



Фонд «Институт экономики города»

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

2023 г.

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

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 комплексного развития территорий жилой застройки



Основной принцип Методических рекомендаций - минимизация рисков реализации проектов КРТ жилой застройки

СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

ПОВЫШЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КРТ И СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БЮДЖЕТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ ПРОЕКТА:

- в центральных и срединных зонах городов с высокой ценой на жилье
- низкая плотность застройки
- обширная территория
- низкая капитализация территории с однородной ветхой застройкой

Рост градостроительных конфликтов

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:

- обоснованность преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды
- проведение общественных обсуждений и учет их результатов

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

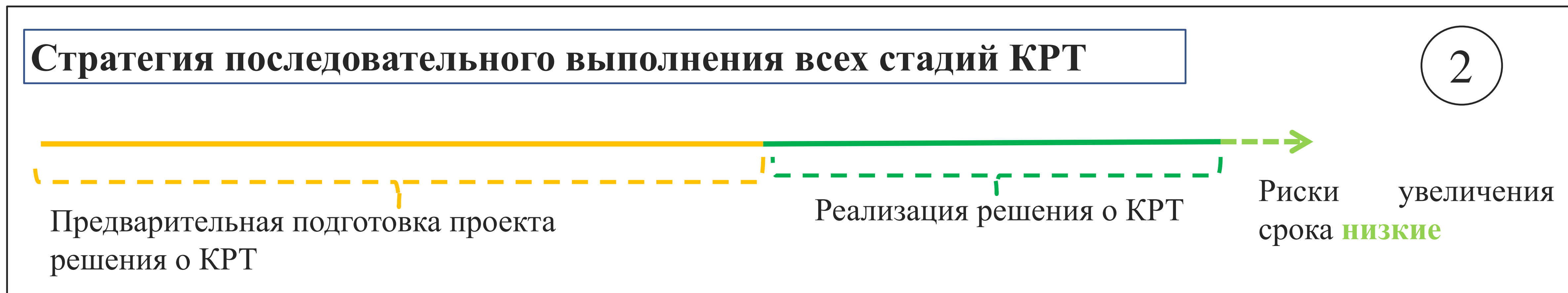
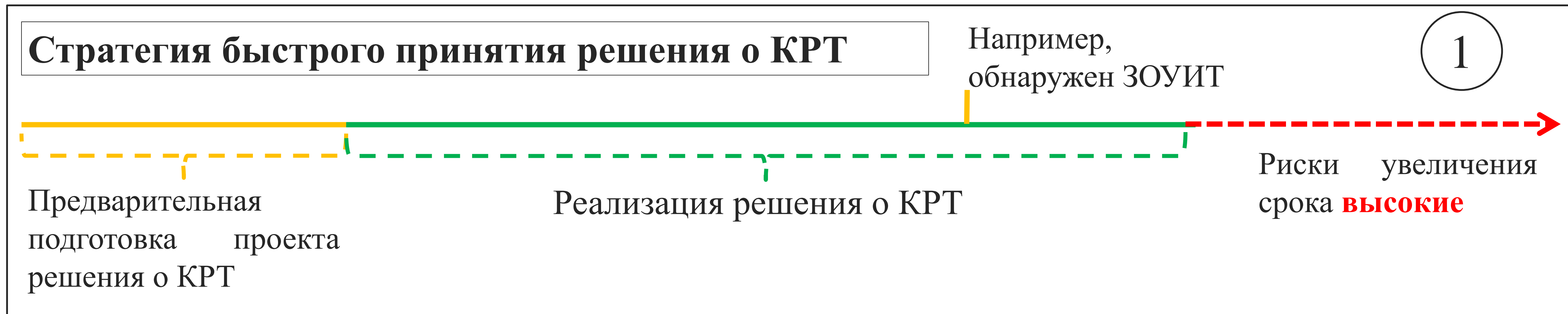
ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:

- инвестор-застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ



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



Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении **881 территория** общей площадью **более 27 тыс. га**

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

- 1) подготовлено 356 проектов решений о КРТ
- 2) принято 345 решений о КРТ, в том числе 130 решений о КРТ жилой застройки
- 3) по 206 территориям проведены торги в целях заключения договора о КРТ
- 4) заключено 245 договоров о КРТ
- 5) разработана и утверждена ДПТ в отношении 110 территорий под КРТ
- 6) выдано 112 разрешений на строительство
- 7) фактический ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в рамках КРТ составил 294,9 тыс. кв. м

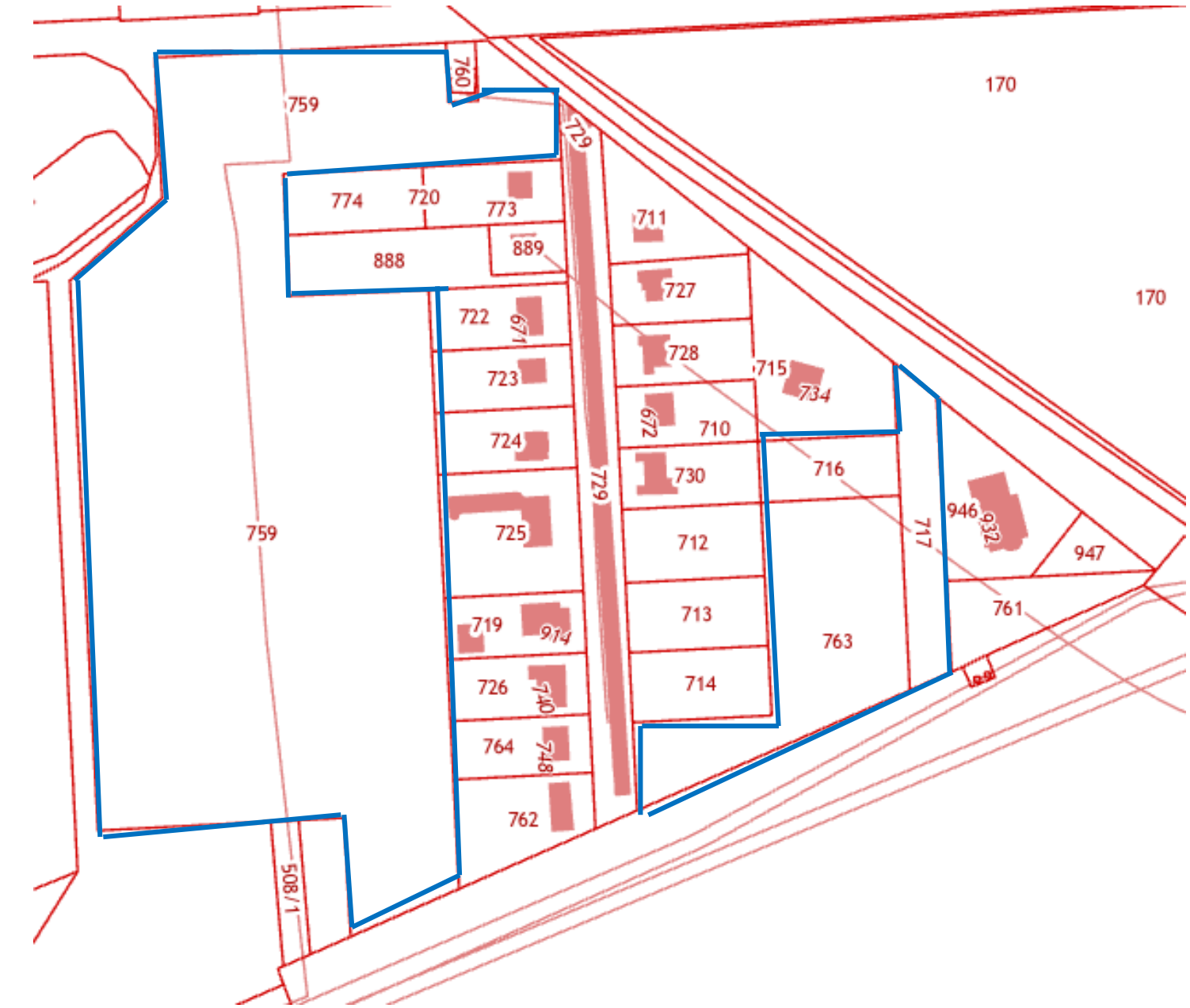
* Согласно сведениям, представленным Минстроем России, по состоянию на 1 апреля 2023 г.



В Томской области принято первое в России решение о КРТ в отношении ЗАТО (г. Северск)

- КРТ незастроенной территории (в границах отсутствуют ОКС)
- Инструмент реализации - торги на право заключение договора о КРТ
- Площадь территории - 21 га (6 земельных участков)
- Срок реализации - 5 лет
 - 1 очередь - застройка ИЖС
 - 2 очередь - застройка МКД (до 8 этажей)

Площадь застройки, мин/макс размеры земельных участков (кроме ИЖС) не устанавливаются



- ОМСУ согласовывает с ФОИВами генеральный план, ППТ на территории ЗАТО (ст. 4 ФЗ № 3297-1)
- ЗУ находятся в федеральной собственности и передаются органам в постоянное бессрочное пользование (ст. 6 ФЗ № 3297-1)

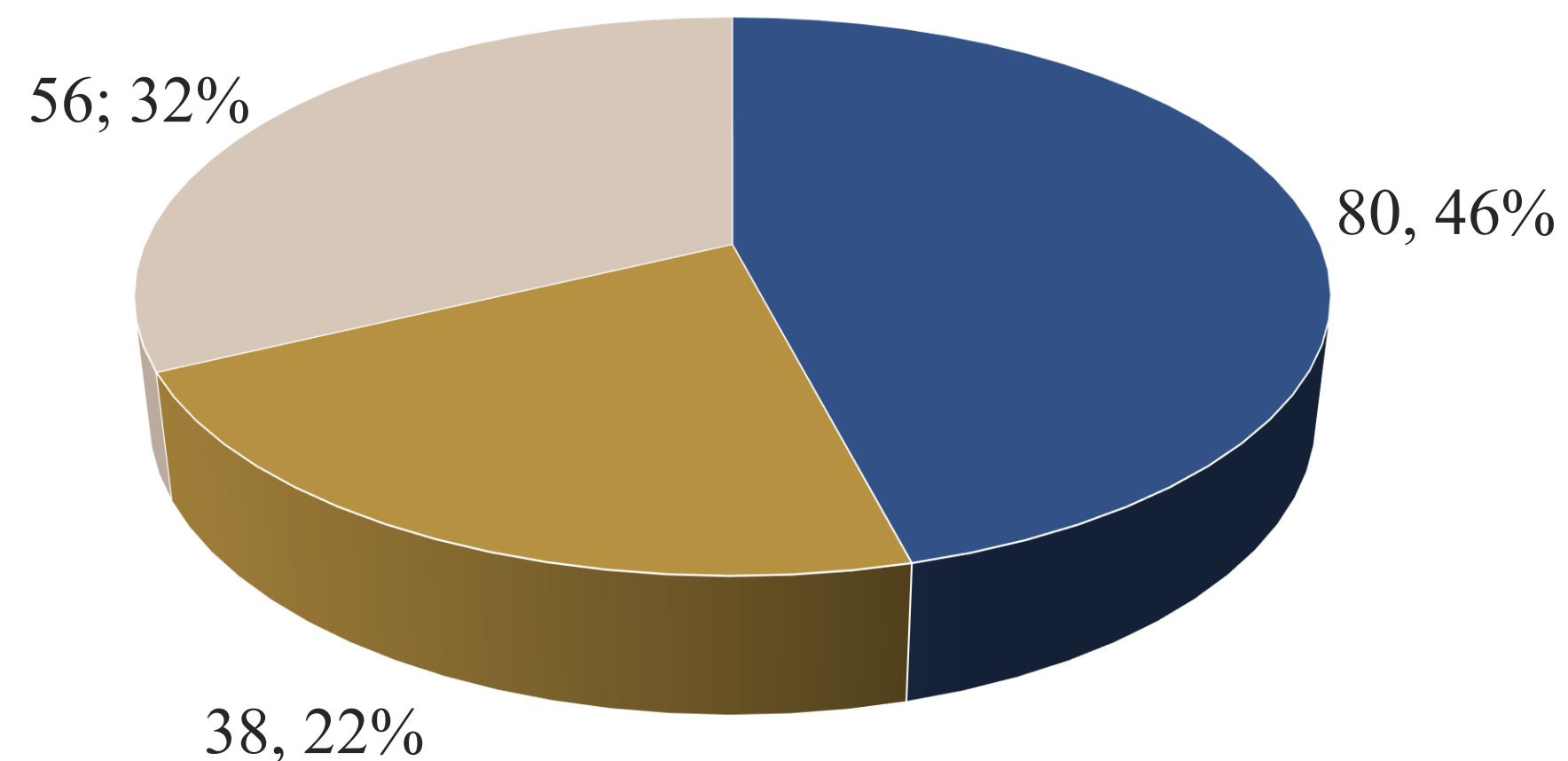
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки: методология анализа

- В выборке представлены решения о КРТ, принятые после 30 декабря 2020 г. (дата вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации
- Анализ проведен в отношении решений о КРТ, находящихся в открытом доступе (официальные сайты ОГВ субъектов РФ, администраций муниципальных образований, СПС «Консультант»), по состоянию на 15 мая 2023 г.
- Анализ не проводился в отношении проектов решений о КРТ
- Более углубленная оценка осуществлена в отношении решений о КРТ жилой застройки (в части анализа состава сведений в решениях о КРТ)



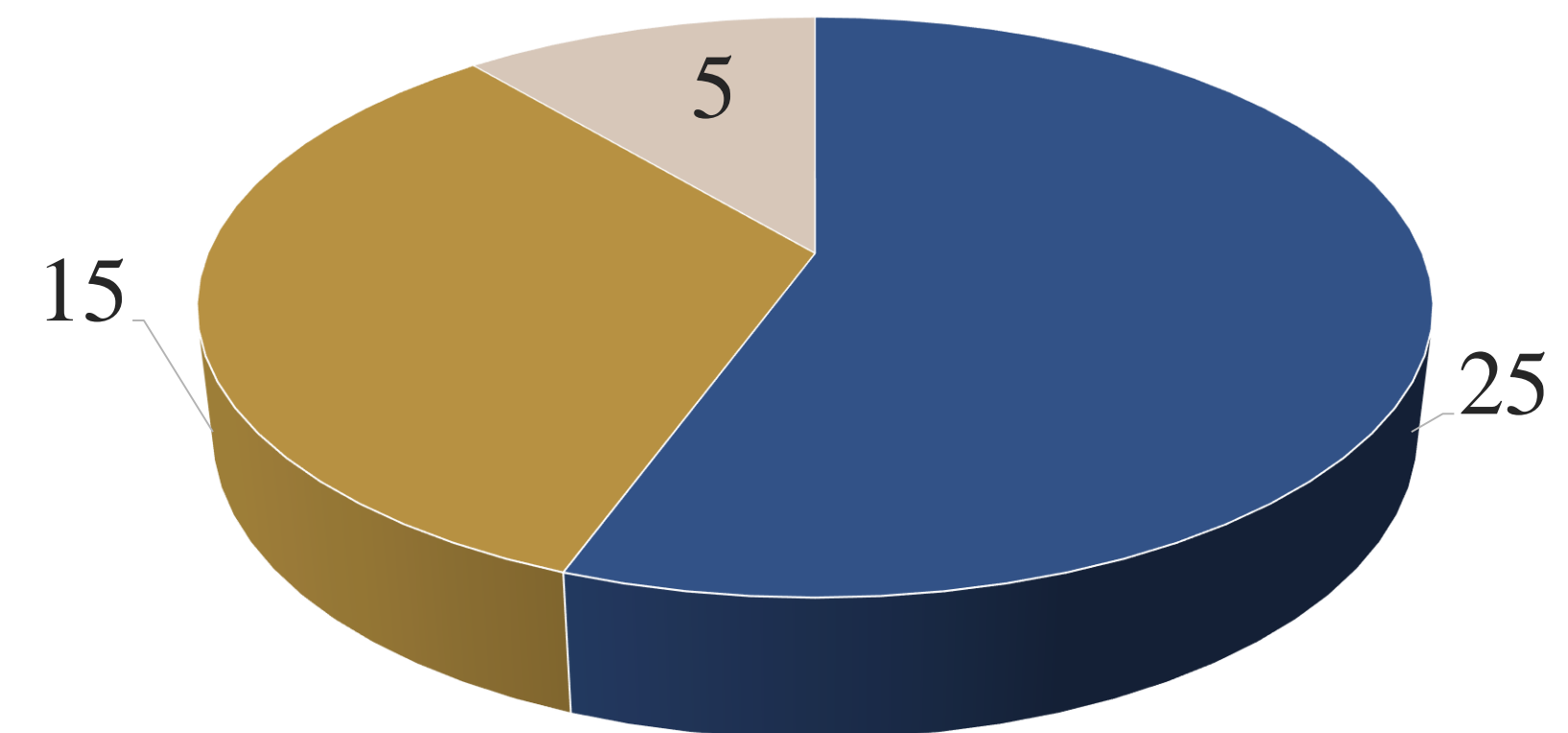
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 15.05.23)

Анализ проведен в отношении 174 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе



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

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 45 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой

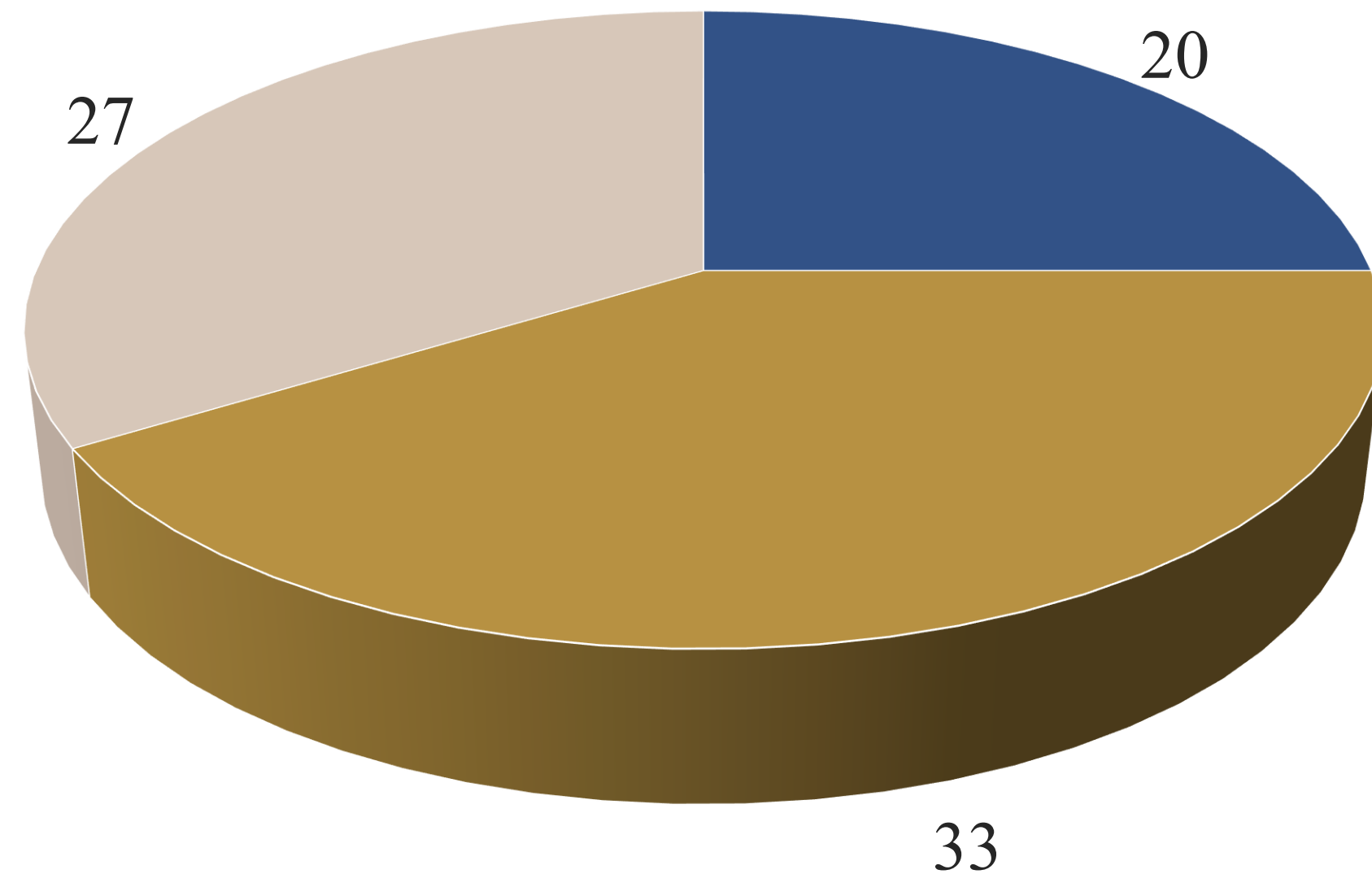


- Регионы, в отношении территорий которых приняты 1 или 2 решения о КРТ
- Регионы, в отношении территорий которых приняты от 3 до 5 решений о КРТ
- Регионы, в отношении территорий которых приняты более 5 решений о КРТ

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



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



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

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

В **84%** решений о КРТ жилой застройки установлены одноконтурные границы, то есть предусмотрено формирование единой (цельной) территории без исключения из нее каких-либо земельных участков и расположенных на них объектов

Состав сведений, включаемых в решения о КРТ жилой застройки



- Во всех 80 решениях о КРТ жилой застройки представлены все предусмотренные частью 1 статьи 67 ГрК РФ сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ
- Дополнительные сведения - только в 1 решении
(г. Самара, доля жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, в МКД - 10%);
иные сведения - 5 решений (г. Тюмень, показатель жилищной обеспеченности в соответствии с РНГП)

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) 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

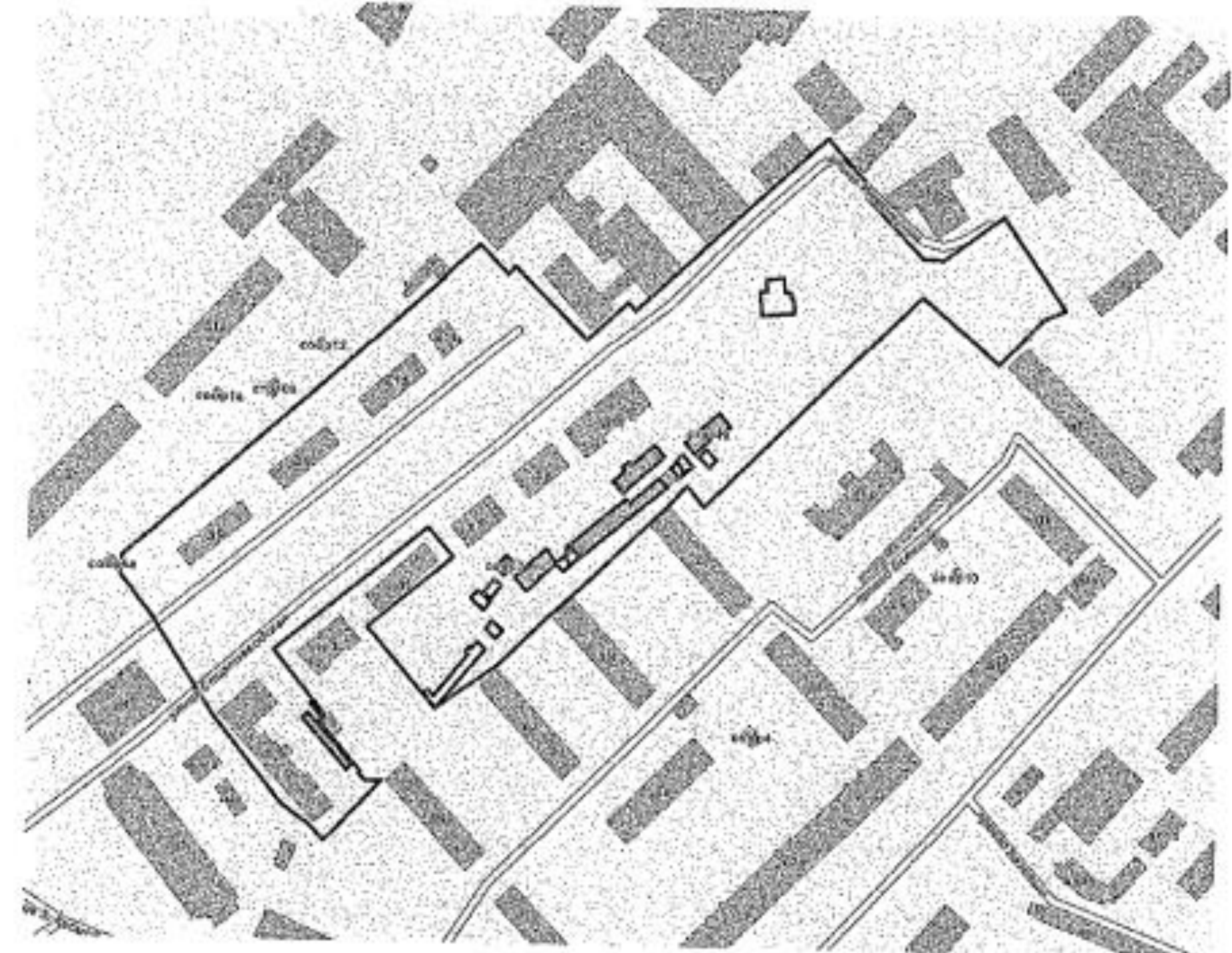


Примеры установления многоконтурных границ в решениях о КРТ жилой застройки



Фрагмент схемы границ территории комплексного развития жилой застройки г. Архангельска

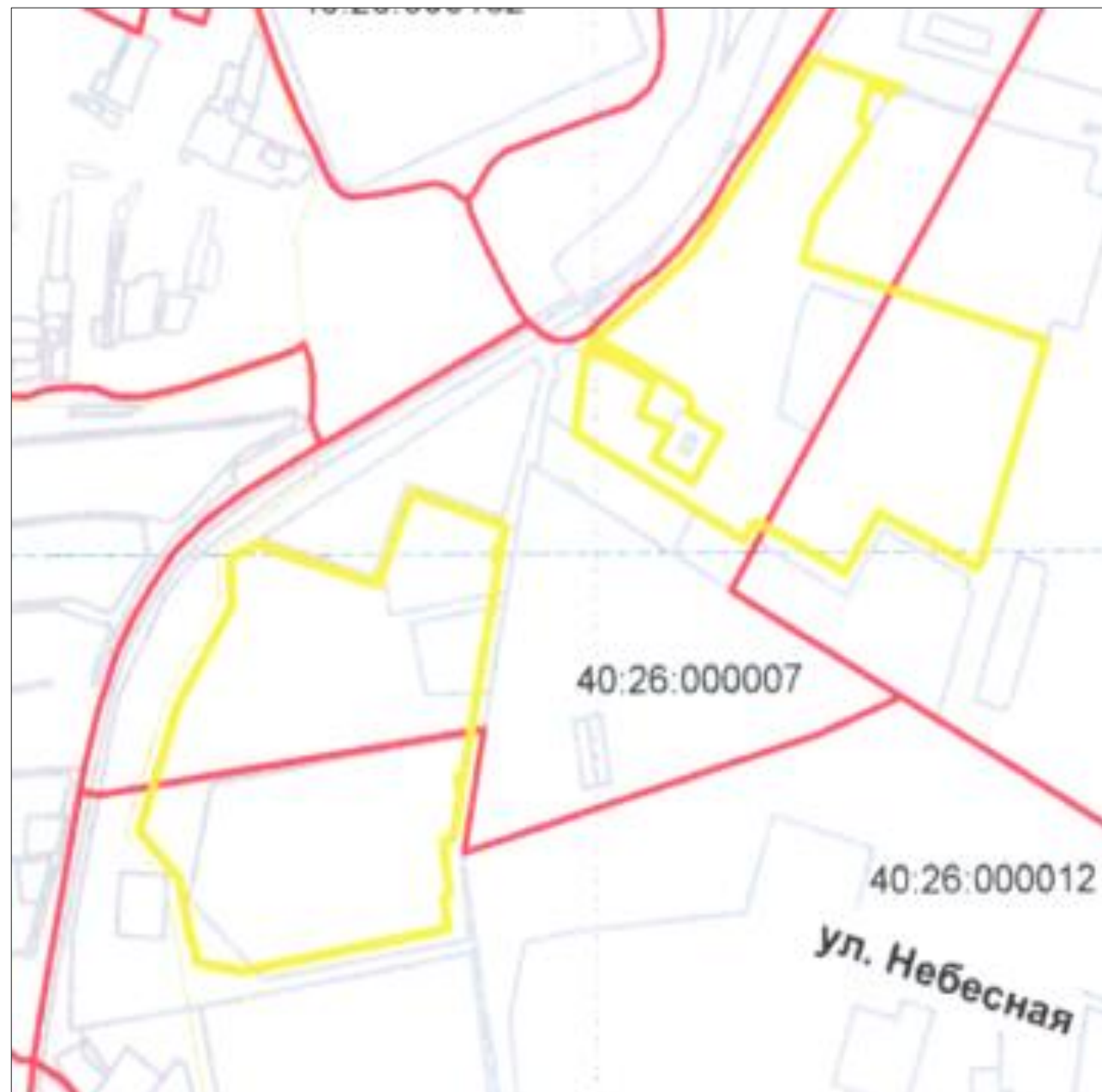
Границы КРТ выделены красным цветом. Из границ КРТ исключены 3 земельных участка с расположенными на них объектами



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

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

Примеры принятия решений о КРТ в отношении несмежных территорий



Границы несмежных территорий комплексного развития жилой застройки в г. Обнинске

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



Границы несмежных территорий комплексного развития жилой застройки в г. Красноярске

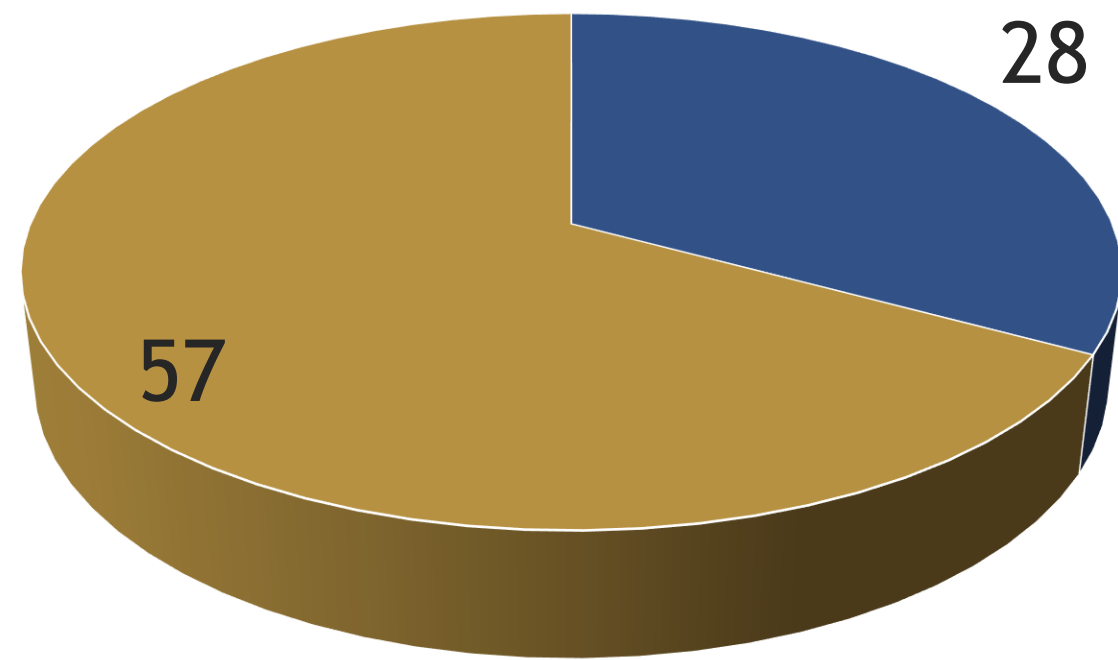
Границы несмежных территорий выделены черным цветом. Из границ исключен 1 объект



Границы несмежных территорий комплексного развития жилой застройки в г. Самаре

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

Практика включения параметров мастер-плана в решения о КРТ жилой застройки



- 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



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.)

- Отсутствуют решения, в которых определены все основные параметры мастер-плана
- Отдельными решениями о КРТ предусмотрены:
 - сведения, обосновывающие границы территории жилой застройки (г. Архангельск)
 - общие ТЭПы планируемого строительства (г. Белгород, г. Брянск, г. Красноярск)
 - расчетные показатели обеспеченности и территориальной доступности объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для населения (г. Кемерово)
 - этапы реализации решения о КРТ и сроки их исполнения (Тюменская область)
- Только в 3 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



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

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

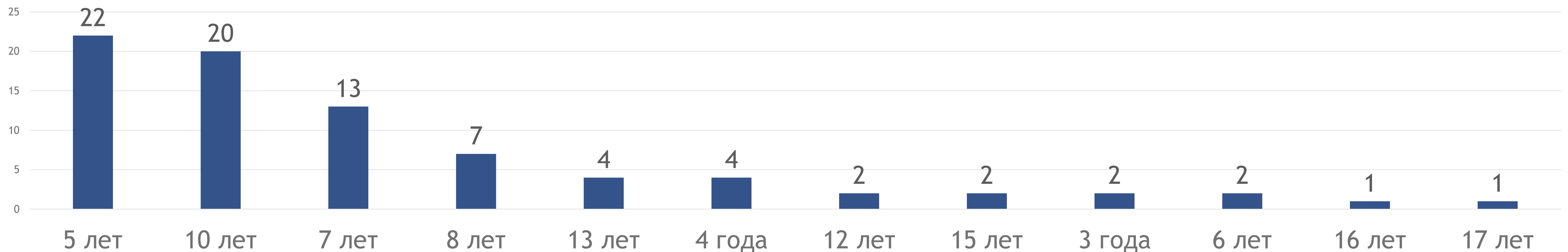
Вывод: чем более детализированной является информация об объектах недвижимости, тем меньше рисков и затрат будет возникать в связи с необходимостью получения/уточнения соответствующих данных при реализации проекта

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



Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

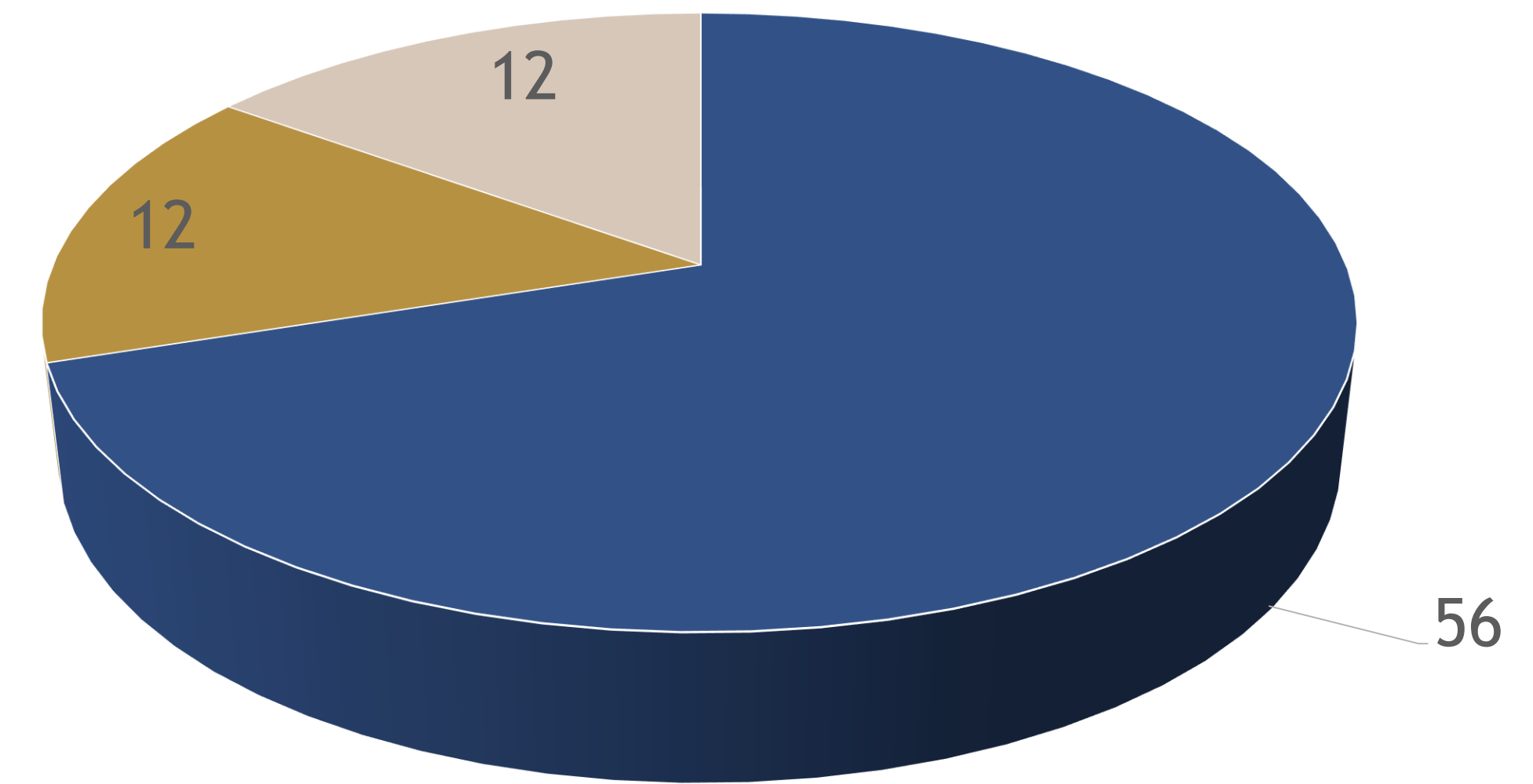
- 80 решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения: в диапазоне от 3 лет (г. Новосибирск) до 17 лет (г. Рязань)



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

Сведения о механизме реализации решения о КРТ жилой застройки

- В решениях о КРТ, реализация которых будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ, фиксируются конкретные мероприятия (обязательства), которые должны быть выполнены таким юридическим лицом, этапы и сроки реализации соответствующих мероприятий
- В 12 решениях о КРТ жилой застройки не указан механизм реализации решения о КРТ



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

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

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



Все виды дополнительных жилищных гарантий установлены только 5 субъектами Российской Федерации (Иркутская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская и Ульяновская области)



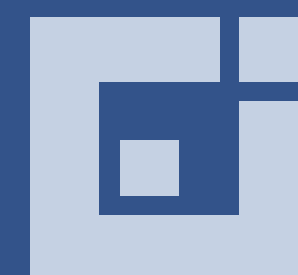
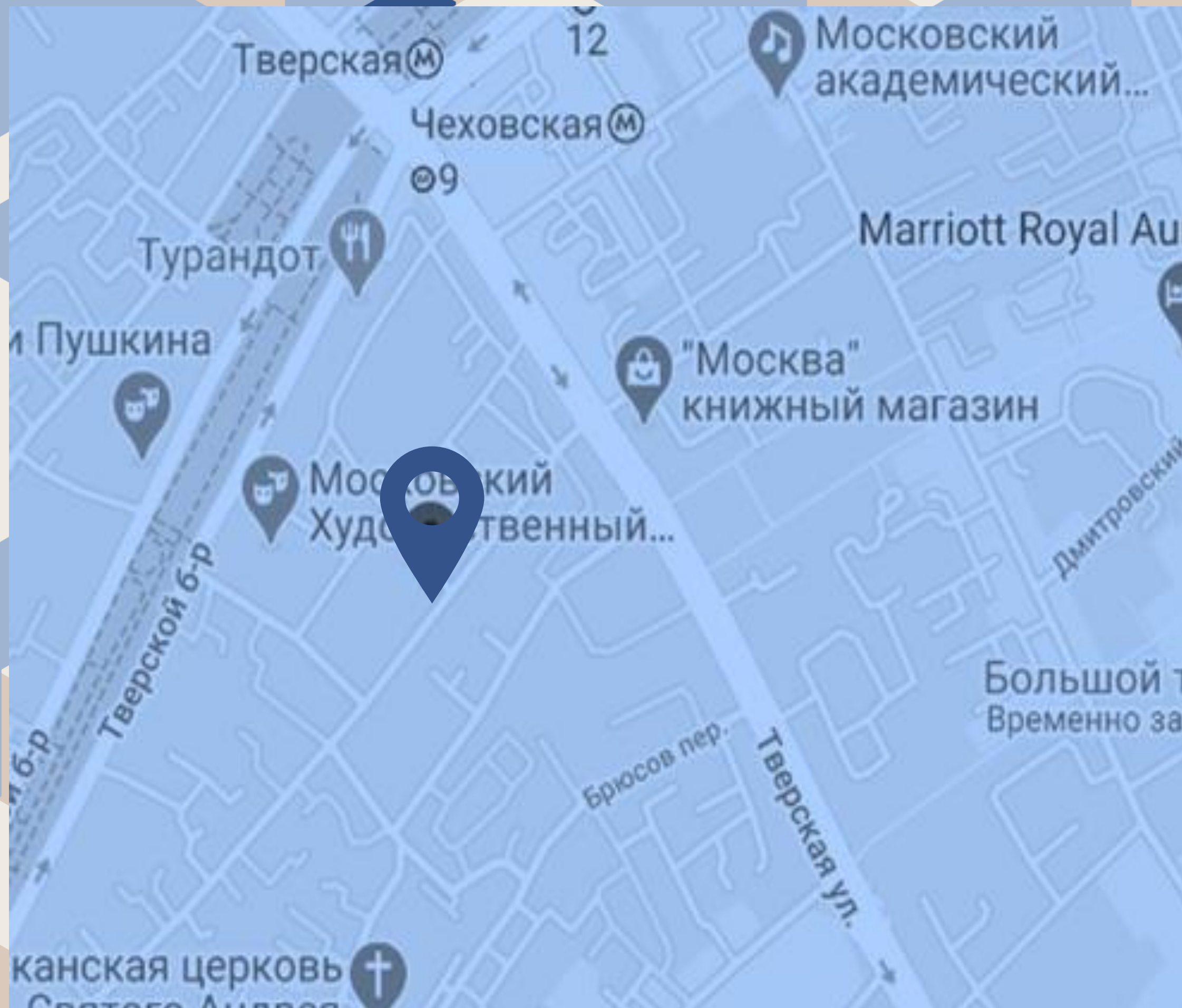
Только в 17 регионах предусмотрено предоставление равнозначного жилого помещения -----> в других регионах высокие риски несогласия граждан на включение в проект КРТ при проведении голосования

Выводы и рекомендации

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

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





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 212-05-11,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

