

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ**

2023 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

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

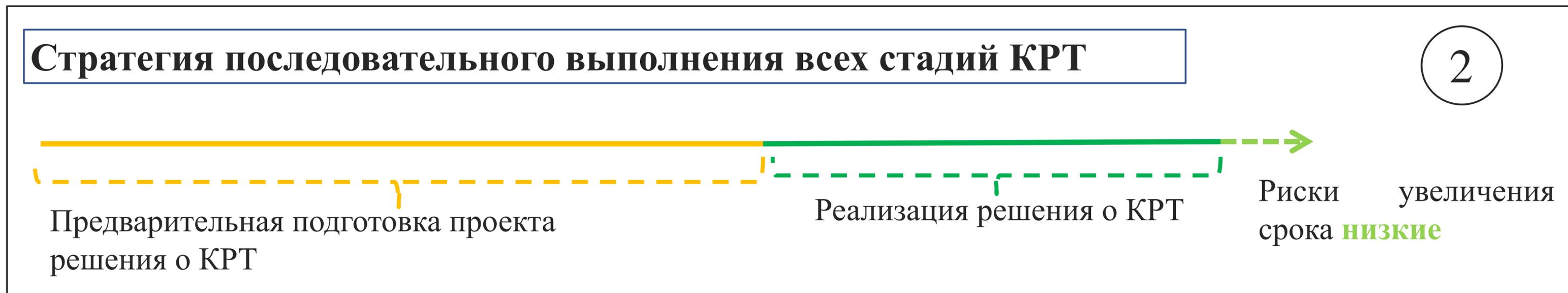
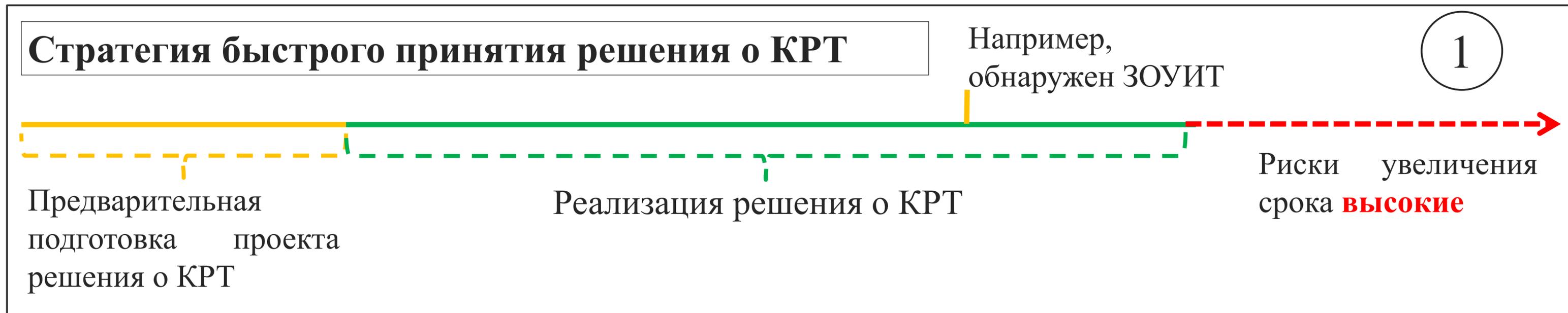
ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

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 **849 территории** общей площадью **около 26,6 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 328 решений о КРТ, в том числе 127 решений о КРТ жилой застройки
- 3) по 206 территориям проведены торги в целях заключения договора о КРТ
- 4) заключено 233 договора о КРТ
- 5) разработана и утверждена ДПТ в отношении 107 территорий под КРТ
- 6) выдано 76 разрешений на строительство
- 7) фактический ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в рамках КРТ составил 163,24 тыс. кв. м, в том числе 135,6 тыс. кв. м жилья

* Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 23 марта 2023 г.

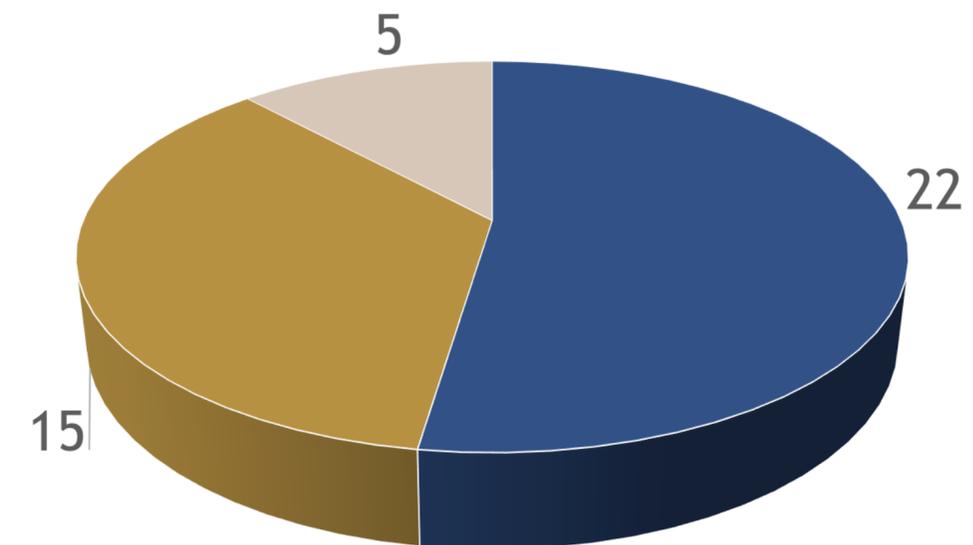


Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 31.12.22)

Анализ проведен в отношении 143 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе



Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 42 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



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

В **80%** 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

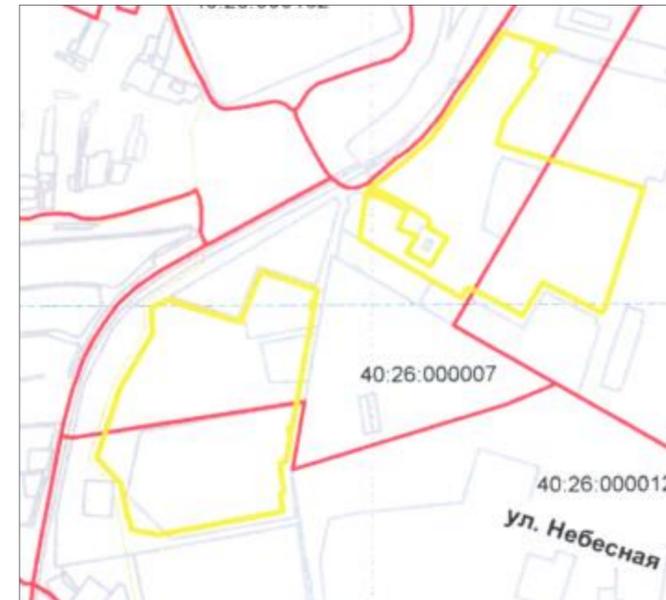
Примеры установления многоконтурных границ территорий КРТ, а также несмежных территорий КРТ

Многоконтурные границы



г. Архангельск

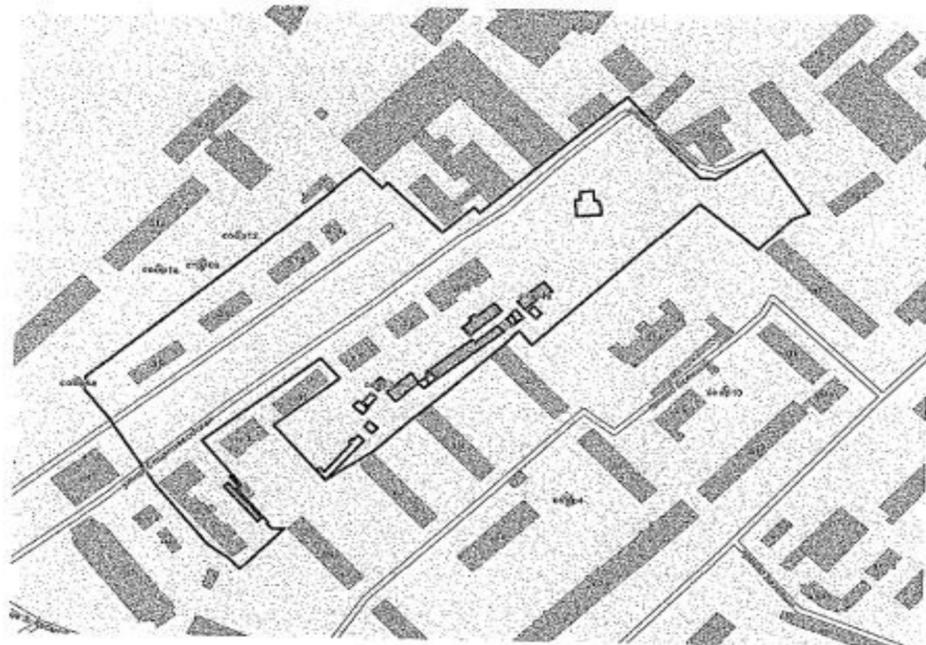
Несмежные территории



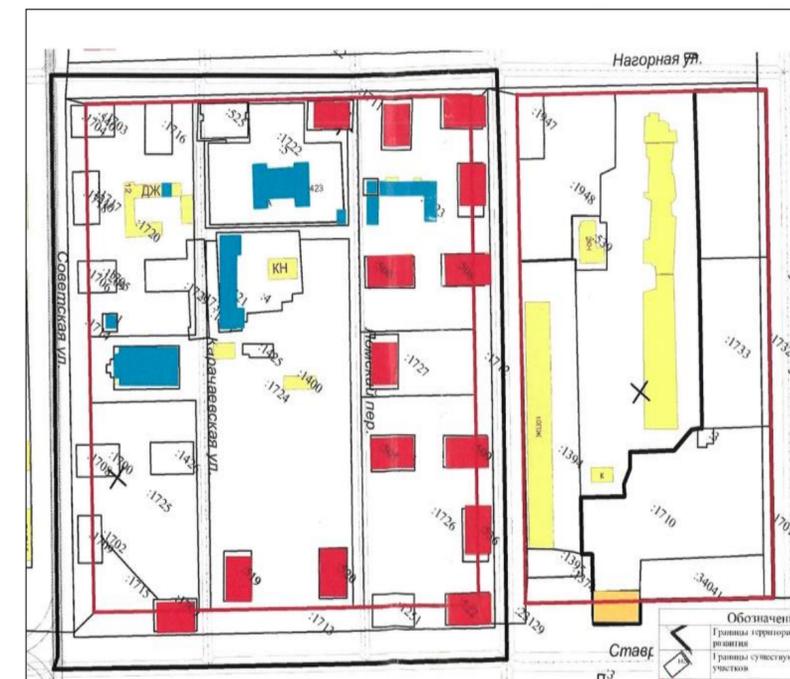
г. Обнинск



г. Красноярск



г. Липецк



г. Самара



Состав сведений, включаемых в решения о КРТ жилой застройки



Во всех 66 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**





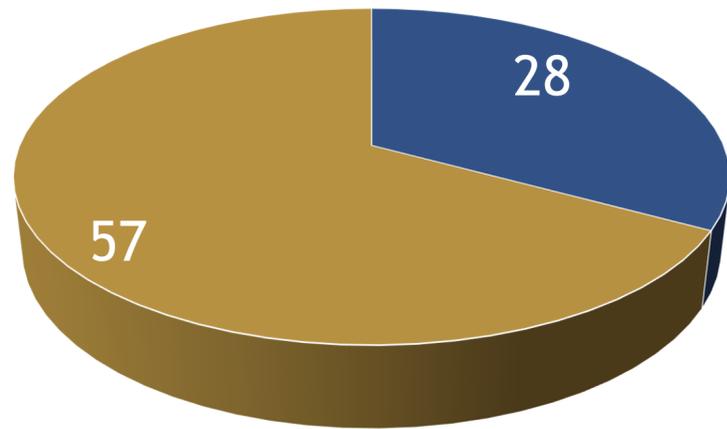
Цель на самой первой стадии - примерная оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта

Цель при разработке мастер-плана - финансовое экономическое обоснование мастер-плана, в том числе оценка:

- возможных общих градостроительных показателей развития территории КРТ
- возможного объема размещения ОКС жилого и нежилого назначения
- объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых зданий, подлежащих расселению
- необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на территории
- необходимого объема финансирования, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах регионального и местного бюджетов, в том числе предоставляемых ФРТ
- сроков реализации проекта КРТ жилой застройки



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



Рекомендации по разработке мастер-плана КРТ жилой застройки

Разрабатывать мастер-план на основе результатов анализа градостроительного контекста территории с учетом сведений об ограничениях по использованию недвижимости, содержащихся в ЕГРН, ИСОГД и иных информационных системах

Учитывать градостроительные ограничения документов градостроительного регулирования, нормативных технических документов, а также стандарты КРТ и лучшие практики при реализации проектов КРТ

Учитывать влияние мастер-плана на смежные территории, на развитие муниципального образования в целом

Проводить итерационное пространственно-экономическое моделирование развития территории в целях выбора оптимального решения и финансово-экономического обоснования мастер-плана

Проводить консультации с собственниками, иными правообладателями крупных ОКС нежилого назначения, в том числе объектов инфраструктуры, которые планируется включить в границы КРТ; рассматривать и одобрять мастер-план на градостроительном совете; проводить публичные слушания (общественные обсуждения) проекта мастер-плана

Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию мастер-плана

По результатам разработки мастер-плана, в том числе на основе пространственно-экономического моделирования, рекомендуется подготовить финансово-экономическое обоснование мастер-плана:

- обоснование основных экономических параметров проекта КРТ, включая:
 - капитальные и операционные расходы на реализацию проекта КРТ, в том числе на компенсацию собственникам недвижимости
 - доходы от реализации проекта КРТ жилой застройки
 - объемы привлечения собственных и заемных средств лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- обоснование эффективности реализации проекта КРТ, в том числе:
 - анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ
 - оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ в целом, а также для лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом РФ
 - оценка эффективности расходов средств бюджетов и Фонда развития территорий на переселение граждан из аварийного жилья
 - оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации)



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. Мурманск, г. Самара, г. Тюмень)

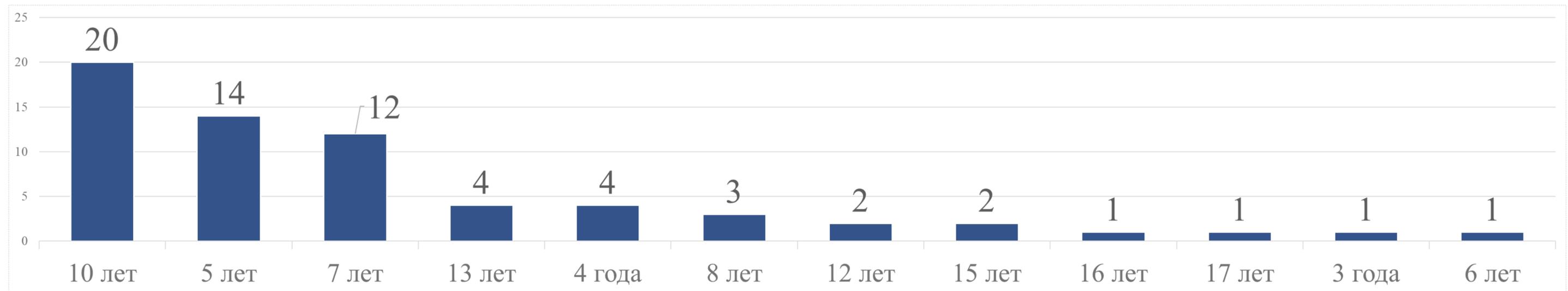
Вывод: чем более детализированной является информация об объектах недвижимости, тем меньше рисков и затрат будет возникать в связи с необходимостью получения/уточнения соответствующих данных при реализации проекта

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



Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

- 66 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 8 решениях о КРТ жилой застройки не указан механизм реализации решения о КРТ

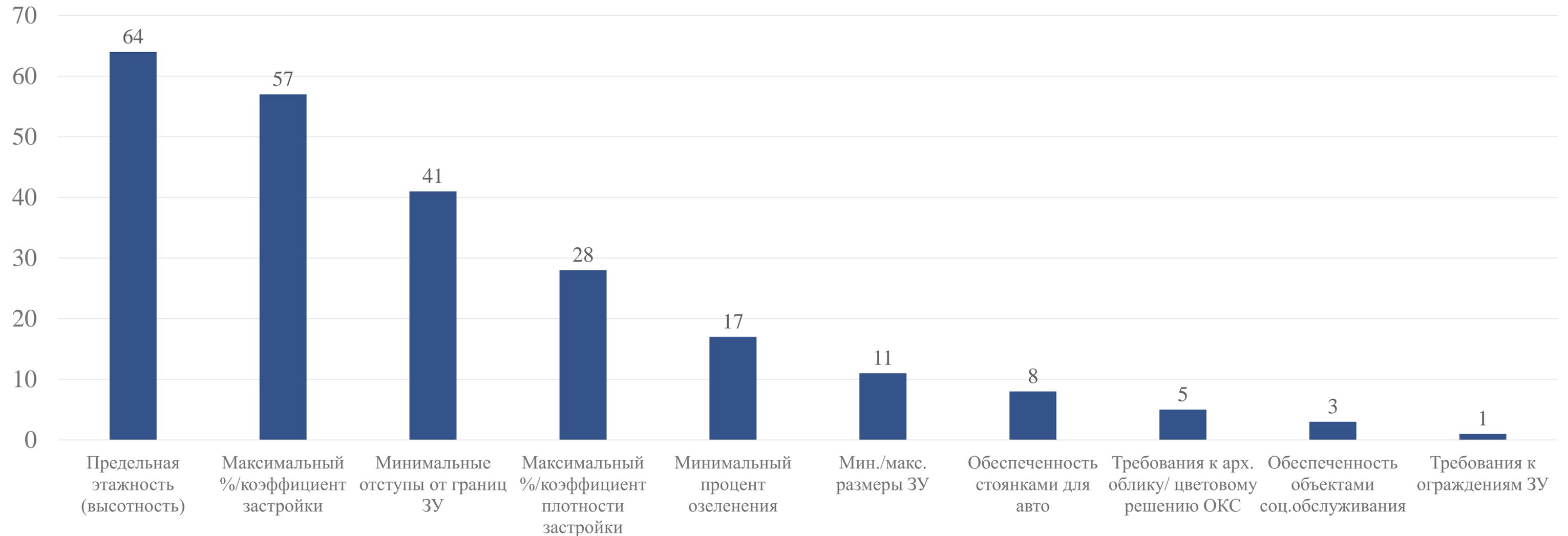


Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, о предельных параметрах строительства

- 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



Частота установления субъектами РФ различных видов предельных параметров разрешенного строительства



Жилищные гарантии переселяемым собственникам и нанимателям жилых помещений

Цели:

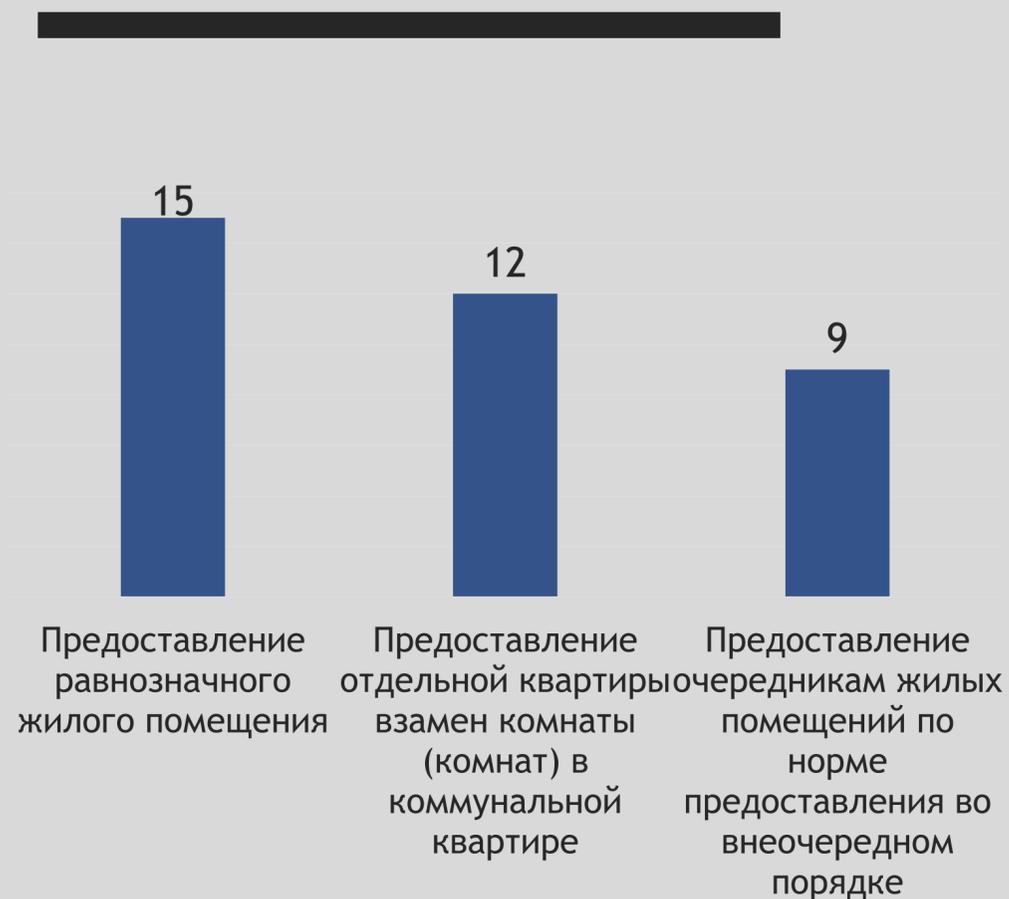
- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение их уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены

Базовые жилищные гарантии, установленные ЖК РФ:

- **для собственников жилых помещений:** предоставление равноценного возмещения или другого жилого помещения в собственность с зачетом его стоимости при определении размера возмещения (части 3 и 4 статьи 32.1 ЖК РФ)
- **для нанимателей жилых помещений:** предоставление другого жилого помещения по договору социального найма (или по письменному заявлению нанимателя на праве собственности), общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении



Полномочия субъектов РФ по установлению дополнительных мер жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)



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



Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах 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 от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

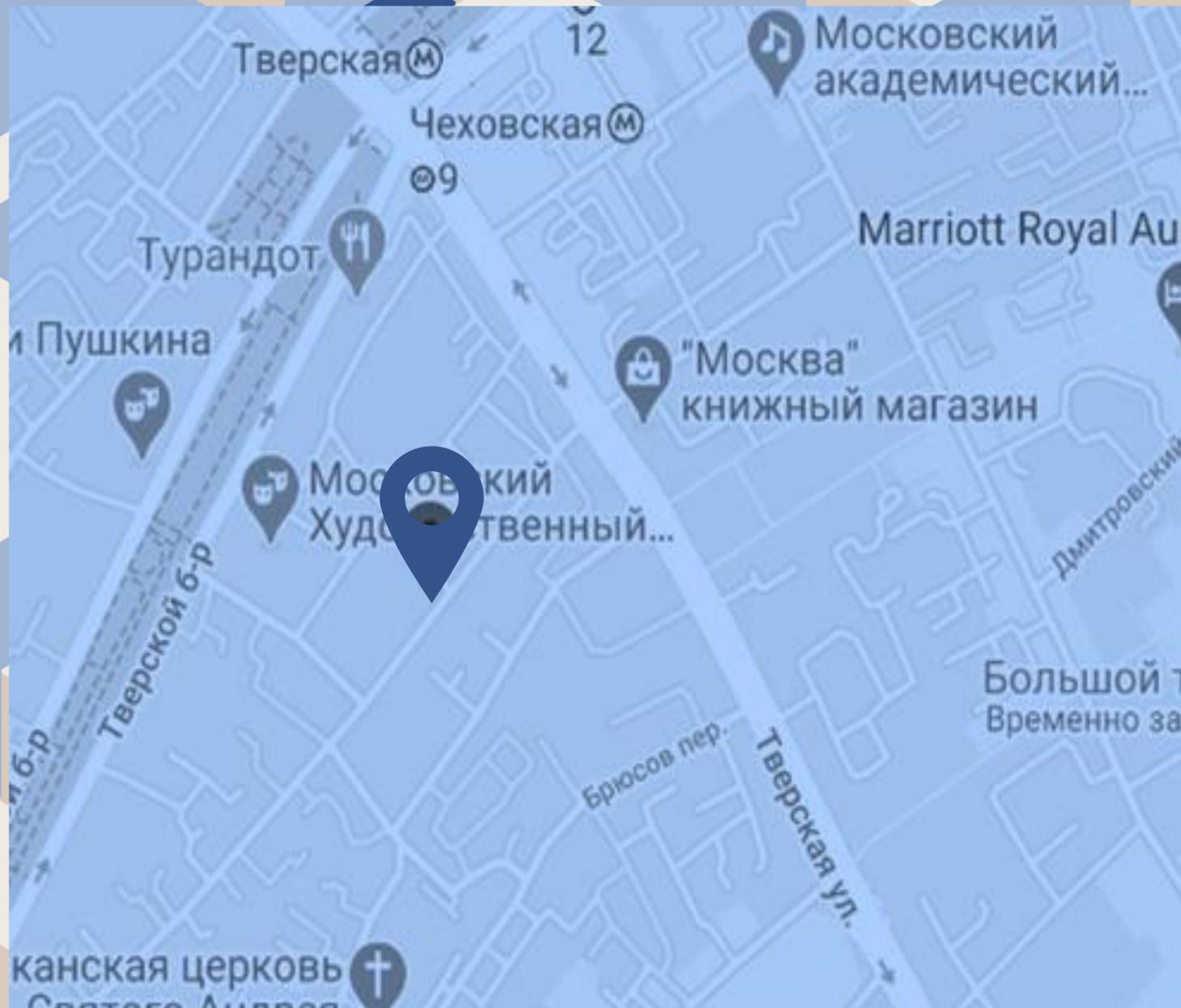
Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

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

1. **Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и ФЭО** решения о КРТ (согласно рекомендуемой в Методических рекомендациях форме)
2. **Установить дополнительные жилищные гарантии** гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления). Если не будет установлена гарантия предоставления равнозначного жилого помещения, установить базовую гарантию предоставления собственникам жилого помещения с такой же площадью и числом комнат, как и в освобождаемом помещении. Установить правило доплаты только за общую площадь жилого помещения сверх общей площади по базовой гарантии (или сверх общей площади равнозначного помещения, если будет предусмотрено предоставление равнозначного помещения) и только на основании независимой оценки (при договоре о КРТ или реализации специализированным ЮЛ)
3. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ), сейчас начальная цена торгов устанавливается равной размеру годовой арендной платы за земельный участок за первый год аренды или иным образом
4. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
5. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
6. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций
7. Нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, *до принятия решения о КРТ*
8. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в ПЗЗ, ГП





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

