



Фонд «Институт экономики города»

Предложения по регулированию комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации

Н.Б. Косарева, президент Фонда «Институт экономики города»,
член Общественного совета при Минстрое России
(руководитель Комиссии в сфере жилищной политики)

Москва, 16 июля 2021

Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»:

ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ РЕГУЛЯТОРНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ СУБЪЕКТОВ РФ

1

ПОРЯДОК И НЕКОТОРЫЕ ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ПРОЦЕДУРЫ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КРТ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

2

УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ КРИТЕРИЕВ К МКД

3

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

4

УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИХ ИЗЪЯТИЮ, И КРИТЕРИЕВ К ИЖС, ЖИЛЫМ ДОМАМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВЫМ ДОМИКАМ, ПОДЛЕЖАЩИМ ИЗЪЯТИЮ

5

ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ РЕГУЛЯТОРНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ

Предлагаемые основные подходы к регулированию проектов КРТ субъектами РФ

СНИЖЕНИЕ РИСКОВ ПРОЕКТОВ КРТ

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

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

- Фактор успеха - общественная обоснованность проекта:**
- преобразование деградирующих территорий с ветхой застройкой
 - формирование многофункциональной комфортной городской среды

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

- Фактор успеха - каждый участник проекта должен получить выгоду:**
- граждане - улучшить жилищные условия
 - бизнес - резиденты территории - экономическую выгоду
 - город - дополнительные налоги

1. ПОРЯДОК И НЕКОТОРЫЕ ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ПРОЦЕДУРЫ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КРТ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

ПОЛНОМОЧИЯ

01

Порядок определения границ территории КРТ и порядок реализации решения о КРТ



02

Порядок согласования с субъектом РФ проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации



03

Иные сведения, подлежащие включению в состав решения о КРТ



04

Случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Проведение обследования на предмет соответствия критериям потенциальной территории КРТ для определения границ; границы могут быть одноконтурными или многоконтурными
- Реализация решения о КРТ: детализация процедур
- На согласование границ КРТ предоставляются:
 - результаты обследования территории КРТ
 - проект архитектурно-градостроительной концепции, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования
- Утверждение решением о КРТ архитектурно-градостроительной концепции, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования
- КРТ близко расположенных территорий в целях комплексного преобразования «макро-» территорий
- повышение оценки рентабельности проектов КРТ



2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ КРИТЕРИЕВ К МКД

ПОЛНОМОЧИЯ

05

Выбор одного или нескольких требований, установленных федеральным законом



06

Определение уровня физического износа конструктивных элементов МКД



07

Определение стоимости капремонта МКД



08

Определение периода индустриального домостроения типовых МКД



09

Определение отсутствующих систем инженерно-технического обеспечения МКД



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Выбор только требований по физическому износу, слишком высоким затратам на капремонт и отсутствию основных систем инженерно-технического обеспечения (а не периода домостроения, МКД в ограниченно работоспособном состоянии)
- Для установления соответствия МКД установленному критерию требуется проведение технического осмотра
- Стоимость капремонта должна превышать затраты на переселение
- При применении данного критерия необходимо одновременно применять критерии по износу и слишком большим затратам на капремонт
- Учет затрат на обеспечение такими системами, которые превышают затраты на переселение



3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

ПОЛНОМОЧИЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

10

Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД



- Выбор собственником возмещения, равноценного или равнозначного жилого помещения

11

Установление стандартов равнозначного жилого помещения



- Могут предусматривать жилое помещение только в новом доме или не более 3 лет со дня ввода, требования к отделке и др.

12

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений



- Общая площадь равнозначного жилого помещения не менее чем на 10 кв. м больше освобождаемого
- Равнозначное жилое помещение в доме, расположенном не более чем в X км от старого МКД

13

Предоставление жилого помещения очередникам по нормам предоставления во внеочередном порядке



- Предоставление жилых помещений очередникам по нормам предоставления во внеочередном порядке

14

Расселение коммунальных квартир



- Предоставление отдельных жилых помещений по нормам предоставления



4. УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИХ ИЗЪЯТИЮ, И КРИТЕРИЕВ К ИЖС, ЖИЛЫМ ДОМАМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВЫМ ДОМАМИ, ПОДЛЕЖАЩИМ ИЗЪЯТИЮ

ПОЛНОМОЧИЯ

15	Определение иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для КРТ	➔	• Земельные участки и нежилые объекты на них, не соответствующие установленным в законе о КРТ критериям • Земельные участки и нежилые объекты на них, соответствующие ТОЛЬКО критерию несоответствия градостроительному регламенту • Земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами, которые соответствуют ТОЛЬКО критерию отсутствия систем инженерно-технического обеспечения
16	Установление критериев высокого уровня износа, ненадлежащего технического состояния или отсутствия систем инженерно-технического обеспечения в отношении подлежащих изъятию жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов	➔	• В целом подходы аналогичны подходу к установлению критериев для МКД • При установлении критерия отсутствия систем инженерно-технического обеспечения предлагается учитывать только случаи невозможности или нецелесообразности обеспечения объектов необходимой инфраструктурой



5. ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ РЕГУЛЯТОРНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ

ПОЛНОМОЧИЯ

17

Определение территорий КРТ в ПЗЗ



18

Дополнительные требования к участникам торгов на заключение договора о КРТ



19

Более ранний срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД



20

Срок проведения общих собраний в МКД по вопросу о включении МКД в проект КРТ



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Решение о КРТ может быть принято только в отношении территории, определенной для КРТ в ПЗЗ или расположенной в ее границах
- По аналогии с требованиями, предусмотренными пп. 2 - 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (нет ликвидации/банкротства, недоимки по налогам, отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков и участников аукционов и т.п.)
- С даты включения МКД в границы КРТ, за исключением случая, когда взносы накапливаются на специальном счете и в соответствии с решением общего собрания подлежат использованию на проведение неотложных капремонтов до переселения из МКД
- Не менее 3 месяцев, но не более 6 месяцев



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЯМ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 494-ФЗ

СЕГОДНЯ РАЗНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД - С ОДНОЙ СТОРОНЫ, И В ИЖС, ЖИЛЫХ ДОМАХ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ЖДБЗ) - С ДРУГОЙ



В МКД:

- ГОЛОСОВАНИЕ (2/3 ГОЛОСОВ)
- ДОСТАТОЧНО ШИРОКИЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ (С УЧЕТОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ СУБЪЕКТОВ РФ)



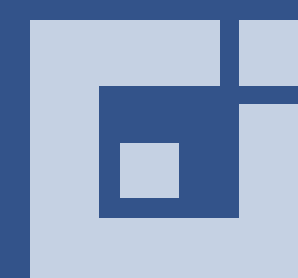
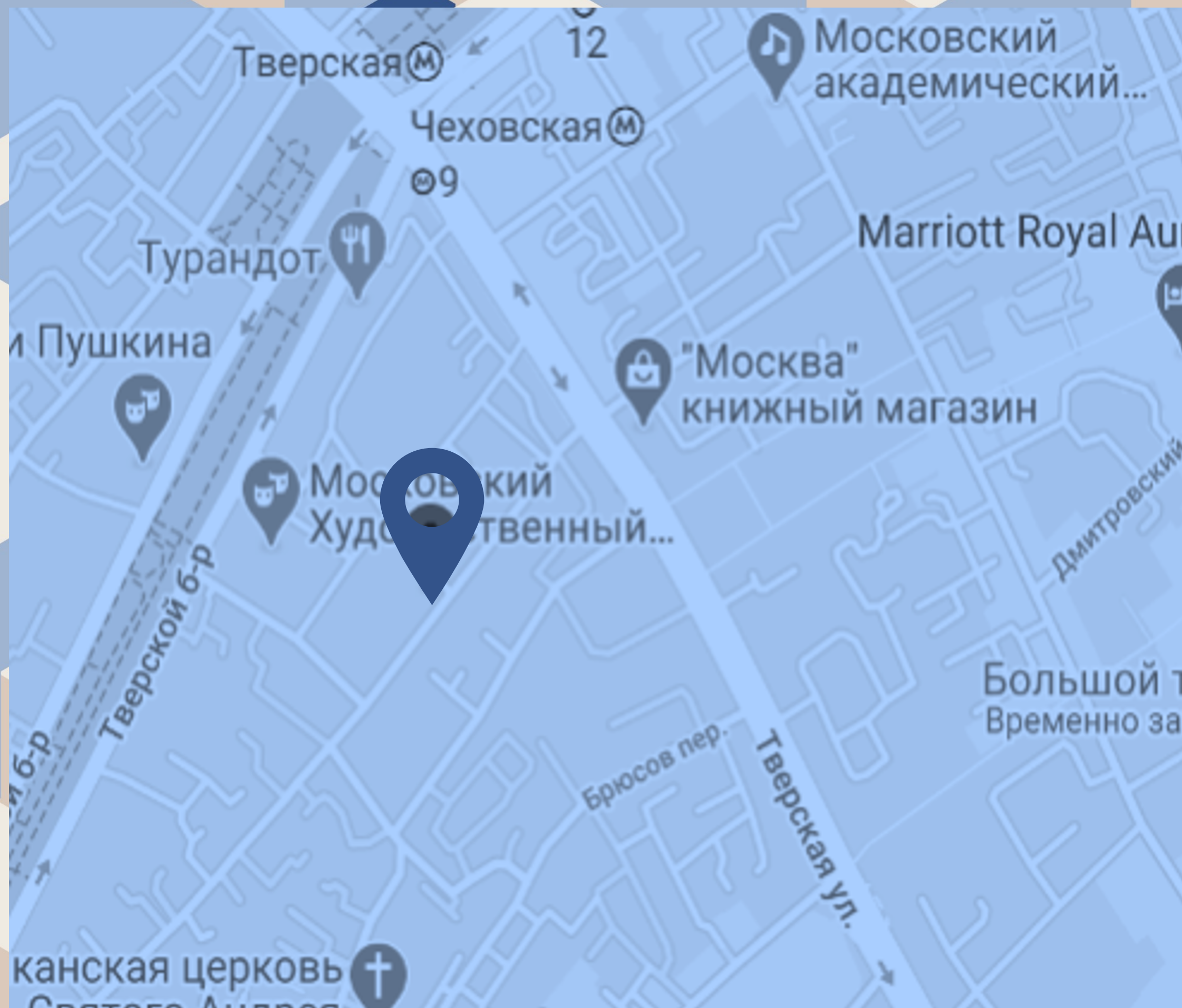
ИЖС, ЖДБЗ, ОТВЕЧАЮЩИЕ УСТАНОВЛЕННЫМ КРИТЕРИЯМ:

- ТОЛЬКО ИЗЪЯТИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ (ТО ЕСТЬ ТОЛЬКО ДЕНЬГИ)



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. ГОЛОСОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИЖС, ЖДБЗ (НЕ МЕНЕЕ 2/3 ОТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ИЛИ ЕГО ЧАСТИ)
2. ТАКИЕ ЖЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ, КАК И В МКД
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ВЫБОР - БЕСПЛАТНО В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ ИЖС, БЕСПЛАТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЕГО ИНФРАСТРУКТУРОЙ (С ЗАЧЕТОМ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ)



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

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

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

