

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Рекомендации
по нормативно-правовому регулированию и
методологии комплексного развития
территорий нежилой застройки в
Санкт-Петербурге

Санкт-Петербург, 24 июня 2025 года

Миссия и направления деятельности Института экономики города



Миссия: содействие социально-экономическому развитию территорий городов и регионов России

Институт экономики города - некоммерческая организация, созданная в 1995 году.

За 30 лет деятельности мы оказали поддержку по направлениям развития законодательства, разработки документов стратегического планирования, концепций и программ в градостроительной сфере и сфере ЖКХ более чем 70 городам России

Разработка концепций и проектов нормативных правовых актов в градостроительной и жилищной сферах

Комплексная аналитика городских процессов, оценка эффективности управления городскими территориями с использованием стандартных и больших данных, подготовка рекомендаций по повышению такой эффективности

Разработка рекомендаций по скоординированному управлению социально-экономическим развитием на территориях городских агломераций, в том числе по координации документов стратегического планирования, территориального планирования

Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ

Формирование правовых позиций по сложным вопросам применения законодательства о КРТ

Разработка дорожных карт (планов) мероприятий по реализации проектов КРТ и организационно-методическое обеспечение реализации строительных проектов



Все исследования и новости ИЭГ доступны на сайте ИЭГ и на странице ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд «Институт экономики города» зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>

- Официальный сайт Фонда «Институт экономики города»

<https://www.urbaneconomics.ru>



Самое актуальное о КРТ 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 (Фонд развития территорий)

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

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

4. Аналитическая записка по вопросу об уплате налога на доходы физических лиц в отношении доходов, полученных гражданами - собственниками жилых помещений в форме денежного возмещения или жилого помещения при реализации КРТ жилой застройки



Нормативно-правовое регулирование КРТ нежилой застройки

Основные федеральные НПА

- ГрК РФ (*основные положения регулирования подготовки и реализации проектов КРТ*)
- Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 года № 579 (*порядок согласования включения в границы КРТ объектов, находящихся в публичной собственности*)
- Постановление Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 года № 594 (*правила согласования изъятия для гос./мун. нужд в целях КРТ недвижимости, находящейся в публичной собственности*)
- Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 (*порядок проведения / определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ*)

Основные НПА Санкт-Петербурга

- Закон Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года № 145 «О комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге», *которым определены основные процедуры осуществления КРТ нежилой застройки в Санкт-Петербурге*
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года № 144 «О Комиссии по комплексному развитию территорий Санкт-Петербурга»
- Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 28 мая 2025 года № 1-17-5 «Об утверждении формы предложений по комплексному развитию территории и материалов по их обоснованию»
- Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 26 апреля 2022 года № 36-р «Об утверждении примерных форм договоров о комплексном развитии территории»



Законодательство о градостроительной деятельности, в том числе о КРТ, находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (постановление Конституционного Суда Российской Федерации (КС РФ) от 28 марта 2017 года № 10-П, определения КС РФ от 9 июня 2022 года № 1454-О, от 1 декабря 2005 года № 468-О)

Требования к составу объектов на территории КРТ нежилой застройки согласно ГрК РФ

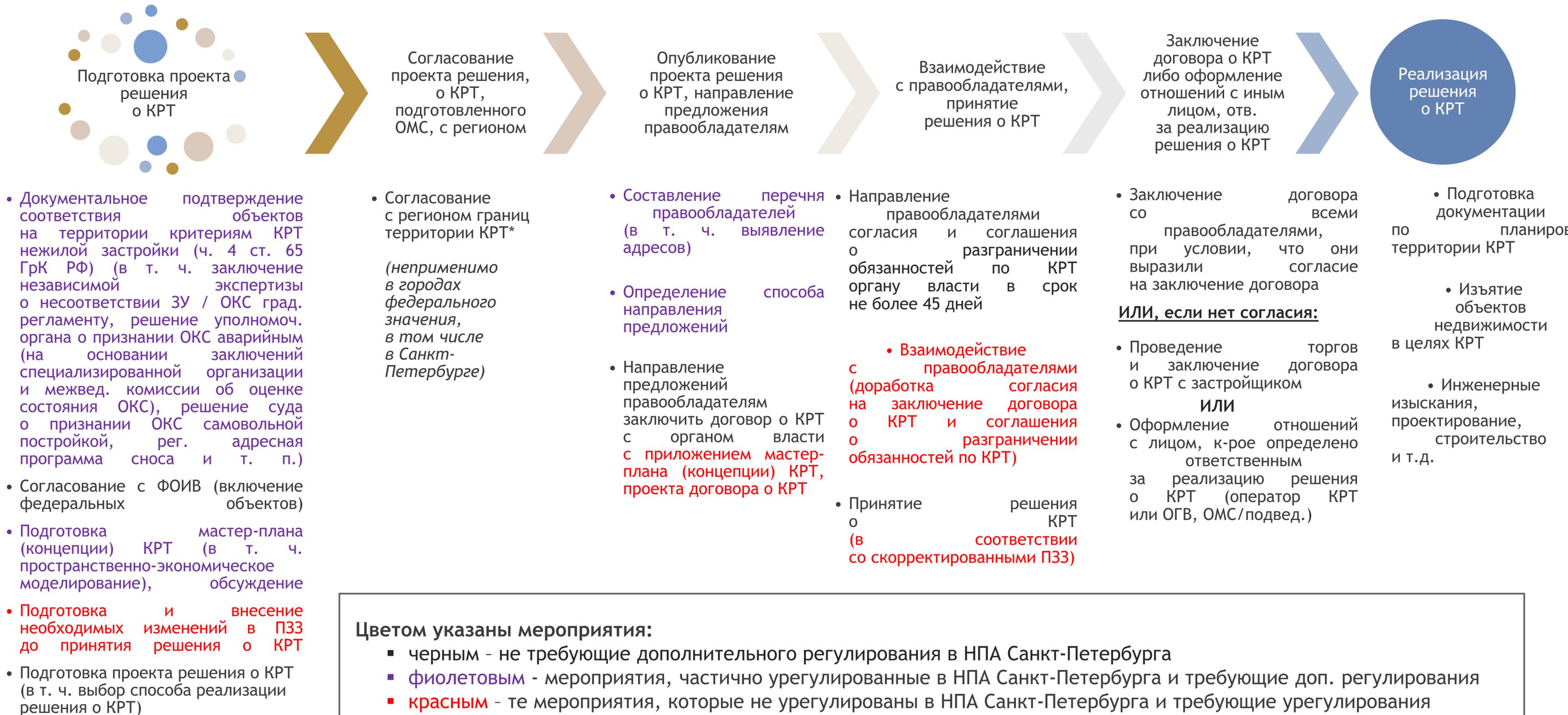
КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки («критериальные» земельные участки):

- 1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
 - *принято Положение о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о КРТ по инициативе ОМС (постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 577) - принято в рамках старого механизма КРТ (ст. 46.10 ГрК РФ, применялся до 30 декабря 2020 года), однако продолжает действовать в настоящее время с изменениями от 28 ноября 2023 года*
 - *регионы детализируют этот механизм в своих НПА (пример: постановление Правительства Нижегородской области от 18 мая 2022 года № 351 «Об особенностях организации проведения оценки фактического состояния объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) и (или) территории, на которой расположены такие объекты, в целях принятия решения о комплексном развитии территории нежилой застройки»)*
- 2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации
 - *пример: в распоряжении Правительства Севастополя от 5 июля 2022 года № 110-РП «О комплексном развитии территории нежилой застройки города Севастополя, расположенной по адресу: г. Севастополь, на перекрестке шоссе Генерала Моргунова и проспекта Генерала Острякова» указано, что оно принято в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 14 апреля 2022 года № 139-ПП «Об утверждении адресной программы сноса объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) на территории города Севастополя, расположенных в границах существующих, образуемых и (или) изменяемых земельных участков, в отношении которых утвержденной документацией по планировке территории предполагается изъятие для государственных нужд»*
- 3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки
- 4) на которых расположены объекты капитального строительства, являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками

✓ Кроме того, в границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ нежилой застройки, могут быть включены и иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры (напр., района, квартала, микрорайона) с «критериальными» земельными участками (кроме жилых)



Проект КРТ нежилой застройки: рекомендуемая схема



Основные принципы эффективной организации процесса подготовки и реализации проекта КРТ нежилой застройки



Обеспечение выгод от проекта КРТ нежилой застройки для всех основных стейкхолдеров (правообладатели, застройщик, город)



Организация эффективного взаимодействия с правообладателями



Минимизация рисков оспаривания решений о КРТ нежилой застройки, в том числе правообладателями

РЕКОМЕНДАЦИИ:

- 1) Подбор площадки для КРТ, где уже присутствует инициатива и заинтересованность в развитии территории хотя бы у одного правообладателя (реализация проекта при полном несогласии всех правообладателей влечет риски блокирования проекта, несмотря на возможность применения изъятия)
- 2) Проведение предварительных консультаций и переговоров с правообладателями (задолго до запуска формальных процедур)
- 3) Расширение линейки возможных компенсаций, особенно правообладателям объектов, не соответствующих критериям ГрК РФ, в том числе правообладателям «хороших» объектов, если планируется их снос
- 4) Обеспечение прозрачных и регламентированных процедур подготовки и реализации решения о КРТ в целях минимизации рисков оспаривания таких решений, детальная проверка и оценка рисков сделки по конкретной площадке
- 5) Обеспечение широкой поддержки гражданами планируемого проекта КРТ нежилой застройки, обоснование важности редевелопмента деградирующей территории в генеральном плане



Взаимосвязь КРТ нежилой застройки и зон КРТ в ПЗЗ

Рекомендуемое решение

- Установить региональным актом, что:
 - решения о КРТ принимаются на основании изменений, предварительно внесенных в ПЗЗ в части границ зон КРТ с учетом положений мастер-плана КРТ
 - не допускается принятие решений о КРТ в границах планируемой территории КРТ, если границы такой территории не совпадают (как полностью, так и частично) с границами зон КРТ в ПЗЗ, за исключением случая, если планируемая территория КРТ (несмотря на несовпадение ее границ с границами зон КРТ) полностью расположена в пределах границ (внутри) зоны КРТ, определенной ПЗЗ, и при этом для реализации КРТ в планируемых границах не требуется внесения иных изменений в градостроительный регламент

Регулирование в Санкт-Петербурге

- В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»:
 - решение о КРТ принимается в отношении территории, которая в соответствии с ПЗЗ Санкт-Петербурга, действующими на дату принятия указанного решения, определена в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление КРТ, или в отношении части такой территории
 - допускается принятие решения о КРТ в отношении территории, границы которой на дату принятия указанного решения не совпадают с границами территории, указанной в ПЗЗ Санкт-Петербурга в качестве территории, в границах которой предусматривается осуществление КРТ, за исключением принятия решения о КРТ жилой застройки

Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года № 145 «О комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге») установлено, что:

Уполномоченный орган принимает решение о возврате обращения о принятии решения о КРТ в случае, **если территория, указанная в обращении, полностью расположена за границами территории комплексного развития, установленными на карте градостроительного зонирования в составе ПЗЗ Санкт-Петербурга**

Таким образом, в НПА Санкт-Петербурга имеется противоречие, влекущее неопределенность по вопросу о том, какое именно несовпадение границ территории КРТ нежилой застройки с границами зон КРТ из ПЗЗ Санкт-Петербурга допускается законодательством Санкт-Петербурга (любое либо только частичное)



Рекомендация:

Внести изменения в Закон Санкт-Петербурга от 24 ноября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» в соответствии с рекомендуемым решением и внести корреспондирующие изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года № 145 (в целях устранения противоречий между указанными актами)

Анализ градостроительных условий территории



Рекомендуемое решение

- Сбор данных от уполномоченных органов власти (организаций), из информационных систем, в т. ч. о (об):
 - объектах недвижимости на территории, в том числе об их основных характеристиках, профиле, функционировании (текущем и прошлом) (крайне важно для промышленных объектов, оказывающих негативное воздействие)
 - существующих ЗОУИТ (в первую очередь СЗЗ), в т. ч. информацию об основаниях их установления (источниках) (также важно для промышленных объектов)
 - правообладателях недвижимости, их категориях (юридические или физические лица), адресах и т. п. (особенно важно для правообладателей-граждан и «бытовых» объектов недвижимости (гаражи и т. п.))
- **Фактическое (физическое) обследование территорий (в том числе объектов недвижимости на ней) в целях уточнения и дополнения собранных данных:**
 - уполномоченными органами власти
 - подведомственными им организациями



Регулирование в Санкт-Петербурге



- Подробно описан сбор данных от уполномоченных органов власти (организаций):
 - уполномоченный орган запрашивает исходные данные от отраслевых органов власти, в том числе о земельных участках, объектах недвижимости, ограничениях и обременениях, в том числе о ЗОУИТ
 - уполномоченный орган направляет запрос в Росреестр (для получения сведений из ЕГРН)



- **Нормативно не закреплено осуществление:**
 - анализа влияния функционального использования существующих объектов (текущего либо прошлого) на ограничения для жилья и соц. инфраструктуры, на необходимость рекультивации земель и т. д.
 - фактического (физического) обследования территории (объектов недвижимости) (это важно, т. к. соответствие требованиям нужно подтвердить фактически (напр., фактическое использование не соответствует разрешенному))

Регулирование не обеспечивает полное и детальное обследование территории и требует детализации



Лучшие практики регулирования в регионах:

- В **Москве и Тамбове** проведение физического обследования территории нежилой застройки является обязательным при подготовке проекта решения о КРТ. Нормативно определены участники обследования, а в Москве - также его цели
- В **Нижегородской области** обследование территории является обязательным в целях подготовки мастер-плана КРТ
- В **Московской области** при подготовке мастер-плана КРТ (в том числе при КРТ нежилой застройки) должны отражаться сведения о ЗОУИТ и мероприятиях по их изменению (прекращению)



Рекомендация:

Закрепить в НПА Санкт-Петербурга обязательность фактического (физического) обследования территории, определить лиц, уполномоченных на его проведение, цели порядок его проведения, детализировать перечень собираемой информации о территории с учетом рекомендуемых решений

Мастер-план (концепция) КРТ нежилой застройки



Рекомендуемое решение

- **Закрепление обязательной подготовки мастер-плана (концепции) КРТ нежилой застройки.**
Примерный состав мастер-плана (концепции) КРТ нежилой застройки:

Текстовая часть мастер-плана включает сведения об основных параметрах развития территории для включения в решение о КРТ:

- сведения о местоположении и площади территории, перечень ОКС (в т.ч. подлежащих сносу, реконструкции), в т. ч. *подробные сведения о характеристиках существующих объектов недвижимости, о влиянии функционального использования существующих объектов (текущего либо прошлого) на ограничения для жилья и соц. инфраструктуры, на необходимость рекультивации земель и т.д., детальные сведения о ЗОУИТ (в первую очередь СЗЗ) и сведения о возможности их изменения, прекращения, обоснование возможности изменения ВРИ на территории (напр. на жилые ВРИ)*
- предельный срок реализации решения о КРТ
- основные ВРИ / предельные параметры разрешенного строительства, предложения по изменению град. регламентов
- основные ТЭПы планируемой застройки (в т.ч. суммарная поэтажная площадь всех зданий, параметры по отдельным элементам планировочной структуры)
- расчетные показатели обеспеченности инфраструктурой и ее территориальной доступности, сведения об инфраструктуре
- перечень ОКН, в т.ч. подлежащих сохранению
- описание частей территории КРТ и этапов реализации КРТ на них (в случае реализации поэтапно) и др.

Графическая часть мастер плана:

- графические (в т.ч. презентационные) материалы, в т.ч. схема размещения существующих объектов, в т.ч. соответствующих критериям КРТ нежилой застройки, схема ЗОУИТ, схема расположения инфраструктуры, схема этапов реализации проекта КРТ и т. п.

Материалы по обоснованию мастер-плана в текстовой и графической форме

- **Обсуждение мастер-плана (концепции) КРТ** на град. (арх.) совете (комиссии) и с правообладателями
- **Утверждение мастер-плана вместе с решением о КРТ** (обязательность выполнения положений мастер-плана)



Лучшие практики регулирования в регионах:

- В ряде регионов (Московская область, Тамбовская область, Республика Удмуртия, Республика Мордовия, Краснодарский край, Ростовская область, Республика Саха (Якутия)) подготовка мастер-плана (концепции) КРТ нежилой застройки обязательна
- В Московской области и Приморском крае предусмотрена обязательная подготовка в отношении КРТ нежилой застройки градостроительной концепции (а в ряде случаев допускается и подготовка для КРТ нежилой застройки мастер-плана (эскиза мастер-плана) с расширенным перечнем сведений, в том числе о мероприятиях по изменению, прекращению ЗОУИТ
- В Республике Удмуртия принят отдельный нормативный правовой акт, предусматривающий состав мастер-плана для КРТ нежилой застройки
- В Московской области, Приморском крае, г.Севастополе мастер-план (концепция КРТ) утверждается вместе с решением о КРТ нежилой застройки (является частью решения о КРТ)



Мастер-план (концепция) КРТ нежилой застройки



Регулирование в Санкт-Петербурге:



КГА Санкт-Петербурга готовит предложения по КРТ с материалами по их обоснованию (распоряжение КГА Санкт-Петербурга от 28 мая 2025 года № 1-17-5 «Об утверждении формы предложений...»)

Основные различия предложений КГА и рекомендуемого состава мастер-плана (концепции КРТ):

1. В предложениях КГА практически нет информации, которая относится не к самой территории, а к проекту в целом (срок реализации, этапы реализации и т.п.)
Предложения КГА содержат базовую информацию именно о территории и планируемой застройке (сведения о площади, границах территории, планируемых / сносимых ОКС, ВРИ земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства), планах по развитию инфраструктуры, но не о проекте КРТ в целом
2. В предложениях КГА не включается анализ влияния функционального использования существующих объектов (текущего либо прошлого) на ограничения для жилья и социальной инфраструктуры, на необходимость рекультивации земель и т.д. (что может быть важно при КРТ бывших промышленных территорий)
Предложения КГА включают лишь краткое описание существующего положения территории и общую информацию о функциональном назначении существующих объектов
3. В предложениях КГА не включаются сведения о мероприятиях по **выявлению**, изменению, прекращению ЗОУИТ (в частности, возможных СЗЗ предприятий), что может быть критично с точки зрения оценки перспектив репрофилирования территории бывших промышленных зон, например, под жилую застройку
В предложениях КГА включается только схема ЗОУИТ без описания возможных перспектив снятия соответствующих ограничений
4. Сведения о планируемой застройке территории нуждаются в детализации (например, указание параметров по каждому элементу планировочной структуры и т.п.)
В предложениях КГА данные сведения представлены менее детально
5. В графической части предложений КГА в основном информация планировочного характера (красные линии, границы ТОП, ЗОУИТ, элементов план. структуры), но не информация в целом о проекте. *Например, нет графического отображения объемно-пространственных характеристик планируемой застройки, схемы этапов реализации проекта и т.п.*
6. Не устанавливается обязательность опубликования предложений КГА вместе с решением о КРТ, их направления правообладателям, вынесения на вневедомственное обсуждение

В целом предложения КГА - скорее ведомственный документ, содержащий преимущественно информацию в рамках компетенции КГА (в основном это информация о территории, а не о планируемом проекте). Однако предложения могут стать основой для мастер-планов (концепций) КРТ



Рекомендация: расширить состав предложений по КРТ с учетом рекомендаций, установить обязательность реализации таких предложений при реализации решения о КРТ (в том числе при подготовке ДПТ), а также направлять предложения по КРТ правообладателям на этапе направления им предложения заключить договор о КРТ

Пространственно-экономическое моделирование



Рекомендуемое решение

- Закрепление обязательной подготовки финансово-экономического обоснования (ФЭО) мастер-плана и ФЭО проекта решения о КРТ предлагаемого развития территории:
 - осуществлять пространственно-экономическое моделирование в рамках подготовки мастер-плана КРТ
 - Цель: ФЭО мастер-плана (и, соответственно, проекта решения о КРТ)
- По результатам пространственно-экономического моделирования - подготовка ФЭО мастер-плана:
 - обоснование основных экономических параметров реализации мастер-плана (в т.ч. капитальных и операционных расходов на реализацию проекта, в т. ч. на компенсацию за изъятие, доходов от проекта и т. д.);
 - обоснование эффективности реализации мастер-плана (в т. ч. анализ прироста капитализации территории после реализации проекта, оценку его инвестиционной эффективности, оценку эффективности расходов бюджетов и т. д.).



Регулирование в Санкт-Петербурге



- В решение о КРТ *могут* включаться:
 - ФЭО решения о КРТ
 - сведения о целесообразности привлечения средств бюджета Санкт-Петербурга для реализации решения о КРТ, а также о возможности привлечения внебюджетных источников финансирования, направленных на реализацию решения о КРТ



- Нормативно не закреплены:
 - обязательная подготовка ФЭО решения о КРТ
 - состав ФЭО
 - привязка подготовки ФЭО к работе по подготовке мастер-плана (в силу отсутствия обязательности подготовки мастер-плана)

Регулирование не обеспечивает полноценную оценку финансово-экономических аспектов проекта КРТ



Лучшие практики регулирования в регионах:

- В Нижегородской области к мастер-плану КРТ прилагается расчет финансово-экономической модели территории комплексного развития. В методических рекомендациях по подготовке мастер-плана КРТ описывается состав данных, отражаемых в указанной модели (в том числе сведения о доходе, ориентировочной прибыли, рентабельности)
- В Ростовской области ФЭО реализации решения о КРТ является обязательной частью архитектурно-градостроительной концепции КРТ
- В Республике Мордовия ФЭО обязательно прилагается к проекту решения о КРТ



Рекомендация:

Закрепить в НПА Санкт-Петербурга обязательность подготовки ФЭО мастер-плана и ФЭО проекта решения о КРТ, определить требования к содержанию таких ФЭО

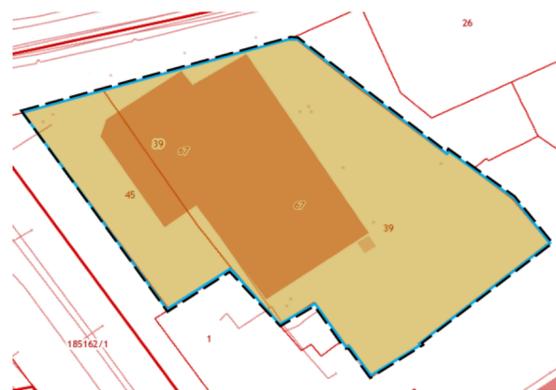


Определение границ территории КРТ нежилой застройки



Рекомендуемое решение:

- **Нормативно закрепить:** различные модели границ (одноконтурные, многоконтурные, несмежные территории), обязательное указание в решении о КРТ координат границ КРТ в системе координат ЕГРН; определить региональным актом случаи КРТ на несмежных территориях, имеющие объективное основание (напр., территория КРТ разделена ЗОУИТ, водным объектом и т. п.)



Одноконтурная граница (единая (цельная) территория без исключения из нее каких-либо земельных участков и (или) расположенных в их границах объектов)
Примеры: Екатеринбург
(предпочтительный вариант)



Многоконтурная граница (в виде одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних для исключения объектов, не включаемых в КРТ)
Пример: Курган



Несмежные территории* (в отношении двух и более территорий, не имеющих общих границ, с заключением одного договора о КРТ)
Пример: Красноярск
(*случаи определяются региональным НПА)



Лучшие практики регулирования в регионах:

- В Московской области, Приморском крае, Белгородской области, Краснодарском крае наиболее подробно определены требования к границам КРТ
- В большинстве регионов обязательно определение в решении о КРТ координат границ территории КРТ с привязкой к системе координат, установленной для ведения ЕГРН (в частности, путем указания на местную систему координат)



Судебная практика: Споры о КРТ на несмежных территориях в Красноярске:

- включение в границы КРТ несмежных территорий в разных элементах планировочной структуры (ЭПС) с «некритериальными» объектами не противоречит ч. 5 ст. 65 ГрК РФ о включении в КРТ таких объектов только в границах одного ЭПС с «критериальными» объектами
- региональный акт о критериях несмежных территорий КРТ должен применяться с учетом ч.5 ст.65 ГрК РФ, независимо от наличия ссылок на эту норму ГрК РФ в рег. акте
(Апелл. опред. Красноярского краевого суда от 29.08.2024 по делу № 33а-10286/2024, Апелл. опр. Пятого апелл. суда общей юрисдикции от 09.10.2024 по делу № 66а-1271/2024)



Регулирование в Санкт-Петербурге:



Нормативно не закреплены: порядок определения границ территории, случаи КРТ на несмежных территориях, обязательность наличия координат границ КРТ

Регулирование является недостаточным



Рекомендация:

Закрепить в Правилах КРТ нежилой застройки в Санкт-Петербурге требования к определению границ КРТ нежилой застройки.
Обоснование границ территории КРТ формировать при подготовке мастер-плана КРТ



Порядок принятия и реализации решений о КРТ нежилой застройки



Рекомендуемое решение уже реализовано в Санкт-Петербурге

- Максимально подробное описание в НПА этапов принятия и реализации решений:
 - с указанием конкретных органов, принимающих соответствующие решения
 - с отражением при необходимости региональной специфики регулирования (рассмотрение на град. комиссиях, град. советах и т.п.)
 - с четким выделением этапов реализации проекта в наглядной форме (в виде таблицы/блок-схемы)
- Предпочтительным является принятие отдельного НПА о порядке принятия и реализации решений о КРТ нежилой застройки:
 - допустимо объединение с НПА по другим видам КРТ при условии четкого выделения специфики (особенностей) КРТ нежилой застройки



- В Санкт-Петербурге принят НПА (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года № 145):
 - регулирующий порядок принятия КРТ нежилой застройки и КРТ незастроенных территорий
 - определяющий региональную специфику управления в Санкт-Петербурге (участие региональных ОИВ, межведомственных коллегиальных органов, таких как Комиссия по КРТ Санкт-Петербурга)

Таким образом, НПА о порядке принятия и реализации КРТ нежилой застройки в Санкт-Петербурге принят. Данный акт - один из примеров относительно детального правового регулирования КРТ нежилой застройки



Различные практики регулирования в регионах:

- В регионах, как правило, отсутствуют специальные НПА, посвященные именно КРТ нежилой застройки
- Отдельные НПА, регулирующие порядок принятия и (или) реализации только КРТ нежилой застройки приняты в **Республиках Удмуртия, Бурятия и г. Сочи**
- В **Москве** отдельным НПА регулируется порядок осуществления КРТ нежилой застройки совместно с КРТ по инициативе правообладателей
- НПА **Москвы, Московской области, Республики Саха (Якутия), Приморского края** (наряду с НПА Санкт-Петербурга) являются примерами наиболее подробного регулирования порядка принятия и (или) реализации решений о КРТ нежилой застройки

Дополнительные сведения, включаемые в решение о КРТ нежилой застройки



Рекомендуемое решение

- Предусмотреть региональным НПА обязательное включение в решение о КРТ нежилой застройки таких дополнительных сведений, как:
 - основные ТЭП планируемой застройки (суммарная поэтажная площадь всех зданий), показатели по элементам планировочной структуры (площадь, плотность, коэффициенты застройки и т. п.)
 - сведения о планируемых объектах инфраструктуры и распределении обязанностей по их созданию
 - этапность реализации решения о КРТ
- Установить, что перечень дополнительных сведений определяется на основании мастер-плана КРТ, подготовка которого является обязательным при реализации решения о КРТ



Регулирование в Санкт-Петербурге



- В НПА Санкт-Петербурга приведен перечень сведений, которые *могут* дополнительно включаться в решение о КРТ:
 - об обеспечении выполнения работ по сохранению ОКН
 - о максимальной общей площади квартир
 - о размещении и параметрах объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, содержащиеся в предложениях по КРТ
 - о целесообразности привлечения средств бюджета, а также привлечения внебюджетных источников
 - о ФЭО решения о КРТ



- Включение указанных выше сведений в решение о КРТ и подготовка ФЭО факультативны (не обязательны)
- Перечень сведений недостаточно полон

Регулирование требует уточнения (с учетом регулирования по мастер-планам КРТ)



Лучшие практики регулирования в регионах:

- Регионы по-разному подходят к определению перечня дополнительных сведений:
 - в **Москве** в этот перечень включаются сведения о предельном сроке подготовки документации по планировке территории, перечень видов предельных параметров планируемой застройки (ТЭП и иные)
 - в **Свердловской области** в перечень включаются, в основном, ТЭП КРТ, расчетные показатели обеспеченности инфраструктурой
 - в **Ивановской области** для проектов КРТ, включающих объекты, снос/реконструкция которых планируются на основании региональных адресных программ, в проекте решения должны быть указаны сведения о критериях (основаниях) для включения соответствующих объектов в региональную адресную программу (например, нахождение объекта на земельном участке, расположенном на территории с неблагоприятным уровнем качества городской среды) и т. д.



Рекомендация:

Актуализировать перечень дополнительных сведений, включаемых в решение о КРТ нежилой застройки, определенный НПА Санкт-Петербурга. Установить данный перечень сведений как обязательный, исходя из состава сведений мастер-плана КРТ



Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) ОКС, включаемые в решение о КРТ нежилой застройки

Рекомендуемое решение

- Установить региональным НПА, что в решении о КРТ нежилой застройки должны быть отражены:
 - предельные параметры разрешенного строительства, указанные в части 1 статьи 38 ГрК РФ (предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки)
 - иные предельные параметры (арх. облик, озеленение, соотношение площади жилых и нежилых помещений и др.)
- Установить, что перечень дополнительных сведений определяется на основании мастер-плана КРТ, в котором должно приводиться детальное обоснование выбранных предельных параметров

Регулирование в Санкт-Петербурге

-  В Санкт-Петербурге перечень предельных параметров определен и включает в себя:
 - максимальное значение коэффициента использования территории
 - максимальную высоту зданий, строений и сооружений на земельных участках
 - максимальную общую площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на участках
 - минимальную долю озеленения земельных участков
 - минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка
-  Не включены базовые параметры:
 - предельные размеры земельных участков
 - минимальные отступы от границ участков и т.п.

Требуется дополнение иными параметрами будущей застройки



Лучшие практики регулирования в регионах:

- Регионы по-разному подходят к определению перечня предельных параметров:
 - в Московской области и Приморском крае в этот перечень определяется в град. концепции и включает в себя: квартальную плотность жилой застройки, площадь квартир, минимальную обеспеченность соц. инфраструктурой, местами хранения транспорта
 - в Москве и Свердловской области положения, сходные с предельными параметрами застройки, сформулированы в качестве доп. сведений к решению о КРТ нежилой застройки (например, в Москве в решение о КРТ включаются параметры предельной (максимальной) суммарной поэтажной площади планируемых объектов в габаритах наружных стен, предельной плотности застройки земельного участка, предельного количества этажей (высоты) ОКС, в Свердловской области - ТЭП КРТ, сведения о мин. уровне жилищной обеспеченности)



Рекомендация:

Актуализировать определенный НПА Санкт-Петербурга перечень предельных параметров разрешенного строительства, включаемых в решение о КРТ нежилой застройки

Раскрытие правообладателям недвижимости информации о проекте КРТ нежилой застройки



Рекомендуемое решение

- Предварительное проведение обсуждений (консультаций) с правообладателями объектов недвижимости в отношении:
 - мастер-плана (концепции) КРТ
 - проекта решения о КРТ
- Приложение к предложению о заключении договора о КРТ, направляемому правообладателям, достаточной информации, позволяющей правообладателям принять обоснованное решение о заключении договора о КРТ, в т. ч.:
 - мастер-плана (концепции) КРТ
 - иных обосновывающих материалов
 - проекта договора о КРТ (с отметкой о том, что направляемый проект договора не является офертой)



Регулирование в Санкт-Петербурге



- Проект решения о КРТ публикуется на сайте с приложенными предложениями КГА по КРТ и материалами по их обоснованию



- Самим правообладателям направляется только проект решения о КРТ (без предложений КГА по КРТ, материалов по обоснованию и проекта договора о КРТ)
- Предварительные обсуждения (консультации) с правообладателями не предусмотрены

Отказ от предварительного обсуждения проекта КРТ и обязательного направления правообладателям материалов по обоснованию проекта КРТ влечет риски градостроительных конфликтов. Направление предложения о заключении договора о КРТ правообладателям ≠ обсуждение с правообладателями



Лучшие практики регулирования в регионах:

- В ряде регионов (Московская область, Приморский край, Нижегородская область, Ростовская область, Республика Бурятия) обязательно приложение к направляемому правообладателям предложению материалов, содержащих достаточную информацию о проекте КРТ: мастер-плана (концепции) КРТ и (или) проекта договора о КРТ



Судебная практика:

- Суды: уполномоченный орган не обязан направлять правообладателям дополнительные обосновывающие материалы (концепцию КРТ), если это прямо не предусмотрено НПА (постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 декабря 2023 года № Ф05-29634/2023 по делу № А40-40567/2023)



Рекомендация:

Закрепить в НПА Санкт-Петербурга обязательность подготовки мастер-плана КРТ и его предварительного обсуждения с правообладателями, а также обязательность приложения к предложениям о заключении договора, направляемым правообладателям, материалов, обосновывающих проект КРТ (мастер-план КРТ и др.)



Направление предложений о заключении договора о КРТ нежилой застройки правообладателям недвижимости

Как направлять предложения

Как подтвердить получение в сложных случаях



Рекомендуемое решение:

- Закрепить обязательность использования максимально возможного количества доступных способов направления (почта, ЕПГУ/РПГУ, электронная почта и др.)
- Предусмотреть разные случаи, когда правообладатель считается уведомленным в сложных ситуациях. Допускать, что правообладатель считается уведомленным без прямого получения им предложения (напр., в связи с публичным размещением предложения) только в крайних случаях и только если исчерпаны способы прямого взаимодействия с правообладателем (почта, эл. почта, личное вручение, ЕПГУ/РПГУ и т.д.)



Регулирование в Санкт-Петербурге

- Предложения направляются по почте:
 - юридическим лицам - на адрес из ЕГРЮЛ
 - физическим лицам - на адрес объекта
- Правообладатель - юридическое лицо считается получившим предложение в случае его возврата с почтовой отметкой о невозможности вручения (для физических лиц - не урегулировано)

Может привести к спорам с правообладателями



Различные практики регулирования в регионах (выделить лучшие не представляется возможным):

- В Московской области, Приморском крае, Москве определен достаточно широкий круг источников получения информации об адресах правообладателей, а также способов направления им предложений (например, в «личный кабинет» правообладателя на РПГУ, по электронной почте и т.д.)
- Кабардино-Балкарская Республика, г. Сочи: правообладатель считается уведомленным в случае возврата почт. отправления о невозможности вручения
- Московская область, Приморский край, Тверская область: правообладатель может считаться уведомленным как в случае возврата почтового отправления о невозможности вручения, так и со дня публичного размещения (опубликования) предложения (например, на самом объекте недвижимости)



Рекомендация:

Предусмотреть в НПА Санкт-Петербурга различные обязательные способы направления предложений правообладателям. Предусмотреть способы выхода из «тупиковых» ситуаций в крайних случаях при условии исчерпания уполномоченным органом других способов направления предложений



Заключение договора о КРТ нежилой застройки с правообладателями недвижимости



Порядок принятия решения о заключении договора о КРТ

(в ряде городов имеется отрицательная регуляторная практика вынесения вопроса о целесообразности заключения договора о КРТ с правообладателями на коллегиальный орган и отказа по усмотрению такого органа (например, в Москве, Сочи))



Взаимодействие при наличии разногласий с правообладателями

(есть примеры положительных региональных регуляторных практик, которые регулируют порядок взаимодействия с правообладателями при наличии замечаний к представленным ими документам - согласию на заключение договора о КРТ и соглашению о разграничении обязанностей по КРТ) (Республика Саха (Якутия), Московская область, Приморский край)



Регулирование в ГрК РФ не позволяет произвольно отказать в заключении договора о КРТ, в связи с чем указанное регулирование в городах противоречит требованиям ГрК РФ



Регулирование в Санкт-Петербурге



- Такое регулирование отсутствует

Отсутствие регулирования создает неопределенность при взаимодействии с правообладателями



Рекомендация:

Предусмотреть в НПА Санкт-Петербурга порядок взаимодействия с правообладателями при наличии замечаний к представленным ими документам



Заключение договора о КРТ по результатам аукциона: определение начальной цены



Рекомендуемое решение

- Установить региональным НПА, что:
 - начальная цена аукциона устанавливается с учетом условий и параметров, определяющих размер предполагаемого к получению от проекта КРТ дохода или прибыли от проекта КРТ, в частности, от:
 - объема и видов будущей застройки,
 - цен на недвижимость,
 - затрат на предоставление компенсаций собственникам сносимой недвижимости в денежной или в натуральной формах и др.



Регулирование в Санкт-Петербурге



- НПА Санкт-Петербурга предусмотрено, что:
 - форма торгов определяется Комиссией по КРТ
 - начальная цена аукциона устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона в целях исполнения им договора о КРТ, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории
 - размер указанной арендной платы определяется на основании рыночной оценки

Регулирование является спорным (хотя и наиболее распространенным в стране): начальная цена аукциона устанавливается без учета параметров планируемого проекта КРТ нежилкой застройки. Кроме того, отсутствует увязка с ФЭО решения о КРТ



Лучшие практики регулирования в регионах:

- В Нижегородской области начальная цена аукциона на право заключения договора о КРТ как жилой, так и нежилкой застройки, рассчитывается как 0,001 % от совокупной оценки рыночной стоимости объектов, которые будут построены в границах КРТ (условная будущая выручка от проекта)
- В Удмуртии начальная цена предмета торгов на право заключения договора о КРТ (в т.ч. нежилкой застройки) определяется на основе рыночной стоимости предмета торгов, которая должна учитывать назначение участков по видам разрешенного использования, указанным в мастер-плане КРТ, затраты на изъятие объектов недвижимости, зарегистрированные обременения и права третьих лиц (то есть можно допустить, что учет перечисленных факторов и позволяет учесть потенциальную доходность инвестиций в реализацию проекта КРТ)



Рекомендация:

Учесть в порядке определения начальной цены аукциона факторы инвестиционной эффективности проекта



Изъятие объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ нежилкой застройки

Определение объектов, которые не могут быть изъяты

Предоставление льгот арендаторам при изъятии



Рекомендуемое решение:

- Определить перечень объектов, не подлежащих изъятию, включив в него здания, сооружения, находящиеся в хорошем (надлежащем) техническом состоянии, используемые без нарушений законодательства
- Определить региональным актом случаи предоставления арендаторам - субъектам МСП равнозначных помещений в аренду без торгов взамен арендуемых ими помещений, изъятых для КРТ нежилкой застройки *



Регулирование в Санкт-Петербурге



- Указанный перечень объектов НПА не определен

Регулирование отсутствует



- Указанные случаи НПА не определены



Практики регулирования в регионах:

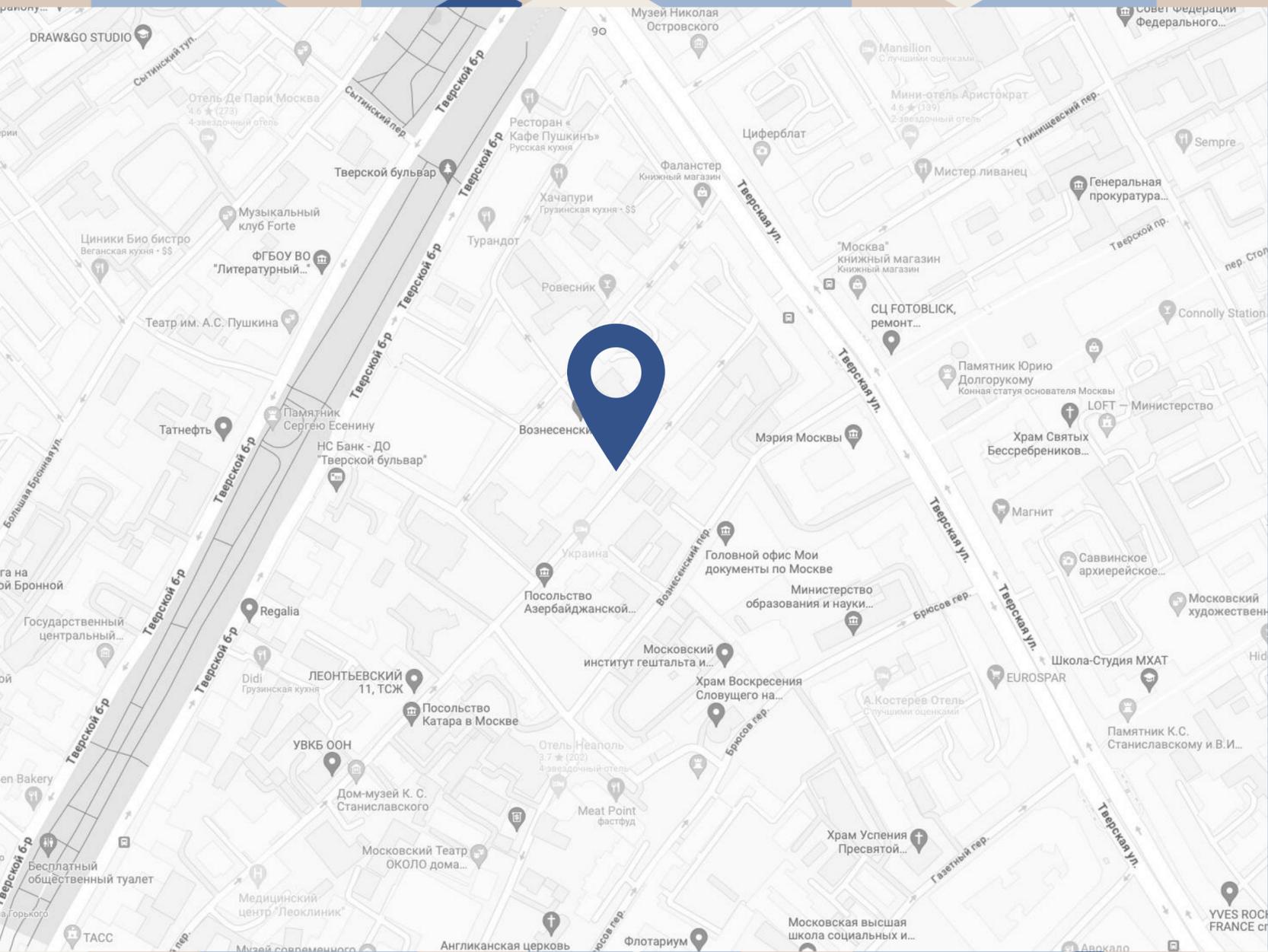
- Данный перечень установили около 1/3 всех регионов
- Почти во всех регионах запрет изъятия касается только объектов, связанных с защитой публичных интересов (напр., объекты, необходимые для осуществления полномочий органов власти, участки, изъятые из оборота)
- В некоторых регионах устанавливаются запреты изъятия участков с ОКН, участков, предоставленных для масштабных инвест. проектов
- Указанные случаи установлены менее, чем в 1/3 всех регионов
- Условиями льготного предоставления помещений в аренду являются, как правило, наличие соответствующего равнозначного объекта, отсутствие у арендатора задолженности по договору аренды и т.п.
- В некоторых рег. актах указывается на распространение указанного льготного порядка предоставления помещений в аренду не только на субъектов МСП, но и на лиц, применяющих режим «Налог на профессиональный доход»

Рекомендация:

Предусмотреть в НПА Санкт-Петербурга перечень объектов, не подлежащих изъятию, включив в него здания, сооружения, находящиеся в хорошем (надлежащем) техническом состоянии, используемые без нарушений законодательства.
Определить случаи льготного предоставления в аренду равнозначных помещений субъектам МСП без проведения торгов *



* На основании части 6 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»



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

