



Фонд «Институт экономики города»

ФАКТОРЫ УСПЕХА ПРОЕКТОВ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

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

Москва, 24 мая 2023 г.

Самое актуальное о КРТ жилой застройки на сайте Института экономики города

1. Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки, включая:

- Методические рекомендации по подготовке проекта решения КРТ жилой застройки
- Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки
- Модель проекта КРТ жилой застройки

Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки

3. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах

4. Аналитическая справка о реализации субъектами Российской Федерации отдельных полномочий в сфере комплексного развития территорий жилой застройки



Факторы успеха проектов КРТ жилой застройки

СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

ПОВЫШЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КРТ И СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БЮДЖЕТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ ПРОЕКТА:

- в центральных и срединных зонах городов с высокой ценой на жилье
- низкая плотность застройки
- обширная территория
- низкая капитализация территории с однородной ветхой застройкой

Рост градостроительных конфликтов

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:

- обоснованность преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды
- проведение общественных обсуждений и учет их результатов

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

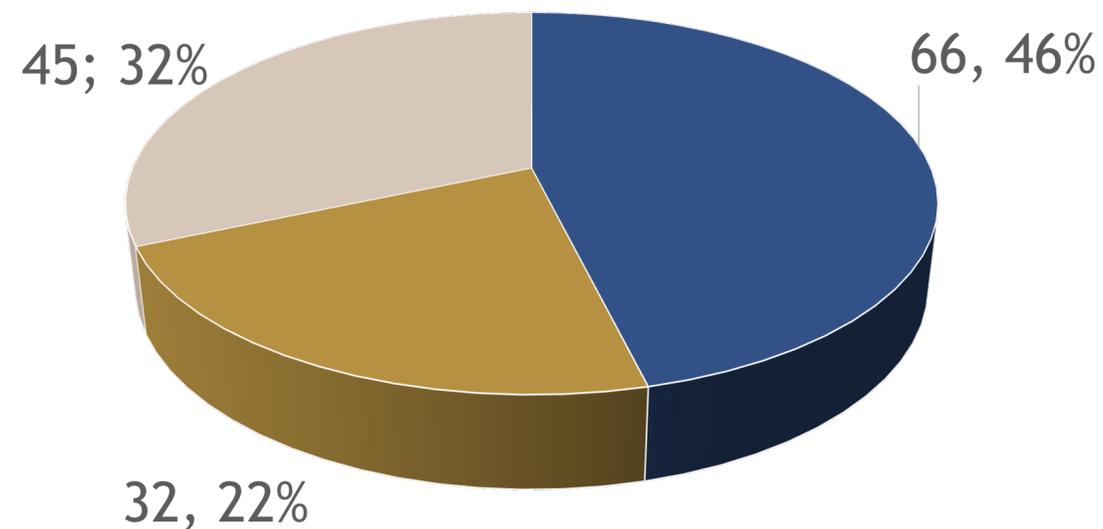
ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:

- инвестор-застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



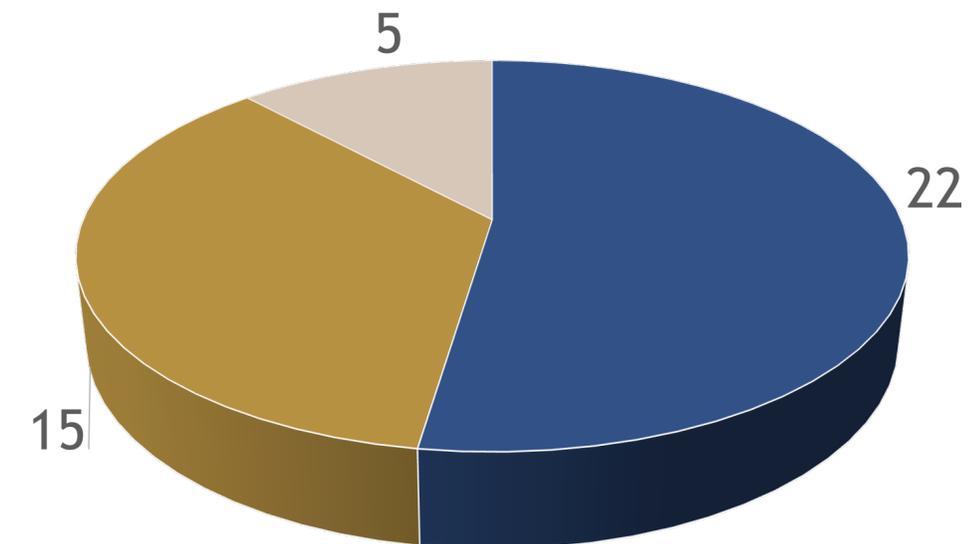
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 31.12.22)

Анализ проведен в отношении 143 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе



- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 42 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой



- Регионы, в отношении территорий которых приняты 1 или 2 решения о КРТ
- Регионы, в отношении территорий которых приняты от 3 до 5 решений о КРТ
- Регионы, в отношении территорий которых приняты более 5 решений о КРТ

Проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)



Анализ градостроительного контекста территории

- Предварительный анализ градостроительного контекста - сбор сведений о территории и недвижимости, о правах и ограничениях, переселяемых гражданах, проведение «натурного» обследования территории и объектов, анализ полученных градостроительных сведений
- **Цели предварительного анализа градостроительного контекста:**
 - ✓ установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории жилой застройки требованиям ГрК РФ
 - ✓ выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, на строительство/реконструкцию ОКС
 - ✓ собрать исходные данные, необходимые для проведения пространственно-экономического моделирования и подготовки мастер-плана

! Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта КРТ жилой застройки



Анализ решений о КРТ жилой застройки: сведения об ОКС, расположенных в границах территории жилой застройки

- Принято много решений о КРТ жилой застройки, которые включают только аварийные МКД и не включают МКД, соответствующие критериям
- В ряде решений о КРТ в перечень объектов капитального строительства включены МКД, однако не уточнен их тип (аварийный МКД/ соответствующий критериям/ другой МКД)
- Есть примеры включения в границы территории объектов ИЖС (г. Кемерово)
- **Лучшая практика** - отдельные перечни с характеристиками соответствующих объектов: аварийные МКД, соответствующие критериям МКД, ОКС нежилого назначения, объекты инфраструктуры (г. Мурманск, г. Самара, г. Тюмень)
- Только в 3 решениях указаны сведения о ЗОУИТ в границах КРТ (защитная зона ОКН, подзона приаэродромной территории), однако не описаны конкретные градостроительные ограничения в границах ЗОУТ

Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки

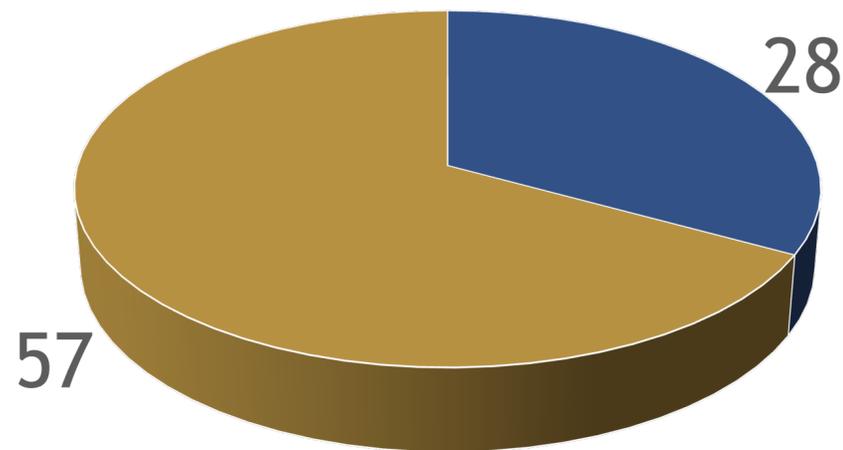
Мастер-план КРТ жилой застройки является результатом комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

Анализ решений о КРТ жилой застройки: разработка мастер-планов и включение их параметров в решение



Актами 28 субъектов РФ

предусмотрена разработка мастер-планов, в том числе установлено требование о включении их параметров в качестве приложения к решению (проекту решения) о КРТ (Воронежская, Московская, Нижегородская, Пензенская обл.)



- Количество регионов, в которых закреплено требование о необходимости разработки мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) в отношении территории комплексного развития
- Количество регионов, в которых отсутствует требование о необходимости разработки мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) в отношении территории комплексного развития

- Отсутствуют решения, в которых определены все основные параметры мастер-плана
- Отдельными решениями о КРТ предусмотрены:
 - сведения, обосновывающие границы территории жилой застройки (г. Архангельск)
 - общие ТЭПы планируемого строительства (г. Белгород, г. Брянск, г. Красноярск)
 - расчетные показатели обеспеченности и территориальной доступности объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для населения (г. Кемерово)
 - этапы реализации решения о КРТ и сроки их исполнения (Тюменская область)



Анализ решений о КРТ жилой застройки: перечни предельных параметров разрешенного строительства



Жилищные гарантии переселяемым собственникам и нанимателям жилых помещений



□ Цели:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение их уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены

□ Базовые жилищные гарантии, установленные ЖК РФ:

- для собственников жилых помещений: предоставление *равноценного возмещения или другого жилого помещения* в собственность с зачетом его стоимости при определении размера возмещения (части 3 и 4 статьи 32.1 ЖК РФ)
- для нанимателей жилых помещений: предоставление *другого жилого помещения* по договору социального найма (или по письменному заявлению нанимателя на праве собственности), общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении

□ **Проблема: не определены параметры другого жилого помещения для собственника. Если другое жилое помещение дороже равноценного возмещения, то доплата обязательна?**



Все виды дополнительных жилищных гарантий установлены только 4 субъектами Российской Федерации (Нижегородская, Пензенская, Свердловская и Ульяновская области)



Только в 15 регионах предусмотрено предоставление равнозначного жилого помещения -----> в других регионах высокие риски несогласия граждан на включение в проект КРТ при проведении голосования на общем собрании

Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ жилой застройки



Цель на самой первой стадии - примерная оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта

Цель при разработке мастер-плана и проекта решения о КРТ - финансово-экономическое обоснование мастер-плана, в том числе оценка:

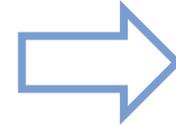
- возможных общих градостроительных показателей (размещение ОКС жилого и нежилого назначения) развития территории КРТ
- объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых зданий, подлежащих расселению
- необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на территории
- необходимого объема финансирования, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах регионального и местного бюджетов, в том числе предоставляемых Фондом ЖКХ
- сроков реализации проекта КРТ жилой застройки



Договор о КРТ жилой застройки: минимизация рисков при реализации проекта КРТ

Риски

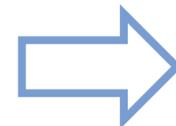
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории и отражение всех исходных ограничений в договоре о КРТ

Риски неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств и расторжения договора о КРТ



Подробная регламентация в договоре о КРТ порядка разрешения споров для минимизации неблагоприятных последствий существенного изменения обстоятельств (статья 451 Гражданского кодекса РФ)

Рекомендации по совершенствованию нормативно-правового регулирования КРТ жилой застройки субъектами Российской Федерации

- Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и ФЭО решения о КРТ
- Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения, требования к архитектурному облику)
- Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в ПЗЗ, ГП
- Установить предоставление равнозначного жилого помещения и другие дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления)



Дополнительные предложения к федеральному законодательству в части обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ

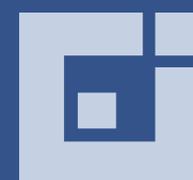
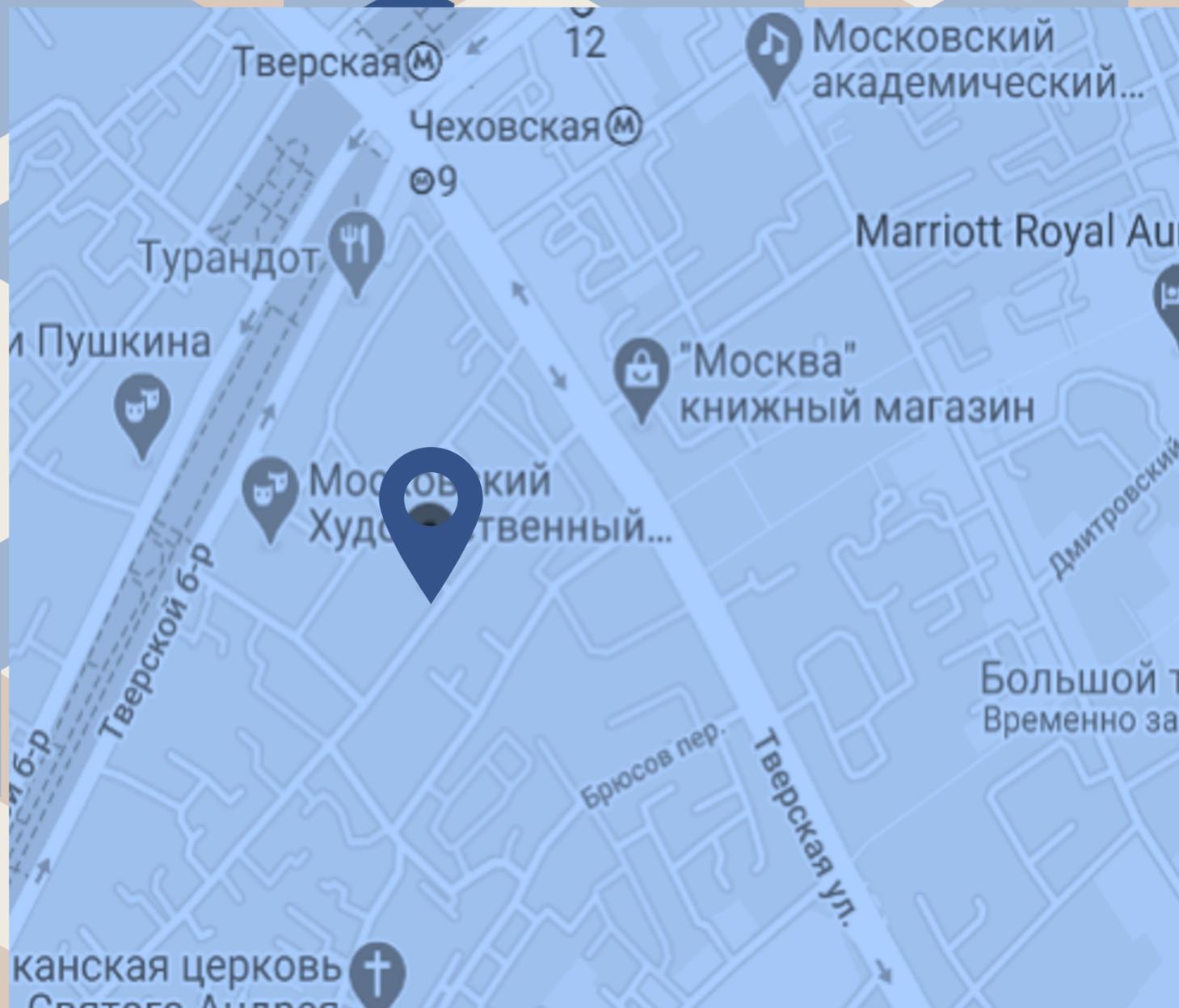
- Установить, что в случае предоставления собственнику жилого помещения в соответствующем критериям МКД «другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (ч.4 ст. 32.1 ЖК РФ):
 - 1) общая площадь и количество комнат в предоставляемом другом жилом помещении должна быть не меньше общей, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении
 - 2) если общая площадь предоставляемого другого жилого помещения не превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается
- Применить мажоритарный принцип принятия решения о включении в решение о КРТ в отношении собственников ветхой низкоплотной жилой застройки (ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки): например, согласие 2/3 собственников соответствующих земельных участков
- Распространить на собственников аварийных и соответствующих критериям ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки жилищные гарантии, предусмотренные собственникам жилых помещений в соответствующих критериям МКД (ч. 8, 13, 21, 22 ст. 32.1 ЖК РФ)



Дополнительные предложения к федеральному законодательству по совершенствованию регулирования договора о КРТ

- Предусмотреть возможность предоставления без торгов в аренду земельного участка за границами территории КРТ для строительства МКД в целях предоставления жилых помещений гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими на территории КРТ
- Предусмотреть возможность заключения соглашения между публично-правовым образованием, от лица которого заключается договор о КРТ, и публично-правовым образованием, имеющим полномочия по выполнению отдельных обязательств (утверждение ППТ, выдача РНС и др.) по договору о КРТ либо многостороннего договора о КРТ в соответствии с гражданским законодательством
- Предусмотреть возможность установления в договоре о КРТ основных случаев существенного изменения обстоятельств (без необходимости проведения новых торгов), а также условий изменения и расторжения договора в таких случаях (в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса РФ)





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 212-05-11,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

