Фонд «Институт экономики города»

Результаты мониторинга практик регулирования и реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в субъектах Российской Федерации в 2021-2024 гг.

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

Москва, 2024

К 2024 году формирование нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации практически завершено, а в половине из них ведется активная работа по принятию и реализации решений о КРТ жилой застройки

Всего в рамках мониторинга проанализирована практика в **84 субъектах РФ**:

94% регионов урегулировали основные обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки

По состоянию на март 2024 г.

51% регионов урегулировали все обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки

По состоянию на март 2024 г.

42% регионов, на территории которых приняты и опубликованы решения о КРТ жилой застройки, в отношении которых проведен анализ

По состоянию на май 2024 г.

29% регионов, на территории которых опубликованы торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, в отношении которых проведен анализ

По состоянию на май 2024 г.

Структура мониторинга

I. Результаты анализа и оценки региональной нормативной правовой базы, создаваемой в сфере КРТ жилой застройки

II. Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах

III. Результаты анализа документации о торгах на право заключения договоров о КРТ жилой застройки

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)

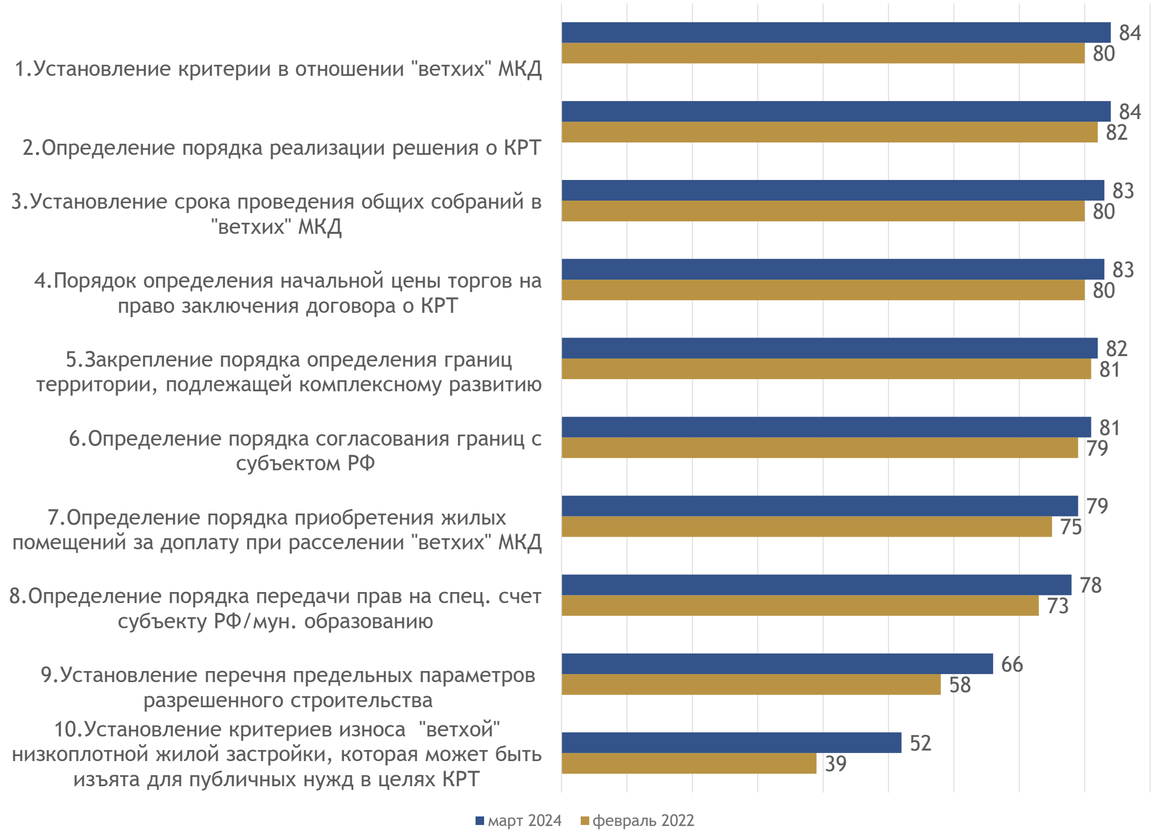
2. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки
3. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах
4. Аналитическая справка о реализации субъектами Российской Федерации отдельных полномочий в сфере КРТ жилой застройки

I. Результаты анализа и оценки региональной нормативной правовой базы, создаваемой в сфере КРТ жилой застройки

По состоянию на март 2024 года 43 субъекта Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия

В ГрК РФ - полномочия субъектов РФ по принятию актов **по 21 вопросу** в сфере КРТ жилой застройки

Обязательные полномочия



Факультативные полномочия

В статистике не представлены 5 субъектов РФ (г. Москва, ДНР, ЛНР, Запорожская и Херсонская области)

В период февраль 2022 года – март 2024 года еще 6 субъектов Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия в сфере КРТ

Группа субъектов РФ	Количество субъектов РФ, по состоянию на март 2024 г.	Количество субъектов РФ, по состоянию на февраль 2022 г.
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все факультативные полномочия	3 (Нижегородская, Свердловская области, Пермский край)	1
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	40	35
Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	41	47
Субъекты РФ, которыми не реализованы ни обязательные, ни факультативные полномочия	1 (г. Москва)	1

Нормами ГрК РФ допускается подход, по которому решение о КРТ заменяет собой весь комплекс документов градостроительного проектирования, однако субъекты РФ не обязаны следовать этому подходу

Иерархия базовых документов градостроительного проектирования

Субъектам РФ предоставлено полномочие установить требование о принятии решения о КРТ при условии определения (на дату принятия такого решения) в ПЗЗ указанной территории или при условии совпадения границ такой территории с границами, указанными в ПЗЗ (ч. 5.2 ст. 30 ГрК РФ)

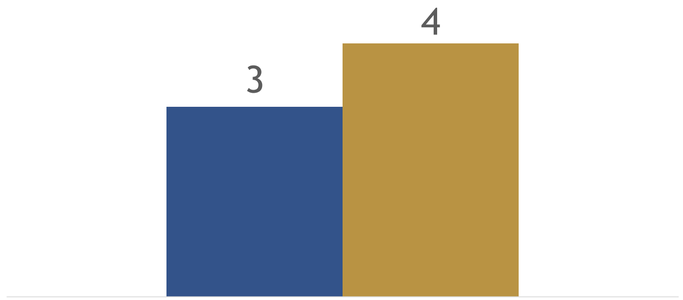
- *Отдельные нормы ГрК РФ носят факультативный характер:*

- ***основные ВРИ ЗУ и ОКС, предельные параметры*** *разрешенного строительства, указываемые в решении о КРТ,* ***могут не соответствовать ПЗЗ*** *(п.5 ч.1 ст. 67 ГрК РФ)*
- *в целях КРТ* ***допускается утверждение ДПТ до внесения изменений в ПЗЗ/ГП*** *(ч.10.2 ст. 45 ГрК РФ)*

- *Применительно к случаям реализации проектов КРТ ГрК РФ допускает:*

- выдачу ГПЗУ до образования ЗУ (ч.1.2 ст. 57.3 ГрК РФ)

- подготовку проектной и рабочей документаций для размещения ОКС, указанных в решении о КРТ, до образования необходимых для этих целей земельных участков (ч.1.3 ст. 48 ГрК РФ)



Количество субъектов РФ, закрепивших требование о принятии решения о КРТ при условии определения такой территории в ПЗЗ

■ март 2024 ■ февраль 2022

РИСКИ

- *отказ ОМСУ от внесения необходимых изменений в ГП/ПЗЗ*
- *значительные финансовые затраты застройщика по выкупу недвижимости и переселению граждан в отсутствие правовых гарантий реализации проекта КРТ*
- *затраты застройщика на разработку ППТ и проектирование ОКС в отсутствие гарантий предоставления прав на ЗУ*

Лучшей практикой регулирования принятия решения о КРТ жилой застройки в соответствии с ПЗЗ считалась Нижегородская область, однако ею соответствующий подход был упразднен

1. Решение о КРТ принимается Правительством Нижегородской области или главой местной администрации в отношении территорий, границы которых отображены в ПЗЗ в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию

2. Границы КРТ, предусмотренные согласованным мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) ПЗЗ

3. В случае, если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ, вопрос о внесении изменений в ПЗЗ рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте)

4. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию» включаются в решение о КРТ в соответствии с ПЗЗ

Правовой статус решения о КРТ нормативно не определен, что порождает судебные споры относительно его природы

Является ли решение о КРТ нормативным правовым актом ?

Позиция судов общей юрисдикции*

Решение о КРТ - не НПА

- Нет признаков НПА
- Строго определен субъектный состав (правообладатели недвижимости)

См. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 6 декабря 2021 года № 66а-5064/2021

Позиция Верховного суда РФ*

Решение о КРТ является НПА

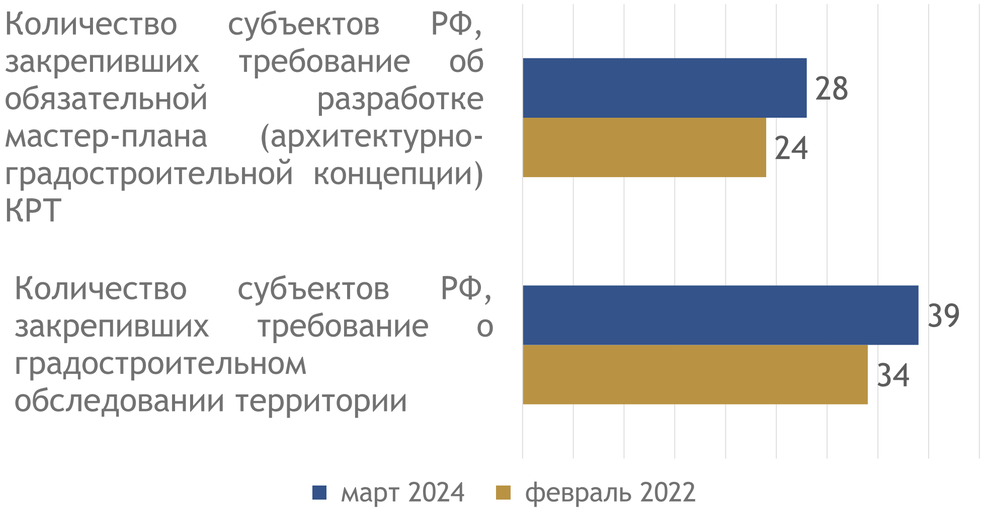
- Есть признаки НПА
- Определена территория с особым правовым режимом по изменению существующих правоотношений
- Возможен снос/строительство ОКС, находящихся в собственности неопределенного круга лиц ИЛИ принудительное ограничение прав и (или) изъятие объектов недвижимости для публичных нужд

См. Кассационные определения Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2022 года № 5-КАД22-34-К2, от 23 октября 2024 года № 5-КАД24-52-К2

**Судебная практика пока ограничена соответствующими спорами в сфере КРТ нежилой застройки в г. Москве*

Менее половины субъектов РФ нормативно закрепили обязательную градостроительную проработку и подготовку мастер-плана проекта КРТ, однако число таких субъектов РФ растет

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



✓ Рекомендации

- включать в состав проекта решения о КРТ обосновывающие материалы, в том числе мастер-план
- включать основные параметры мастер-плана в решение о КРТ жилой застройки и установить их обязательное соблюдение при реализации такого решения
- нормативно урегулировать необходимость подготовки мастер-плана в порядке подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемом субъектом РФ

Лучшая практика – Нижегородская область (сведения о параметрах мастер-плана включаются в проект решения о КРТ, включая ФЭО, условие о необходимости подготовки ДПТ в соответствии с мастер-планом в договоре о КРТ)

Установление дополнительных сведений, включаемых в решения о КРТ жилой застройки

Лучшие практики:

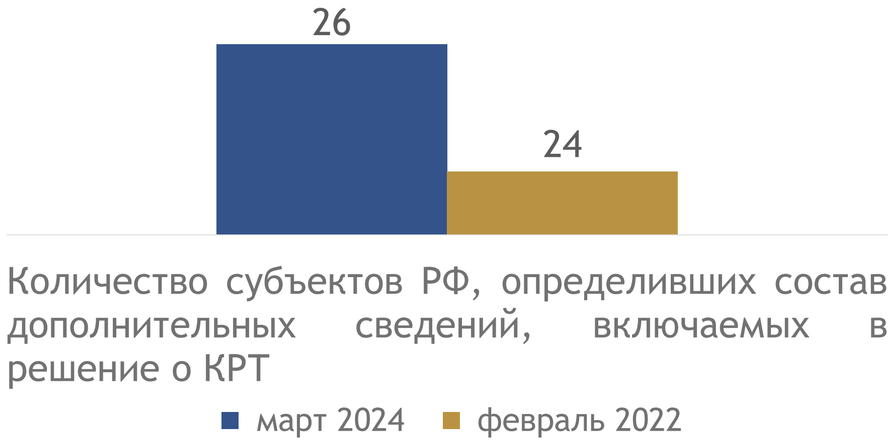
- обоснование необходимости привлечения бюджетных средств и оценка их размера и планируемых сроков их предоставления в рамках региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры (Московская область)

- льготы, меры государственной поддержки, субсидии на изъятие ОКС и земельных участков, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ *(Республика Бурятия)*

- описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки *(Иркутская область)*

- сведения мастер-плана, в том числе сведения о минимальном уровне жилищной обеспеченности и различных расчетных показателях *(Свердловская область)*

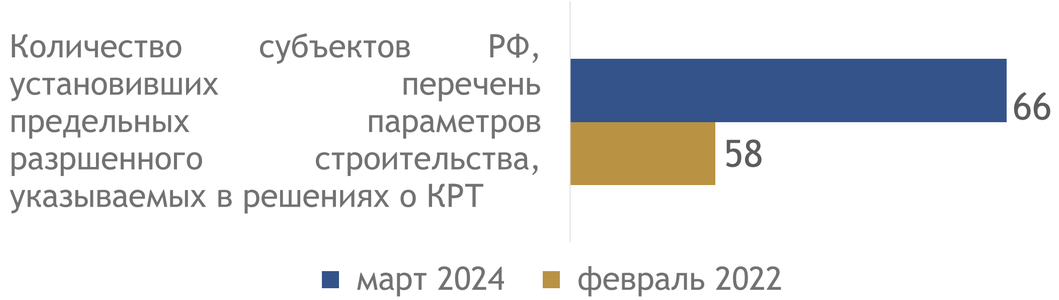
- условие о необходимости подготовки документации по планировке территории в соответствии с мастер-планом (Нижегородская, Московская и Ярославская области)



Количество субъектов РФ, определивших состав дополнительных сведений, включаемых в решение о КРТ

Факторы, способствующие не только успешности реализации проекта КРТ, но и его градостроительной и экономической обоснованности и целесообразности

Субъектами РФ в основном предусматривается обязательность включения в решение о КРТ «минимального пакета» предельных параметров будущей застройки, что не соответствует статусу такого решения как основного документа градостроительного проектирования при КРТ



- В основном предусмотрены минимальные отступы от границ ЗУ, этажность (высотность) и процент застройки ЗУ, а даже такой базовый параметр как "предельные размеры ЗУ" предусмотрен только 11 субъектами РФ
- Редко предусмотрены ключевые предельные параметры, определяющие морфологию застройки:

  - минимальный/максимальный размер земельного участка *(Лен. область, Красноярский край)*

  - качество городской среды – требования к озеленению, к арх. облику и др.

  (Белгородская область, Республика Карелия)

✓ **Рекомендация: предусматривать указанные параметры и конкретизировать их значения**

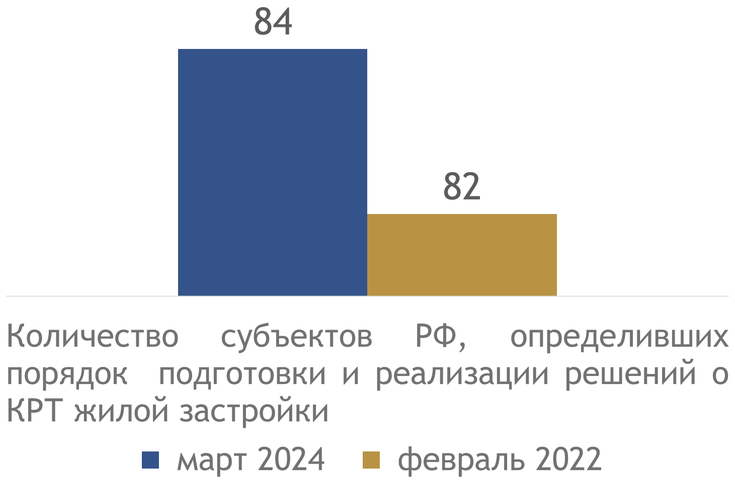
Частота фиксации предельных параметров, предусматриваемых субъектами РФ

Утвержденные субъектами РФ порядки подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки включают административные и процедурные вопросы, сроки соответствующих действий, а также состав органов власти, участвующих в них

Лучшие практики:

- закрепление стадии сбора исходных данных, необходимых для анализа целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки *(Владимирская, Калининградская области, Камчатский край)*

- требование о необходимости разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории КРТ предусмотрели 28 регионов *(Пензенская, Ярославская области, Удмуртская Республика)*, а в отдельных случаях – также согласования такого мастер-плана уполномоченным органом *(Нижегородская область)*

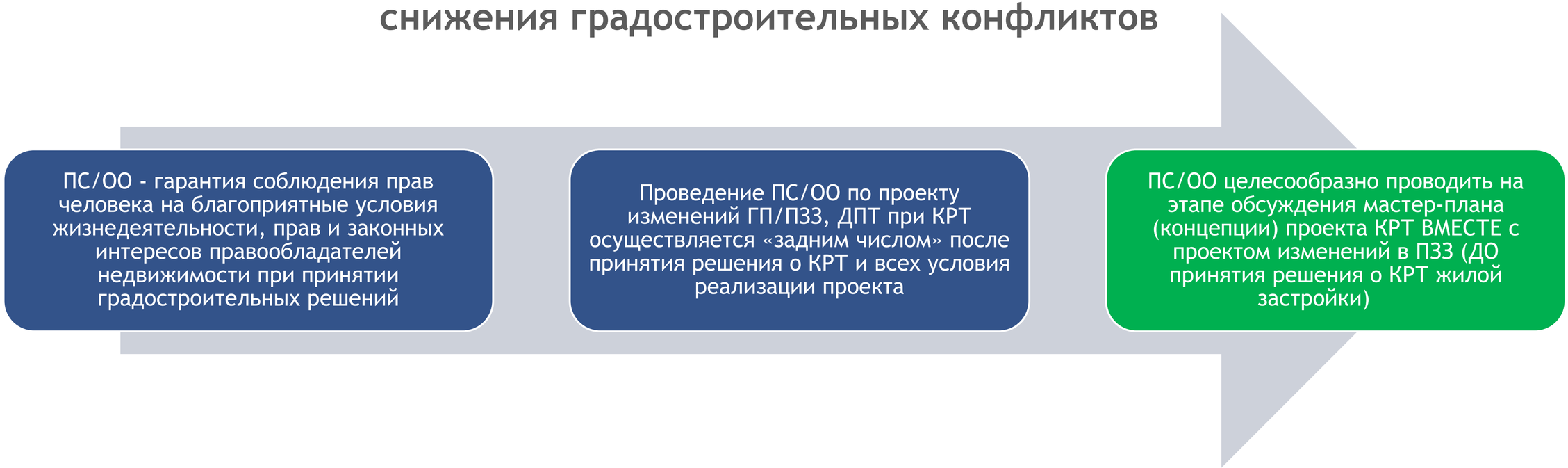


Количество субъектов РФ, определивших порядок подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки

Пример: в целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки осуществляется предварительный анализ существующего положения территории, в том числе путем:
- сбора, анализа информации о МКД, существующих объектах недвижимости, земельных участках
- выявления существующих запретов и (или) ограничений на использование земельных участков/строительство
- установления факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ
- подготовки расчета планируемого размещения ОКС
- подготовки обоснования возможности принятия решения о КРТ *(Камчатский край)*

Ни в одном из регионов не закреплено требование о проведении публичных слушаний/общественных обсуждений на этапе подготовки мастер-плана (концепции) проекта КРТ жилой застройки

Поддержка проекта жителями – залог успешности проектов КРТ жилой застройки и снижения градостроительных конфликтов



- Некоторыми субъектами РФ в проектах договоров о КРТ жилой застройки предусмотрено положение об обязательном проведении ПС/ОО в отношении ДПТ на этапе, предшествующем ее утверждению

Амурская, Нижегородская, Тюменская области

Дополнительные жилищные гарантии собственникам и нанимателям жилых помещений в «ветхих» МКД предусматриваются незначительным количеством субъектов РФ. Отсутствие таких гарантий - препятствие заинтересованности и вовлеченности граждан в проекты КРТ

Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений «ветхих» МКД и **установление стандартов равнозначного жилого помещения**

(Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)

Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

(Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)

Расселение коммунальных квартир

(Часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ)

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

(Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ)

Порядок **приобретения за доплату жилых помещений большей площади** и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (*обязательное полномочие*)

(Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ)

Количество субъектов РФ, закрепивших дополнительные жилищные гарантии

✓ **Рекомендация: предусматривать все указанные дополнительные меры**

Обычно размер доплаты за жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение с большим количеством комнат определяется с ущемлением прав собственников жилья

Обычно применяется расчет:

1. ($S^{общ\ с\ доплатой}$ – $S^{общ.\ пред.}$) Х стоимость 1 кв. м жилья*

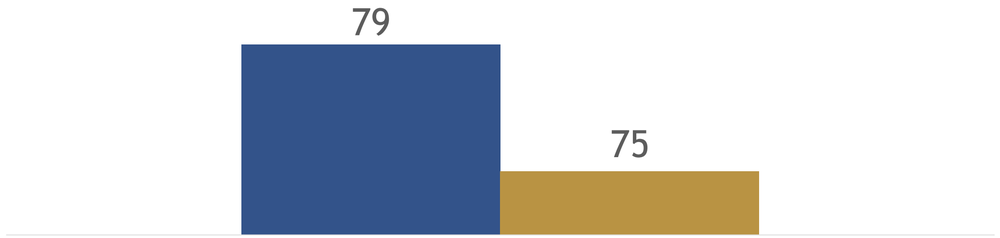
2. Разница между стоимостью приобретаемого с доплатой и предоставляемого жилых помещений

В отдельных субъектах РФ правом приобретения жилых помещений с доплатой наделены также наниматели жилых помещений по договору социального найма

(Забайкальский край, Архангельская область)

Рекомендация: учитывать в качестве «базы» для расчета стоимости предоставляемого жилого помещения не размер равноценного возмещения за «старое» (освобождаемое) жилое помещение, а:

1) *новое жилое помещение не меньшей площади, чем освобождаемое (если не предусмотрено предоставление равнозначного жилого помещения)*
2) *равнозначное жилое помещение*



Количество субъектов РФ, установивших порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади/большего количества комнат

■ март 2024 ■ февраль 2022

Лучшая практика - размер доплаты по договору мены:

($S^{общ\ с\ доплатой}$ – $S^{общ.\ равнозначного\ жилого\ помещения}$) Х стоимость 1 кв. м общей площади приобретаемого с доплатой жилого помещения согласно отчету об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения *(Архангельская область и ряд других регионов)*

* - Стоимость 1 кв. м общей площади приобретаемого жилого помещения *(Архангельская, Омская, Тверская области)*

- Стоимость 1 кв. м. жилья в границах элемента планировочной структуры, на территории которого расположено приобретаемое жилое помещение *(Самарская область, Республика Алтай)*

Начальная цена торгов, как правило, определяется в размере годовой арендной платы за земельные участки в границах КРТ или ее эквивалента, без учета потенциальной инвестиционной эффективности

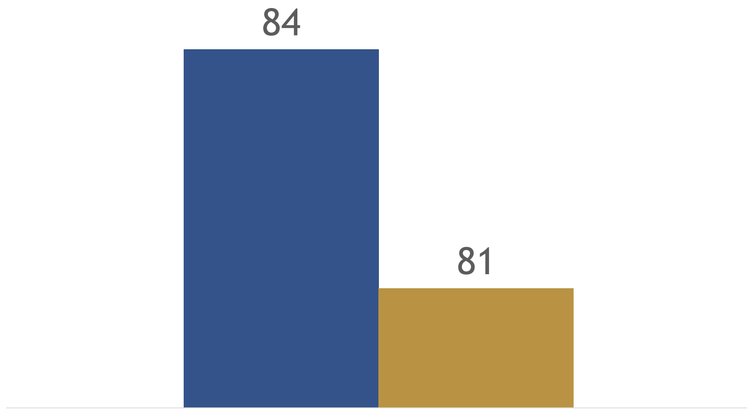
1. Годовой размер арендной платы за земельный участок, предоставляемый победителю торгов

Ярославская область, Республика Ингушетия

2. % от совокупной кадастровой или рыночной стоимости ЗУ, расположенных в границах КРТ (в диапазоне от 0,3 % до 1,5%)

Республика Калмыкия, Приморский край, Московская, Самарская области

Например, НЦ = РС х 0,003 х Пр, (Московская область)



3. Лучшая практика - учет факторов инвестиционной эффективности проекта КРТ с учетом будущих параметров застройки:

- учет рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (*Нижегородская область*)
- учет назначения ЗУ по видам разрешенного использования, указанным в Мастер-плане КРТ, затрат на изъятие недвижимости и обременений/прав третьих лиц *(Удмуртская Республика)*

4. Иные подходы (например, «*в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности*»)

Белгородская, Брянская, Вологодская, Калининградская, Липецкая, Новосибирская, Тульская области, Республики Башкортостан и Хакасия

Субъекты РФ в большей мере защищают от изъятия ЗУ и ОКС, которые необходимы для реализации публичных полномочий, нежели недвижимость, находящуюся в частной собственности

Субъекты РФ в качестве объектов, не подлежащих изъятию, указывают преимущественно:

1) отдельные объекты, предусмотренные в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 579

Владимирская обл., Краснодарский край

2) объекты, наличие которых в границах КРТ является основанием для отказа в согласовании проекта решения о КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации (земельные участки, ограниченные в обороте или изъятые из оборота)

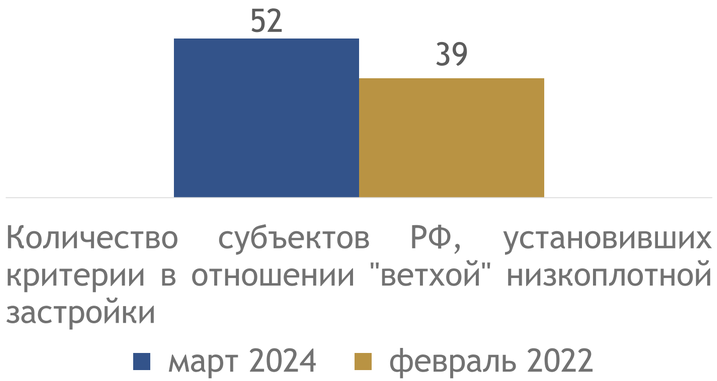
Магаданская, Тульская обл.

Количество субъектов РФ, установивших дополнительный перечень объектов, не подлежащих изъятию для публичных нужд в целях КРТ

! Ни в одном регионе не удалось обнаружить запрет на изъятие нежилых ОКС, которые не требуют сноса или реконструкции (в хорошем состоянии), что может повлечь риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов

Критерии «ветхих» МКД и «ветхой» низкоплотной жилой застройки*, которая может быть изъята для публичных нужд в целях КРТ, не всегда обоснованы

Количество субъектов РФ, установивших критерии в отношении "ветхих" МКД



Количество субъектов РФ, установивших критерии в отношении "ветхой" низкоплотной застройки

- **Лучшая практика:** установление по результатам обследования специализированной организацией уровня физического износа - 60-70 % (Ярославская область);
- Худшая практика: необоснованное включение «хороших» МКД, уровень физ. износа - 40% (Северная Осетия)
- Например, период индустриального домостроения 1930 г. (*Красноярский край*), 1990 г. (*Республика Северная Осетия*). **Сам по себе период домостроения не может свидетельствовать о необходимости сноса или реконструкции МКД**

Обеспечение территорий ИЖС инженерной инфраструктурой - задача власти, а не граждан

- Значения физического износа, определяемого субъектами РФ, предусматриваются в диапазоне 50-80%
- В качестве критерия указывается на отсутствие не всех, а наиболее важных инженерных систем: водо-, электро- и теплоснабжения (кроме обеспеченных индивидуальным газовым отоплением) *(Свердловская область)*
- Худшая практика: всеми регионами, установившими критерии «ветхой» низкоплотной жилой застройки, допускается необоснованное отнесение к такой застройке ТОЛЬКО по критерию отсутствия инженерных систем *(например, Курганская, Ульяновская области, Республика Алтай)*

✓ Рекомендация: применение одновременно критериев физического износа и отсутствия инженерных систем

* «Ветхие» МКД - МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу и соответствующие критериям, установленным НПА субъекта РФ
«Ветхая» низкоплотная жилая застройка - земельные участки с расположенными на них объектами ИЖС, садовыми домами, домами блокированной застройки, соответствующие критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения

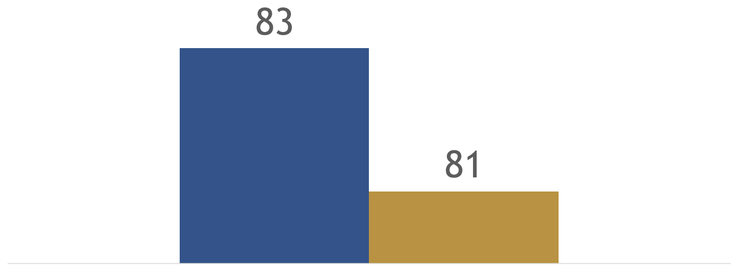
При установлении порядка определения границ территории жилой застройки субъектами РФ регламентируются различные аспекты

- Перечень границ/линий, по которым определяются (устанавливаются) границы территории (например, границы территориальных зон, элементов планировочной структуры, населенных пунктов, природных объектов)

- Перечень факторов, подлежащих учету при определении границ (сложившаяся планировка территории и сущ. землепользование, наличие планируемой и существующей инфраструктуры, ограничения использования территории)

- Технические требования к формату/масштабу установления границ территории (местоположение территории в системе координат ЕГРН, топографическая съемка в масштабе 1:2000)

✓ Рекомендация: определять границы в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) и уточнять границы по результатам проведенных общих собраний в «ветхих» МКД



Количество субъектов РФ, определивших порядок установления границ территорий жилой застройки, подлежащих комплексному развитию

март 2024 февраль 2022

Лучшие практики определения границ:

- по результатам предварительного градостроительного анализа и фактического обследования территории *(Астраханская, Орловская области)*
- на основании подготовленного мастер-плана *(Нижегородская область)*
- с учетом внешних границ ЗУ, на которых расположены ОКС, планируемые ко включению в проект решения о КРТ жилой застройки, а также с учетом существующих красных линий, линий магистралей, улиц, проездов *(Свердловская область)*

Порядок согласования субъектом РФ проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации, установлен всеми субъектами РФ, кроме тех, в которых решения о КРТ принимаются исключительно на региональном уровне

Субъектами РФ устанавливается достаточно схожий порядок согласования, предусматривающий:

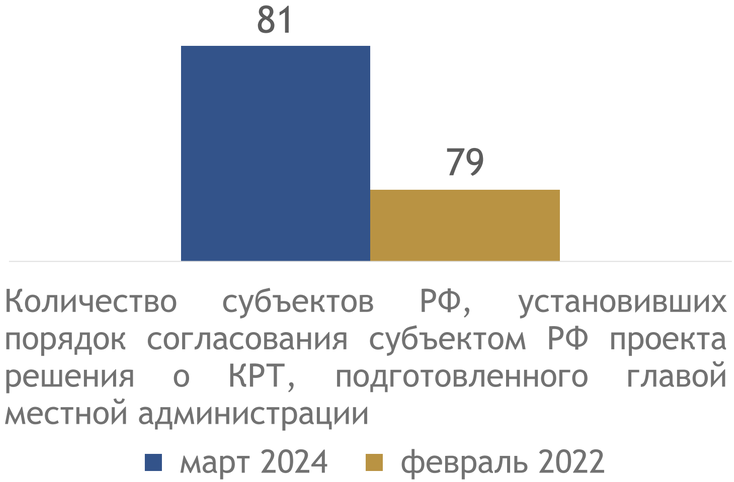
1) направление проекта решения о КРТ в адрес уполномоченного ОГВ субъекта РФ (далее – уполномоченный орган)

2) направление уполномоченным органом ОГВ субъекта РФ проекта решения о КРТ на согласование в отраслевые региональные ОИВ (далее – отраслевые ОИВ) и рассмотрение ими проекта решения

3) направление отраслевыми ОИВ в уполномоченный орган заключения о согласии или несогласии с проектом решения о КРТ по вопросам своей компетенции с обоснованием принятого решения

4) рассмотрение уполномоченным органом проекта решения о КРТ, заключений отраслевых ОИВ и подготовка заключения (решения) о согласовании проекта решения о КРТ или об отказе в согласовании
с указанием причин отказа

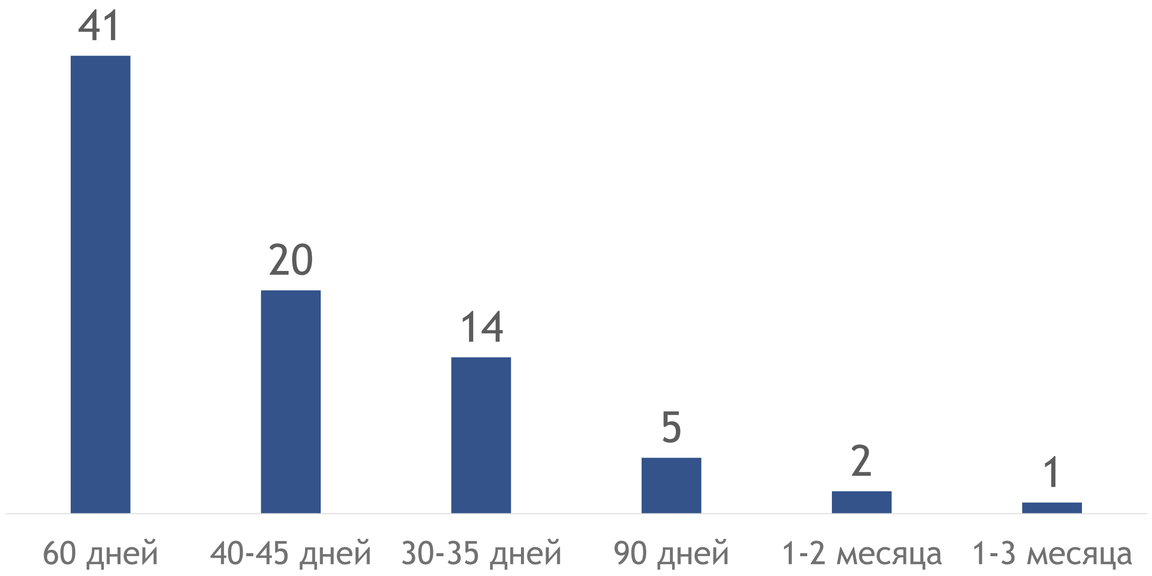
5) направление принятого решения администрации муниципального образования



Количество субъектов РФ, установивших порядок согласования субъектом РФ проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации

Лучшая практика - закрепление возможности проведения согласительного совещания с тем, чтобы устранить причины отклонения проекта решения о КРТ по формальным основаниям *(Амурская, Астраханская, Новгородская области)*

Установление срока проведения общих собраний по вопросу о включении «ветхих» МКД в проект решения о КРТ жилой застройки



Количество *субъектов Российской Федерации, установивших различные сроки проведения общих* собраний в соответствующих установленным критериям МКД

Количество субъектов РФ, установивших срок проведения общих собраний по вопросу о включении «ветхих» МКД в проект решения о КРТ жилой застройки

! В ГрК РФ не определена «точка отсчета» предельного срока, а также событие - факт завершения такого срока

✓ **2 месяца - минимальная рекомендуемая продолжительность таких собраний** в целях предоставления собственникам жилых помещений полной информации о проекте решения о КРТ жилой застройки, о правилах расселения МКД, об условиях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки

Лучшие практики:

- установление максимального значения предельного срок для проведения общего собрания (3 месяца)
- привязка начала течения указанного срока ко дню опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

(Новосибирская, Омская, Свердловская области, г. Санкт-Петербург)

Большинством регионов случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий определяются через цели реализации проектов КРТ (фактически такие случаи никак не ограничиваются)

Незначительное количество регионов уточнило, что несмежная территория должна относиться к одному виду КРТ

(Воронежская, Псковская области, Республики Алтай, Коми)

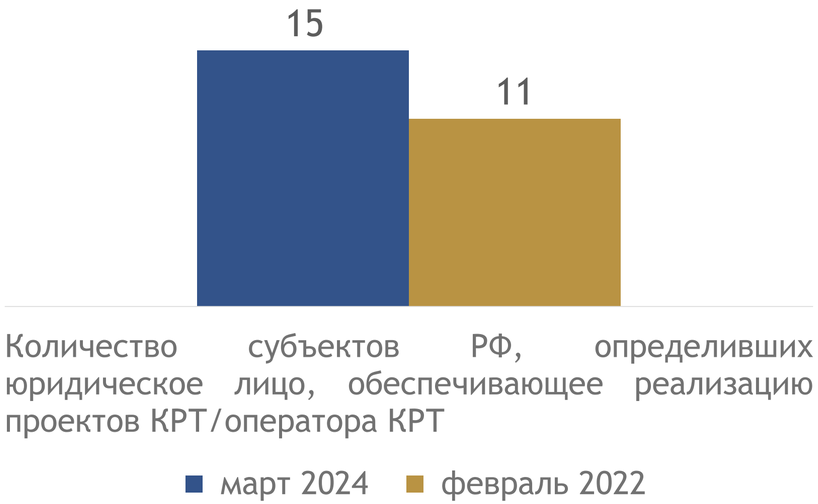
Количество субъектов РФ, установивших случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий

Лучшая практика - условие о том что решение в отношении несмежных территории может быть принято, если в мастер-плане, подготовленном в отношении таких территорий, представлено обоснование того, что земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом предназначены для реализации одной из целей, предусмотренных частью 1 статьи 64 ГрК РФ

(Амурская, Московская области)

Юридические лица, определенные РФ или субъектом РФ, и операторы КРТ – тождественные понятия

- Различаются подходы к его организационно-правовой форме:
  - акционерное общество *(Нижегородская область, Удмуртская Республика)*
  - автономная некоммерческая организация *(Мурманская, Белгородская области)*
  - некоммерческий фонд *(Ямало-Ненецкий автономный округ)*



! Федеральным законом № 627-ФЗ в ГрК РФ внесено понятие «оператор комплексного развития территории», а в новой статье 71 ГрК РФ закреплен порядок осуществления деятельности оператора КРТ, включая его полномочия по проведению торгов в целях заключения договора о КРТ, передаче в субаренду публичных земельных участков, предоставленных такому оператору в аренду, и др.

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

1. Закрепить требование об обязательности внесения изменений в ГП, ПЗЗ ДО принятия решения о КРТ

2. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и ФЭО планируемого к реализации проекта КРТ. Предусмотреть обязательность ПС/ОО для указанного документа

3. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)

4. Установить доп. жилищные гарантии собственников квартир, переселяемых из «неаварийных» МКД, конкретизировать порядок доплаты за предоставление собственникам другого жилого помещения «с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (если не гарантировано предоставление равнозначного жилого помещения)

5. Предусматривать при определении начальной цены торгов на право заключение договора о КРТ оценку будущих доходов и расходов по проекту КРТ

6. Установить запрет на изъятие для публичных нужд нежилых объектов, не требующих сноса/реконструкции

7. Уточнить критерии «ветхости» в отношении МКД, а также объектов низкоплотной застройки в границах КРТ (закрепить запрет на признание указанных объектов «ветхими» ТОЛЬКО из-за отсутствия в них одной или нескольких инженерных систем, а также применять данный критерий ТОЛЬКО в совокупности с иными критериями, характеризующими неудовлетворительное состояние таких домов)

II. Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах

Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении **1328 территорий** общей площадью **более 33 тыс. га**

- в 77 субъектах РФ в активной стадии реализации механизма КРТ находятся 784 территории площадью 17,8 тыс. га с град. потенциалом 126 млн кв. м, в том числе жилой – 92,3 млн кв. м
- принято 654 решения о КРТ, в том числе 263 решения о КРТ жилой застройки общей площадью 13 тыс. га с градостроительным потенциалом – 101,1 млн кв. м, из них – 71,7 млн кв. м жилой площади
- в рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 199,55 тыс. кв. м. жилого фонда, в том числе аварийного – 170,5 тыс. кв. м: улучшены жилищные условия для 11,53 тыс. человек
- ППК «Фонд развития территорий» приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию проектов КРТ в 5 регионах в размере 453,6 млн рублей
- в работе АО «ДОМ.РФ» 113 проектов в целях реализации КРТ в 48 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,36 тыс. га с град. потенциалом 23,38 млн кв. м жилой площади

** Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 6 декабря 2024 г.*

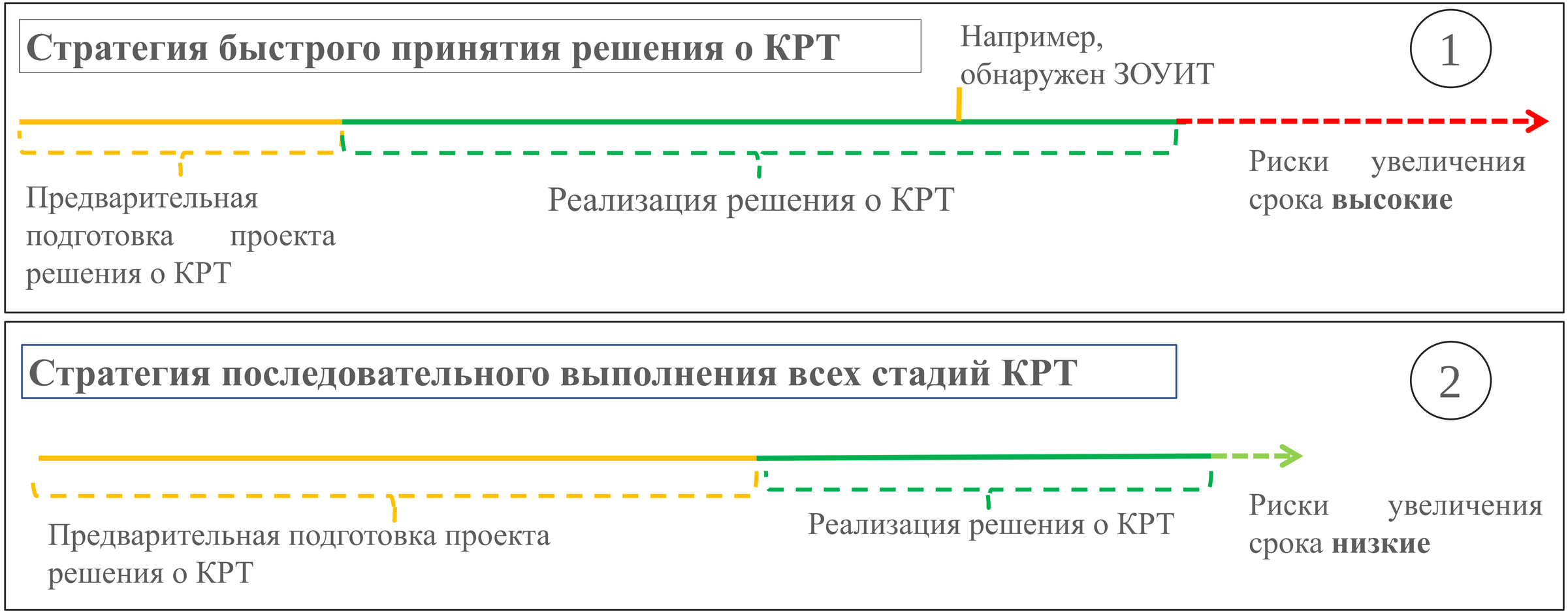
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки: методология анализа

- 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 Плюс»), по состоянию на 15 мая 2024 года

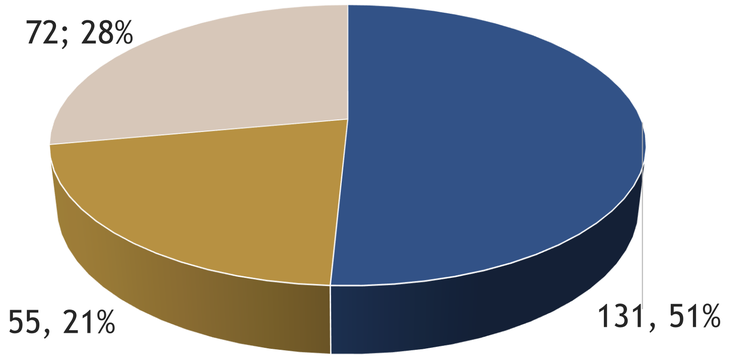
- Совокупный объем выявленных решений о КРТ может отличаться от объема фактически принятых решений о КРТ, в том числе по данным Минстроя России

Подготовка детального решения о КРТ – инструмент управления рисками проекта КРТ (ключевая роль решения о КРТ как документа, заменяющего комплекс градостроительных документов)



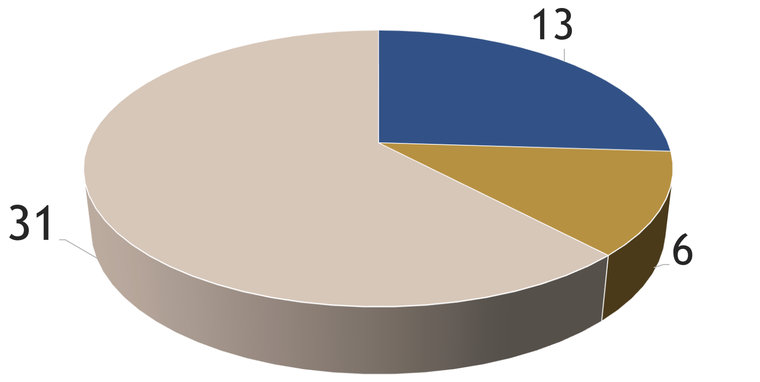
! **Чем больше сведений о территории** будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, **тем меньше рисков** будет впоследствии **при реализации проекта** КРТ жилой застройки

Анализ проведен в отношении 258 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе. Большая часть - решения о КРТ жилой застройки



Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 50 субъектов РФ

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



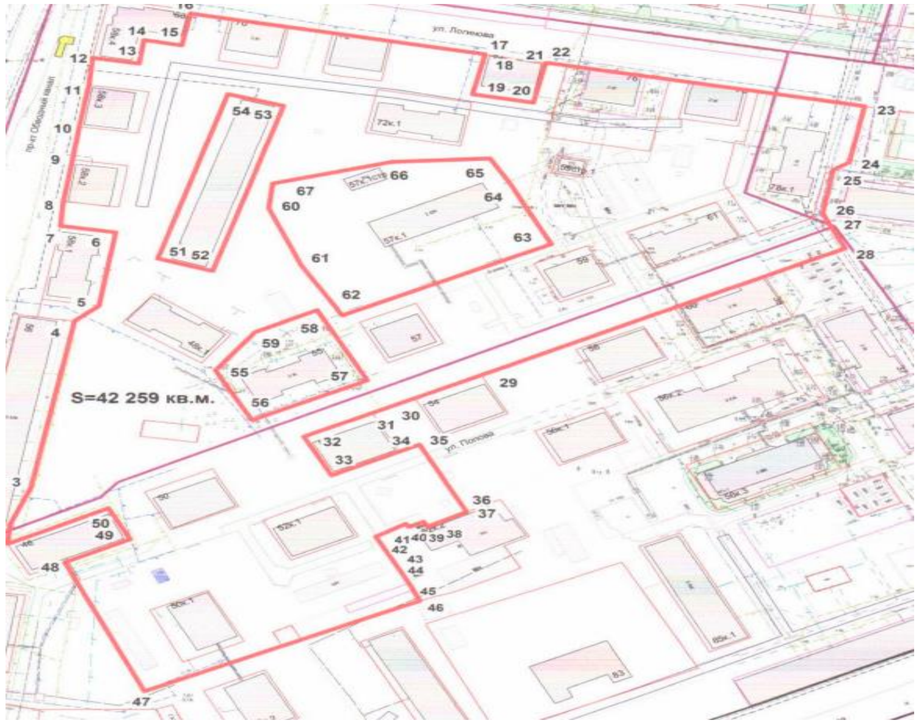
Превалирует число решений о КРТ, принятых на муниципальном уровне (227), на региональном уровне – 31 решение

**По данным Минстроя России на декабрь 2024 г., принято 654 решения о КРТ, в том числе 263 решения о КРТ жилой застройки общей площадью 13 тыс. га с градостроительным потенциалом – 101,1 млн кв. м, из них – 71,7 млн кв. м жилой площади*

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

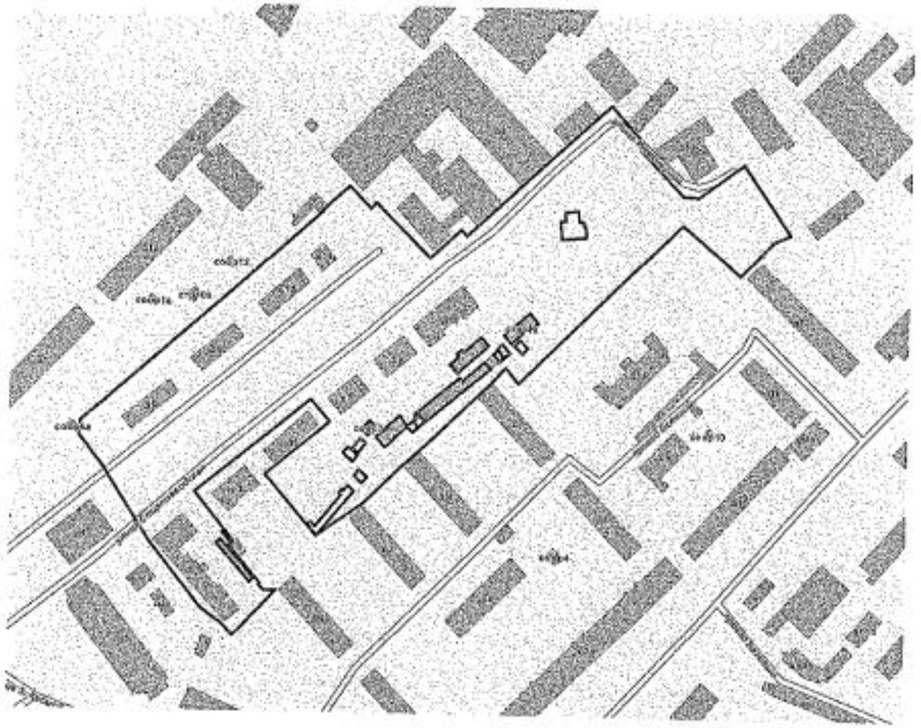
- В 35 из 50 анализируемых субъектов РФ выявлены решения о КРТ жилой застройки
- Регионы-лидеры по количеству решений о КРТ жилой застройки: Тюменская область (15), Новосибирская область и Хабаровский край (12), а также Липецкая и Курганская области (10)

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

Во всех проанализированных решениях о КРТ жилой застройки представлены все предусмотренные ч. 1 ст.67 ГрК РФ сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ

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

1) сведения о местоположении, площади и границах территории
2) перечень ОКС, расположенных в границах территории, в том числе подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД
3) предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки
4) сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом РФ, муниципальным образованием или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом РФ
5) основные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции в границах территории (могут не соответствовать ПЗЗ)
6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии)
7) сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии)
8) иные сведения, определенные Правительством РФ, субъектом РФ

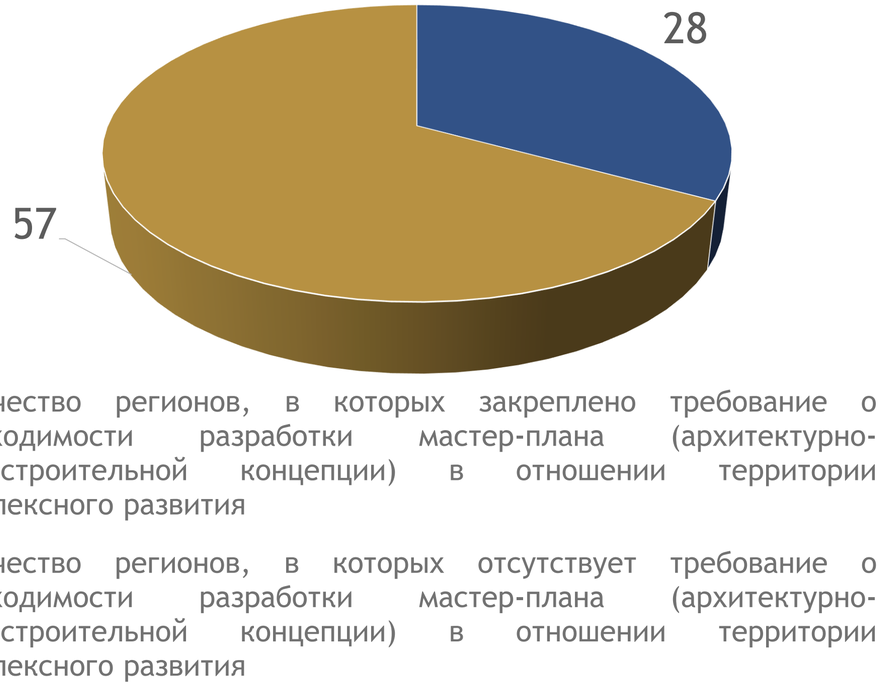
Дополнительные сведения:

1) 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)*
2) 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)*
3) иные сведения, предусмотренные НПА субъекта РФ

✓ Дополнительные сведения – только в 14 решениях

(*г. Самара, доля жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, в МКД – 10%*); иные сведения - 13 решений (*г. Тюмень, показатель жилищной обеспеченности в соответствии с РНГП)*

Отсутствуют решения, в которых определены все основные параметры мастер-плана. Сведения о ЗОУИТ и ограничениях в них либо об их отсутствии редко включаются в решения о КРТ

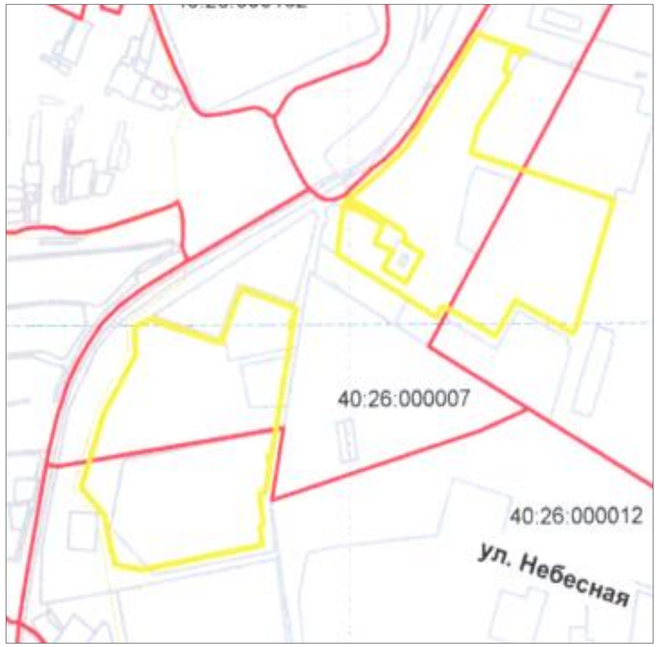


- Отдельными решениями о КРТ предусмотрены:
  - сведения, обосновывающие границы территории жилой застройки (г. Архангельск)
  - общие ТЭПы планируемого строительства (г. Белгород, г. Брянск, г. Красноярск)
  - требование о строительстве за счет застройщика объектов соц. инфраструктуры в границах КРТ (г. Екатеринбург)
  - 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 6 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

Законодательством 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.)

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

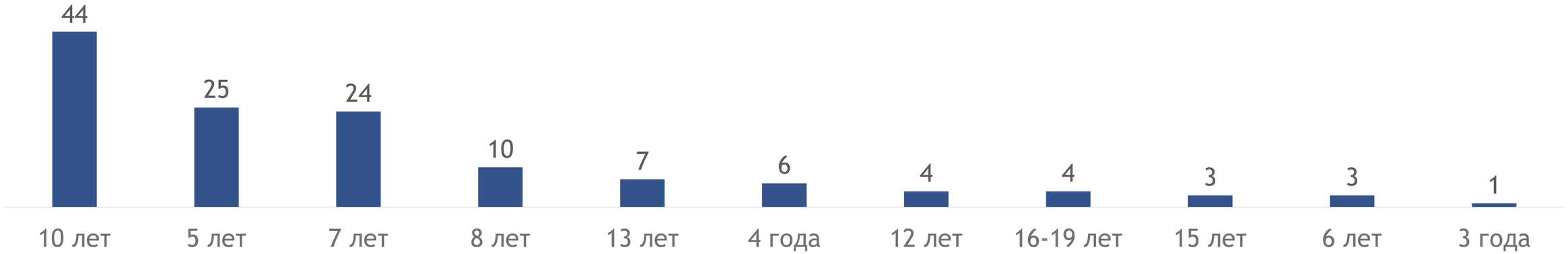
- Принято много решений о КРТ жилой застройки, которые включают только аварийные МКД и не включают «ветхие» МКД
- В ряде решений о КРТ в перечень объектов капитального строительства включены МКД, однако не уточнен их тип (аварийный/ветхий МКД или иной МКД)
- Есть примеры включения в границы территории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

Соотношение количества проанализированных решений о КРТ жилой застройки в зависимости от указания в них типов МКД, расположенных в границах территории комплексного развития

✓ ***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***

Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

- 131 решением о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения: в диапазоне от 3 лет до 19 лет (оба крайних значения - г. Новосибирск)



Сведения о частоте фиксации в решениях о КРТ жилой застройке тех или иных значений предельных сроков их реализации

- 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

Как правило, решение о КРТ жилой застройки реализуется юридическим лицом, определенным по результатам торгов

- 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 13 решениях о КРТ жилой застройки **не указан механизм реализации решения о КРТ**

В состав решений о КРТ в основном включаются ВРИ, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры

- **Только в отдельных решениях ВРИ** установлены **в отношении нескольких территориальных зон**
- Устанавливаются преимущественно ВРИ, этажность, а такие базовые параметры, как мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, устанавливаются редко или вовсе предусмотрено, что они не подлежат установлению
- 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 машино-мест на 1 квартиру *(г. Ноябрьск)*
  - обязательство по обеспечению территории объектами социального обслуживания *(г. Нижний Новгород)*

  -Дифференциация предельных параметров применительно к каждому ВРИ

Рекомендации по подготовке проектов решений о КРТ жилой застройки

- В целях снижения риска выявления отсутствующих сведений о территории проводить комплексный градостроительный анализ территории и готовить мастер-план

- Фиксировать требование о разработке документации по планировке территории в соответствии с мастер-планом территории

- Максимально детализировать сведения об аварийных и «ветхих» МКД, иных объектах, о ЗОУИТ и иных ограничениях, влияющих на возможность использования недвижимости в границах КРТ

- Фиксировать минимальные и максимальные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в качестве предельных параметров застройки в решениях о КРТ и устанавливать их конкретные значения

- Дифференцировать предельные параметры применительно к каждому устанавливаемому ВРИ

III. Результаты анализа документации о торгах на право заключения договоров о КРТ жилой застройки

Методология анализа

Поиск информации о торгах на площадке www.torgi.gov.ru в привязке к проанализированным решениям о КРТ жилой застройки

Анализ документации о торгах:

- доли решений о КРТ жилой застройки, в отношении которой была подготовлена аукционная/конкурсная документация и проведены торги

- информации, представленной в извещениях о проведении торгов

- сведений о результатах торгов (признаны состоявшимися/несостоявшимися; оценка степени повышения цены права заключить договор о КРТ по отношению к начальной цене аукциона)

- содержания проектов договоров о КРТ жилой застройки (полнота информации о планируемом развитии, обязательства, ответственность сторон)

Требования к информации в извещениях о проведении торгов

- Сведения о предмете торгов (о праве заключения договора о КРТ) с указанием границ и площади такой территории
- Перечень и содержание ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов в границах КРТ
- Начальная цена аукциона или конкурсные условия
- «Шаг аукциона» (при проведении торгов в форме аукциона) или метод (способ) и критерии оценки конкурсных условий (при проведении торгов в форме конкурса)
- Размер задатка за участие в торгах, срок и порядок его внесения (если решением о проведении торгов предусмотрена обязательность внесения участниками торгов такого задатка)
- Проект договора о КРТ жилой застройки

(ПП РФ № 701)

Проанализирована документация 71 торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в 24 субъектах РФ, из них 85 % - в форме аукционов, 15 % - в форме конкурсов. Состоявшимися признаны лишь 25 % торгов

Лидеры по количеству торгов:

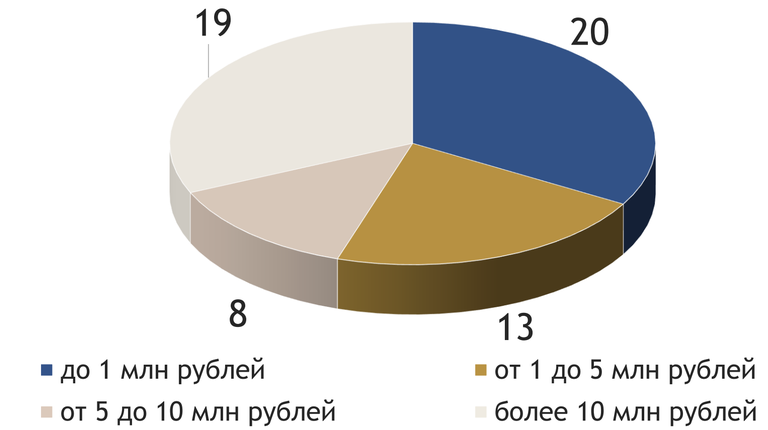
- Тюменская область (12)
- Хабаровский край (8)
- Новосибирская область (6)
- Республика Башкортостан (6)

По состоянию на май 2024 г.

Значения начальной цены аукционов варьируются в диапазоне от 1,4 тыс. рублей (Тюменская область) до 213 млн рублей (Новосибирская область)

- Значение «шага» аукциона в документации о торгах проанализированных проектов КРТ жилой застройки, как правило, устанавливается в 1-5% от начальной цены права
- Исключения:

- электронный аукцион в Свердловской области (установлено значение «шага» в 27% от начальной цены, что не допускается ПП РФ №701*)
- аукцион в Тюменской области (в решении о проведении торгов установлено значение «шага» в 100% от начальной цены, что допускается ПП РФ №701**)



Размер начальной цены аукциона на право заключения договора о КРТ в проанализированных проектах по состоянию на май 2015 г.

Площадь	Срок	Начальная цена аукциона
18 га	10 лет	43,3 млн руб.
24,8 га	8 лет	113 тыс. руб.
1,5 га	6 лет	38,1 млн руб.

По состоянию на май 2024 г.

** Правилами торгов не допускается предусматривать «шаг» аукциона в значении, превышающем 5% от начальной цены, в отношении торгов, планируемых к реализации в электронной форме (п. 44 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утв. ПП РФ № 701)*

Проектами договорами фиксируются в основном конкурсные условия, предусмотренные Правилами проведения торгов*, но встречаются и иные

Предусмотренные п. 11 Правилам проведения торгов

1) минимальный объем предусмотренного договором о КРТ финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о КРТ, технические, качественные и эксплуатационные (при необходимости) характеристики результатов таких работ **(обязательное условие)**

2) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о КРТ финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации

3) предельный срок выполнения работ по договору о КРТ, который будет заключен по результатам торгов

4) цена права на заключение договора о КРТ

5) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о КРТ и подлежащих передаче в публичную собственность

Примеры иных конкурсных условий, не соответствующих п. 11 Правил проведения торгов

1) срок минимального опыта работы в строительной отрасли, связанного со строительством МКД

2) обязательство участника конкурса заключить с администрацией города муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в определенном объёме (в % от числа квартир в МКД, построенных в рамках КРТ)

3) требование об участии в инвестиционных проектах в сфере жилищного строительства, предусматривающих предоставление мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья

4) нахождение юридического лица на налоговом учете на территории региона свыше 3-х лет по сост. на 1 янв. текущего года

5) минимальная площадь жилых помещений в границах городского округа, находящихся в собственности у участника конкурса, для гарантии восполнения муниципального жилого фонда в аварийных и сносимых МКД

П. 11 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных ПП РФ № 701

Минимальный объем финансирования работ предусмотрен во всех 11 проектах КРТ, реализуемых по результатам конкурса

- Значения указанного параметра находятся в диапазоне от 180 млн до 18 млрд рублей
- В отношении 8 проектов КРТ указан размер собственных средств участника конкурса в диапазоне от 162 млн до 2,95 млрд рублей
- В отношении 10 из 11 проектов КРТ предусмотрена цена права на заключение договора о КРТ в диапазоне от 73 тыс. рублей до 20,2 млн рублей

№ п/п	Площадь территории, га	Минимальный объем финансирования, млрд руб.
1	35,2	18
2	25,6	16,6
3	6,7	14,97
4	3,9	5
5	1,5	4,03
6	0,8	0,208
7	0,67	0,2

По состоянию на май 2024 г.

75% выявленных торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки признаны несостоявшимися, однако по итогам других 25% торгов итоговая цена существенно возросла

- Из 60 проектов КРТ жилой застройки, по которым было принято решение о проведении торгов в форме аукциона:

- по 42 проектам аукционы признаны несостоявшимися (единственный участника)

- по 18 проектам аукционы признаны состоявшимися (от 2 до 7 участников)

По 11 проектам КРТ в форме конкурса – состязательность не выявлена

Регион	Начальная цена аукциона, млн руб.	Итоговая цена аукциона, млн руб.	Разница между итоговым и начальным значением цены аукциона, раз
Калужская область	9,5	81	8,5
Нижегородская область	18,4	190,88	10,3
Пермский край	1,23	35,04	28,5
Самарская область	23,5	77,3	3
Новосибирская область	1,815	43,9	24
Свердловская область	0,917	210,6	229,6
Тюменская область	0,107	368,25	3441,5
Хабаровский край	1,56	6,23	5

По состоянию на май 2024 г.

Проекты договоров о КРТ жилой застройки: методика и структура анализа

- 1 субъект РФ - 1 проект договора о КРТ жилой застройки

- Характеристики, по котором осуществлялась оценка:

  - состав информации о территории и объектах недвижимости
  - количество сторон договора
  - обязательство по подготовке и представлению на утверждение ДПТ, сроки его выполнения
  - обязательство по обеспечению территории объектами социальной инфраструктуры
  - ответственность сторон договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора
  - способы и размер обеспечения обязательств по договору лицом, заключившим договор
  - порядок изменения, расторжения договора

Во всех 24 проектах договоров о КРТ жилой застройки представлена информация о местоположении территории и перечне ОКС. Различается только степень детализации соответствующих сведений

- **Лучшие практики**

- регионы, в которых информация о предмете договора предельно детализирована (сведения о кадастровом номере, площади ЗУ, виде собственности, о площади МКД, сроках отселения, об основаниях признания МКД «ветхими», о «судьбе» каждого ОКС) – *Архангельская, Нижегородская области*

- сведения об ограничениях по использованию земельных участков и ОКС, об обременениях прав на такие участки и ОКС *(Белгородская, Воронежская, Кировская, Липецкая и Нижегородская области)*

В основном в проанализированных проектах договоров 2 стороны: застройщик и орган власти, обладающий полномочиями на выполнение обязательств по договору о КРТ жилой застройки

! Орган публично-правового образования (ППО), от лица которого заключается договор о КРТ жилой застройки, должен обладать всеми полномочиями по выполнению обязательств по такому договору

Стороны договора о КРТ

Победитель торгов/лицо, имеющее право на заключение договора

Публично-правовое образование, наделенное полномочиями для выполнения обязательств, предусмотренных ст. 68 ГрК РФ/оператор КРТ

- В 20 проектах договора о КРТ - 2 стороны
- В 4 проектах договора – 3 стороны *(Белгородская, Нижегородская, Орловская области и Республика Бурятия)*
- Худшие практики - сторона договора о КРТ не обладает полномочиями, позволяющими выполнить обязательства по договору: исполнение таких обязательств поставлено в зависимость от взаимодействия с другим субъектом (ППО), а порядок такого взаимодействия в договоре не предусмотрен
- Рекомендации:

  - предварительное согласование проекта договора между ППО, наделенными соответствующими полномочиями

  - заключение соглашения между ППО соответствующих уровней о взаимном признании отдельных обязательств или заключение трехстороннего договора

Во всех проектах договоров о КРТ жилой застройки за застройщиком закреплено обязательство по разработке ДПТ и оно зачастую конкретизируется

Содержание детализации	Регион
Артикуляция на выполнении ДПТ в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, градостроительными документами и НГП	Кемеровская, Свердловская области
Установление сроков и порядка доработки ДПТ в случае выявления замечаний в такой документации	Практически все регионы
Детализированные требования к формату материалов в составе ДПТ, включая требования к графическим материалам (схемам и чертежам), системе координат	Воронежская область
Требование о соответствии подлежащей разработке ДПТ мастер-плану территории комплексного развития/ТЭП планируемого развития территории	Нижегородская область Пермский край
Упоминание об обязательном проведении публичных слушаний/общественных обсуждений в отношении ДПТ на этапе, предшествующем ее утверждению	Амурская, Нижегородская и Тюменская области
Закрепление обязанности застройщика обеспечить согласование ДПТ с РСО, выдавшими ТУ на подключение к инженерным коммуникациям	Калужская область
Рассмотрение концептуальных положений ДПТ на Градостроительном совете	Кировская область
Разработка схемы транспортного обслуживания застроенной территории на основании моделирования транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития	Свердловская область
Указание на возможность разработки в составе ДПТ проекта организации дорожного движения, а также требование об учете в составе ДПТ пересечений и (или) примыканий к автомобильным дорогам в соответствии с выданными техническими требованиями и условиями	Хабаровский край

Среди иных обязательств застройщика, не предусмотренных ст. 68 ГрК РФ - обязательства по обеспечению сохранности объектов на территории КРТ, либо по прохождению застройщиком отдельных адм. процедур

Содержание обязательства	Регион
Принятие при сносе МКД мер по недопущению прекращения услуг электро-, тепло-, газо-водоснабжения/водоотведения населения города в целом, связанных с проведением таких работ	*Архангельская обл.*
- Обеспечение доступа на земельный участок собственника линейного объекта. - Обеспечение надлежащего содержания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры до момента ее передачи в муниципальную собственность, а также качества жилых помещений до их передачи собственникам или управляющей компании.	*ХМАО*
Обеспечение согласования архитектурно-градостроительного облика ОКС	*Республика Бурятия*
Получение разрешения на право вырубки зеленых насаждений в случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений	*Ханты-Мансийский автономный округ*
- Разработка комплексной схемы инженерного обеспечения на территорию либо в составе ППТ, либо в виде самостоятельного документа. - Разработка и согласование транспортной схемы в составе ДПТ, разработка проекта наружного освещения в соответствии с выданными техническими условиями	*Хабаровский край*
Обязательство предоставить на обсуждение Градостроительного совета архитектурно-градостроительную концепцию территории комплексного развития	*Пермский край*
Освобождение силами застройщика и за его счет территории от некапитальных объектов, в том числе сараев, гаражей и т.п.	*Республика Башкортостан*
Обязательство не использовать освободившиеся помещения в ОКС в коммерческих и иных целях, за исключением целей реализации договора о КРТ	*Республика Марий Эл*

Отдельные обязательства по осуществлению КРТ жилой застройки, не предусмотренные ГрК РФ, закрепляются за публично-правовым образованием

Содержание обязательства	Регион
Обязательство направить в адрес застройщика сведения о лицах, проживающих в МКД, включенных в границы территории, и нуждающихся в улучшении жилищных условий, состоящих на учете в уполномоченном ОМСУ, а также об основаниях постановки таких лиц на учет, нормах предоставления жилых помещений; о нанимателях помещений, принадлежащих муниципальному образованию, находящихся в МКД, включенных в границы застроенной территории; о правообладателях иных объектов недвижимого имущества, включенных в границы застроенной территории	*Свердловская область*
Оказание застройщику содействия в получении технических условий от ресурсоснабжающих организаций	*Хабаровский край*
Предоставление застройщику номенклатуры требуемых благоустроенных помещений в целях расселения нанимателей жилых помещений, проживающих на условиях договоров социального найма	*Ханты-Мансийский автономный округ*

Случаи заключения многосторонних договоров о КРТ жилой застройки редки, несмотря на то, что не всегда орган, заключивший договор, обладает всеми необходимыми полномочиями

! Орган публично-правового образования (ППО), от лица которого заключается договор о КРТ жилой застройки, должен обладать всеми полномочиями по выполнению обязательств по такому договору

Стороны договора о КРТ

Победитель торгов/лицо, имеющее право на заключение договора

Публично-правовое образование, наделенное полномочиями для выполнения обязательств, предусмотренных ст. 68 ГрК РФ/оператор КРТ

- В 20 проектах договора о КРТ - 2 стороны
- В 4 проектах договора – 3 стороны *(Белгородская, Нижегородская, Орловская области и Республика Бурятия)*
- Худшие практики - сторона договора о КРТ не обладает полномочиями, позволяющими выполнить обязательства по договору: исполнение таких обязательств поставлено в зависимость от взаимодействия с другим субъектом (ППО), а порядок такого взаимодействия в договоре не предусмотрен *(Пермский край)*

✓ Рекомендации:

- предварительное согласование проекта договора между ППО, наделенными соответствующими полномочиями

- заключение соглашения между ППО соответствующих уровней о взаимном признании отдельных обязательств или заключение трехстороннего договора

Примерно в половине проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки закреплены обязательства той или иной стороны по строительству объектов социальной инфраструктуры

- В некоторых субъектах РФ обязательство закреплено за застройщиком → Строительство за счет собственных средств детского дошкольного учреждения *(Белгородская Кемеровская области)*
- В ряде регионов обязательство закреплено за публично-правовым образованием → Строительство соц. объектов за счет средств федерального/регионального бюджетов *(Архангельская область, Республика Бурятия)*; Предоставление субсидии администрации города на выполнение обязательства по строительству школы *(Нижегородская область)*
- Обязательство по созданию объектов соц. инфраструктуры фиксируется *различными способами*
  - Только в виде встроенно-пристроенных помещений в МКД *(Пермский край)*
  - Либо как отдельного ОКС, либо как помещений в строящемся МКД в зависимости от решений ППТ *(Свердловская область)*
- В 10 проанализированных проектах договоров о КРТ жилой застройки обязательство по созданию объектов соц. инфраструктуры не предусмотрено

! Ни в решениях о КРТ, ни в документации о торгах в отношении соответствующих территорий **не указано,** что создание таких объектов не требуется и потребность обеспечивается за счет существующих объектов социальной инфраструктуры

Положения об ответственности сторон за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по договору о КРТ представлены во всех проектах договора, однако различается степень детализации таких положений, а также способы обеспечения обязательств по договорам

- Только в 9 из 24 проектов договоров о КРТ представлены положения, конкретизирующие объем ответственности не только застройщика, но и ППО: **стороны должны быть равноправными**
- **Основной способ** обеспечения выполнения обязательств по договору, предусматриваемый всеми проектами договоров о КРТ - **неустойка (пеня)**. Подход к определению ее размера дифференцирован:

  - 1/300 ключевой ставки Банка России от цены права на заключение договора о КРТ за каждый день просрочки (Амурская область)

  - доля от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому нарушены сроки за каждый день просрочки в диапазоне от 0,01% *(Нижегородская область, Республика Карелия)* до 1% *(Липецкая область)*

  - фиксированный размер (50 тыс. руб.) за каждый день просрочки в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения *(Орловская область)*
- Есть пример, когда установлен «лимит» в 550 млн руб. неустойки за нарушение застройщиком обязательств по договору в течение всего срока его действия – больше взыскать нельзя (*Республика Бурятия)*

- Наряду с неустойкой – **штрафы** (в 10 проектах договоров): как % от начальной цены аукциона *(Амурская* (1%), *Костромская* (10%) области/как фиксированная сумма за каждый факт неисполнения обязательства в соответствии с договором: 100 тыс. рублей *(Кемеровская область)* и 50 тыс. руб. *(Новосибирская область)*
- В 2 регионах штраф привязан не к факту неисполнения обязательства, а к факту несоблюдения требований градостроительного законодательства о получении РНС *(Архангельская область и Республика Карелия)*

Положения о необходимости оформления застройщиком независимой банковской гарантии предусмотрены 8 из 24 проанализированных проектов договоров о КРТ жилой застройки

- Различаются подходы к определению размера банковской гарантии:

  - предоставление банковской гарантии или внесение застройщиком денежных средств в целях обеспечения обязательств по расселению аварийных МКД в границах КРТ в размере, определяемой по результатам независимой оценки *(Воронежская область)*

  - предоставление банковской гарантии или внесение застройщиком денежных средств в фиксированном размере - 300 млн рублей *(Свердловская область)*

- В отдельных случаях устанавливается подробный перечень требований к банковской гарантии, например:

  1) банковская гарантия должны быть получена застройщиком в размере 0,5% от объема финансирования работ, подлежащих выполнению, содержащегося в конкурсном предложении

  2) срок действия банковской гарантии должен быть установлен таким образом, чтобы дата его окончания наступала не ранее момента окончания срока действия договора, увеличенного на 1 месяц

  3) в случае прекращения банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта или невозможностью ее исполнения, вызванной обстоятельствами, за которые ни одна из сторон банковской гарантией не отвечает, застройщик обязан предоставить новую банковскую гарантию, начало срока действия которой должно быть не позднее срока прекращения предшествующей банковской гарантии в течение 30 дней с момента ликвидации гаранта, либо возникновения факта невозможности исполнения обозначенной гарантии *(Кировская область)*

Вопрос о внесении изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах, дискуссионный. Выявлены положения о возможности продления сроков исполнения отдельных обязательств по договору

Стабильность отношений ***VS*** *требования законодательства о защите конкуренции*

- Во всех проанализированных проектах договоров о КРТ - досудебный порядок урегулирования споров между сторонами, включая согласительные процедуры – в отдельных случаях *(Белгородская, Воронежская, Липецкая области)*

- В отдельных случаях предусматривается **возможность продления сроков исполнения отдельных обязательств по договору ввиду факта наступления определенных обстоятельств, не зависящих от воли сторон,** например:
  - *граждане откажутся переселяться (Республика Карелия)*
  - *собственник не согласен с решением об изъятии/размером возмещения (Республика Башкортостан)*
  - *собственники в «ветхих» МКД примут решение о выходе из границ КРТ (Республика Бурятия)*
  - *невозможно получить технические условия от РСО (Костромская область)*
  - *незаконные действия/бездействие ОГВ, ОМСУ, иных органов и организаций, ввиду чего застройщик не может выполнить свои обязательства по договору (Воронежская область)*

- Перечень ЗУ и расположенных на них объектов недвижимости, являющихся предметом договора о КРТ, может быть дополнен/изменен в связи с изменением решения о КРТ (*Кемеровская область*) - не описаны последствия указанных обстоятельств для сторон договора. Риск нереализации или нарушения сроков реализации обязательств по договору о КРТ

В 4 проектах договора о КРТ жилой застройки представлены положения, регулирующие особенности отношений сторон в связи с обстоятельствами, любое изменение которых признается существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ

<u>Подход, предусмотренный Методическими рекомендациями по КРТ Минстроя</u>:
- территория соответствует требованиям ч.2,3,10 ст. 65 ГрК РФ
- актуальность и достоверность сведений об ОКС, ограничениях КРТ на дату подписания договора о КРТ
- собственникам помещений в аварийных МКД предъявлено требование о сносе и ими не подано заявление на получение РНС
- В «ветхих» МКД проведены общие собрания и приняты решения о включении в границы КРТ

Воронежская, Орловская области

Иные подходы:

- изменение положений законодательства или условий предоставления льгот/мер. гос. поддержки застройщику на освобождение территории об объектов недвижимости
- принятие собственниками МКД, включенных в границы КРТ, решений о выходе из границ КРТ
- нарушение застройщиком сроков освобождения территории от объектов недвижимого имущества, по причинам, не связанным с виновными действиям

Республика Бурятия

- влияющее на возможность исполнения договора состояние территории зафиксировано сторонами на дату заключения договора и учитывается в обязательном порядке сторонами при исполнении обязательств, установленных договором, даже если это прямо не оговорено соответствующим пунктом договора

Новосибирская область

Рекомендации по подготовке документации о торгах и проектов договоров о КРТ жилой застройки

- Включать в состав решений о проведении торгов, в извещения о торгах детализированную информацию о территории планируемого развития и расположенных в ее границах ОКС, линейных объектов, а также сведения об ограничениях по использованию такой недвижимости, о ЗОУИТ – это будет влиять не только на состязательность торгов, но и минимизировать риски нереализации проекта КРТ

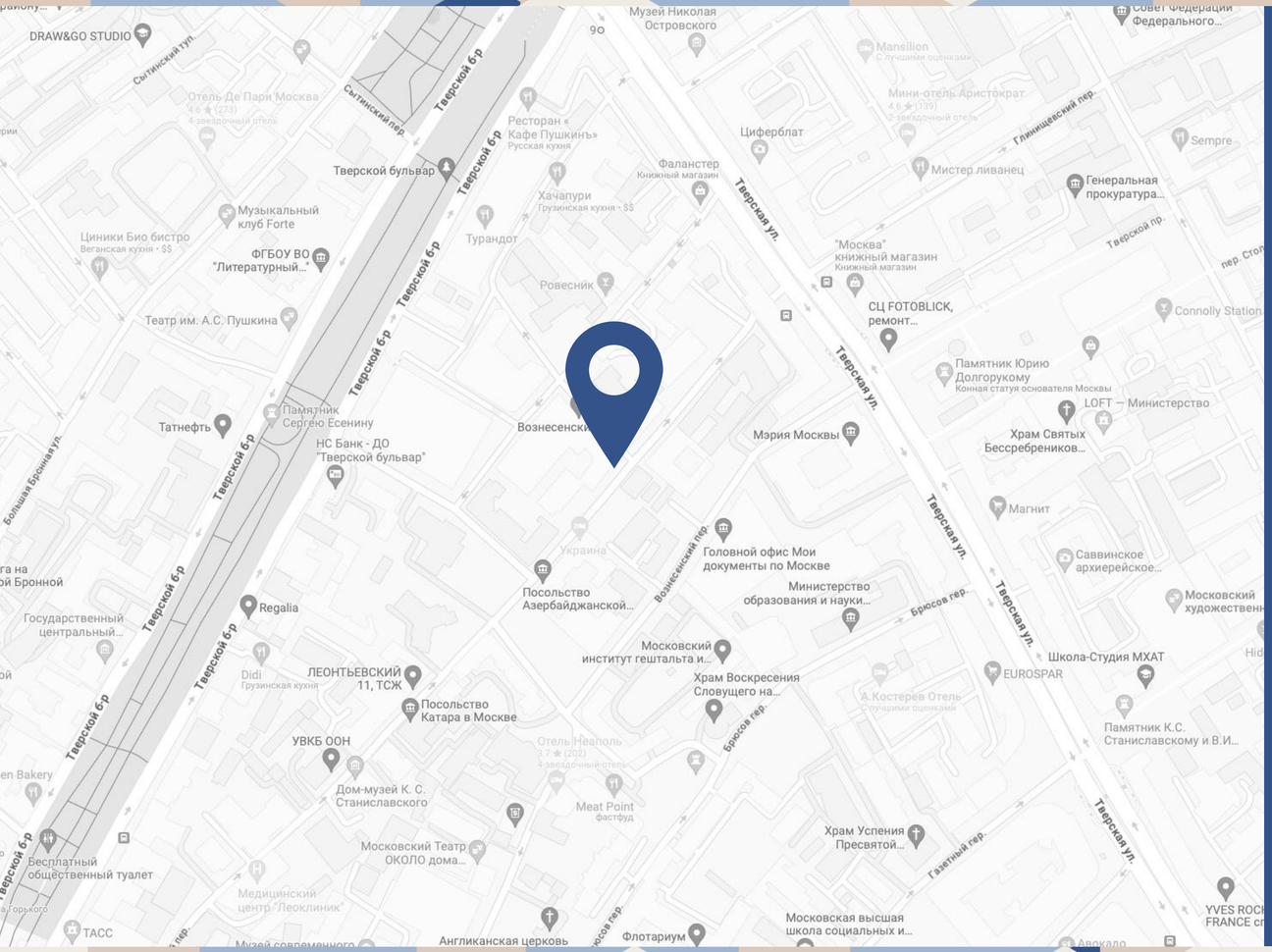
- Учитывать наличие полномочий по выполнению обязательств по договору при определении сторон договора

- Конкретизировать в договоре о КРТ содержание и сроки выполнения обязательств по инфраструктурному обеспечению территории в привязке к этапам строительства ОКС

- Предусматривать положения об изменении договора ввиду наступления обстоятельств, трактуемых как существенные по смыслу ст. 451 ГК РФ

Заключение

1. К 2024 году формирование нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации практически завершено, а в половине из них ведется активная работа по принятию и реализации решений о КРТ жилой застройки.
2. Обязательность градостроительной и экономической проработки проекта решения о КРТ жилой застройки нормативно закреплена в менее чем половине регионов, что приводит к недостаточной привлекательности проектов для застройщиков и выражается в том числе в слабой конкуренции за право заключения договора о КРТ жилой застройки на торгах.
3. Дополнительные жилищные гарантии собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих критериям субъектов Российской Федерации, пока предусмотрены в небольшом количестве регионов, что влечет отсутствие заинтересованности граждан в участии в проектах КРТ жилой застройки.
4. В решениях о КРТ жилой застройки выявлена недостаточная детализация сведений об объектах недвижимости, их характеристиках, об ограничениях прав использования земельных участков и объектов капитального строительства и обременениях объектов недвижимого имущества, что повышает риски выявления уже в процессе реализации проекта информации об ограничениях, которая может оказать существенное влияние на показатели эффективности проекта.
5. Торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки характеризуется низкой степенью состязательности и, как правило, признаются несостоявшимися. Однако есть и примеры торгов с высокой конкуренций, по итогам которых цена права заключения договора о КРТ жилой застройки возрастает в тысячи раз.
6. В проекты договоров о КРТ жилой застройки редко включаются обязательства сторон по инфраструктурному обеспечению территорий, что создает риски несбалансированного развития территории и возникновения потребности в бюджетных расходах на решение этой проблемы в будущем.



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