



Фонд «Институт экономики города»

Предложения по совершенствованию КРТ жилой застройки

Е. В. Игуменов,

ведущий юрисконсульт-координатор проектов
направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт
экономики города»

Москва, 14 ноября 2023 г.

Самое актуальное о КРТ жилой застройки 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 (ФРТ)

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



КРТ в России: цифры

Данные Минстроя России*

- Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении 979 территории общей площадью около 25,5 тыс. га
- Градостроительный потенциал - 171 млн кв. м, из них **125 млн кв. м жилой площади**
- Субъектами РФ в рамках реализации КРТ достигнуты следующие показатели
 - подготовлено 459 проектов решений о КРТ
 - принято 440 решений о КРТ, в т. ч. **178 решений о КРТ жилой застройки**
 - заключено 329 договоров о КРТ
 - разработана и утверждена ДПТ в отношении 177 территорий под КРТ
 - **фактический ввод в эксплуатацию ОКС** в рамках КРТ составил 420 тыс. кв. м, в том числе **350 тыс. кв. м жилья**

* Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 1 сентября 2023 года

Мониторинг ИЭГ**

В открытом доступе размещены 174 решения о КРТ, в том числе **80 решений о КРТ жилой застройки**



** Результаты мониторинга приведены по состоянию на 31 мая 2023 года



Основные предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования КРТ жилой застройки

- Предложения в части регулирования отношений, связанных с изъятием недвижимости в границах КРТ:
 - предусмотреть возможность изъятия земельного участка, на котором расположен аварийный МКД, и жилых помещений, не только для муниципальных, но и государственных нужд в целях КРТ (ч.11 ст. 32 ЖК РФ)
 - установить возникновение права собственности публично-правового образования, принявшего решение о КРТ, на земельный участок под «ветхим» МКД после расселения жилых помещений в таком доме
- Прояснить вопрос о применении к юридическим лицам - собственникам жилых помещений в аварийных и «ветхих» МКД жилищных гарантий, предусмотренных нормами статей 32 и 32.1 ЖК РФ
- Уточнить критерии КРТ жилой застройки (может ли быть один аварийный или один «ветхий» МКД?)
- Предусмотреть возможность предоставления без торгов в аренду земельного участка за границами территории КРТ для строительства МКД в целях предоставления жилых помещений



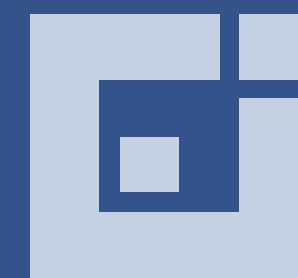
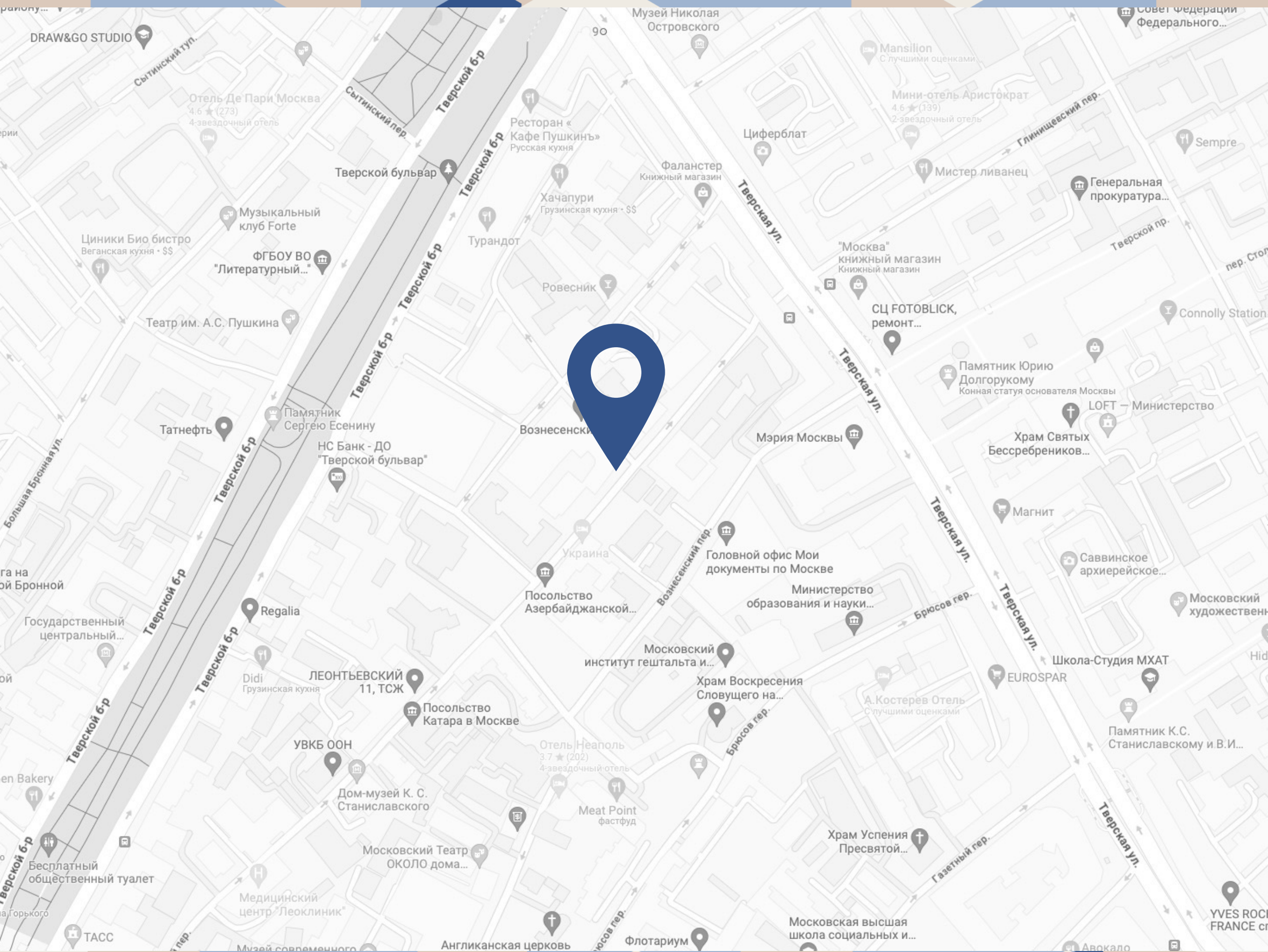
Основные предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования КРТ жилой застройки

- Установление в договоре о КРТ основных случаев существенного изменения обстоятельств, при которых возможно внесение изменений в договор (без необходимости проведения новых торгов)
- Заключение соглашения о взаимном признании обязательств по договору о КРТ между публично-правовыми образованиями/многостороннего договора о КРТ (для случая отсутствия у публично-правового образования, от лица которого заключен договор о КРТ, всех необходимых полномочий до договору о КРТ)
- Обязательность разработки архитектурно-градостроительной концепции до принятия решения о КРТ и учет ее основных параметров в решении о КРТ и в договоре о КРТ
- Установить требования к юридическим лицам, определенным РФ или субъектом РФ и обеспечивающим реализацию решения о КРТ (профессиональный опыт, отсутствие конфликта интересов, прозрачность и подотчетность их деятельности)
- Урегулировать вопрос об основании для сноса при КРТ (решение о КРТ или разрешение на строительство?)

Дополнительные предложения к федеральному законодательству в части обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки

- Установить, что в случае предоставления собственнику жилого помещения в «ветхом» МКД «другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (ч.4 ст. 32.1 ЖК РФ):
 - 1) общая площадь и количество комнат в предоставляемом другом жилом помещении должна быть не меньше общей, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении
 - 2) если общая площадь предоставляемого другого жилого помещения не превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается
- Установить возможность КРТ жилой застройки на территориях, застроенных аварийными и «ветхими» ИЖС, домами блокированной застройки, садовыми домами и на которых нет аварийных и «ветхих» МКД
- Применить мажоритарный принцип принятия решения о включении в решение о КРТ в отношении собственников ветхой низкоплотной жилой застройки (ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки): например, согласие 2/3 собственников соответствующих земельных участков
- Распространить на собственников аварийных и «ветхих» ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки жилищные гарантии, предусмотренные собственникам квартир в «ветхих» МКД (ч. 8, 13, 21, 22 ст. 32.1 ЖК РФ), а также дополнить гарантией предоставления ЗУ с инфраструктурой (по желанию собственника)





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

