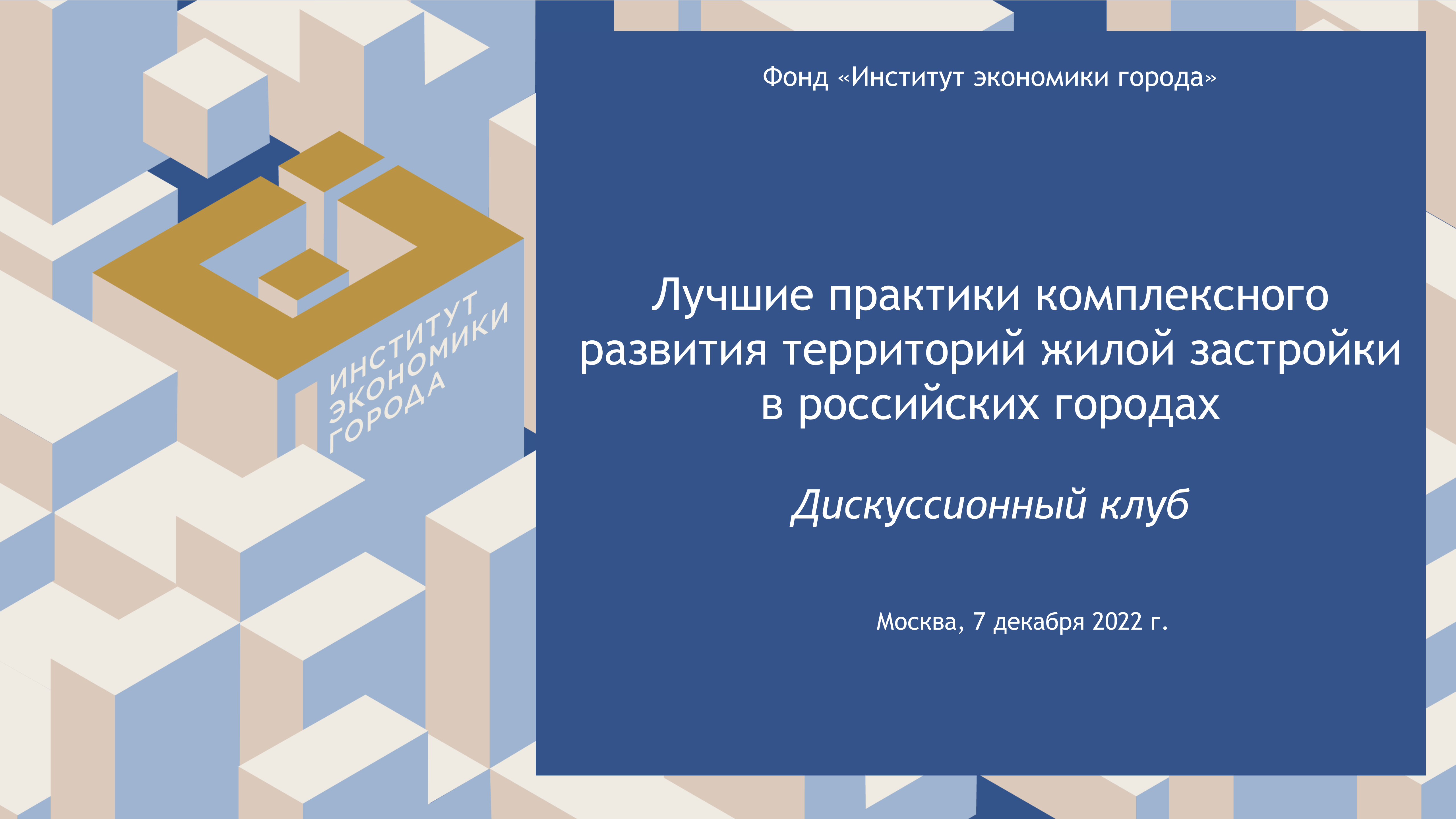




Фонд «Институт экономики города»

Лучшие практики комплексного
развития территорий жилой застройки
в российских городах

Дискуссионный клуб

Москва, 7 декабря 2022 г.

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

Выполнено за счет ЦК ИЭГ, опубликовано в ноябре 2022 г.



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

Выполнено за счет ЦК ИЭГ, опубликовано в ноябре 2022 г.



Основной принцип Методических рекомендаций - минимизация рисков реализации 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



Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ

Стратегия быстрого принятия решения о КРТ

Например,
обнаружен ЗОУИТ

1

Предварительная
подготовка проекта
решения о КРТ

Реализация решения о КРТ

Риски увеличения
срока **высокие**

Стратегия последовательного выполнения всех стадий КРТ

2

Предварительная подготовка проекта
решения о КРТ

Реализация решения о КРТ

Риски увеличения
срока **низкие**



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**



Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении 761 территории общей площадью свыше 25 000 га

Субъектами РФ в рамках реализации КРТ достигнуты следующие показатели (включая территории АО «ДОМ.РФ»):

- 1) подготовлен 281 проект решений о КРТ
- 2) принято 226 решений о КРТ, в том числе 81 решение о КРТ жилой застройки
- 3) по 91 территории проведены торги в целях заключения договора о КРТ
- 4) заключен 151 договор о КРТ, в том числе 32 договора о КРТ жилой застройки
- 5) разработана и утверждена ДПТ в отношении 50 территорий под КРТ
- 6) выдано 70 разрешений на строительство

** Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 1 октября 2022 г.*

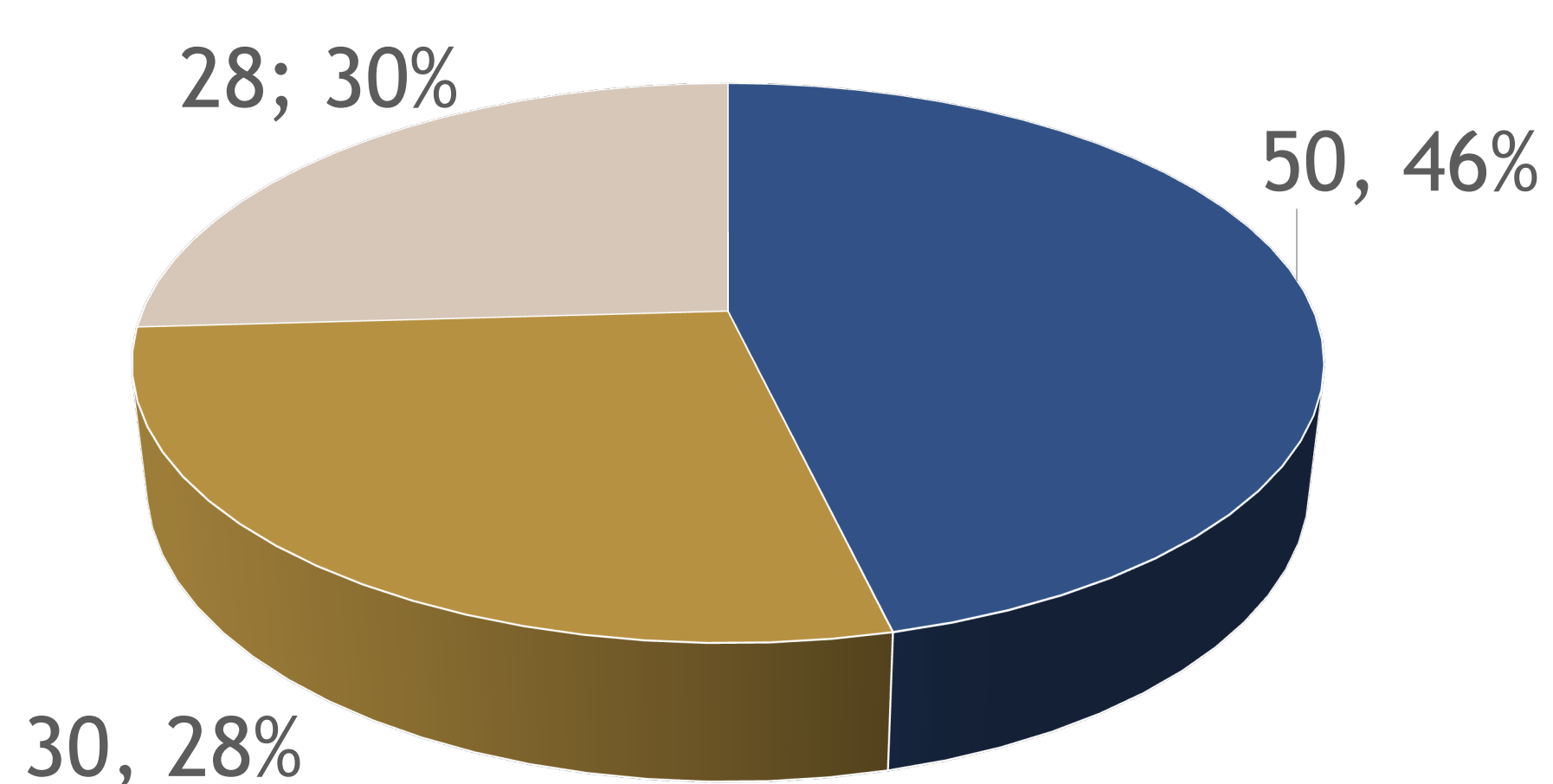


Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки: методология анализа

- В выборке представлены решения о КРТ, принятые после 30 декабря 2020 г. (дата вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации
- Анализ проведен в отношении решений о КРТ, находящихся в открытом доступе (официальные сайты ОГВ субъектов РФ, администраций муниципальных образований, СПС «Консультант»), по состоянию на 23 сентября 2022 г.
- Анализ не проводился в отношении проектов решений о КРТ
- Более углубленная оценка осуществлена в отношении решений о КРТ жилой застройки (в части анализа состава сведений в решениях о КРТ)

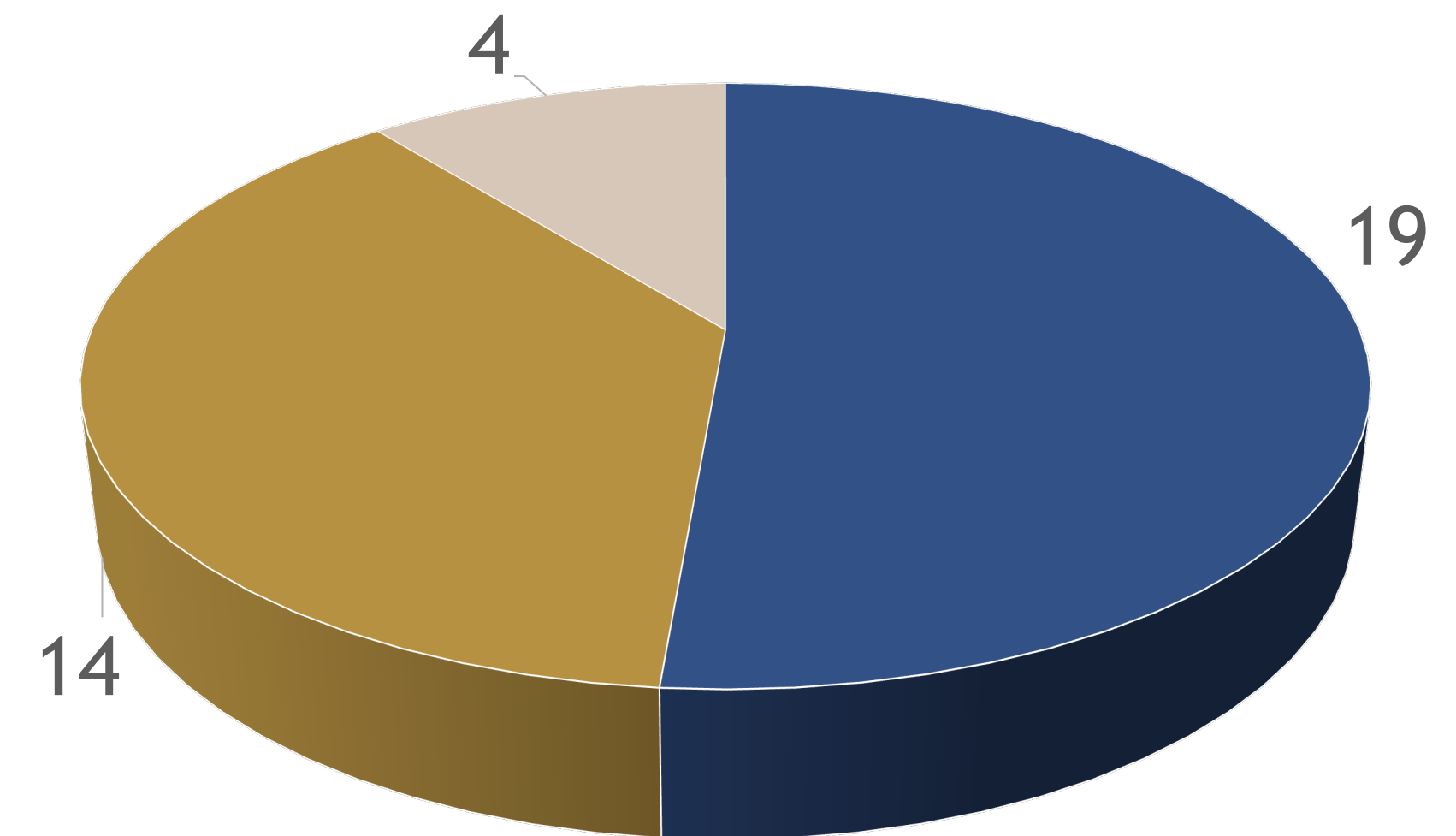
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 23.09.22)

Анализ проведен в отношении 108 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 37 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к КРТ жилой застройкой



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

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

Перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ жилой застройки субъекта РФ или ОМСУ

Основные сведения, предусмотренные ч.1 ст. 67 ГрК РФ:

- сведения о местоположении, площади и границах территории
- перечень ОКС, расположенных в границах территории, в том числе подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД
- предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки
- сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом РФ, муниципальным образованием или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- основные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции в границах территории (могут не соответствовать ПЗЗ)
- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии)
- иные сведения, определенные Правительством РФ, субъектом РФ

Дополнительные сведения:

- объем строительства - для определения опыта строительства участников торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, если решение о КРТ жилой застройки будет реализовываться лицом, с которым будет заключен такой договор (ч. 6 ст. 69 ГрК РФ)
- решение о КРТ может предусматривать необходимость строительства МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их часть соответствует условиям отнесения к стандартному жилью, и (или) строительство наемного дома (ч.2 ст. 67 ГрК РФ)



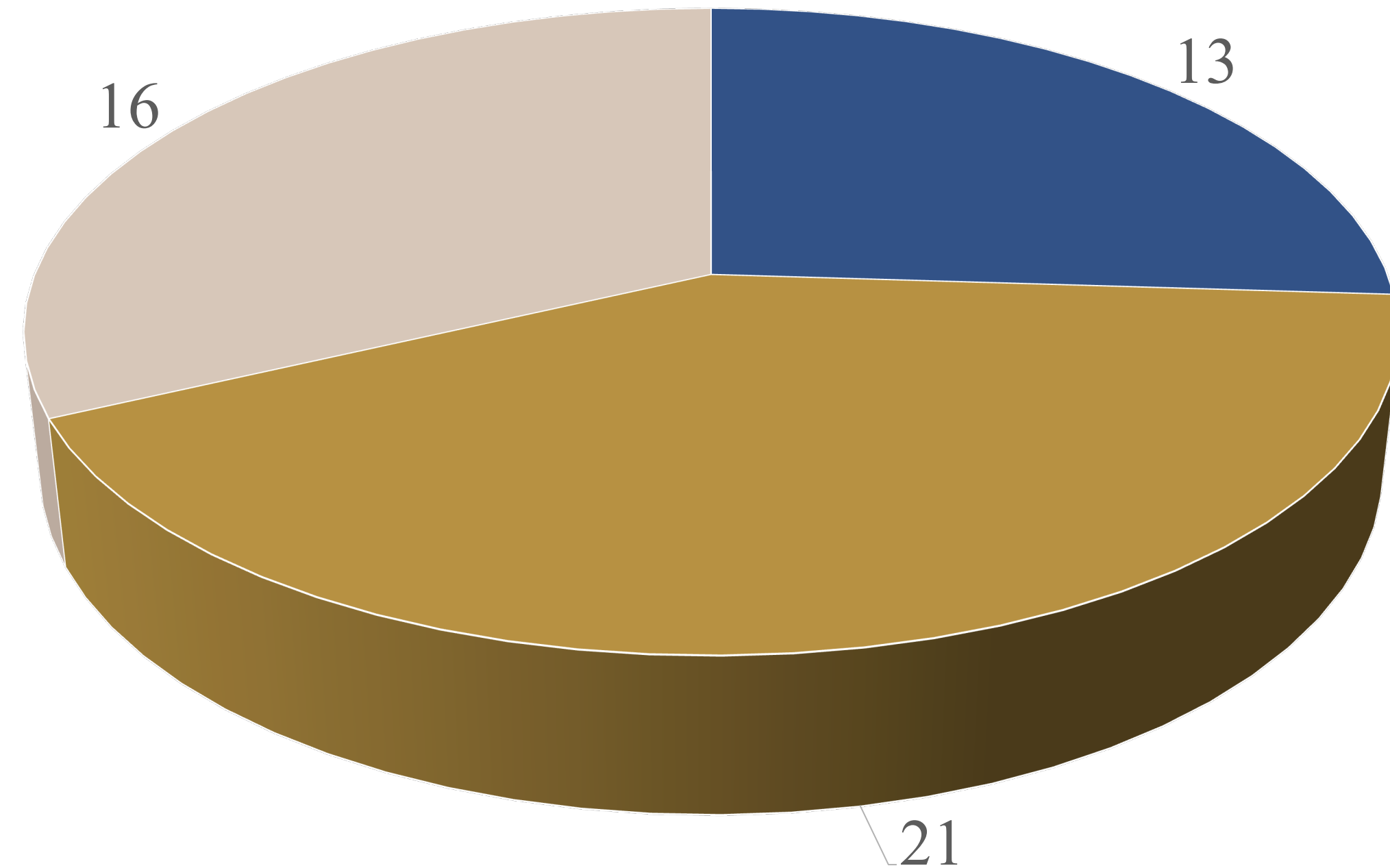
Состав сведений решений о КРТ жилой застройки

- Во всех 50 решениях о КРТ жилой застройки представлены все предусмотренные частью 1 статьи 67 ГрК РФ сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ, дополнительные сведения - только в 1 решении (г. Самара, доля жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, в МКД - 10%); иные сведения - 5 решений (г. Тюмень, показатель жилищной обеспеченности в соответствии с РНГП)
- 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. 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)
- Только в 2 решениях указываются сведения о ЗОУИТ в границах КРТ (защитная зона ОКН, подзона приаэродромной территории), однако конкретные градостроительные ограничения, обусловленные ими, в решениях о КРТ не описаны

Вывод: состав решений о КРТ соответствует требованиям ст. 67 ГрК РФ, однако включение дополнительных сведений (в т.ч. параметров мастер-плана) практически не осуществляется. Законом многих 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.)



Структура решений о КРТ жилой застройки по размеру территорий и их целостности



- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет до 2 га
- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет от 2 до 10 га
- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет более 10 га

Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий от 2 до 10 га

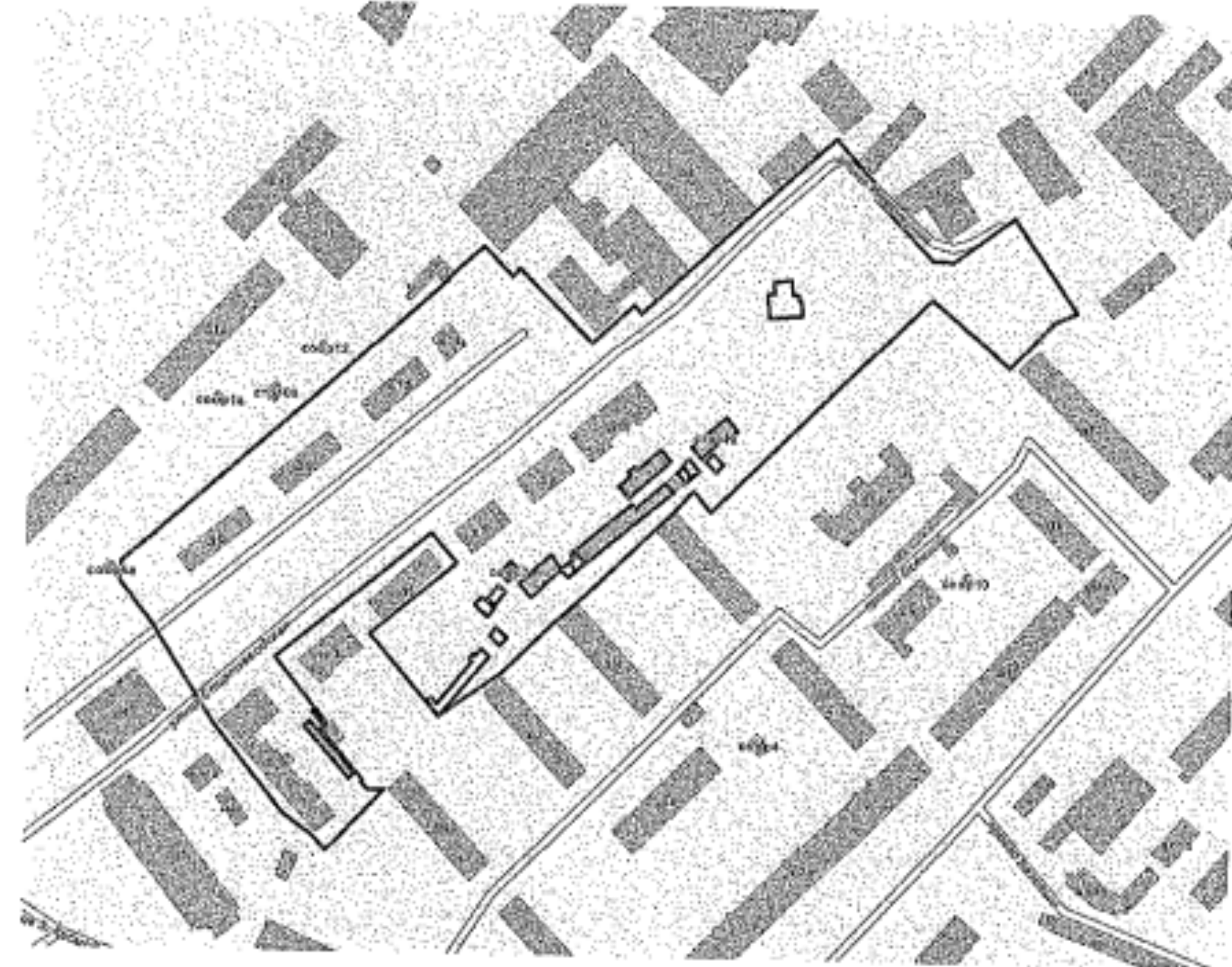
В **78%** решений о КРТ установлены одноконтурные границы, то есть предусмотрено формирование единой (цельной) территории без исключения из нее каких-либо земельных участков и расположенных на них объектов

Примеры установления многоконтурных границ в решениях о КРТ жилой застройки



Фрагмент схемы границ территории комплексного развития жилой застройки г. Архангельска

Границы КРТ выделены красным цветом. Из границ КРТ исключены 3 земельных участка с расположенными на них объектами



Границы территории комплексного развития жилой застройки в районе ул. Спиртзаводской г. Липецка

Границы КРТ выделены черным цветом. Из границ КРТ исключены 14 объектов

Примеры принятия решений о КРТ в отношении несмежных территорий



Границы несмежных территорий комплексного развития жилой застройки в г. Обнинске

Границы несмежных территорий выделены желтым цветом. Из границ исключены 3 земельных участка с расположенными на них объектами



Границы несмежных территорий комплексного развития жилой застройки в г. Красноярске

Границы несмежных территорий выделены черным цветом. Из границ исключен 1 объект



Границы несмежных территорий комплексного развития жилой застройки в г. Самаре

Границы несмежных территорий выделены черным цветом (исключение из границ объектов не предусмотрено)

Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки

- Принято много решений о КРТ жилой застройки, которые включают только аварийные МКД и не включают ветхие МКД*
- В ряде решений о КРТ в перечень объектов капитального строительства включены МКД, однако не уточнен их тип (аварийный/ветхий МКД или иной МКД)
- Есть примеры включения в границы территории объектов ИЖС (г. Кемерово)
- **Лучшая практика** - отдельные перечни с характеристиками соответствующих объектов: аварийные МКД, ветхие МКД, ОКС нежилого назначения (нежилые здания), перечень объектов инфраструктуры (г. Мурманск, г. Самара, г. Тюмень)

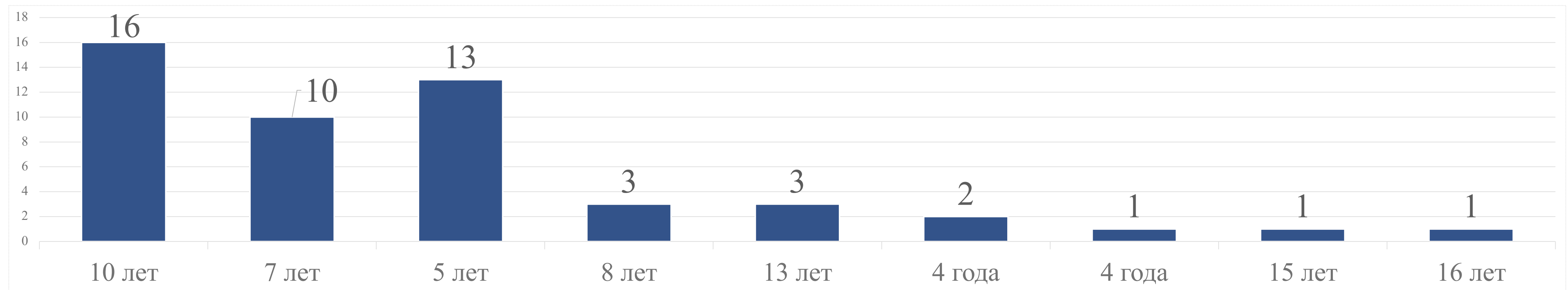
Вывод: чем более детализированной является информация об объектах недвижимости, тем меньше рисков и затрат будет возникать в связи с необходимостью получения/уточнения соответствующих данных при реализации проекта

* Ветхие МКД - МКД, соответствующие критериям, установленным субъектом Российской Федерации



Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

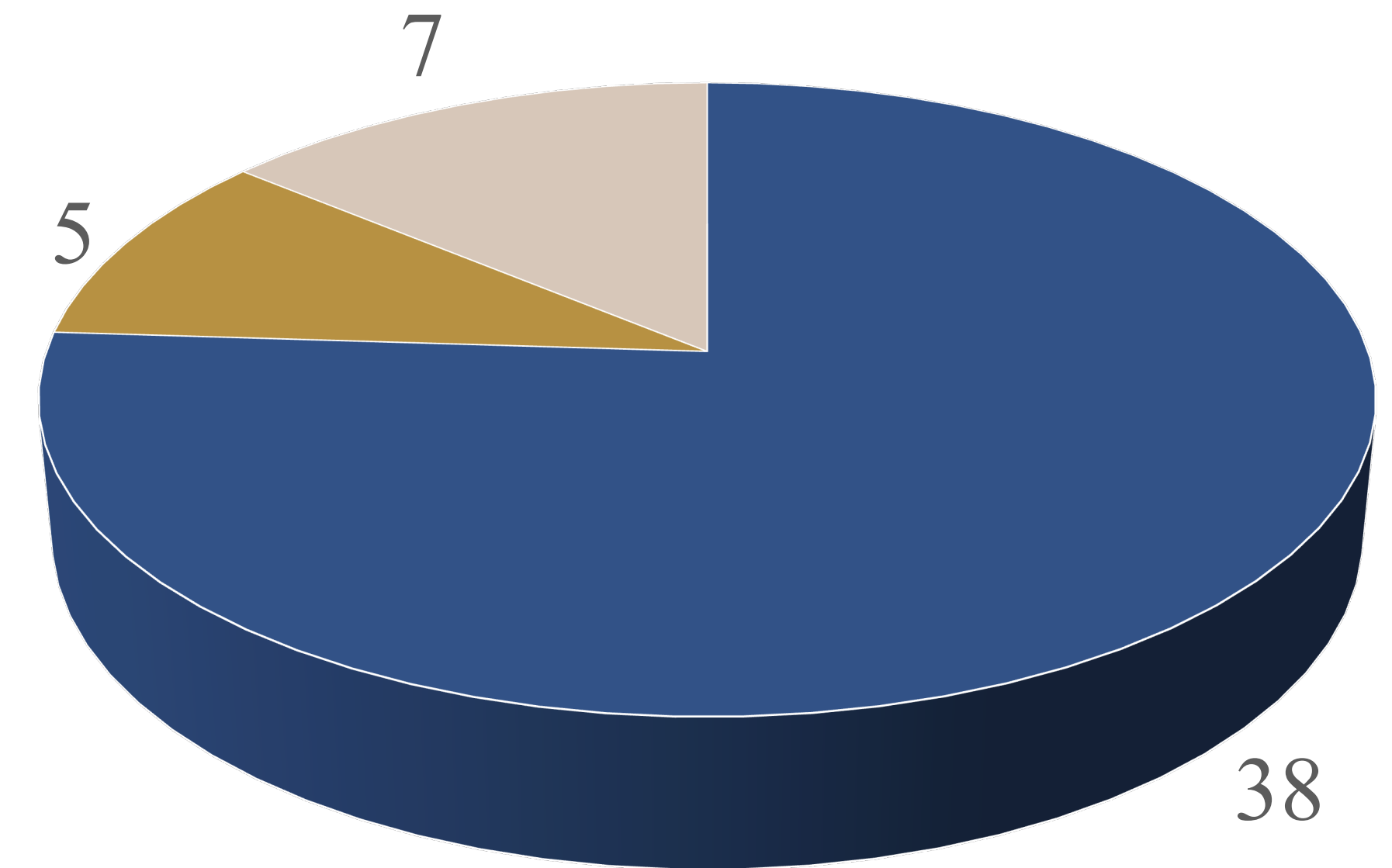
- 50 решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения: в диапазоне от 3 лет (г. Новосибирск) до 16 лет (г. Хабаровск)



- Предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки устанавливается вне зависимости от площади территории, подлежащей комплексному развитию
- В некоторых решениях также устанавливается предельный срок подготовки документации по планировке территории (продолжительностью 6 или 12 месяцев), исчисляемый с даты заключения договора о КРТ

Сведения о механизме реализации решения о КРТ жилой застройки

- В решениях о КРТ, реализация которых будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ, фиксируются конкретные мероприятия (обязательства), которые должны быть выполнены таким юридическим лицом, этапы и сроки реализации соответствующих мероприятий
- В 7 решениях о КРТ жилой застройки не указан механизм реализации решения о КРТ



- Решения о КРТ реализуется по результатам торгов
- Решения о КРТ реализуется юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- Механизм реализации решения о КРТ не указан в решении о КРТ

Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, о предельных параметрах строительства

- В состав решений о КРТ в основном включаются ВРИ, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры (редко - только ВРИ, ориентированные на общественно-деловую застройку, без жилья) применительно только к одной территориальной зоне, только в отдельных решениях ВРИ установлены в отношении нескольких территориальных зон
- Используются преимущественно «классические» предельные параметры, зачастую отсутствуют или не подлежат установлению параметры мин./макс. размеров земельных участков, отступы от границ земельного участка
- Лучшие практики:
 - Установление дополнительных предельных параметров: % озеленения территории (г. Архангельск, г. Липецк, г. Курган), коэффициент плотности застройки земельного участка (г. Самара), соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в МКД (г. Хабаровск), количество машиномест на 1 квартиру (г. Ноябрьск)
 - Дифференциация предельных параметров применительно к каждому из ВРИ

Выводы и рекомендации

- Наблюдается дефицит информации в решениях о КРТ жилой застройки как в части информации об объектах недвижимости на территории, ограничениях использования территорий, так и в части градостроительного видения преобразования территории
- Большая часть решений о КРТ жилой застройки - **приоритет преобразования застроенных территорий жилой застройки**
- В большинстве регионов - 1 или 2 решения о КРТ, и это правильно
- В перечень ОКС на территории включены МКД и иные объекты, однако не всегда уточнен их тип и иные характеристики

Рекомендация: решение о КРТ является крайне важным документом, который должен быть результатом детальной предварительной градостроительной и пространственно-экономической проработки, содержать в себе максимально широкий объем информации о территории, особенностях ее использования и ограничениях такого использования



Законодательные изменения в части определения юридического лица, обеспечивающего реализацию решения о КРТ (пп. 6 и 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ)

Первоначальное определение (ФЗ № 494-ФЗ от 30.12.2020):

- *юридическое лицо, определенное Российской Федерацией*, - это юридическое лицо, созданное Российской Федерацией и обеспечивающее реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о КРТ;
- *юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации*, - это юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации и обеспечивающее реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ

Новое определение (ФЗ № 350-ФЗ от 11.07.2022):

- *юридическое лицо, определенное Российской Федерацией*, - это юридическое лицо, обеспечивающее реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о КРТ, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу;
- *юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации*, - это юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации и обеспечивающее реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о КРТ, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу

Обзор законопроекта № 132555 (внесение изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ в части регулирования КРТ)*

1. Регулирование реализации решения о КРТ юридическим лицом, определенным РФ или субъектом РФ:

- не восполняется пробел в части требований к таким юридическим лицам (профессиональный опыт, отсутствие конфликта интересов и т.д.), их обязанностей и ответственности при реализации решений о КРТ, возможностей предоставления им средств бюджетов для реализации таких решений
- расширение за счет коммерческих организаций круга юридических лиц без проведения конкурентных процедур, без применения хотя бы каких-то критериев может привести:
 - к потенциальным коррупционным рискам
 - возникновению монополии таких лиц на рынках застройщиков
 - нереализации решений о КРТ
- сохраняется противоречие с п. 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ (юридическое лицо, определенное субъектом РФ, может реализовывать только решение о КРТ, принятое субъектом РФ)

* Законопроект размещен по ссылке: <https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=132555>



Обзор законопроекта № 132555 (внесение изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ (в части регулирования КРТ))

2. Установление новых особенностей КРТ в отличие от общего градостроительного регулирования

- утверждение ДПТ, не соответствующей программам развития инфраструктуры, влечет за собой риск того, что такая ДПТ не будет реализована на практике
- возможностью выдачи ГПЗУ до образования самого земельного участка на основании проекта межевания территории напрямую затрагиваются права правообладателей недвижимости в границах КРТ
- разрешение подготовки проектной документации, рабочей документации для строительства на основании ДПТ и (или) ГПЗУ, то есть в условиях когда объекты недвижимости, принадлежащие третьим лицам, еще не изъяты, земельные участки не образованы и не предоставлены лицу, реализующему решение о КРТ

Такие предложения «переворачивают с ног на голову» всю логику градостроительного регулирования и порождают большие риски нереализации проекта КРТ



Дополнительные предложения 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 в соответствии с жилищным законодательством РФ
- 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)

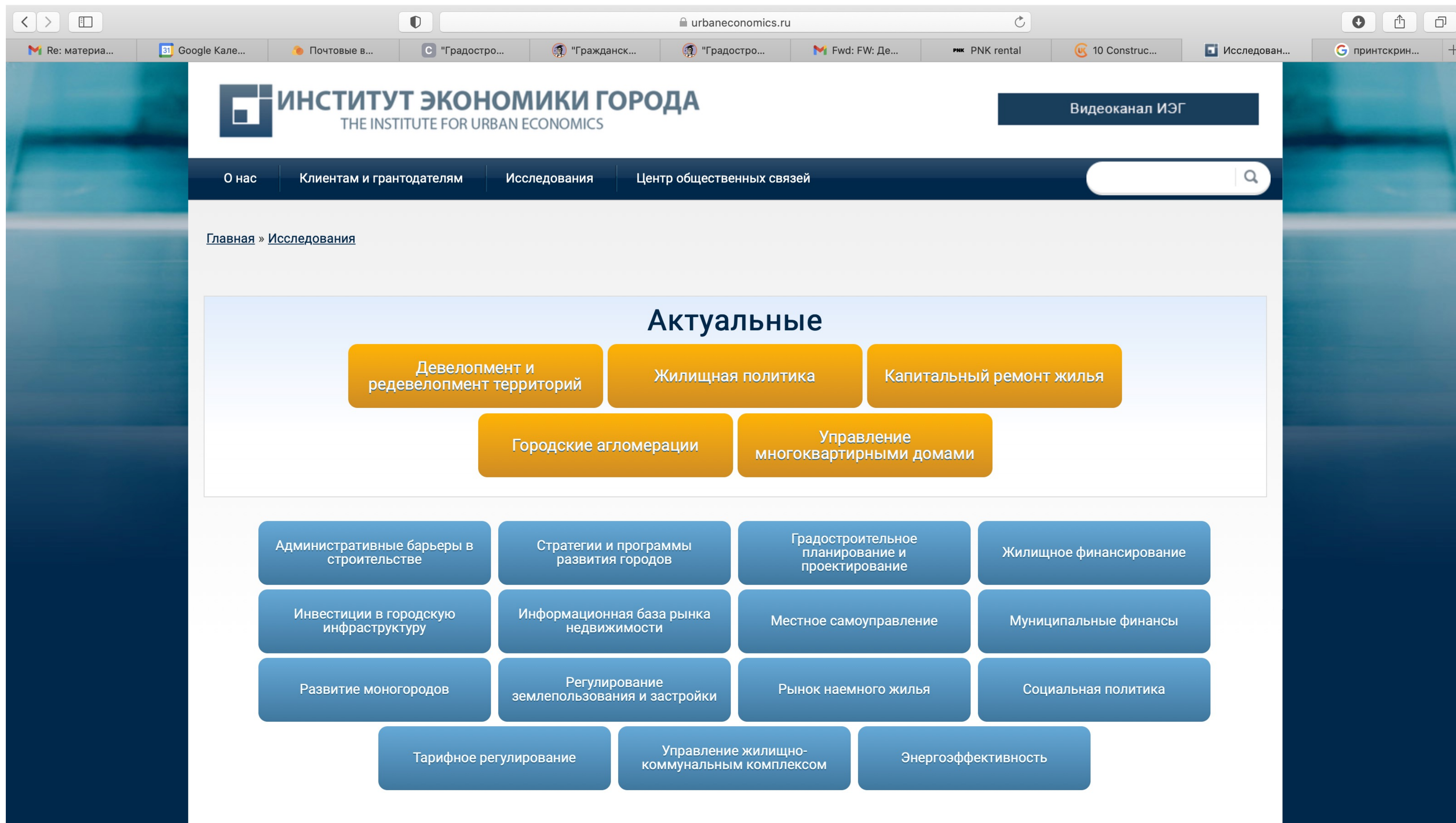


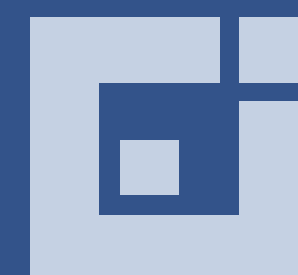
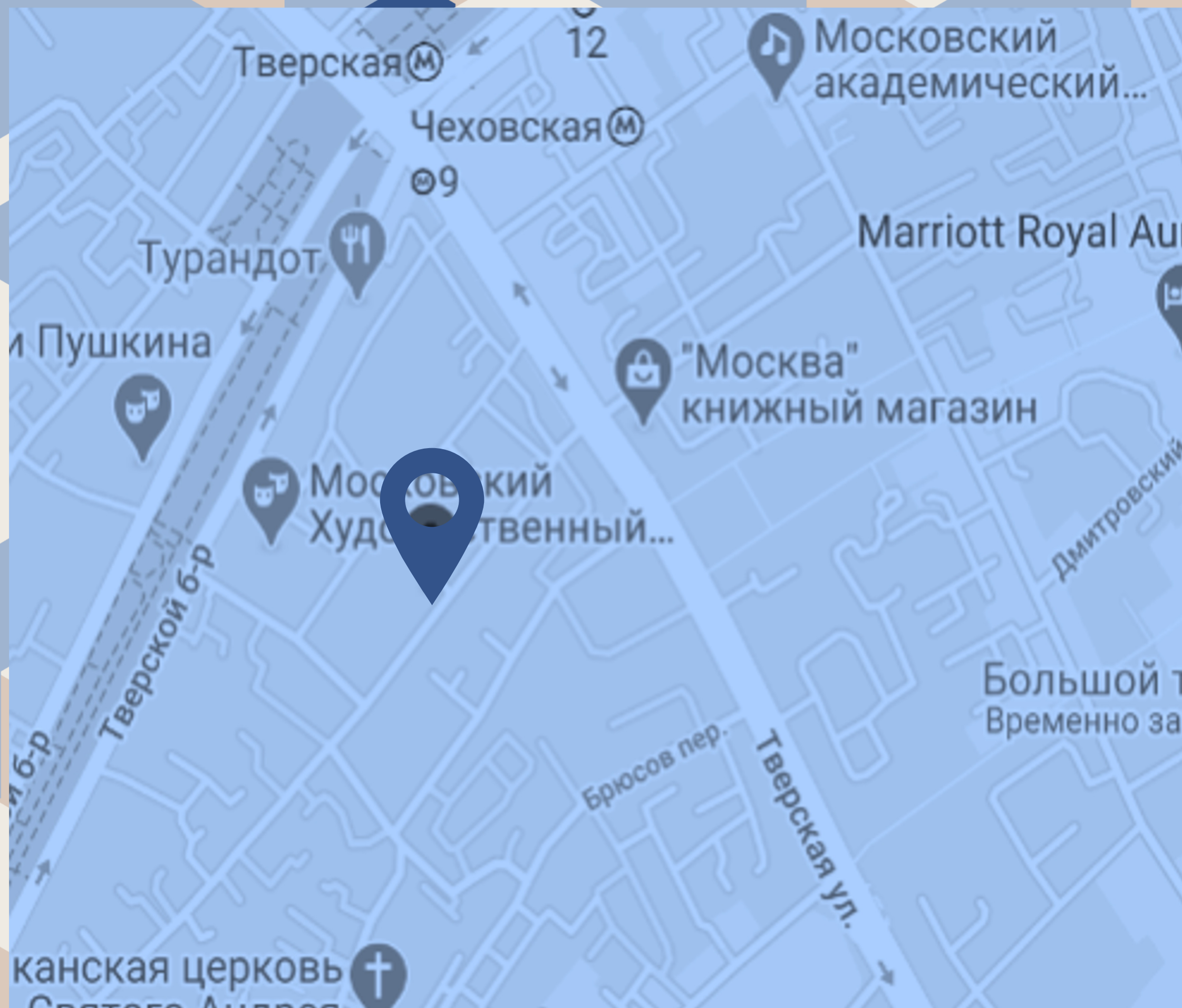
Дополнительные предложения в части обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ

- Применительно к случаям предоставления собственнику жилого помещения в соответствующем критериям ветхом МКД «другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (ч.4 ст. 32.1 ЖК РФ) установить, что:
 - 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 доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается
- Предусмотреть возможность изъятия жилых помещения в аварийном МКД и земельного участка, на котором он расположен, не только для муниципальных нужд, но и для государственных нужд
- Распространить на собственников аварийных и соответствующих критериям ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки жилищные гарантии собственникам жилых помещений в соответствующих критериям МКД (ч. 8, 13, 21, 22 ст. 32.1 ЖК РФ)
- Применить мажоритарный принцип принятия решения о включении в решение о КРТ, предусмотренный в отношении собственников жилых помещений в соответствующих критериям МКД, также в отношении собственников ветхой низкоплотной застройки (ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки): например, согласие 2/3 собственников соответствующих земельных участков



Навигатор по исследованиям Института экономики города





ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

