроенной территории
- 4) КРТ по инициативе правообладателей



КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - самый сложный механизм КРТ

КРТ жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

- 1) **МКД**, признанные **аварийными** и подлежащими сносу или реконструкции
- 2) **МКД**, которые **не признаны аварийными** и подлежащими сносу или реконструкции, но **соответствуют критериям**, установленным НПА субъекта РФ (*одному или нескольким*):

а) **физический износ** основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает значение, определенное субъектом РФ

б) **совокупная стоимость** услуг и работ по **капитальному ремонту** МКД (на 1 кв. м общей площади жилых помещений) превышает стоимость, определенную субъектом РФ

в) **МКД построены в период индустриального домостроения**, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий

г) **МКД** находятся в **ограниченно работоспособном техническом состоянии** (в соответствии с порядком, установленным Минстроем России)

д) в **МКД отсутствуют централизованные системы** инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ

- 3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения

+ могут быть включены:

земельные участки и (или) иные расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что они расположены в границах того же элемента планировочной структуры поселения...



УСПЕХ ПРОЕКТА КРТ ЗАВИСИТ ОТ РЕШЕНИЯ ГРАЖДАН В МКД, не признанных аварийными и соответствующих критериям

Кворум общего собрания: $\geq 50\%$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в МКД
Наниматели жилых помещений по договорам социального найма, по договорам найма жилых помещений
жилищного фонда социального использования признаются представителями собственников таких жилых
помещений

часть 3.2 статьи 45 ЖК РФ

✓ Решение о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

требуется $\geq 2/3$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД
пункт 1 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Х Решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

требуется $\geq 1/3$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД
пункт 2 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений положительного решения необходимо:

- обеспечить их уверенность в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия улучшатся (заранее проинформировать о базовых и дополнительных жилищных гарантиях)
- привлечь максимально возможное число собственников и нанимателей жилых помещений к голосованию на общем собрании по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки (предоставить достаточный срок для проведения общего собрания и организационно-методическую помощь в его проведении)
- обеспечить общественную поддержку проекту КРТ



КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГОРОДА

Знают ли горожане о целях КРТ? Или приписывают КРТ неправильно понимаемые, ложные цели?



КРТ предполагает:

- **снос или реконструкцию** не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших многоквартирных и *индивидуальных* домов и объектов инфраструктуры
- **перепланирование** территории
- **строительство** новых многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и благоустройство территории

МЕХАНИЗМ КРТ ДАЁТ ГОРОДУ ВОЗМОЖНОСТЬ:

- ✔ ликвидировать аварийное жильё
- ✔ возродить деградирующие территории, повысить комфортность городской среды
- ✔ использовать единственный ресурс развития в условиях дефицита свободных земель
- ✔ использовать для решения городских проблем внебюджетные средства



Фото: Академия городских технологий "Среда"

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГРАЖДАН

Граждане, проживающие на территории, подлежащей комплексному развитию

+ имеют возможность улучшить свои жилищные условия:

- **получить** взамен квартир в аварийных, ветхих, неблагоустроенных домах **квартиры в домах хорошего качества** (более комфортные, с большей ценой на рынке)
- получить квартиры большей площади, с бóльшим количеством комнат (с доплатой)
- наниматели имеют возможность получить квартиры в собственность

или

- **получить равноценное денежное возмещение**

- лишаются привычного места проживания:

- сложивших мест получения социальных и бытовых услуг
- привычных транспортных маршрутов (жилье-работа)
- социальных связей (соседских сообществ)
- памятных мест

не уверены:

- что их жилищные условия улучшатся
- в справедливости размера денежного возмещения
- **опасаются сложностей, связанных с переездом**



....

Граждане, проживающие на близлежащих территориях

+ могут ожидать улучшения условий жизни :

- комфортная, благоустроенная, безопасная среда рядом
- лучший доступ к городским услугам
- и
- **увеличение стоимости их недвижимости**

- могут опасаться:

- увеличения плотности застройки, количества жителей и других лиц
- увеличения нагрузки на коммунальную и транспортную инфраструктуру, ухудшения качества услуг
- увеличения стоимости услуг
- неудобств, связанных с длительным сроком проекта (сноса, строительства)
- потери идентичности района
- ...

Городское сообщество в целом

- может беспокоиться:

- об исторической и архитектурной идентичности города, утрате памятных мест
- что на смену придет безликая высотная застройка
- ...

ВОЗМОЖНЫЕ ПРИЧИНЫ НЕГАТИВНОГО ОТНОШЕНИЯ К КРТ



- Недостаток объективной официальной информации
- Невовлеченность городского сообщества в обсуждение на ранних этапах
- Неопределенность на момент принятия гражданами решений по важнейшим вопросам, связанным с правами граждан - что будет предоставлено взамен? куда переселят?
- Манипулирование, использование неинформированности и обеспокоенности людей отдельными «лидерами общественного мнения»



Любая территория должна застраиваться с учетом пожеланий людей и профессиональных факторов. Если каждую территорию застраивать так, как вам хочется, вы получите разношерстный, разноплановый архитектурный облик без собственного лица той или иной части пространства.

Многие проекты отличаются общей ошибкой. Пространство формируется вокруг одной идеи в ущерб другим. Скажем, на одном участке территории человек построил жилищный комплекс, потому что он так захотел. И все, органика всей территории нарушена. Должны быть комплексное развитие и застройка, исходя из того пути, который территория выберет.

В разных районах, в разных местах живут люди с разными потребностями и вариативностью сценариев, которые там могут происходить. И именно исходя из возможных сценариев должно проектироваться физическое пространство города.

Вячеслав Завалин, урбанист,
член рабочей группы Минстроя России по разработке и реализации ведомственного проекта «Умный город»



<https://plus-one.forbes.ru/vopros-identichnosti-kak-formiruetsya-gorodskaya-sreda>

КАК УЛУЧШИТЬ ИМИДЖ КРТ?

- Больше официальной информации, начиная с самых ранних этапов и до окончания проекта
- Вовлечение городского сообщества в обсуждение концепции планируемых преобразований и решений по конкретным площадкам
- Изучение и учет потребностей граждан на потенциальной территории КРТ
- Разъяснения прав и возможностей граждан
- Дополнительные жилищные гарантии и поддержка
- Демонстрация лучшей практики реализации проектов КРТ

ПОРЯДОК (ЭТАПЫ*) ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



* Базовые этапы 1-9 предусмотрены ч. 6 ст. 66 ГрК РФ. Содержание этапов может уточняться в соответствии с НПА субъектов РФ в сфере КРТ (например, разработка мастер-плана в Нижегородской области)
** Этап 5 - опция. Решение о КРТ может быть реализовано Российской Федерацией, субъектом РФ или ОМСУ самостоятельно либо определенным ими юридическим лицом, соответствующим установленным требованиям

The background features a complex, isometric geometric pattern of 3D rectangular blocks. The blocks are rendered in three colors: a light beige, a medium blue, and a dark blue. They are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective, with some blocks appearing to be stacked or connected, forming a maze-like structure. The lighting is consistent, with shadows cast to the right, giving the blocks a three-dimensional appearance.

Информирование и вовлечение городского сообщества



ИНФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО СООБЩЕСТВА о планируемых преобразованиях территорий города

ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ НУЖДАЮТСЯ В ОСВЕЩЕНИИ И ОБСУЖДЕНИИ

- Что такое КРТ и какие возможности дает этот механизм?
- С какой целью принимаются решения о КРТ жилой застройки?
- Какие городские территории нуждаются в преобразовании? Каковы приоритеты?
- Что нужно городу для развития?
- Что нужно горожанам на потенциальных территориях КРТ?

Способы информирования горожан:

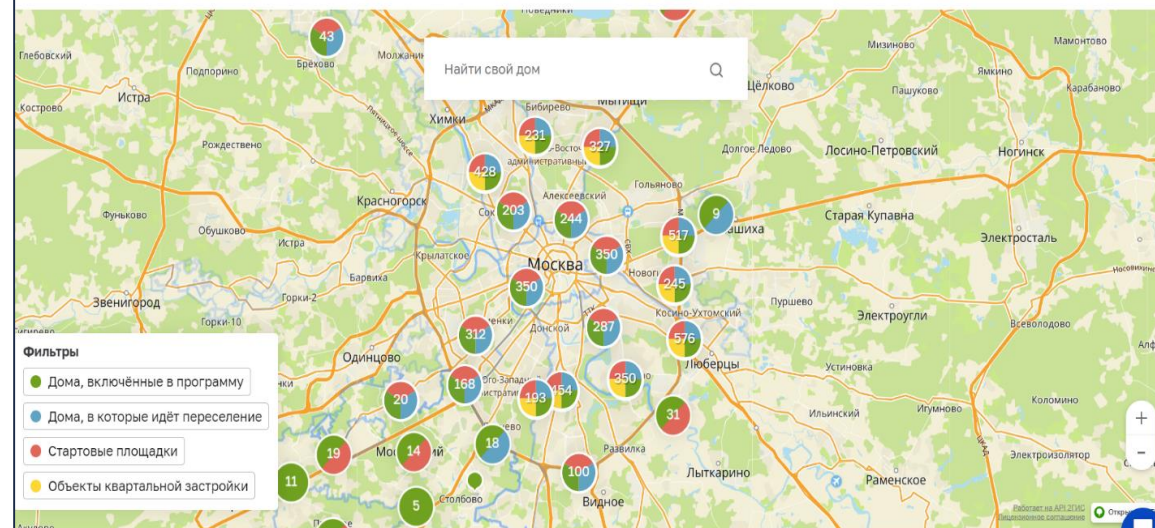
- выступления высших должностных лиц в СМИ
- разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- информационные встречи с горожанами
- очные и онлайн консультации



Что реновация дает москвичам



Карта программы



<https://www.mos.ru/city/projects/renovation/>

0

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на предварительном этапе

Цели предварительного этапа:

- Определить потенциальные территории жилой застройки для КРТ и приоритетность их развития
- Обеспечить создание положительного «информационного фона», повышение заинтересованности граждан в планируемых градостроительных преобразованиях территорий сложившейся жилой застройки
- Выявить общественное мнение о потребности в комплексном развитии и определить принципиальную заинтересованность граждан в проектах КРТ



Способы взаимодействия с горожанами:

- Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы и др.

Некоммерческие, общественные организации (НКО) могут помочь:

- оценить необходимость градостроительных преобразований территорий
- выявить приоритетные территории для развития
- выяснить отношение горожан к строительству многоэтажного / малоэтажного жилья в городе
- определить, каких объектов общественного, коммерческого, культурного, спортивного и другого назначения сегодня не хватает, по мнению жителей города
- определить, какие существующие объекты и места, важные для местного сообщества (памятные места, зелёные уголки, любимившееся благоустройство и др.), стоит сохранить



1 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на этапе подготовки проекта решения о КРТ

Определение общих ареалов территории планируемого развития

Задача органов власти:

СБОР СВЕДЕНИЙ О ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ, УСТАНОВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ МКД И ИЖС КРИТЕРИЯМ

Способы взаимодействия с гражданами:

- Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства
 - Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
 - Горячие линии
 - Сбор предложений
 - Фокус-группы
-
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
 - Выступления в прессе
 - Очные и онлайн консультации и др.

НКО могут помочь:

- Определить отношение жителей на территории, планируемой для КРТ, и прилегающих территориях к сносу существующих домов, перепланировке территории и строительству новых МКД и других объектов
- Выявить конкретные предпочтения жителей на планируемой к КРТ территории в отношении переселения
- Разъяснить гражданам:
 - критерии, по которым МКД и ИЖС, соответствующие критериям, планируется включить в границы КРТ
 - базовые нормы по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей жилых помещений в расселяемых МКД, имущественных прав собственников индивидуальных жилых домов и других объектов на территории
 - дополнительные жилищные гарантии собственникам и нанимателям, установленные региональными НПА
- Довести до органов власти и ОМСУ вопросы граждан, по которым нужны дополнительные разъяснения

① ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на этапе подготовке проекта решения о КРТ

Территория ещё не имеет утвержденных границ, только примерные границы

Задача органов власти:

ПОДГОТОВКА АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАН) КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Способы взаимодействия с гражданами и локальными городскими сообществами

- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы
- Мастерские соучаствующего проектирования
- Конкурс идей, архитектурных концепций
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

НКО могут помочь:

- Выявить мнение о том, что горожане хотели бы видеть на конкретной территории в результате реализации проекта КРТ жилой застройки (какая функция территории должна быть доминирующей, как должны быть организованы общественные пространства и т.п.)
- Обсудить с горожанами предлагаемые варианты планировочных и архитектурных решений



Хотя специалисты по городскому планированию обладают знаниями и навыками, чтобы квалифицированно разработать проект решения о КРТ жилой застройки, включая архитектурно-градостроительную концепцию (мастер-план), но ни один специалист не может иметь полного и точного представления об интересах населения. Интересы граждан могут быть полностью представлены только в том случае, если вовлечь их в процесс подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки на самых ранних стадиях.

Дж. Леви. Современное городское планирование. М.: Strelka Press, 2020



① ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на этапе подготовке проекта решения о КРТ

Определены границы территории КРТ и объекты, подлежащие сносу/реконструкции/сохранению

Задача органов власти:

ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

Способы взаимодействия с гражданами:

- Распространение адресных приглашений к обсуждению
- Участие в публичных слушаниях, общественных обсуждениях
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

НКО могут помочь:

- Вовлечь широкую общественность, лидеров местных сообществ в участие в публичных слушаниях, общественных обсуждениях
- Обеспечить общественный контроль учета ранее высказанных мнений и пожеланий граждан в представленном варианте мастер-плана и в проекте изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ)



Информационная работа с гражданами
на выбранной для КРТ территории

ВОПРОСЫ, ВАЖНЫЕ ДЛЯ ГРАЖДАН в МКД, не являющихся аварийными, но соответствующих критериям включения в проект решения о КРТ

Для собственников:

- ✓ Что предоставляется собственнику квартиры в МКД, включенном в проект решения о КРТ, взамен освобождаемого жилого помещения?
- ✓ Как определяется размер равноценного возмещения за освобождаемую квартиру? Каков этот размер?
- ✓ Есть ли у собственника жилого помещения возможность получить другую квартиру? В каком месте, какого качества?
- ✓ Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?
- ✓ Есть ли возможность получения квартиры большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях?
- ✓ Есть ли возможность получения квартиры в новых или реконструируемых МКД на той же территории?
- ✓ Могут ли собственники комнат в коммунальной квартире при её расселении получить отдельные квартиры?
- ✓ Сохраняется ли право собственника на улучшение жилищных условий при предоставлении ему другого жилого помещения?

Для нанимателей:

- ✓ Что получит наниматель жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения?
- ✓ Имеет ли наниматель право на получение равнозначного жилого помещения?
- ✓ Может ли наниматель получить другое жилое помещение в собственность, а не в наем?
- ✓ Сохраняется ли право нанимателя на улучшение жилищных условий при предоставлении ему другого жилого помещения?
- ✓ Могут ли наниматели комнат в коммунальной квартире при переселении получить отдельные квартиры?

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РАБОТЫ С ГРАЖДАНАМИ:

Способы информирования граждан:

- Информационные встречи по месту жительства
- Тематические коллективные и индивидуальные консультации
- Горячая линия
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Информация в местах общего пользования в МКД

СПРАВОЧНИК по вопросам жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки

- в форме «вопрос - ответ»

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ о гарантиях жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территорий жилой застройки

- в форме информационных листов, адресованных отдельно
 - собственникам квартир,
 - нанимателям квартир в МКД, не признанном аварийным, но соответствующем критериям «ветхости» и неблагоустроенности
 - собственникам индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома



Материалы рекомендуется дополнять нормами регионального законодательства и актуализировать



СТРУКТУРА СПРАВОЧНИКА

I. Общая часть (что такое комплексное развитие территорий жилой застройки и какие жилые здания могут быть включены в проекты КРТ)

II. Жилищные права граждан - собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

2.1. Жилищные права собственников квартир

2.2. Жилищные права нанимателей квартир

III. Имущественные права собственников других объектов недвижимости при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

3.1. Имущественные права граждан - собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов

3.2. Переход прав на различные виды нежилых помещений при реализации проектов КРТ жилой застройки

IV. Могут ли собственники и наниматели квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, повлиять на включение дома в решение о КРТ жилой застройки (на исключение из такого решения)?



ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ В МКД, не признанном аварийным, соответствующем критериям

Собственникам квартир взамен освобождаемой квартиры предоставляется:

- ✓ **Равноценное возмещение**, которое включает рыночную стоимость квартиры, рыночную стоимость доли собственника в общем имуществе в многоквартирном доме (включая земельный участок), а также все убытки, причиненные собственнику изъятием квартиры (затраты на смену места проживания, на наем квартиры до покупки другой квартиры, на переезд и др.)
- ✓ **Другое жилое помещение** (по заявлению) с *зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение*
- ✓ **Жилое помещение бóльшей площади и (или) жилое помещение, имеющее бóльшее количество комнат**, чем предоставляемое ему жилое помещение, за доплату (по письменному заявлению)

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или о мене
Статья 32¹ Жилищного кодекса РФ

Нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть установлены дополнительные жилищные гарантии для собственников и нанимателей квартир в МКД, соответствующих критериям

ПОД РАВНОЗНАЧНЫМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

- 1) **ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ТАКОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ** в таком жилом помещении **НЕ МЕНЬШЕ** жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а **ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ** такого жилого помещения **ПРЕВЫШАЕТ** общую площадь освобождаемого жилого помещения
- 2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным НПА субъекта РФ
- 3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ



НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЗАИМОДЕЙСТВИИ С ГРАЖДДАНАМИ В МКД, не признанном аварийным, соответствующем критериям

Необходимо основываться на нормах

законодательства, объяснять, почему в данный момент невозможно гарантировать что-то или ответить на вопрос

Ориентироваться на категорию гражданина - собственник квартиры, наниматель квартиры, собственник индивидуального дома, дома блокированной застройки, садового дома. У них разные права и возможности согласно законодательству

У каждого гражданина будет право выбора наиболее устраивающего его варианта, и выбирать этот вариант для себя можно позже, а не тогда, когда принимается принципиальное решение - войдет ли МКД в проект КРТ

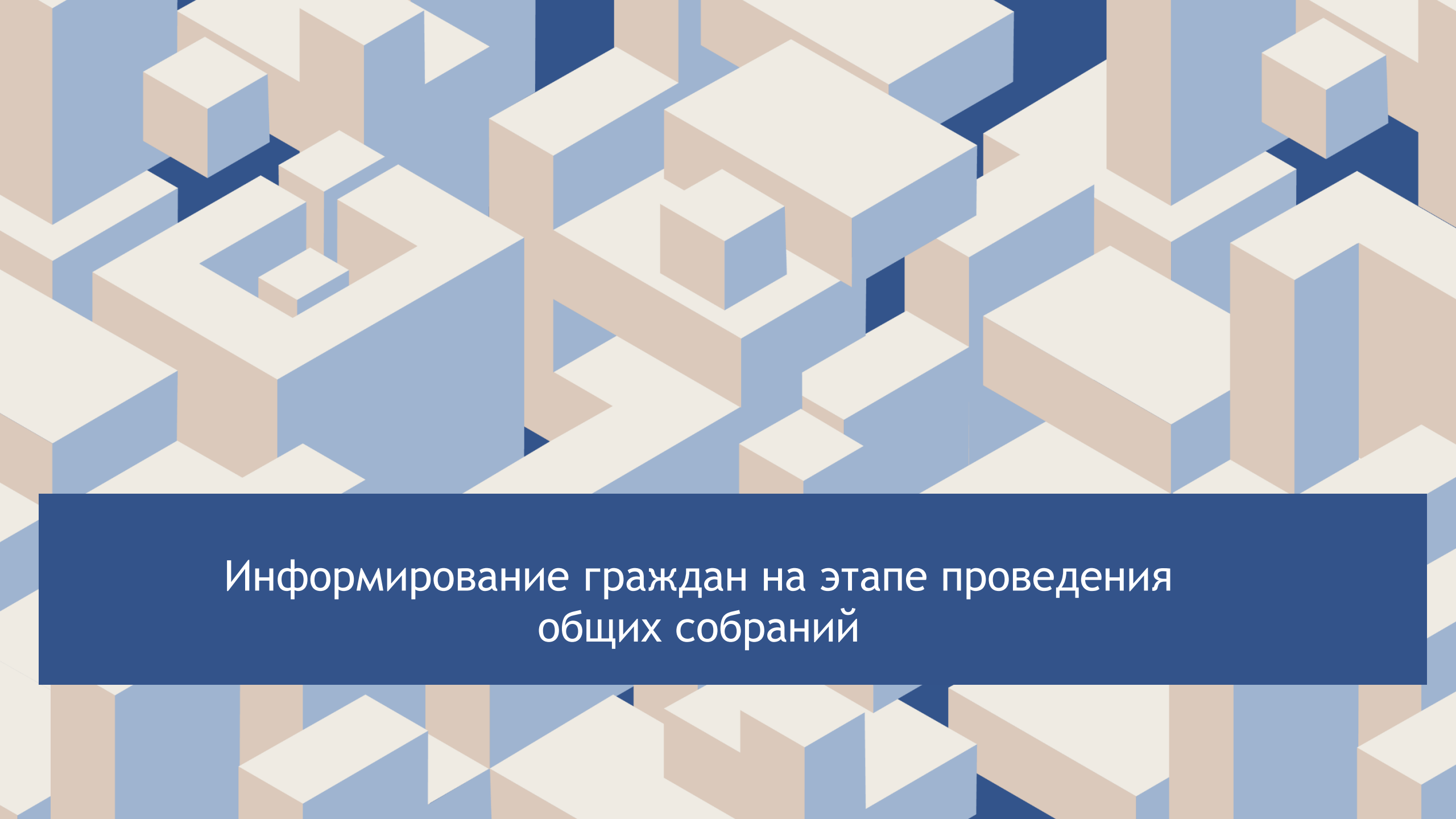
Возможность включить МКД в проект КРТ зависит от того, как проголосовало большинство, но это не «коллективное» решение, каждый решает и голосует «за себя», исходя из своих интересов

На стадии расселения МКД у каждого будет возможность «поторговаться» с застройщиком (в пределах разумного) по поводу выбора квартиры, ее местоположения или размера денежного возмещения (отношения с застройщиком строятся по правилам гражданского законодательства о купле-продаже или мене)

Предупреждать/объяснять:

- **об ограниченности применения других механизмов улучшения жилищных условий** (например, через признание МКД аварийным)
- **если планируется реализация проекта КРТ за счет средств только застройщика, то проект состоится только в случае окупаемости, т.е. включения всех (подавляющего большинства) планируемых МКД в проект. Исключение нескольких МКД по решению общих собраний может привести к отказу от проекта в целом**
- **есть ли конкуренция между отдельными территориями за средства застройщика**





Информирование граждан на этапе проведения
общих собраний

Требования законодательства

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки* - один из этапов процедуры принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.

Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

- «принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории,
- а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки»

Пункт 4⁶ части 2 статьи 44 ЖК РФ

Рекомендуется при формулировке вопроса, который ставится на голосование, исходить из норм Жилищного кодекса



ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки

#1 **ОСС для принятия решения по вопросу о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории**
Инициатор - уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (Проект ФЗ - обязанность созвать ОСС!)
Право быть инициатором ОСС имеют также *собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация*

Предельный срок для проведения ОСС - не менее 1 месяца.
Субъекту РФ рекомендуется устанавливать предельный срок не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

#2 **ОСС для принятия решения по вопросу об исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки**
Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

Предельный срок для проведения ОСС

30 дней

Дата утверждения решения о КРТ жилой застройки

#3 ОСС

для принятия решения об исключении МКД из решения о КРТ жилой застройки
Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

День утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки

Проект ФЗ - «до дня принятия решения о проведении торгов»



ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения <u>о включении</u> МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД <u>включается</u> в решение о КРТ жилой застройки (ч. 5 ст. 67 ГрК РФ)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД <u>не включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД <u>включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения <u>об исключении</u> МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения <u>об исключении</u> МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся	Действует решение, принятое на ОСС #1 либо решение о включении МКД в проект КРТ в связи с непроведением ОСС (ч. 5 ст. 67 ГрК)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из решения о КРТ жилой застройки, при условии, что решение принято до дня утверждения документации по планировке территории (ч. 6 ст. 67 ГрК РФ)

23

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГРАЖДДАНАМИ на этапе проведения общих собраний в МКД

Задача органов власти (или юридического лица, определенного ими для реализации проекта КРТ):

ИНИЦИИРОВАНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ В МКД, ОФОРМЛЕНИЕ И УЧЕТ ПРИНЯТЫХ ГРАЖДДАНАМИ РЕШЕНИЙ

Способы взаимодействия с гражданами:

- Очные и онлайн консультации
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Горячие линии
- Информационные встречи в МКД
- Информация в местах общего пользования в МКД
- Участие в очной части общих собраний в качестве приглашенных лиц
- Организационное содействие либо организация собрания

НКО могут помочь:

- *ДО ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:* разъяснить гражданам актуальные вопросы по защите их жилищных прав и голосовании на предстоящем общем собрании
- Подготовить соответствующие законодательству формы документов для проведения общего собрания (сообщение, повестка дня, листы регистрации, форма бюллетеня, форма протокола и т.п.) и предложить их собственникам и нанимателям жилых помещений / инициаторам общих собраний
- Обеспечить соблюдение процедуры проведения общих собраний
- Обеспечить общественный контроль за ходом проведения общих собраний, ходом голосования и подведением его итогов



ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ для проведения общего собрания в МКД:

- РЕКОМЕНДАЦИИ по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки,
 - включая модельные документы общего собрания

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/rekomendacii_po_provedeniyu_oss_krt_.pdf
- СПРАВОЧНИК «Жилищные и имущественные права граждан при комплексном развитии территории жилой застройки»
 - содержащий раздел «Права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, по принятию решений о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки, об исключении из проекта решения о КРТ жилой застройки или из принятого решения о КРТ жилой застройки»

<https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik.pdf>





ПРОЕКТ «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»

Реализован в 2023-2024 гг. с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

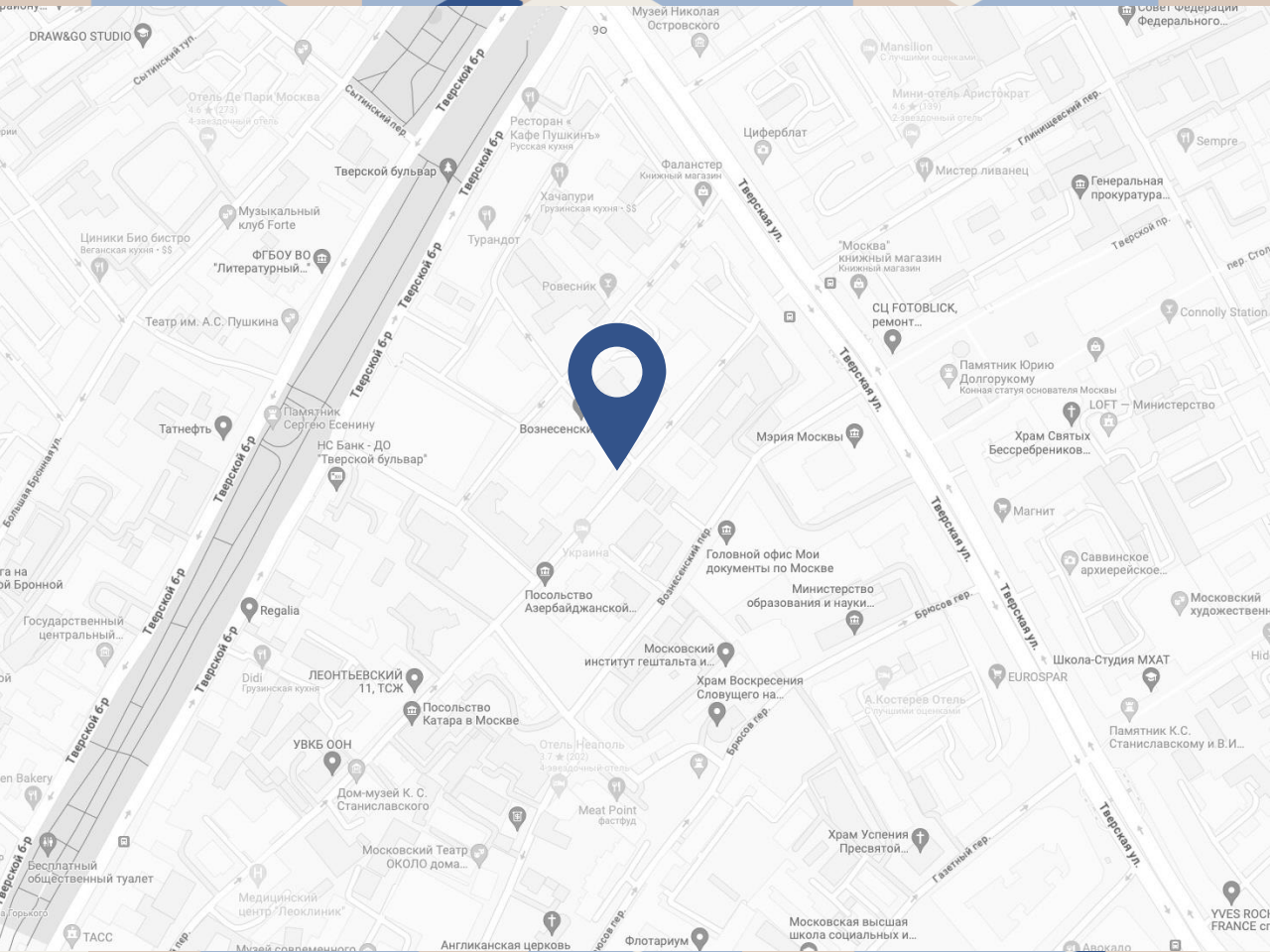
The screenshot shows a web page with the following content:

- Navigation tabs: "Городское хозяйство", "Рынок недвижимости", "Муниципальное экономическое развитие".
- Section title: "Комплексное развитие территорий жилой застройки: содействие гражданам в принятии решений".
- Text: "Проект осуществляется с использованием средств гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного в 2023 году".
- Logo: "ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ".
- Text: "Цель проекта - повышение потенциала региональных и местных некоммерческих организаций для взаимодействия с органами власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления и вовлечения граждан в принятие решений и участие в проектах комплексного развития территорий жилой застройки".
- Section: "Задачи проекта:" followed by a list of 5 tasks.
- Text: "Продолжительность Проекта: с 1 февраля 2023 г. до 31 января 2024 г.".
- Right sidebar menu: "Ключевые цифры и факты", "Эксперты", "Продукты и услуги", "Вопросы", "Контакты", "Годовой отчет", "Целевой капитал", "Вакансии", "Центр общественных связей", "Фотогалерея".

Все материалы Проекта доступны на странице Проекта на сайте ИЭГ:

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

<https://vk.com/urbaneconomics>

