



Фонд «Институт экономики города»

Дискуссионный клуб:
«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, 17 декабря 2024 г.

ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

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



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



Структура презентации



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

II. Мониторинг подготовки и принятия решений о комплексном развитии территории жилой застройки в российских городах

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



**I. Результаты анализа и оценки
региональной нормативной правовой
базы КРТ жилой застройки в субъектах
Российской Федерации**

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

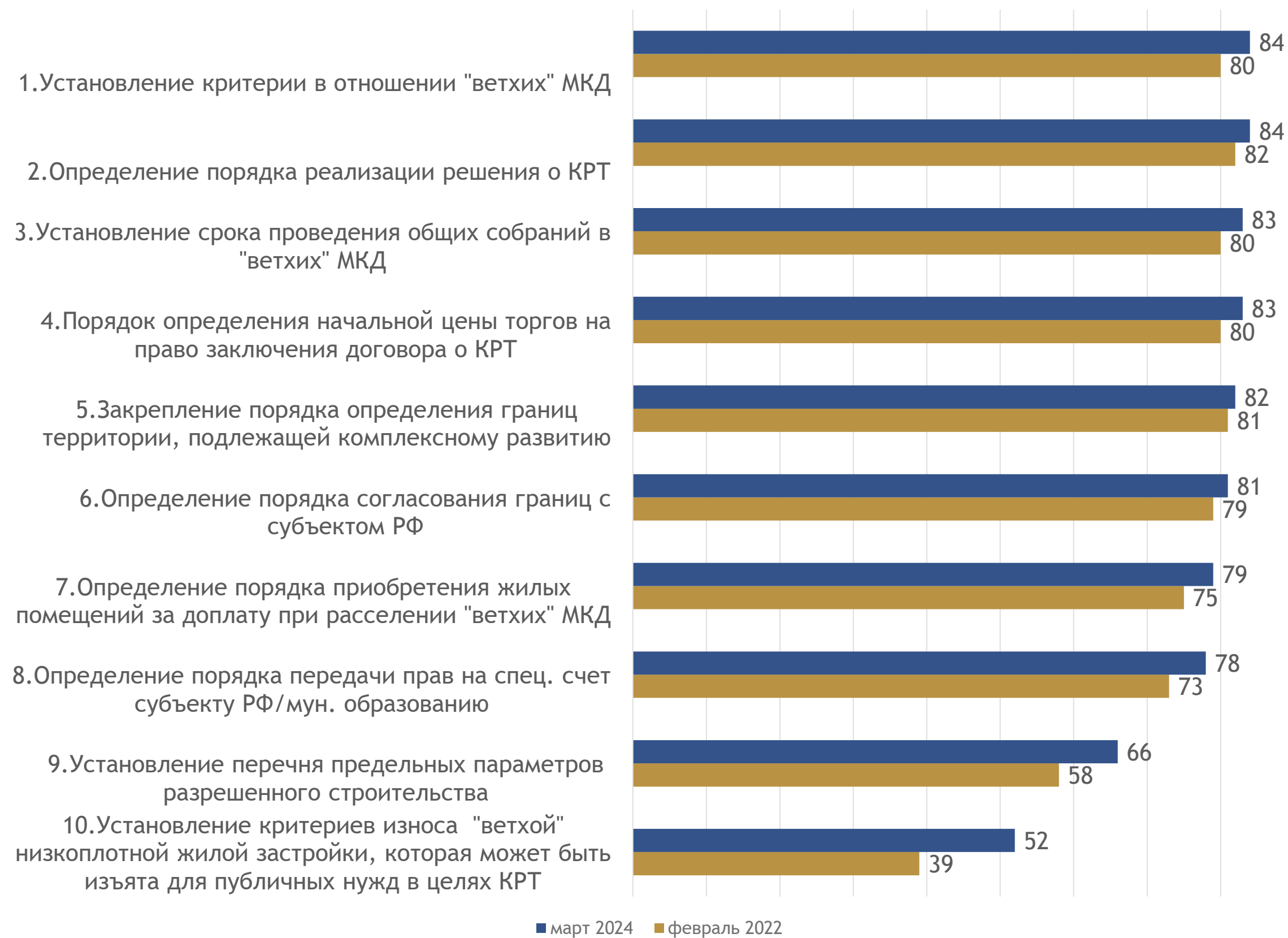
По состоянию на май 2024 г.



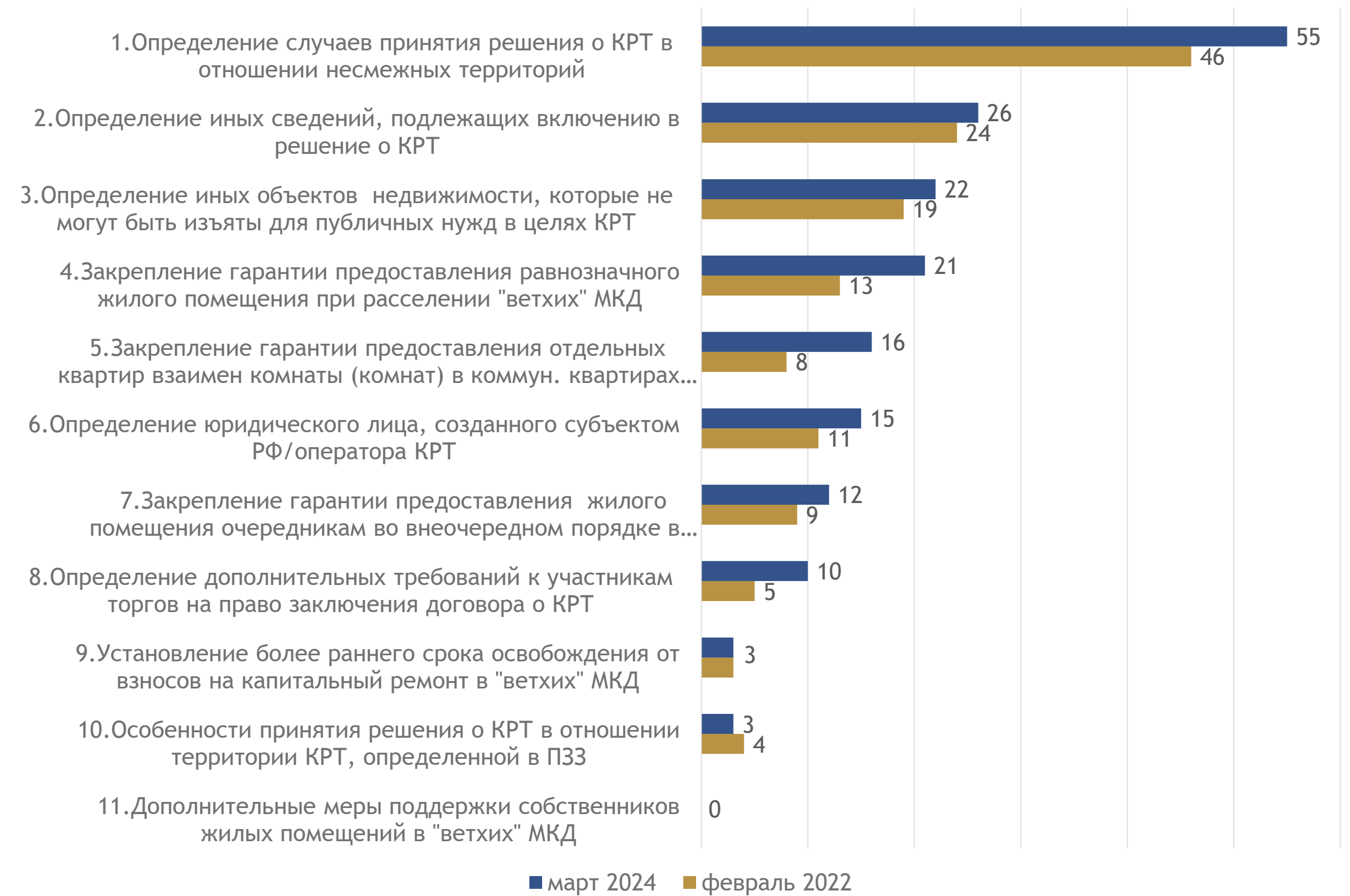
По состоянию на март 2024 года 43 субъекта Российской Федерации реализовали все обязательные регуляторные полномочия

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)



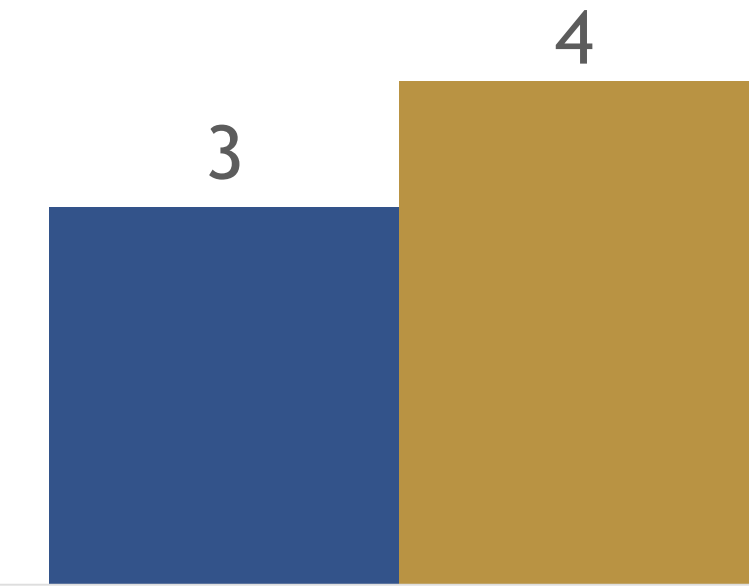
Нормами ГрК РФ допускается подход, по которому решение о КРТ заменяет собой весь комплекс документов градостроительного проектирования, однако субъекты РФ не обязаны следовать этому подходу



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)*
 - *подготовка проектной и рабочей документации 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*



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

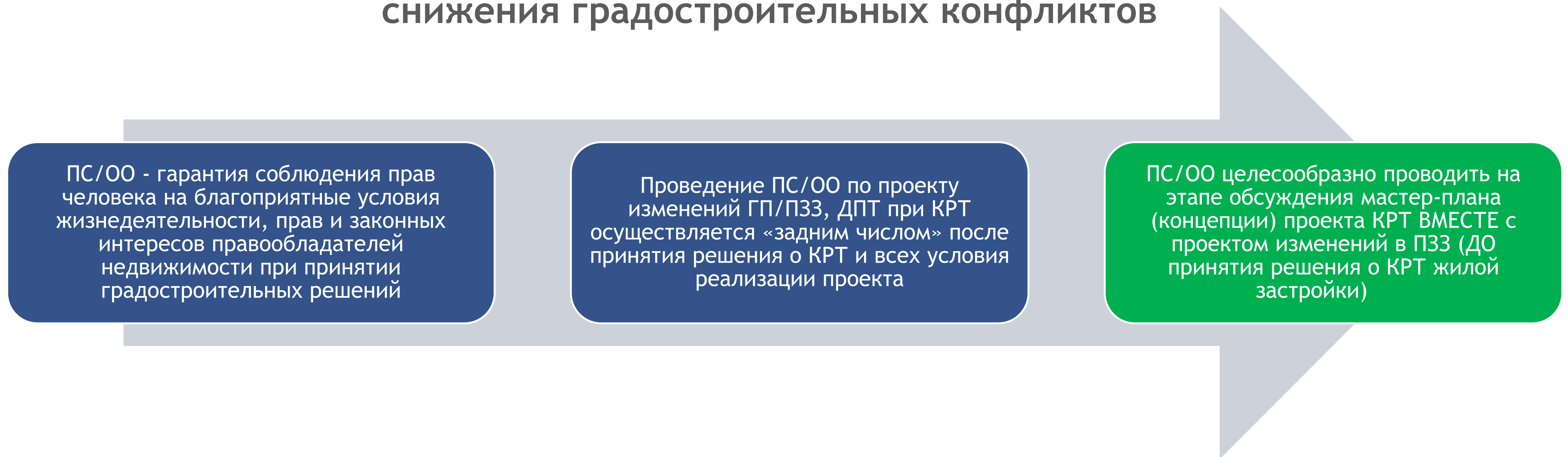
См. Кассационные определения Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2022 года № 5-КАД22-34-К2, от 23 октября 2024 года № 5-КАД24-52-К2

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



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

Например, Амурская, Нижегородская, Тюменская области

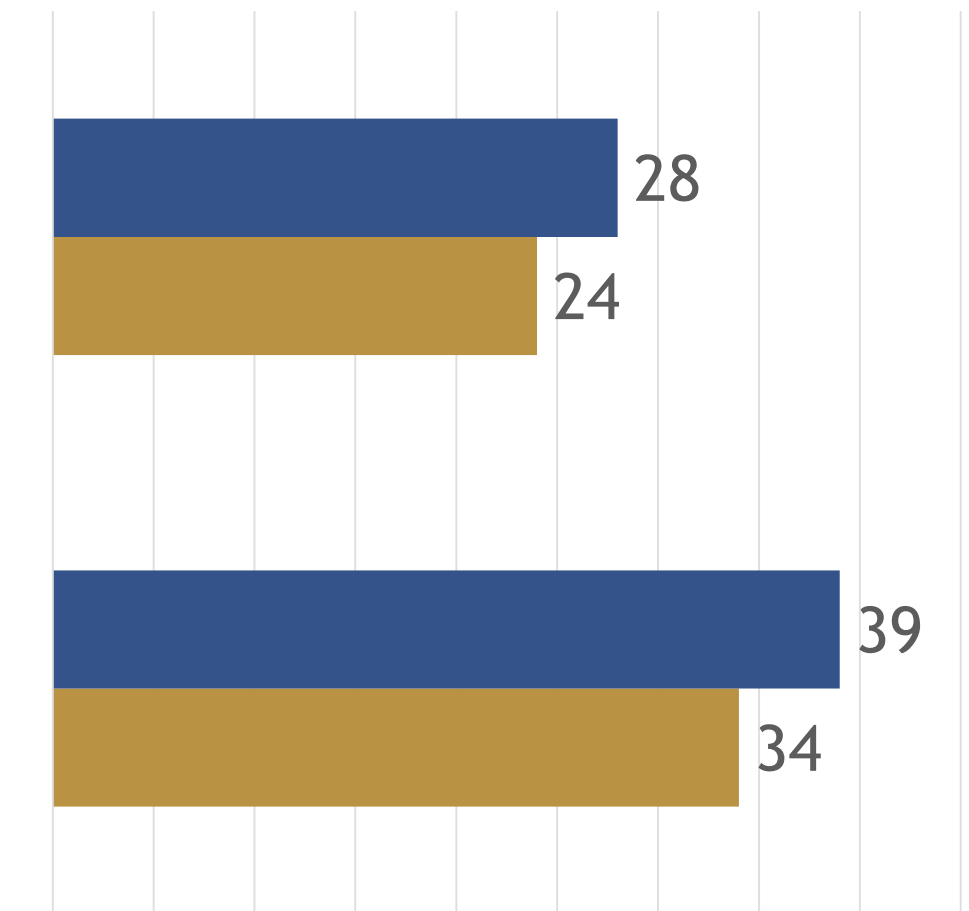
Менее половины субъектов РФ нормативно закрепили обязательную градостроительную проработку и подготовку мастер-плана проекта КРТ, однако число таких субъектов РФ растет

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

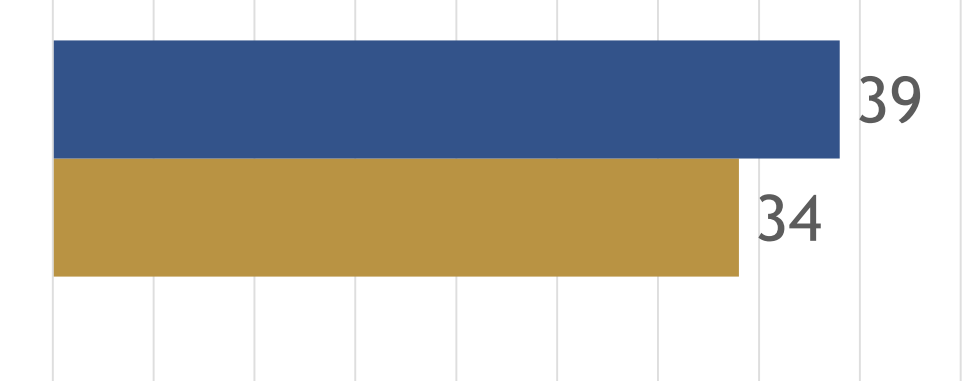
✓ Рекомендации

- 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

Количество субъектов РФ, закрепивших требование об обязательной разработке мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) КРТ



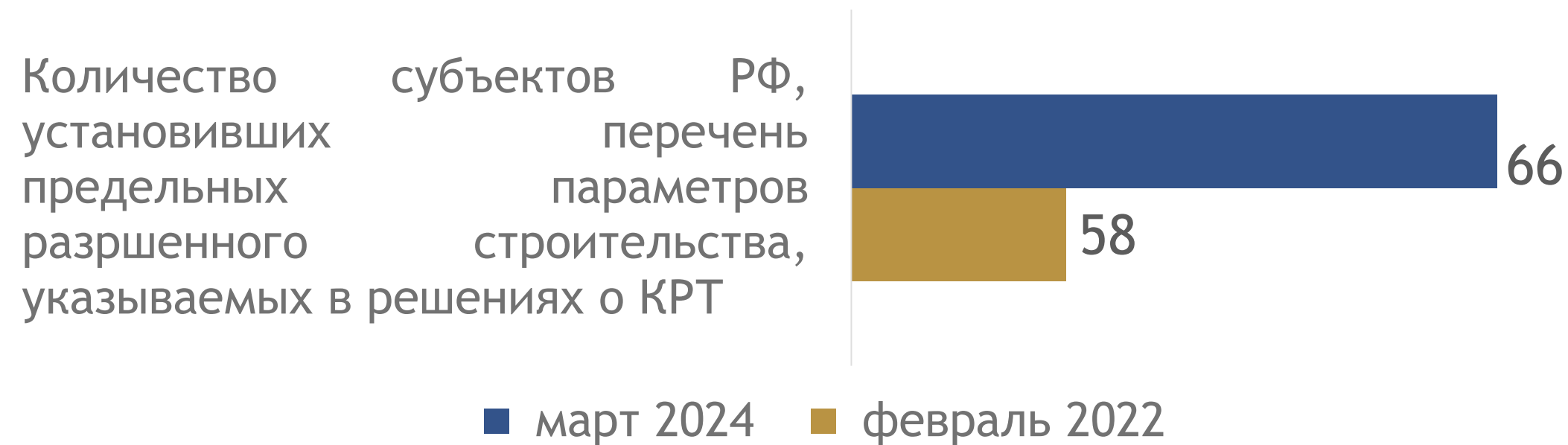
Количество субъектов РФ, закрепивших требование о градостроительном обследовании территории



■ март 2024 ■ февраль 2022

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)

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 «классические» предельные параметры: минимальные отступы от границ ЗУ, этажность (высотность) и процент застройки ЗУ
- Редко предусмотрены ключевые предельные параметры, определяющие морфологию застройки:
 - минимальный/максимальный размер земельного участка (Например, Ленинградская область, Красноярский край)
 - качество городской среды - требования к озеленению, к арх. облику и др.

(Например, Белгородская область, Республика Карелия)

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



Частота фиксации предельных параметров, предусматриваемых субъектами РФ



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)



Рекомендация: предусматривать все указанные дополнительные меры



Количество субъектов РФ, закрепивших дополнительные жилищные гарантии

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. $(S_{\text{общ с доплатой}} - S_{\text{общ. пред.}}) \times \text{стоимость 1 кв. м жилья}^*$
2. Разница между стоимостью приобретаемого с доплатой и предоставляемого жилых помещений

В отдельных субъектах РФ правом приобретения жилых помещений с доплатой наделяются также наниматели жилых помещений по договору социального найма
(Например, Забайкальский край, Архангельская область)



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

Лучшая практика - размер доплаты по договору мены: $(S_{\text{общ с доплатой}} - S_{\text{общ. равнозначного жилого помещения}}) \times \text{стоимость 1 кв. м общей площади приобретаемого с доплатой жилого помещения согласно отчету об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения}$ *(Архангельская область и ряд других регионов)*

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

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



Начальная цена торгов, как правило, определяется в размере годовой арендной платы за земельные участки в границах КРТ, а не с учетом потенциальной инвестиционной эффективности

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

Например, область, Ингушетия

Ярославская Республика

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

Например, Калмыкия, край, Самарская области

Республика Приморский, Московская,

Например, $НЦ = РС \times 0,003 \times Пр$ (Московская область)

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

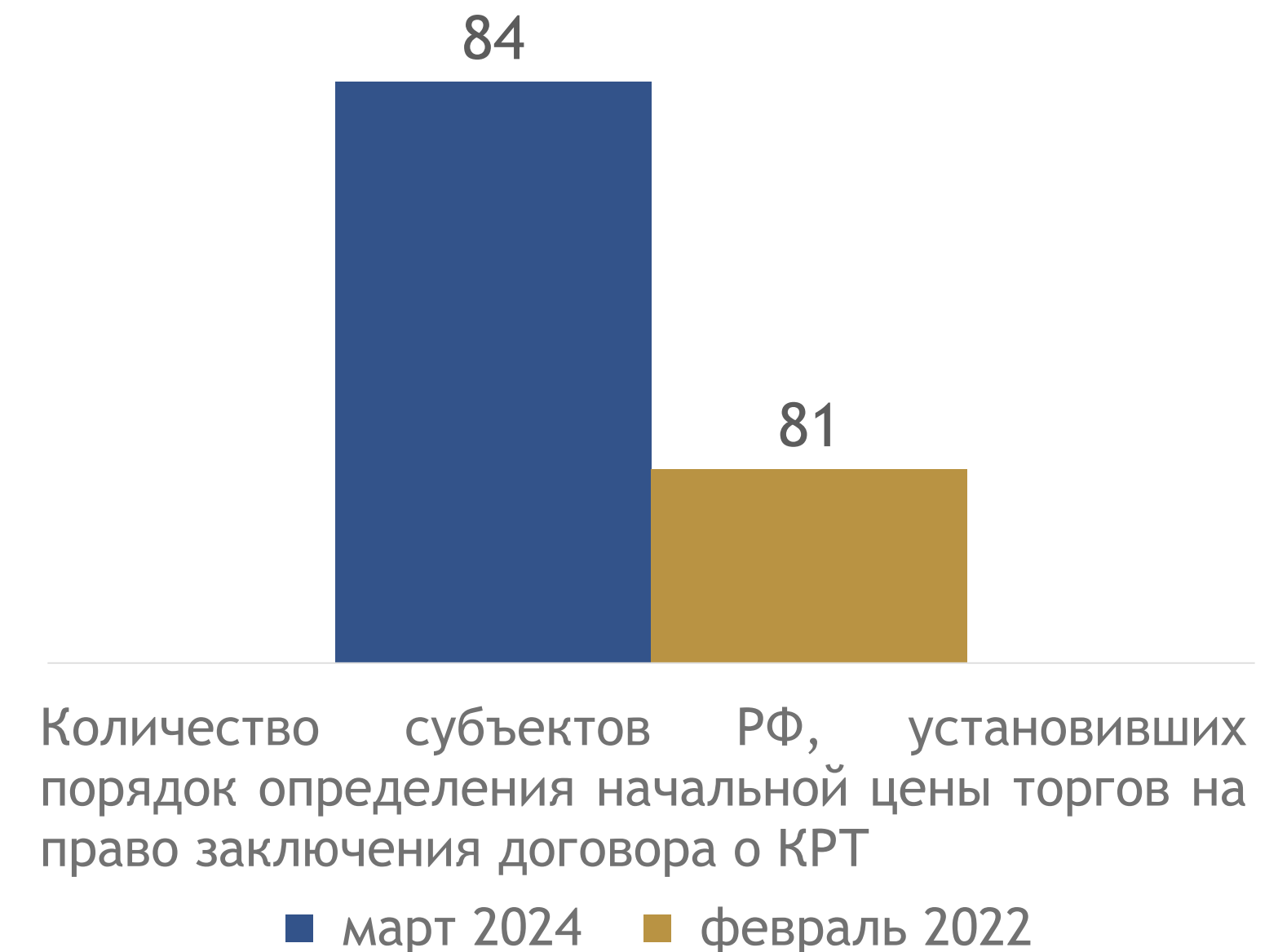
- учет рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (Нижегородская область)

- 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, Калининградская, Тульская области, Хакасия

Брянская, Вологодская, Новосибирская, Республика Башкортостан и Липецкая,



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

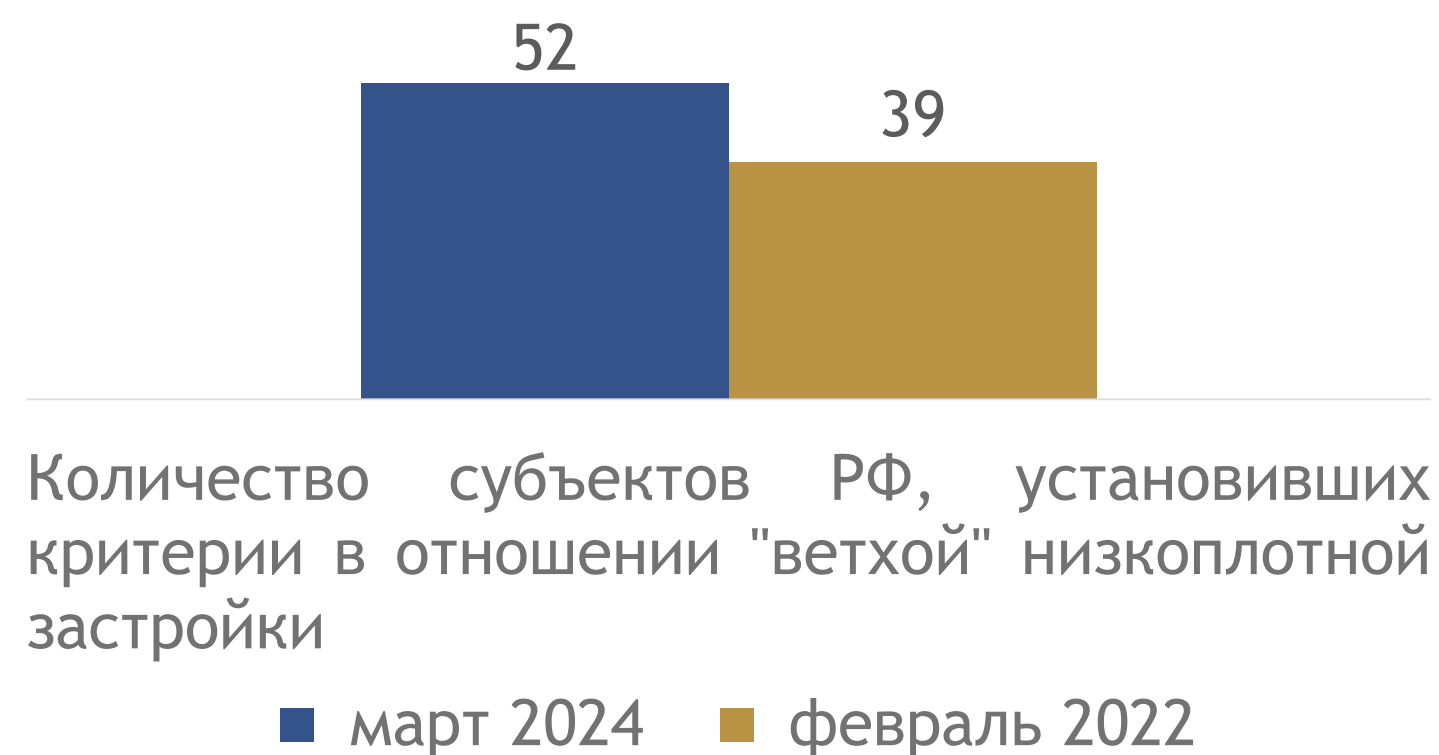
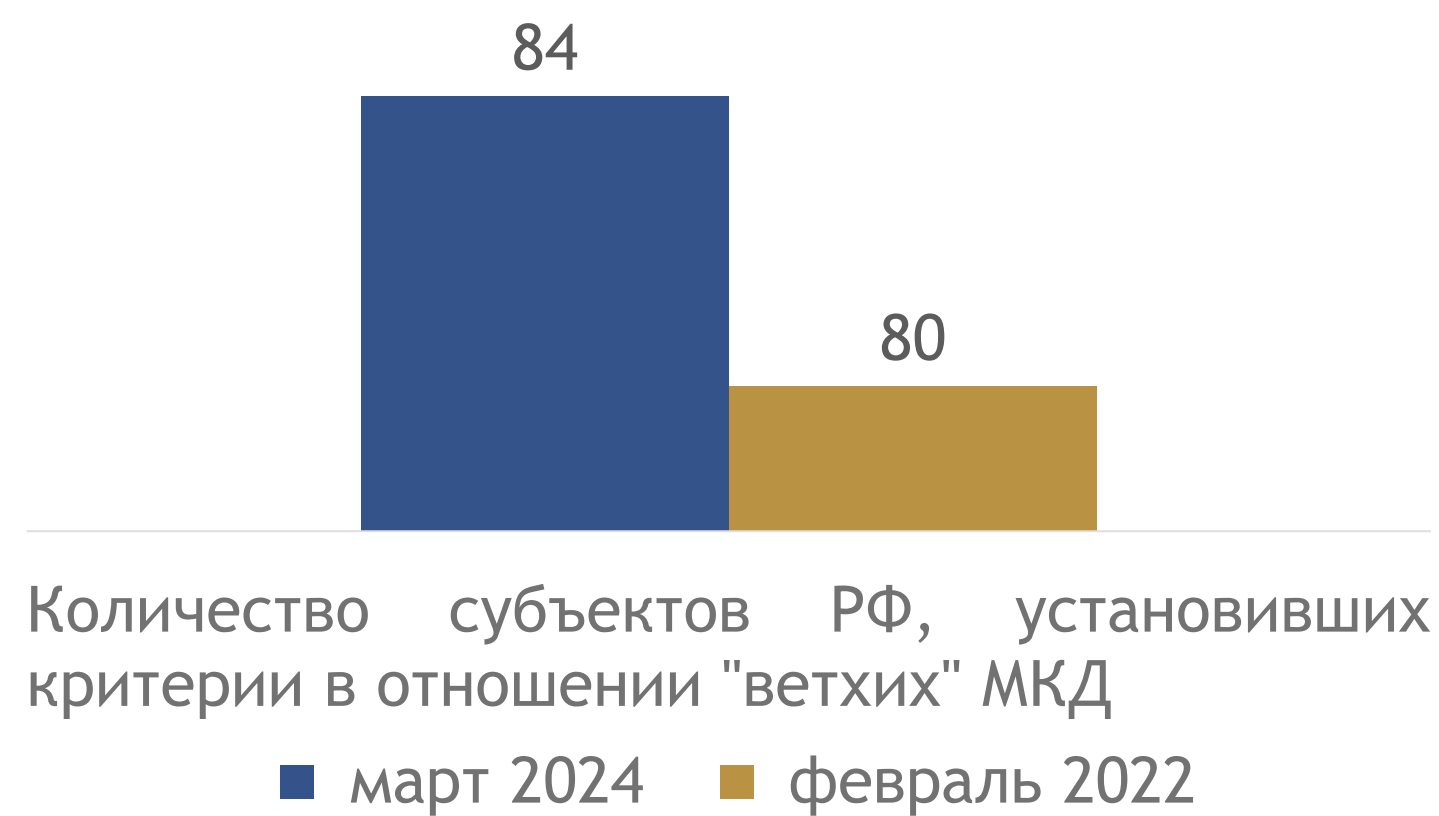
Субъекты РФ в качестве объектов, не подлежащих изъятию, указывают преимущественно:

- 1) отдельные объекты, предусмотренные в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 579 *Например, 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) *Например, Магаданская, Тульская обл.*

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



- **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 критерия физического износа и отсутствия инженерных систем ТОЛЬКО по совокупности


* «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



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

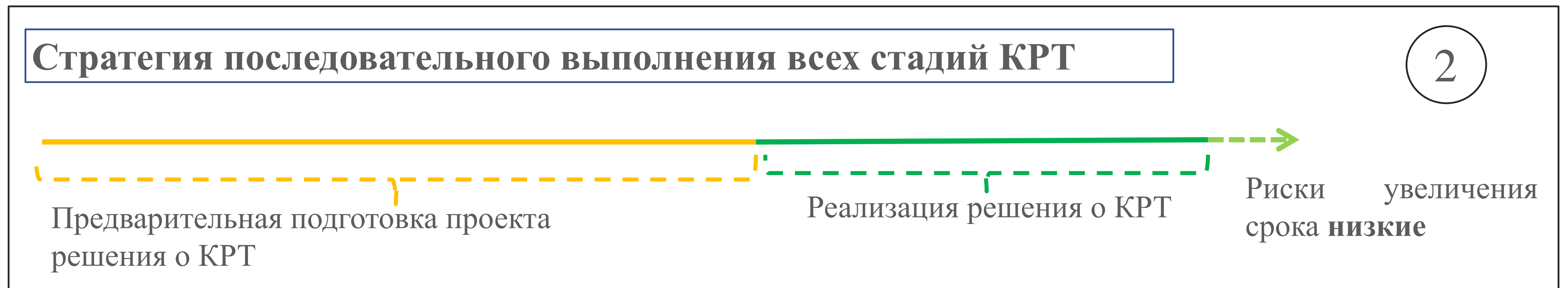
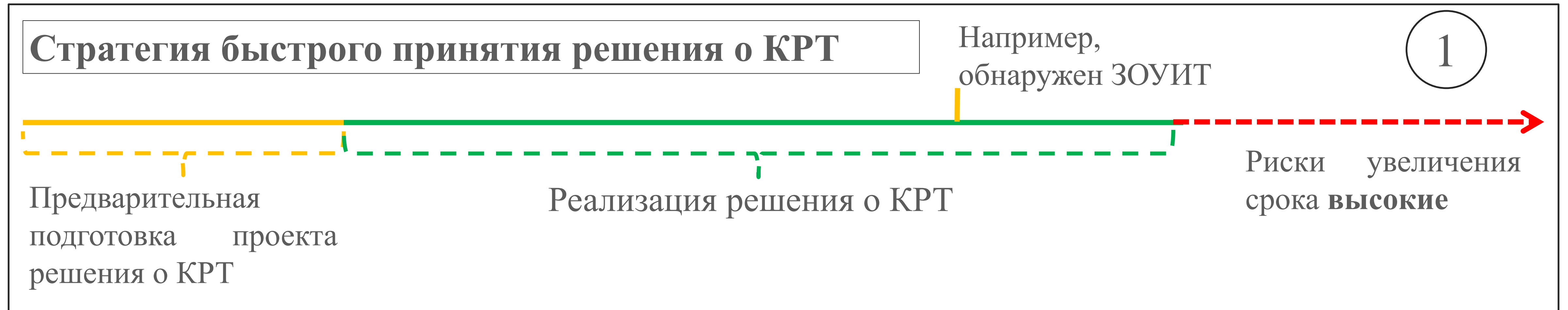
- ✓ Закрепить требование об обязательности внесения изменений в ГП, ПЗЗ ДО принятия решения о КРТ
- ✓ Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и ФЭО планируемого к реализации проекта КРТ. Предусмотреть обязательность ПС/ОО для указанного документа
- ✓ Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
- ✓ 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)
- ✓ Предусматривать при определении начальной цены торгов на право заключение договора о КРТ оценку будущих доходов и расходов по проекту КРТ
- ✓ Установить запрет на изъятие для публичных нужд нежилых объектов, не требующих сноса/реконструкции
- ✓ Уточнить критерии «ветхости» в отношении МКД, а также объектов низкоплотной застройки в границах КРТ (закрепить запрет признания указанных объектов «ветхими» ТОЛЬКО из-за отсутствия в них одной или нескольких инженерных систем, а также применять данный критерий ТОЛЬКО в совокупности с критерием физического износа)





**II. Мониторинг практики подготовки и
принятия решений о комплексном
развитии территории жилой застройки в
российских городах**

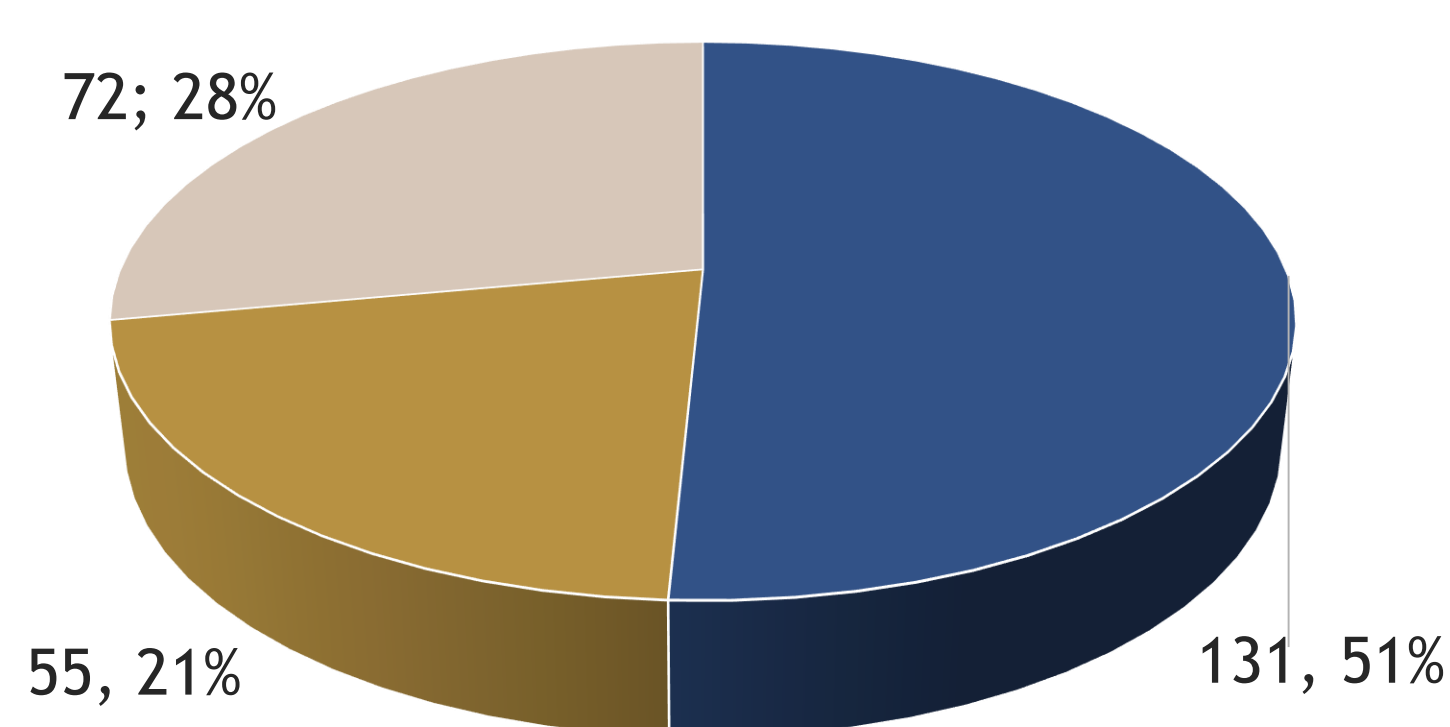
Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ (ключевая роль решения о КРТ как документа, заменяющего комплекс градостроительных документов)



! 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



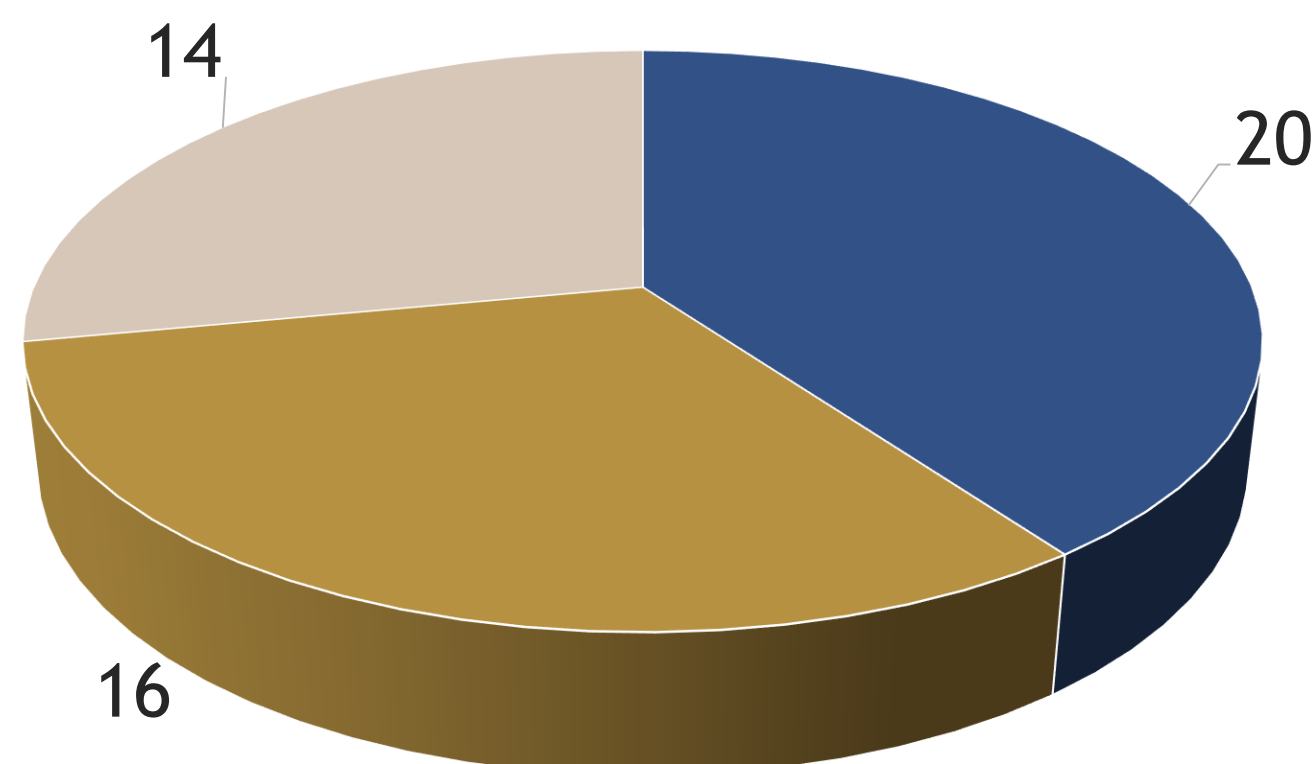
Анализ проведен в отношении 258 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе. Большая часть - решения о КРТ жилой застройки



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

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

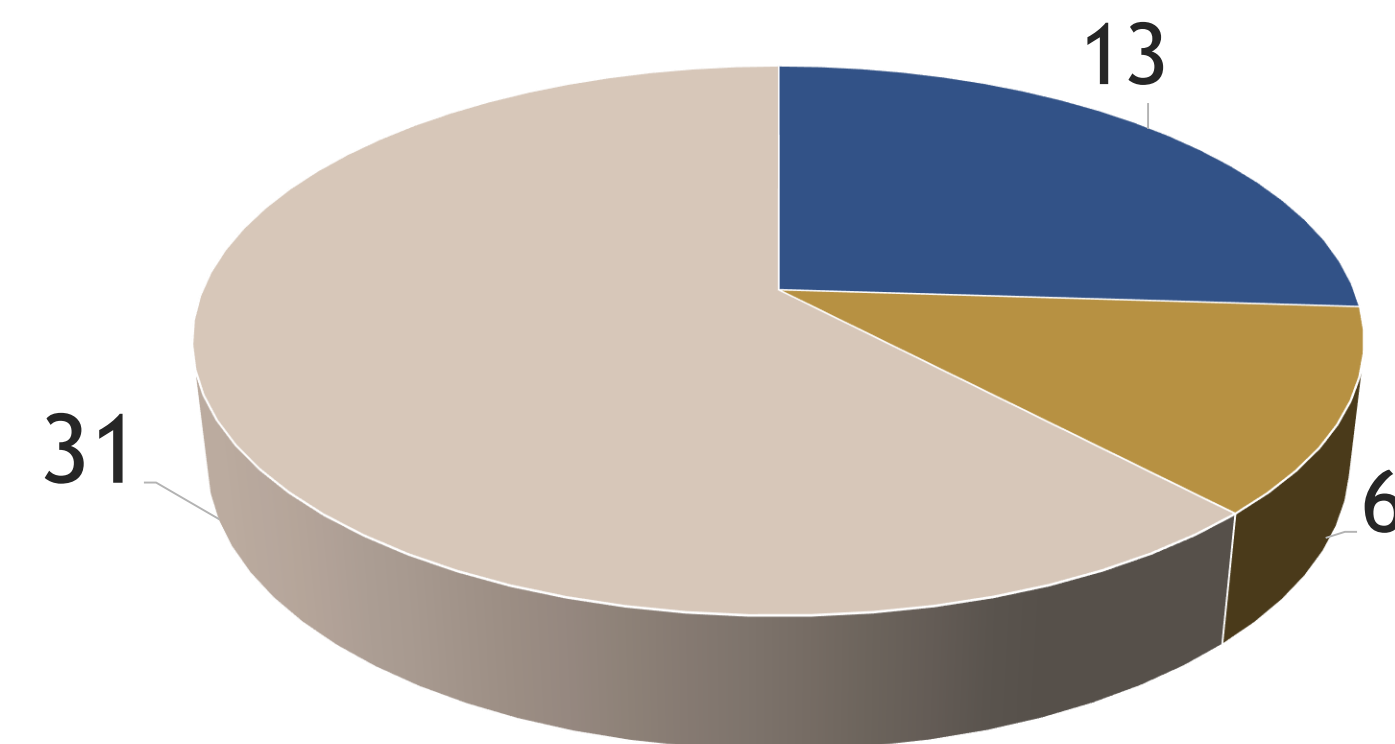
По состоянию на май 2024 г.



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

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

По состоянию на май 2024 г.



- Решения о КРТ приняты исключительно высшим ИОГВ субъекта РФ
- Решения о КРТ приняты высшим ИОГВ субъекта РФ или главой местной администрации
- Решения о КРТ приняты исключительно главой местной администрации

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

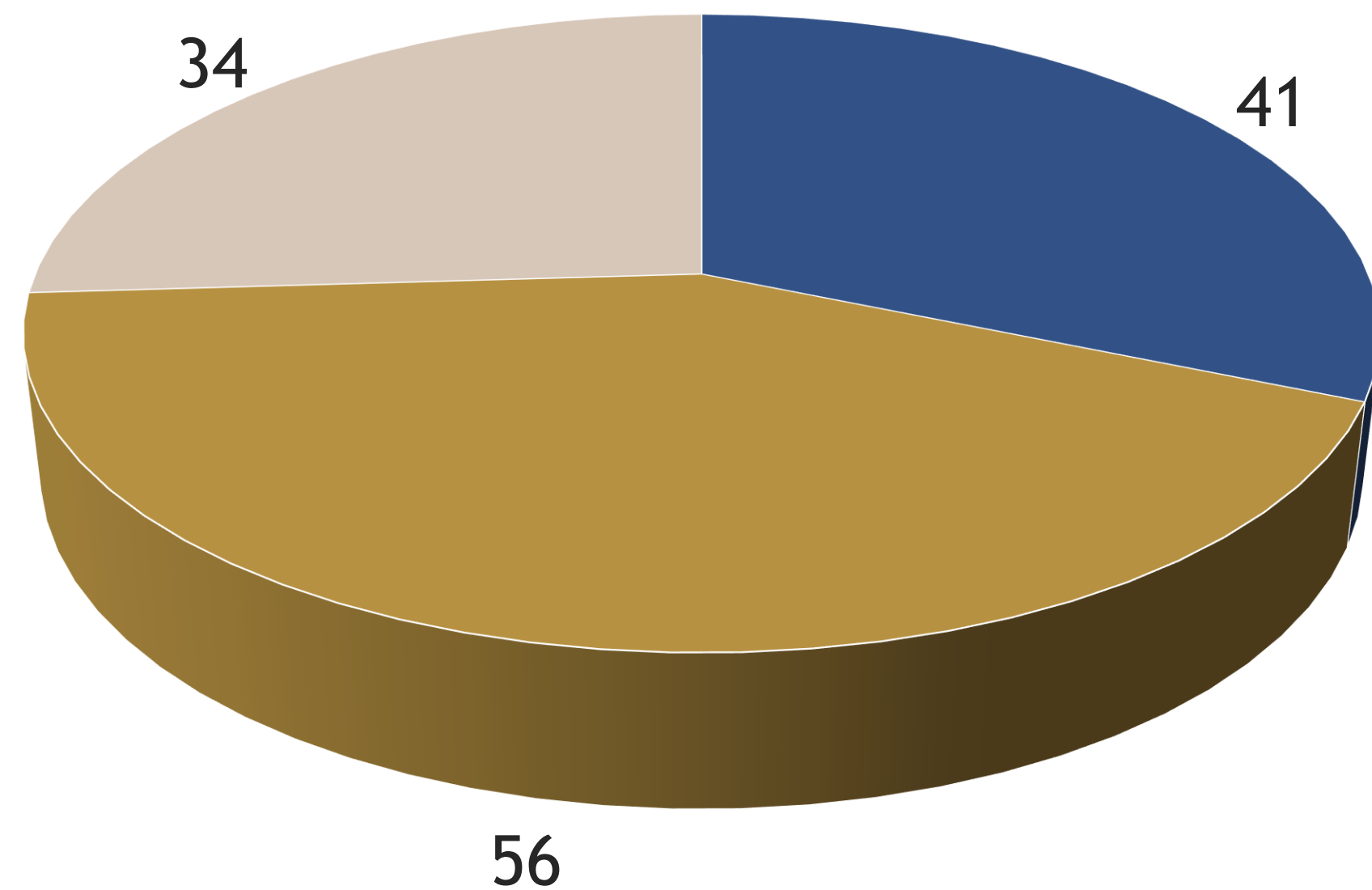
По состоянию на май 2024 г.

*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



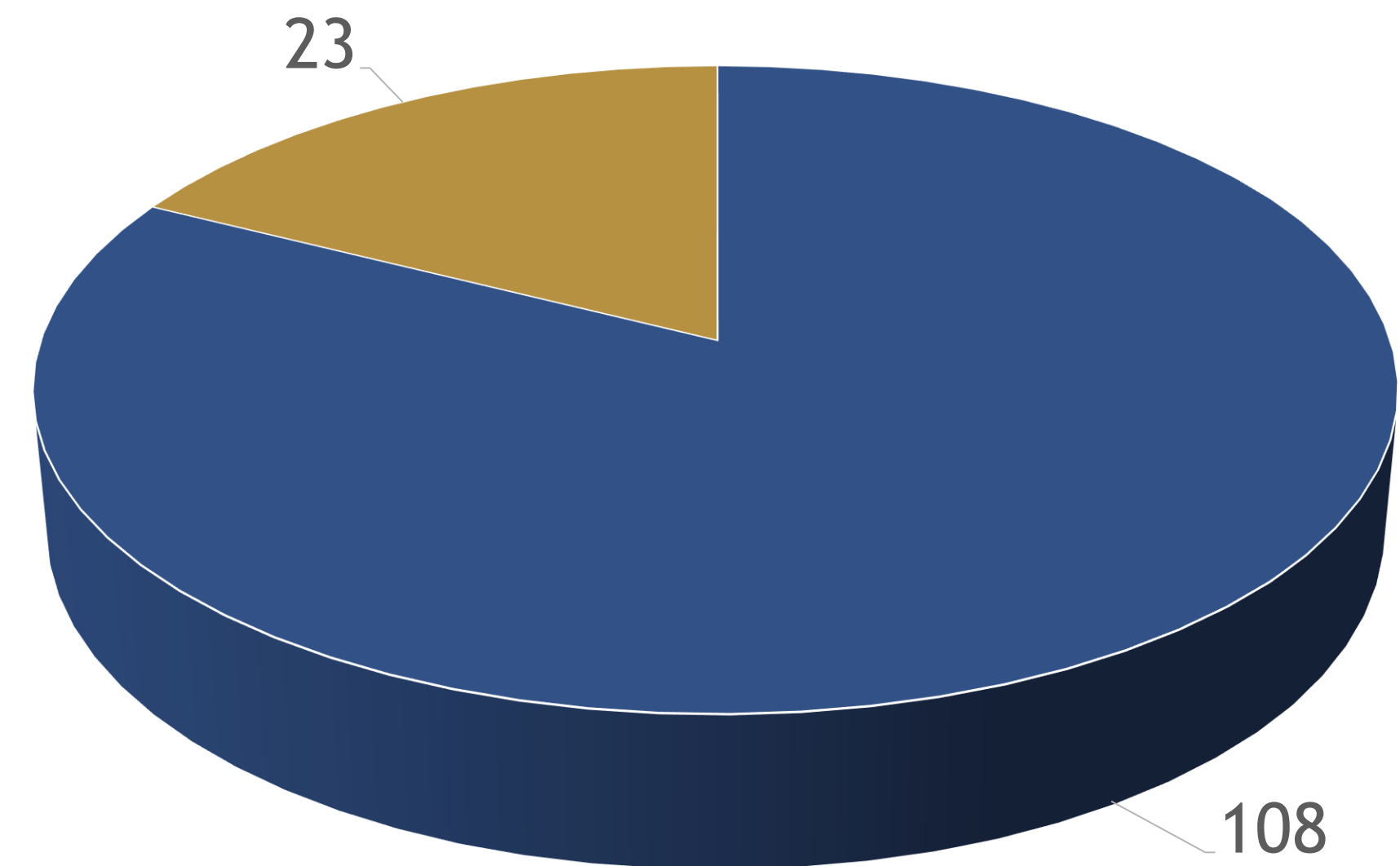
Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий от 2 до 10 га

- 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)



- 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

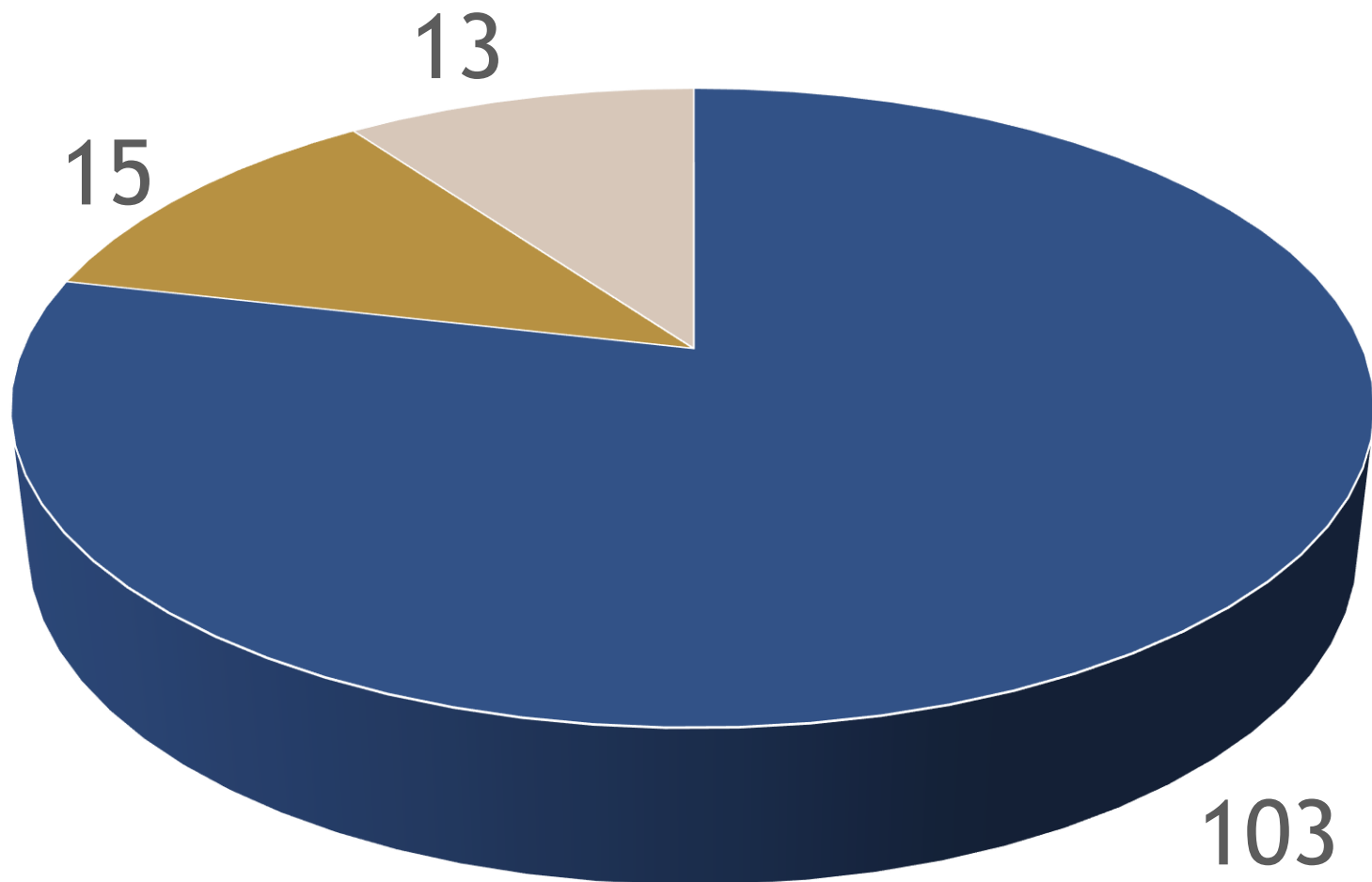
По состоянию на май 2024 г.



- Одноконтурные границы
- Многоконтурные границы/несмежные территории

По состоянию на май 2024 г.

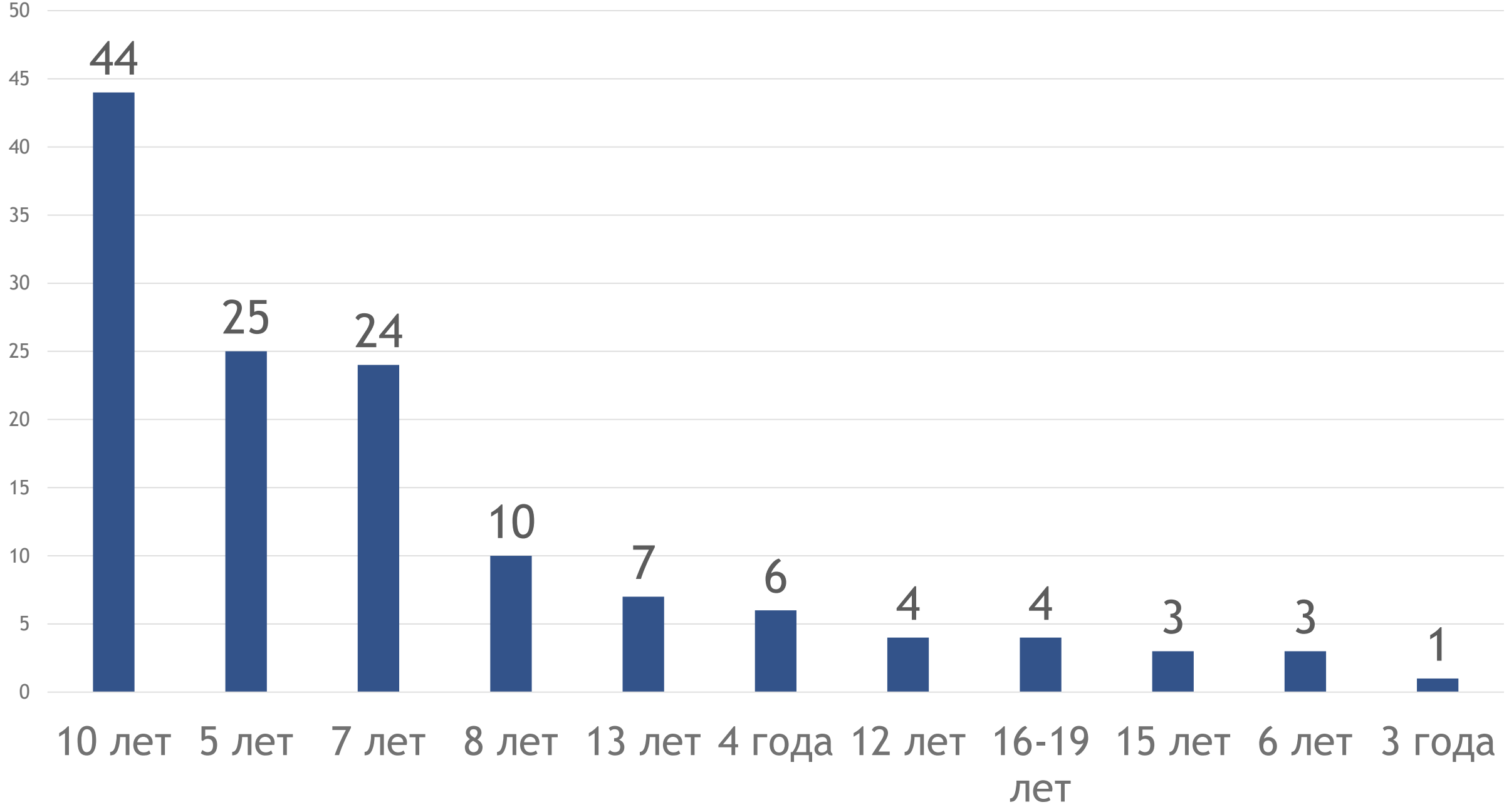
Как правило, решение о КРТ жилой застройки реализуется юридическим лицом, определенным по результатам торгов



- Решение о КРТ реализуется юридическим лицом, определенным по результатам торгов
- Решение о КРТ реализуется юридическим лицом, определенным субъектом (оператором КРТ)
- Механизм реализации решения о КРТ не указан в решении о КРТ жилой застройки

По состоянию на май 2024 г.

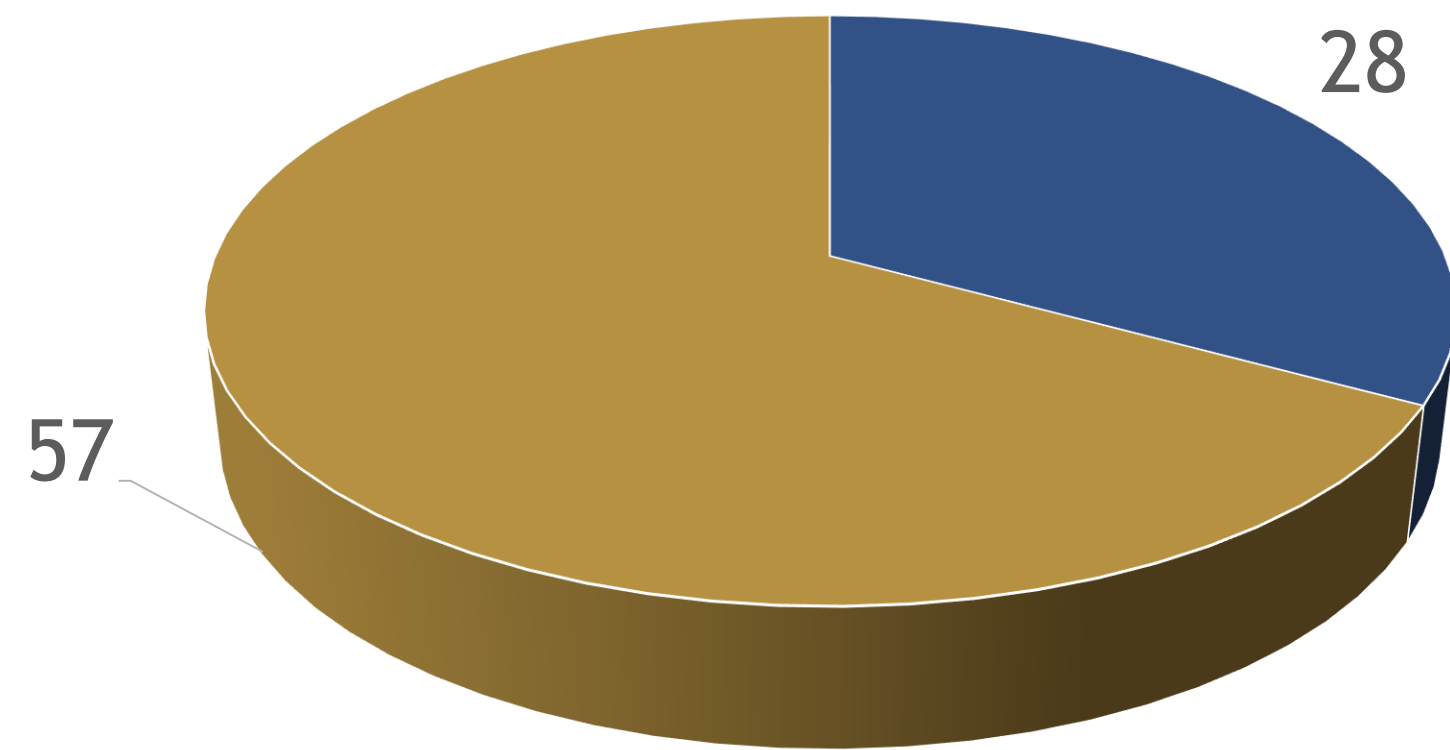
- Предусматриваются различные сроки реализации решения: в диапазоне от 3 лет до 19 лет (оба крайних значения - г. Новосибирск)
- Чаще всего срок реализации составляет 5-10 лет



По состоянию на май 2024 г.



Отсутствуют решения, в которых определены все основные параметры мастер-плана. Сведения о ЗОУИТ редко погружаются в решения о КРТ



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

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

По состоянию на май 2024 г.



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 (Например, Воронежская, Московская, Нижегородская, Пензенская обл.)



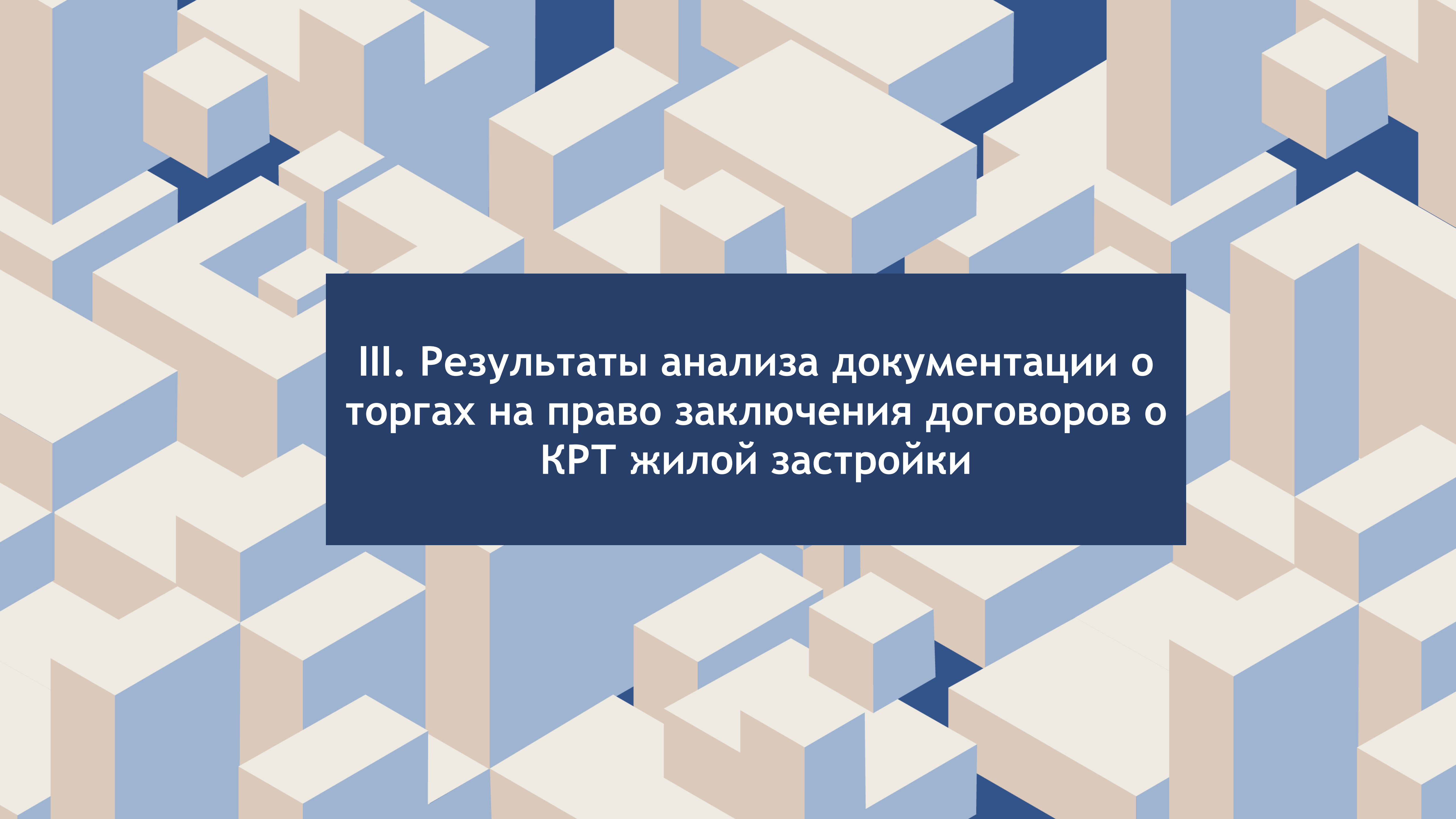
- Отдельными решениями о КРТ предусмотрены:
 - сведения, обосновывающие границы территории жилой застройки (г. Архангельск)
 - общие ТЭПы планируемого строительства (г. Белгород, г. Брянск, г. Красноярск)
 - требование о строительстве за счет застройщика объектов соц. инфраструктуры в границах КРТ (г.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

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
- Используются такие «классические» предельные параметры, как этажность (высотность), плотность застройки, однако зачастую **отсутствуют или предусмотрено, что 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 машино-мест на 1 квартиру (г. Ноябрьск), обязательство по обеспечению территории объектами социального обслуживания (г. Нижний Новгород)
 - Дифференциация предельных параметров применительно к каждому ВРИ
- **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)





**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



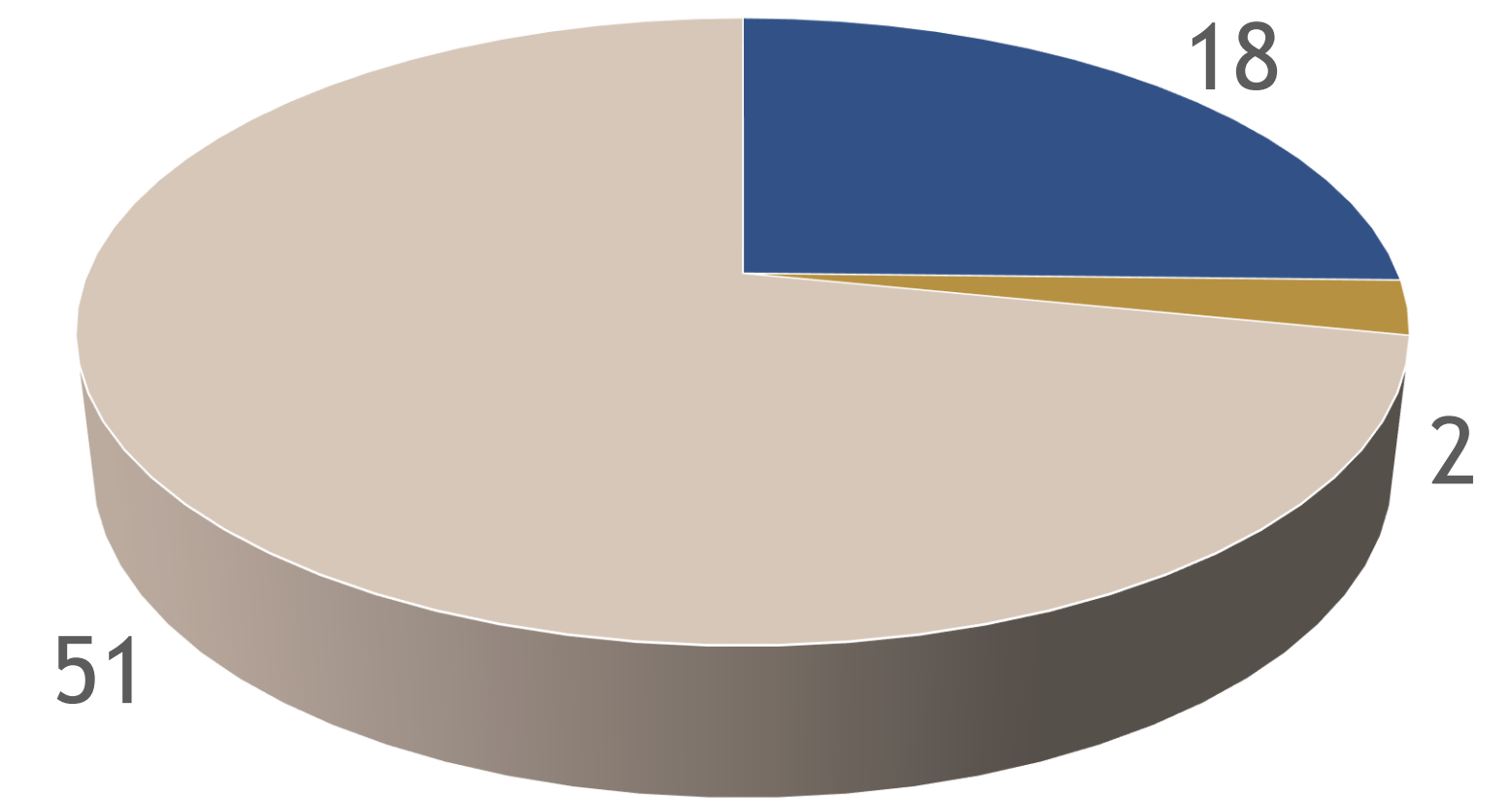
- Сведения о предмете торгов (о праве заключения договора о КРТ) с указанием границ и площади такой территории
- Перечень и содержание ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов в границах КРТ
- Начальная цена аукциона или конкурсные условия
- «Шаг аукциона» (при проведении 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 о торгах 71 проекта КРТ жилой застройки, из них 85 % - в форме аукционов, 15 % - конкурсы. Состоявшимися признаны лишь 25 % торгов

- Аукционная/конкурсная документация выявлена в 24 субъектах РФ
- Наибольшее количество документации о торгах выявлено в Тюменской (12), Хабаровской (8) и Новосибирской (6) областях, а также в Республике Башкортостан (6)

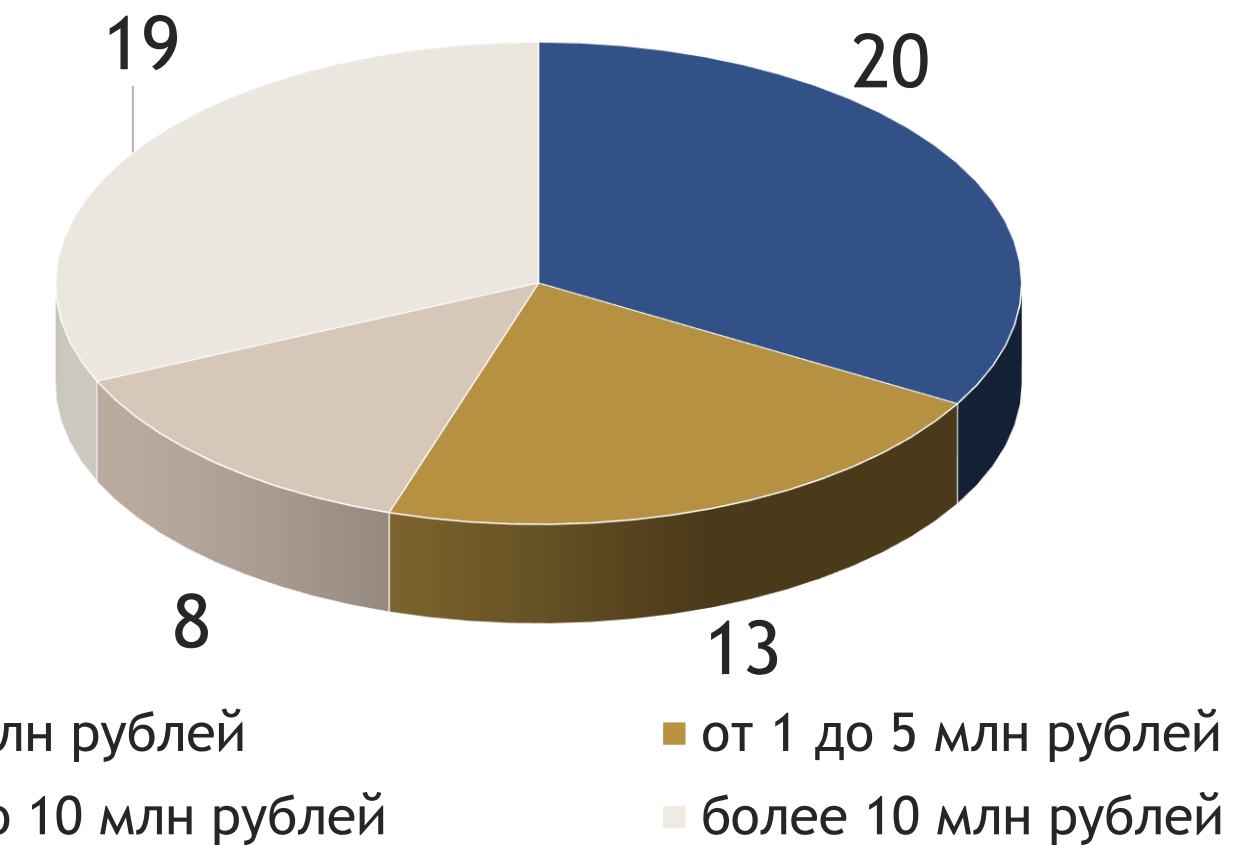


- Торги признаны состоявшимися
- Торги признаны несостоявшимися (не подано ни одной заявки)
- Торги признаны несостоявшимися (к торгам допущен единственный участник)

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
- Исключение - Свердловская область - электронный аукцион (значение «шага» - 27% от начальной цены - **это не допускается Правилами торгов***) и Тюменская область - аукцион (100% от начальной цены)
- Отсутствует корреляция между начальной ценой аукциона и площадью территорий (решающее значение в рассматриваемом случае имеет не начальная цена аукциона, а параметры инвестиционной эффективности планируемого к реализации проекта КРТ)



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 проведения торгов в электронной форме)



Проектами договорами фиксируются в основном конкурсные условия, предусмотренные Правилами проведения торгов, но встречаются и иные (не все они могут трактоваться как соответствующие Правилам торгов)

Предусмотренные Правилами 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

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



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 участник)
 - 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.

Методика анализа проектов договоров о КРТ жилой застройки

- 1 субъект РФ - 1 проект договора о КРТ жилой застройки
- Характеристики, по которым 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 предмете договора представлена, однако степень ее полноты существенно варьируется

Лучшие практики:

- информация о предмете договора представлена полно (сведения о кадастровом номере, площади ЗУ, виде собственности, о площади МКД, сроках отселения, об основаниях признания МКД «ветхими», о «судьбе» каждого ОКС)
(например, Архангельская, Нижегородская области)

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



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



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

Условия внесения изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах, законодательно не определены, на практике формируются различные подходы к отражению таких условий в договоре о КРТ

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



Подход, предусмотренный Методическими рекомендациями по КРТ Минстроя:

- 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 от 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

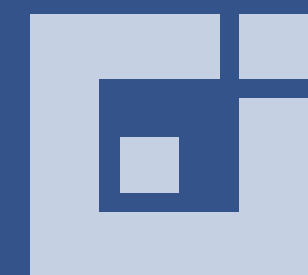
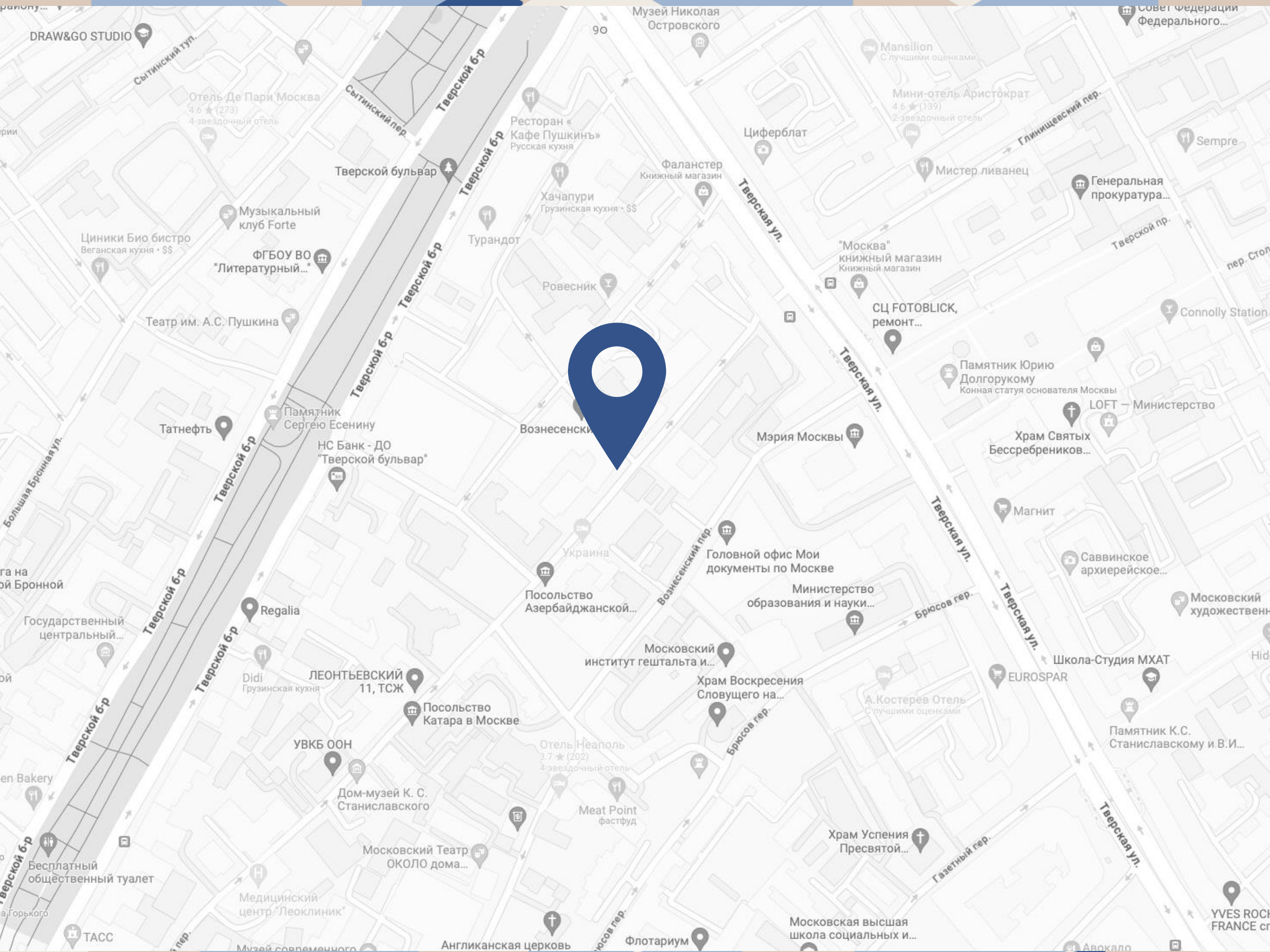
Новосибирская область



Выводы по результатам исследования

- 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
- 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
- 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
- В решениях о КРТ жилой застройки выявлена низкая детализация сведений об объектах недвижимости, их характеристиках, об ограничениях прав использования земельных участков и объектов капитального строительства и обременениях объектов недвижимого имущества
- Торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки характеризуется низкой степенью состязательности
- 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

