

Круглый стол-совещание

«Комплексное развитие территорий жилой
застройки»

в рамках Проекта, реализуемого на средства гранта
Президента Российской Федерации

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

ВОВЛЕЧЕНИЕ НЕКОММЕРЧЕСКОГО СЕКТОРА В КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Ижевск 20 декабря 2023 г.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ОБНОВЛЕНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ 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

КРТ жилой застройки - один из 4 видов комплексного развития территорий



КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГОРОДА



КРТ предполагает:

- **снос или реконструкцию** не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших многоквартирных 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 жилье
- ✓ 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)
- получить квартиры большей площади, с большим 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 в том, что их жилищные условия не ухудшатся

Опасаются сложностей, связанных с переездом

...

Граждане, проживающие на близлежащих территориях

Могут ожидать улучшения условий проживания:

- комфортная, благоустроенная, безопасная среда
 - 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)
- разрушения идентичности района

...

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

РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД, НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И СООТВЕТСТВУЮЩИХ КРИТЕРИЯМ СУБЪЕКТА РФ, ИМЕЮТ КЛЮЧЕВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ПОЛНОЦЕННОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



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

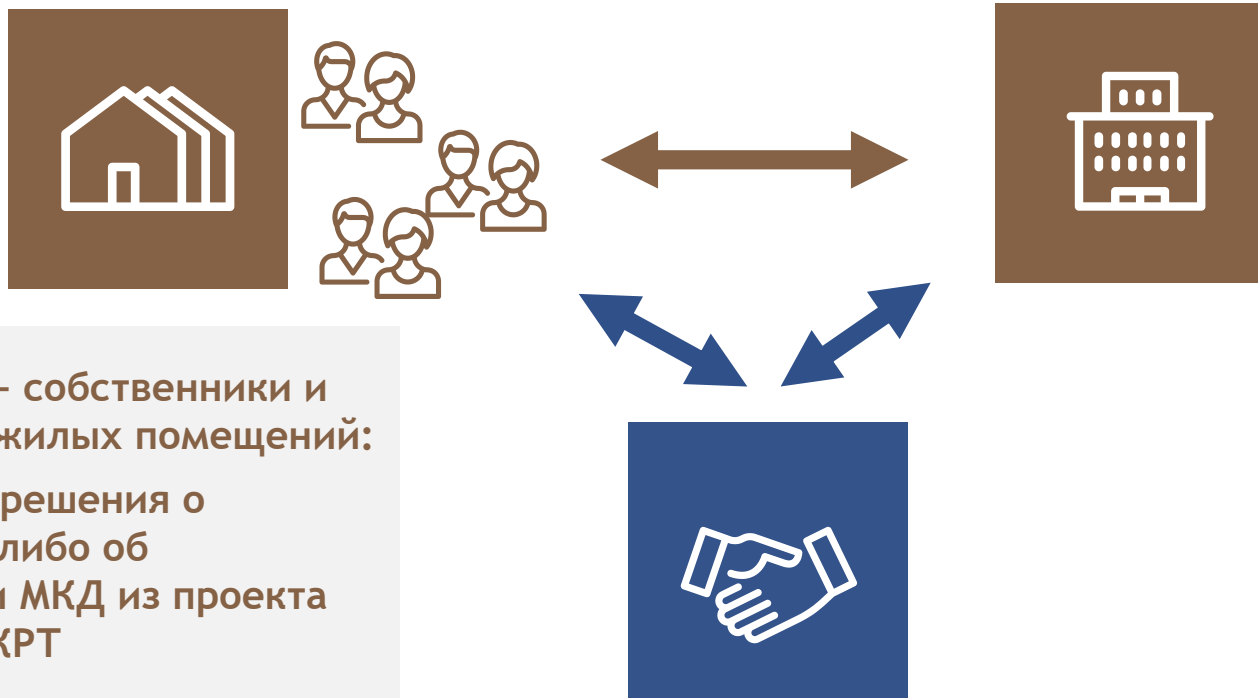
требуется $\geq 1/3$ голосов от общего числа голосов
собственников жилых помещений МКД
пункт 2 части 13 статьи 46 ЖК РФ

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 (выявить и учесть общественное мнение, обеспечить участие в обсуждениях и соучастие в разработке архитектурно-градостроительной концепции или мастер-плана проекта КРТ)



НЕКОММЕРЧЕСКИЙ СЕКТОР МОЖЕТ ОКАЗАТЬ ПОДДЕРЖКУ ПРОЕКТАМ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



Граждане - собственники и наниматели жилых помещений:

- принимают решения о включении либо об исключении МКД из проекта решения о КРТ

Региональные/муниципальные органы:

- разрабатывают проекты решений о КРТ
- информируют о принятом проекте решения о КРТ
- могут инициировать общие собрания в МКД

НЕКОММЕРЧЕСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ могут:

- распространять информацию о проекте КРТ и его общественной значимости
- консультировать граждан на территории проектов КРТ по вопросам их жилищных прав
- участвовать в масштабной информационной работе на местах
- обобщать общественное мнение и предоставлять «обратную связь» органам власти
- организовывать диалог граждан и органов власти
- участвовать в качестве медиаторов в решении проблемных вопросов
- помогать в организации общих собраний в МКД



КАКИЕ ВИДЫ МЕСТНЫХ / РЕГИОНАЛЬНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ МОЖНО ПРИВЛЕКАТЬ К РАБОТЕ С ЖИТЕЛЯМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ КРТ?



- Жилищно-просветительские НКО
- Объединения (ассоциации, союзы и др.) собственников / нанимателей жилья
- Профессиональные сообщества, ассоциации, союзы и др. в сфере строительства и архитектуры
- Историко-культурные, градозащитные общественные организации
- Правозащитные общественные организации
- Органы ТОС
- ТСЖ, ЖСК, советы МКД



Очень важно привлечь такие организации, чтобы они стали союзниками, а не организаторами протестных движений!



Чем могут помочь некоммерческие организации на разных этапах подготовки, принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки?

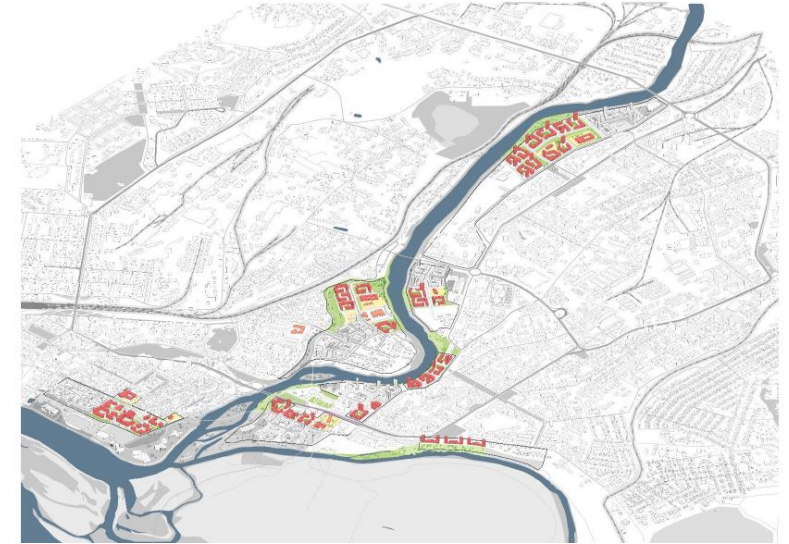


Оценка потребности в комплексном развитии городских территорий (предварительный этап)



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



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

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 и др.





Определяются общие ареалы территории планируемого развития

Задача органов власти:

СБОР СВЕДЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ, ПРОВЕДЕНИЕ ОБСЛЕДОВАНИЯ СООТВЕТСТВИЯ МКД И ИЖС КРИТЕРИЯМ

НКО могут помочь:

- Определить отношение жителей на территории, планируемой к 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

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 сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.





Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование (продолжение)



Территория ещё не имеет утвержденных границ, но имеет примерные границы

Задача органов власти:

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

НКО могут помочь:

- Выявить мнение о том, что жители 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 жителями предлагаемые варианты планировочных и архитектурных решений
- Объяснить гражданам, почему важно участвовать в будущих общих собраниях в МКД, соответствующих критериям, разъяснить процедуры подготовки и проведения общих собраний и голосования

Способы взаимодействия с гражданами

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



1

Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование (окончание)



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

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)

Способы взаимодействия с гражданами:

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





Проведение общих собраний собственников МКД, соответствующих критериям и включенным в проект решения о КРТ (*после публикации проекта решения о КРТ*)



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

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

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

Способы взаимодействия с гражданами:

- Очные и онлайн консультации
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Участие в проводимых очных общих собраниях в качестве приглашенных лиц
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии





Задачи органов власти:

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О КРТ И ЕГО ОПУБЛИКОВАНИЕ

ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА О КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Задачи застройщика:

ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СНОС И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Задачи органов власти или застройщика (в зависимости от распределения обязательств по договору о КРТ в соответствии с требованиями законодательства):

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЛИ ВЫПЛАТА СОБСТВЕННИКАМ РАВНОЦЕННОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

НКО могут помочь:

- Организовать общественный контроль обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей помещений в расселяемых МКД
- Организовать медиацию конфликтов между гражданами и ОМСУ / юридическим лицом, реализующим проект КРТ, для их успешного разрешения

Способы взаимодействия с гражданами:

- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Очные и онлайн консультации
- Участие в переговорах для разрешения конфликтов в качестве медиаторов / посредников

ВАЖНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

ПО ВОВЛЕЧЕНИЮ НКО В ИНФОРМАЦИОННУЮ РАБОТУ С ГРАЖДАНАМИ В РАМКАХ КРТ



01

Привлекать НКО как можно раньше

- на самых ранних этапах подготовки проекта КРТ, еще до определения границ территорий КРТ жилой застройки

02

Учитывать, что разные виды НКО

могут быть полезными на разных этапах подготовки и реализации проекта КРТ

03

Заключить соглашение о взаимодействии с заинтересованными НКО,

определить в соглашении их роли и функции, совместные действия

04

Предоставлять НКО всю возможную информацию

для обеспечения открытости и взаимного доверия, транслирования местным сообществам, гражданам

05

По возможности предоставить НКО ресурсы,

например, помещения для проведения консультаций для граждан, бюджетные средства (субсидии) и др.

06

Стимулировать НКО вовлекать как можно больше людей:

информационной работой должны быть охвачены не только все жители подлежащей комплексному развитию территории, но также широкая городская общественность

07

Учитывать общественное мнение и пожелания граждан, о которых сообщают НКО:

это важно не только для избежания общественного недовольства, но и для повышения авторитета НКО и сохранения партнерского взаимодействия с ними в будущем

08

Помнить, что сотрудничество с органами власти - добрая воля НКО

НКО не подчиняются и неподотчетны органам власти, но с ними можно и нужно установить конструктивные отношения и сохранять партнерское взаимодействие





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

реализуется с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

ЦЕЛЬ Проекта:

повышение потенциала региональных и местных НКО для взаимодействия с региональными и местными органами власти и вовлечения граждан в принятие решений по участию в проектах КРТ жилой застройки

ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ Проекта:

- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в жилищной сфере
- Региональные и местные органы власти, ответственные за реализацию проектов КРТ
- Граждане - собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включаемых в границы проектов КРТ (конечные благополучатели Проекта)

СРОК Проекта:

1 февраля 2023 г. - 31 января 2024 г.



ЧТО БУДЕТ СДЕЛАНО В РАМКАХ ПРОЕКТА

ДЛЯ СО НКО

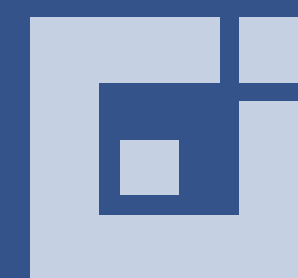
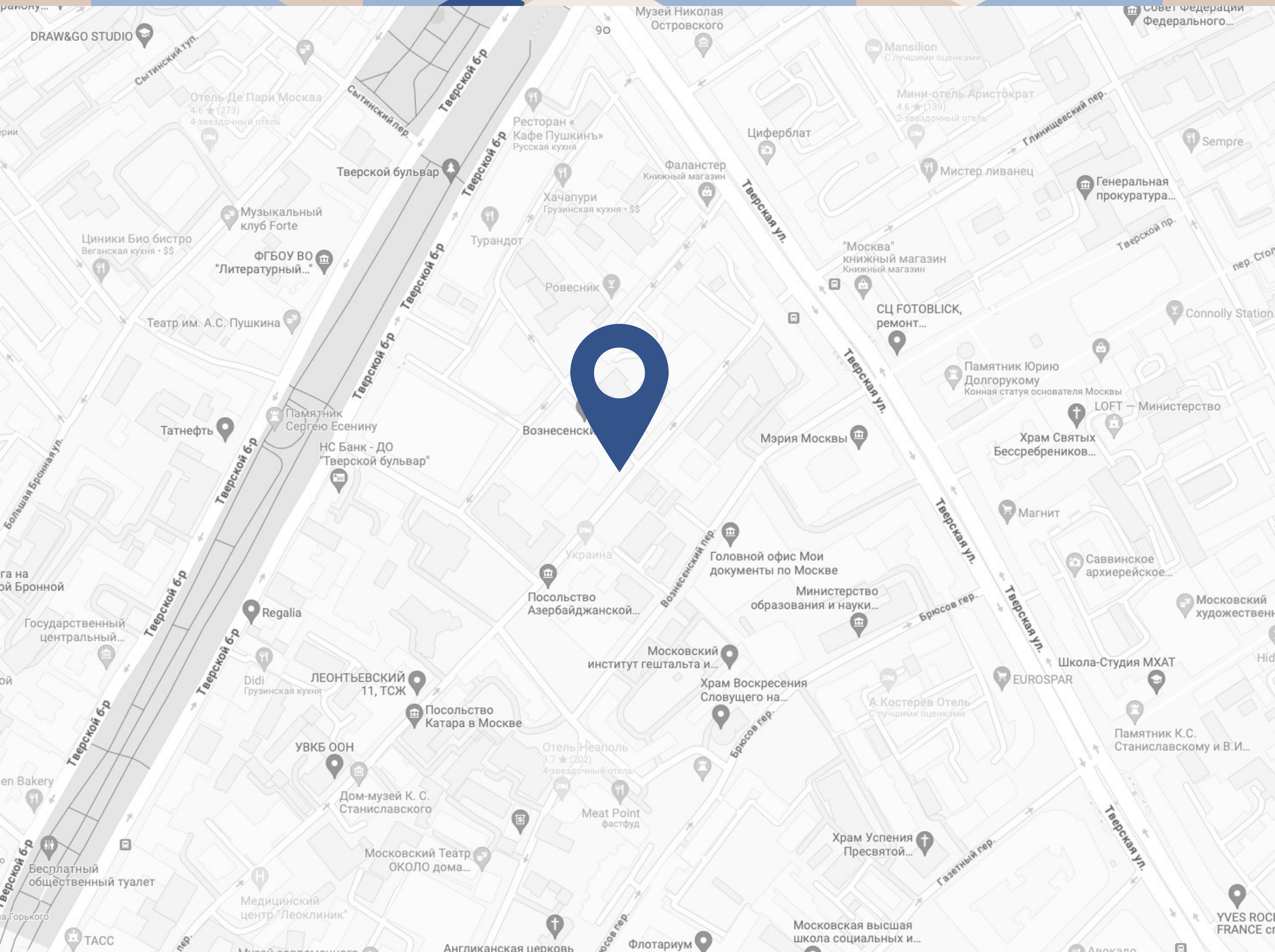
- Методические рекомендации:
 - по организации информационно-консультационной работы с гражданами
 - по организации общих собраний в МКД
 - по медиации конфликтных ситуаций
- Цикл обучающих семинаров:
 - КРТ и защита жилищных прав граждан
 - общее собрание для принятия решений о включении МКД в решение о КРТ
 - предотвращение и разрешение конфликтов (медиация)
- Консультации
- Круглые столы
- Вебинары

ДЛЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

- Методические рекомендации
 - по проведению информационной кампании по вопросам КРТ
 - по вовлечению НКО в информационную работу с гражданами по вопросам КРТ и защиты жилищных прав граждан
- Пакеты модельных информационных материалов по вопросам КРТ и защиты жилищных прав граждан
- Консультации
- Круглые столы
- Вебинары

Полное описание Проекта размещено на странице сайта Института экономики города:
<https://www.urbaneconomics.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

