





РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО ВОВЛЕЧЕНИЮ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ИНФОРМАЦИОННО-РАЗЪЯСНИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ВОПРОСАМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН

Подготовлен в рамках проекта

«Комплексное развитие территорий жилой застройки:

СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»,
реализуемого Фондом «Институт экономики города» с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

Оглавление

Введение3
Этапы принятия и реализации проектов решений о комплексном развитии
территорий жилой застройки6
Почему важно вовлекать граждан в подготовку и реализацию решения о КРТ,
на всех этапах полно и достоверно информировать граждан о планируемых
преобразованиях территорий жилой застройки?8
Что необходимо включить в информационную работу с гражданами по
вопросам КРТ жилой застройки?10
Почему важно привлекать некоммерческие организации к информационной
работе с гражданами?10
Какие виды местных / региональных некоммерческих организаций можно
привлекать к участию в информационной кампании и работе с жителями при
подготовке и реализации проектов КРТ?11
Как привлечь некоммерческие организации к подготовке и реализации
решения о КРТ?12
Какую роль могут играть некоммерческие организации на разных этапах
подготовки, принятия и реализации решения о КРТ?13
Способы взаимодействия НКО и органов власти с гражданами для их
информирования и выяснения общественного мнения22
По каким вопросам необходимо информировать собственников и
нанимателей помещений в МКД на территории, подлежащей комплексному
развитию?28
Рекомендации для органов власти по вовлечению НКО в информационную
работу с гражданами в рамках КРТ31

Введение

Настоящие рекомендации разработаны в помощь органам государственной власти, органам местного самоуправления, ответственным за подготовку решений о комплексном развитии территории жилой застройки, при проведении информационно-разъяснительной работы с гражданами, проживающими на территориях, подлежащих комплексному развитию, а также вблизи таких территорий и городским сообществом в целом.

Комплексное развитие территорий (далее - КРТ) — новый механизм развития городских поселений, появившийся с введением в конце 2020 года в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) новой главы 10¹ о комплексном развитии территорий, под которым понимается совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов (пункт 34 статьи 1 ГрК РФ).

Проекты КРТ позволяют городам решить ряд задач:

- 1) ликвидировать аварийное и ветхое жилье и улучшить условия жизни граждан, проживающих в таком жилье;
 - 2) повысить качество городской среды и улучшить внешний облик жилой застройки;
- 3) создать возможности для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур и их территориальной доступности;
 - 4) повысить эффективность использования городских территорий;
- 5) превратить деградирующие территории в территории городского развития, особенно в условиях дефицита свободных земель.

И, что немаловажно, этот механизм дает возможность городам привлечь к решению всех указанных задач внебюджетные средства.

По данным Минстроя России по состоянию на 1 августа 2023 г. субъектами Российской Федерации рассматривается применение механизма КРТ в отношении 950 территорий общей площадью 24,85 тыс. га. Применение механизма КРТ обеспечит возведение около 122 млн кв. м. жилой площади. Подготовлено 440 проектов решений о КРТ и принято 428 решений о КРТ, в том числе 170 решений о КРТ жилой застройки. Начата реализация КРТ в отношении 372 территорий площадью 8 749 га².

При несомненных преимуществах проектов КРТ для региональных и местных органов власти реализация таких проектов далеко не всегда встречает положительный отклик со стороны граждан, проживающих на территориях, в отношении которых планируется комплексное развитие.

Улучшение жилищных условий граждан, проживающих на территории предполагаемого проекта КРТ, предусматривает отказ от прав собственности на жилые помещения, часто - от привычного места проживания и образа жизни (сложивших мест

¹ 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»

² https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/?sphrase_id=1949027

получения социальных и бытовых услуг, привычных транспортных маршрутов «жильеработа (учеба)», социальных связей (соседского сообщества), «корней») и бытовых проблем, связанных с переездом и обустройством на новом месте. К тому же, люди далеко не всегда уверены, что их новое жилье действительно будет значительно лучше.

Люди, проживающие в непосредственной близи от территории, определенной под проект КРТ, могут опасаться увеличения плотности застройки рядом с ними, а, значит, количества жителей и других лиц, увеличения нагрузки на коммунальную, транспортную и социальную инфраструктуру и связанного с этим ухудшения качества услуг, увеличения стоимости услуг, длительного периода неудобств, обусловленных сносом, строительством новых зданий и коммунальной инфраструктуры, разрушения идентичности места, утратой памятных мест.

Городское сообщество, особенно в городах – исторических центрах, может быть обеспокоено потерей исторической и архитектурной идентичности, утратой памятных мест, заменой их обезличенной высотной застройкой.

По мнению экспертов, конфликты, связанные с градостроительными преобразованиями, возникали испокон веков. Любое строительство непосредственно вблизи мест проживания граждан создавало и создает им неудобства, но не несёт прямой выгоды для большинства представителей местного сообщества. В XIX веке люди не хотели иметь рядом со своим жильем скотобойни, кожевни, таверны, питейные заведения; сегодня — вредные или шумные производства, стадионы, приюты для бездомных и др.³

В зарубежной литературе протесты против строительства новых объектов рядом с территорией проживания людей нередко именуются феноменом «не-в-моем-дворе», который определяется как конфликт, когда жители полагают, что принятое решение о строительстве зданий или ином использовании территории, на (рядом с) которой они проживают, потенциально опасно, вредно, позорно или нежелательно по разным причинам, и негативно на них скажется⁴.

Недолгая правоприменительная практика механизма КРТ уже имеет ряд ярких примеров противодействия задуманным городом преобразованиям со стороны как жителей территории, планируемой под комплексное развитие, так и городского сообщества⁵. И в значительной части такое противодействие можно объяснить недостаточным информированием горожан о целях этих преобразований, о том, к каким результатам они должны привести, а также к неучету мнения граждан и городского сообщества при разработке архитектурно-градостроительных концепций развития территорий.

Ситуация осложняется также тем, что включение в территорию комплексного развития многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, но соответствующих установленным критериям ветхости и

³ Островский А. Н. и др. Применение медиативных технологий и процедуры медиации для профилактики и оперативного урегулирования конфликтов в сфере градостроительной деятельности. Методические рекомендации. – М.: Общественная палата Российской Федерации, 2023. Доступно по ссылке: https://files.oprf.ru/storage/documents/metod-mediac-1705.pdf

⁴ Лэйк Р. У. Конфликт размещения (NIMBY) // Международная энциклопедия социальных и поведенческих наук, 2001. Доступно по ссылке: https://ru.scribd.com/document/12496390/ Locational-Conflict-NIMBY

⁵ См., например, https://tass.ru/nedvizhimost/15959749 .

неблагоустроенности, требует согласия подавляющего большинства граждан, проживающих в таких домах (собственников и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма). Если более одной трети голосов граждан на голосовании выразили своё несогласие с этим, то многоквартирный дом должен быть исключен из проекта решения о КРТ жилой застройки⁶. Если против включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ проголосовали не только в одном доме, реализация проекта КРТ в целом находится под угрозой.

Практика показала, что при принятии жизненно важного решения о согласии (несогласии) отказаться от своей жилой недвижимости, о сносе дома и переселении люди находятся под значительным влиянием мнения соседей, людей из других домов, высказываний «лидеров общественного мнения». Есть примеры, когда критика градостроительной концепции (мастер-плана) со стороны людей, даже не проживающих на территории или вблизи неё, но известных в городе, приводила к отрицательным результатам общих собраний и, как следствие, отказу от проекта КРТ жилой застройки.

В связи с этим полноценное информирование граждан обо всех аспектах планируемого проекта КРТ жилой застройки имеет чрезвычайно большое значение.

Авторы настоящих рекомендаций убеждены, что некоммерческий сектор способен оказать существенную помощь органам власти в подготовке проектов КРТ, информировании и консультировании граждан, создании положительного «информационного фона» для планируемых градостроительных преобразований.

-

 $^{^{6}}$ См. часть 1^{3} статьи 46 ЖК РФ.

Этапы принятия и реализации проектов решений о комплексном развитии территорий жилой застройки

В соответствии с частью 7 статьи 66 ГрК РФ процедура принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки состоит из ряда этапов, от подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки до собственно реализации решения о КРТ - проектирования, сноса и создания новых объектов капитального строительства. Все этапы принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки отражены на рисунке 1.

Решение о КРТ, согласно части 2 статьи 66 ГрК РФ, принимают Правительство Российской Федерации, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или глава местной администрации.

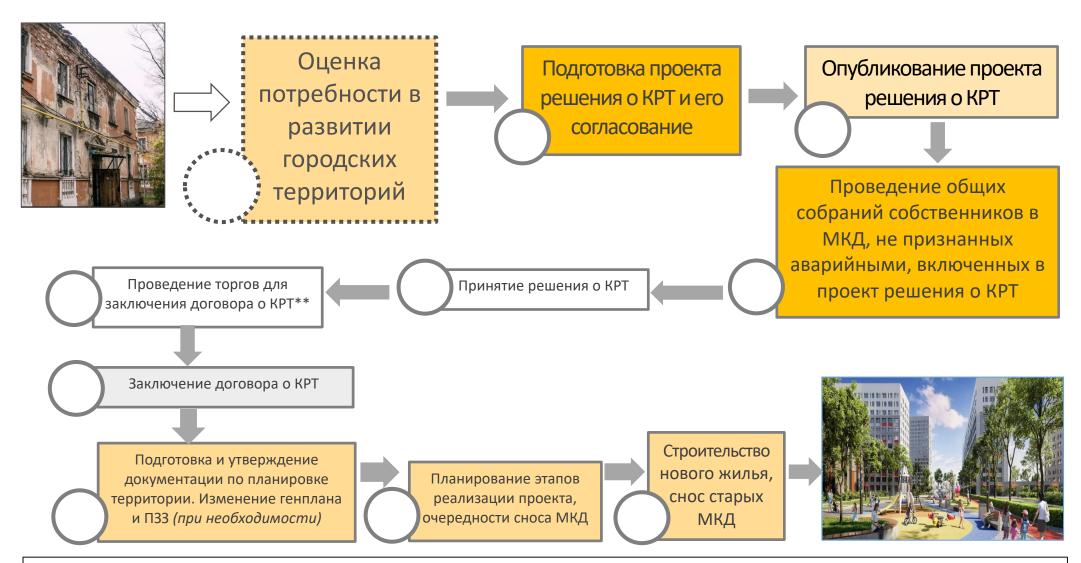
Но прежде чем такое решение будет подготовлено и принято, сама идея о преобразовании той или иной территории жилой застройки должна появиться у органов власти или местного самоуправления и «оформиться»: необходимо понять, есть ли в городе территории, на которых существующее жилье морально и физически устарело и не обеспечивает потребность в жилой площади, какие из этих территорий подлежат комплексному развитию в первую очередь.

Кроме того, необходимо сверить точку зрения органов власти или местного самоуправления с общественным мнением о потребности в комплексном развитии городских территорий и сформировать принципиальную заинтересованность граждан в проектах КРТ. Это важно, поскольку реализация принятых решений о КРТ жилой застройки возможно только в случае отсутствия возражений со стороны жителей определенных под преобразования территорий.

Таким образом, предусмотренные ГрК РФ девять базовых этапов подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки можно условно дополнить предварительным (нулевым) этапом – этапом оценки потребности в развитии городских территорий.

Порядок (этапы) принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки представлены на рисунке 1.

Рисунок 1. Порядок (этапы*) принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки



^{*} Базовые этапы 1-9 предусмотрены ч. 6 ст. 66 ГрК РФ. Содержание этапов может уточняться в соответствии с НПА субъектов РФ в сфере КРТ (например, разработка мастер-плана в Нижегородской области)

^{**} Этап 5 - опция. Решение о КРТ может быть реализовано Российской Федерацией, субъектом РФ или ОМСУ самостоятельно либо определенным ими юридическим лицом, соответствующим установленным требованиям

Почему важно вовлекать граждан в подготовку и реализацию решения о КРТ, на всех этапах полно и достоверно информировать граждан о планируемых преобразованиях территорий жилой застройки?

Недостаточное информирование городского сообщества, прежде всего - жителей территорий, подлежащих комплексному развитию, ведёт к социальной напряжённости.

Жители территорий, подлежащих комплексному развитию, часто не осведомлены о том, как органы власти будут обеспечивать соблюдение их прав и интересов, и боятся, что:

- их **жилищные условия ухудшатся** после переселения;
- их переселят из привычного места жительства *в отдалённые районы*;
- после реновации территории *плотность застройки будет завышенной*, озеленение скудным, социальная инфраструктура недостаточной.



«Что касается соблюдения интереса жителей, необходимо иметь в виду, что это понятие довольно противоречивое, люди в массе своей не любят перемен, даже если, в конечном счёте, эти перемены им на пользу. Многие просто не хотят уезжать из мест, где жили их предки, прошло их детство и юность. Даже если им будут предложены более комфортные условия жизни. Как ни парадоксально, но это факт, и мы это должны учитывать и понимать.»

Ринат Аисов,

директор по развитию территорий группы компаний ASG

https://www.cian.ru/blogs-kompleksnoe-razvitie-territorij-trudnosti-i-vozmozhnosti-319854

Если жители *не имеют полной и достоверной информации* из надежных источников о проекте КРТ, *не знают и понимают*, что хорошего принесёт реализация проекта КРТ, они с большой вероятностью будут голосовать против включения их домов в проекты решений о комплексном развитии квартала, района, тем самым создавая риски для полноценной реализации проекта КРТ.



«В Советском районе Самары под комплексное развитие определили крупную территорию старых домов, но только 24 из 64 домов этих кварталов проголосовали за включение в проект КРТ. 31 дом выступил против, 7 не предоставили протоколы собраний.

Многие собрания проходили непросто. «Мы всем разъясняли, что, голосуя, люди всего лишь изъявляют желание войти в КРТ, не более того. Увы, нас не слышали, — рассказывают в департаменте градостроительства Самары. — И в результате у многих людей в голове получилась просто каша. А в диалоге многие все понимали»

Людмила Николаева, Самарское обозрение

https://oboz.info/zhiteli-tsentra-samary-prosyat-zapustit-kompleksnoe-razvitie-hotya-bychasti-ih-kvartalov

Опыт Самары и других городов — пионеров КРТ показал: чтобы граждане согласились включить свой дом в решение о КРТ, важно не просто информировать их о

том, что органы власти или местного самоуправления приняли такое решение, а обсуждать будущие решения в диалоге с гражданами. Необходимо сначала дать людям информацию, предоставить возможность её обдумать, показать возможные варианты решений, получить обратную реакцию, а затем уже предлагать для голосования на общих собраниях проект решения о КРТ. В таком случае он уже не вызовет резкого отторжения просто потому, что люди слышат о нем впервые.

В некоторых регионах жители публично протестовали против комплексного развития территорий жилой застройки, как, например, в Санкт-Петербурге в 2022 г., в результате чего городское Законодательное собрание приостановило действие закона Санкт-Петербурга о комплексном развитии территорий жилой застройки до 2024 года⁷.

При этом стоит учитывать, что проще мобилизовать общественность для протеста, чем для выражения поддержки. Протестные группы могут отражать взгляды малой доли населения, а за общественное мнение может выдаваться личное мнение отдельных гражданских «лидеров», руководствующихся собственными представлениями о том, что необходимо местному сообществу.

Необходимо дать гражданам достаточно информации и времени, чтобы они могли полноценно обдумать предстоящие решения о включении своего дома в границы КРТ.

Хорошие планы преобразования городских территорий исходят от самого местного сообщества.

Классики современной урбанистики утверждают⁸, что, хотя специалисты по городскому планированию обладают знаниями и навыками, чтобы квалифицированно разработать проект решения о КРТ жилой застройки, включая архитектурноградостроительную концепцию (мастер-план), но ни один специалист не может иметь полного и точного представления об интересах населения. Интересы граждан могут быть полностью представлены только в том случае, если вовлечь их в процесс подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки на самых ранних стадиях.

Участие в процессе подготовки проекта решения о КРТ само по себе информирует гражданина о деталях этого проекта. И можно предположить, что проект КРТ, созданный при участии граждан, воплотится в жизнь с большей вероятностью, чем качественный проект, разработанный исключительно специалистами. Если граждане уделяют планированию преобразований территории, на которой живут, своё время и энергию, они, возможно, будут в большей степени поддерживать эти преобразования 9.

По мнению урбанистов 10 , если вовлечь граждан в обсуждение вопросов государственного или регионального масштаба — это непростая задача (даже явка на выборы в органы власти субъектов Российской Федерации в последнее десятилетие не превышала $46\%^{11}$), то в обсуждении проблем, касающихся окрестностей их дома, граждане могут участвовать с большей охотой.

⁷ Источник: https://tass.ru/nedvizhimost/15959749

⁸ Дж. Леви. Современное городское планирование / под ред. А. В. Новикова. – М.: Strelka Press, 2020.

⁹ См. там же.

 $^{^{10}}$ См. там же.

CM. Tam жe.

¹¹ По данным Центральной избирательной комиссии: http://www.cikrf.ru/

Необходимо выявлять и учитывать мнение граждан по вопросам КРТ жилой застройки на ранних стадиях подготовки проекта соответствующего решения, сверять позицию органов власти с мнением жителей.

Необходимо проведение информационной кампании и консультирование граждан на всех стадиях подготовки и реализации проекта решения о КРТ.

Что необходимо включить в информационную работу с гражданами по вопросам КРТ жилой застройки?

Для проведения информационной кампании органы власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления **могут**:

- 1) разместить проекты решений о КРТ жилой застройки в интернете, в информационных системах и на информационных стендах, как того требует ГрК РФ;
 - 2) направить представителей для участия в очной части общих собраний в МКД;
 - 3) дать информацию в СМИ для опубликования, организовать интервью.

Кроме того, органам власти и местного самоуправления рекомендуется:

- 1) подготовить и разместить *подробные и понятные информационные материалы* для собственников и нанимателей жилых помещений в МКД на сайтах, в информационных системах, в самих домах;
- 2) проводить регулярные (серийные) *информационно-консультационные мероприятия*:
 - информационные встречи с жилищными активами в МКД ещё до опубликования проекта решения о КРТ;
 - информационные встречи с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в МКД;
 - консультации для собственников и нанимателей помещений;
 - поквартирные обходы для бесед и приглашения на общее собрание;
- 3) разъяснять жителям расселяемых МКД их права и границы их прав в соответствии с законом, другие аспекты законодательства о КРТ, предотвращать и разрешать конфликты.

Также рекомендуется использовать очную часть общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, как еще одну возможность донести информацию для граждан, ответить на их вопросы и сомнения, и приложить усилия для обеспечения как можно большего количества жителей МКД в голосовании на общем собрании.

Практика российских регионов показывает, что на такую нужную и важную масштабную информационную работу с гражданами у органов власти и местного самоуправления может не хватать ресурсов.

Почему важно привлекать некоммерческие организации к информационной работе с гражданами?

Органы власти часто недооценивают некоммерческий сектор и рассматривают НКО не как партнеров и (или) помощников в организации работы с жителями, а как оппонентов, просителей или неквалифицированных конкурентов, вторгающихся в сферу полномочий публичной власти.

Однако взаимодействие с некоммерческими организациями необходимо, поскольку HKO:

- в своей работе ориентированы на человека члена общества;
- как правило, являются носителями и выразителями общественного мнения;
- могут осуществляют связь между органами власти и обществом;
- придерживаются принципов информационной открытости;
- пользуются доверием граждан.



«Деятельность некоммерческих организаций является чрезвычайно важной для нашей страны, потому что там, где чиновники, благообразные, даже хорошо подготовленные и искренние люди, в аппаратах чиновничьих стараются добиться максимального результата своей работой, все-таки некоммерческие организации часто оказываются более эффективными.

Такая мотивация на помощь людям, на достижение результатов в чрезвычайно важных чувствительных социальных сферах чрезвычайно важна для конечного результата.»

Президент Российской Федерации ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ ПУТИН

http://www.kremlin.ru/events/president/news/70046

Некоммерческие организации могут оказать органам власти и органам местного самоуправления существенную помощь в проведении информационной кампании и содействие в формировании общественного мнения о необходимости поддержать предлагаемые проекты КРТ жилой застройки.

Какие виды местных / региональных некоммерческих организаций можно привлекать к участию в информационной кампании и работе с жителями при подготовке и реализации проектов КРТ?

Жилищно-просветительские НКО: как правило, НКО. занимаюшиеся просвещением, обучением, информационной И консультационной поддержкой собственников и нанимателей помещений в МКД, а также организацией и проведением общественного контроля в сфере ЖКХ, являются самым очевидным и надежным партнером городской администрации во взаимодействии с гражданами по всем вопросам, связанным с многоквартирными домами. Многие их таких НКО имеют опыт участия в городских информационных мероприятиях жилищной направленности и в оказании помощи при проведении общих собраний собственников помещений в МКД.

Объединения (ассоциации, союзы и др.) собственников / нанимателей жилья: как и жилищно-просветительские НКО, объединения собственников (нанимателей) жилья в первых рядах взаимодействуют с органами власти и местного самоуправления и консолидируют общественное мнение по различным вопросам, связанным с МКД, также имеют опыт участия в проведении общих собраний собственников помещений в МКД.

Профессиональные сообщества, ассоциации, союзы и др. в сфере строительства и архитектуры: такие организации могут помочь в выявлении общественных

потребностей в развитии конкретных территорий и в обеспечении их жителей конкретными городскими благами, а также помочь в разъяснении жителям потребности в развитии городских территорий и особенностей проектов КРТ жилой застройки и их полезности для городского сообщества в целом.

Историко-культурные, градозащитные общественные организации, правозащитные общественные организации: очень важно привлечь такие организации, чтобы они стали союзниками городского развития, а не организаторами протестных движений. Историко-культурные и градозащитные организации могут помочь определить наиболее ценные для горожан места и объекты, требующие консервации или благоустройства при реализации проектов КРТ, что позволит сохранять городскую идентичность. Правозащитные организации могут консультировать граждан на территории проектов КРТ по вопросам их жилищных прав и содействовать в организации общественного контроля соблюдения жилищных прав граждан при переселении из преобразуемых территорий.

Органы ТОС: ТОСы непосредственно представляют интересы жителей на компактных городских территориях, из первых рук получают информацию о потребностях жителей таких территорий в новом жилье, в социальных, культурных, спортивных и др. капитальных объектах, объектах благоустройства, зеленых зонах и проч., консолидируют мнение территориального сообщества и могут доносить его до органов власти и местного самоуправления.

Все перечисленные выше НКО могут помогать органам власти и местного самоуправления распространять информацию о проекте КРТ и его общественной значимости, консультировать граждан, обобщать общественное мнение и предоставлять «обратную связь» органам власти, организовывать диалог граждан и органов власти и участвовать в качестве медиаторов в решении возникающих конфликтных ситуаций по проблемным вопросам.

ТСЖ, ЖСК/ЖК, советы МКД, включенных в проекты решений о КРТ жилой застройки: это НКО - объединения и коллективные представители граждан, от решений которых зависит включение МКД в границы КРТ жилой застройки. Правления ТСЖ (кооперативов) и советы МКД представляют собой домовой жилищный актив и играют самую важную роль в проведении общих собраний в МКД на территориях, подлежащих комплексному развитию, и обеспечении участия собственников и нанимателей жилых помещений в голосовании на таких общих собраниях по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки (или исключении из границ КРТ жилой застройки). Поэтому необходимо нацеливать существенную часть информационной кампании именно на домовые активы и использовать их местонахождение непосредственно в расселяемых МКД для активного взаимодействия и обратной связи с жителями.

Как привлечь некоммерческие организации к подготовке и реализации решения о КРТ?

Частью 2^1 статьи 45 ЖК РФ установлено, что общие собрания собственников помещений в МКД по вопросу об участии в КРТ созывает уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ, либо юридическое лицо, определенное для реализации решения о КРТ жилой

застройки. Анализ законодательства субъектов Российской Федерации¹² показал, что, вопервых, в большинстве случаев за этими же органами и лицами закрепляются функции по информационно-разъяснительной работе с населением, а во-вторых, как правило, такие органы и лица не имеют большой практики сотрудничества с НКО и могут не знать, какие НКО осуществляют деятельность на территории региона / города, чем они могут помочь.

В данном случае самая простая рекомендация для уполномоченных органов власти / местного самоуправления — это сформулировать публичный запрос на содействие со стороны некоммерческого сектора. Рекомендуется в местных СМИ разместить приглашение к сотрудничеству для НКО с указанием темы — КРТ жилой застройки — и перечислением конкретных видов помощи, в которой нуждается уполномоченный орган или организация, ответственная за работу с населением, например:

- сбор информации и проведение опросов жителей;
- организационная помощь в проведении информационных встреч с жителями;
- обобщение общественного мнения и предоставление «обратной связи»;
- распространение информации о проекте КРТ и его общественной значимости;
- консультирование граждан на территории проектов КРТ по вопросам переезда;
- участие в качестве медиаторов в решении конфликтных вопросов;
- помощь в организации общих собраний в МКД и др.

В ответ на запрос содействия со стороны органов власти местные и региональные НКО смогут определить, насколько их уставная деятельность, их миссия «пересекается» с поставленными задачами и представить встречное предложение — что конкретно, в какой форме и с какой периодичностью они готовы, могут, хотят сделать в рамках информационной кампании по вопросам КРТ жилой застройки.

Какую роль могут играть некоммерческие организации на разных этапах подготовки, принятия и реализации решения о КРТ?

Очевидно, что самая большая помощь НКО при подготовке и принятии решения о КРТ жилой застройки необходима органам власти и местного самоуправления для организации и успешного проведения общих собраний собственников помещений в МКД, не признанных аварийными, но включенных в проект решения о КРТ на основании установленных критериев, и принятия собственниками и нанимателями жилья в таких МКД решения об одобрении включения дома в границы КРТ.

В то же время, как было сказано выше, на самых ранних стадиях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки необходимо выявить и учесть потребности городского сообщества в преобразовании территорий и начать формировать общественное мнение о необходимости подержать реализацию проекта КРТ. Также необходимо информировать и консультировать жителей территорий, подлежащих комплексному развитию, на всех этапах преобразования выбранных территорий.

Далее рассмотрим более подробно участие некоммерческих организаций на разных этапах подготовки и реализации решений о КРТ жилой застройки (рисунок 2).

¹² Обзор законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части защиты жилищных прав граждан, их информирования и вовлечения в принятие решений об участии в проектах комплексного развития территорий жилой застройки – М.: Фонд «Институт экономики горда», 2023. Доступно по ссылке: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/obzor_zakonodatelstva.pdf

Рисунок 2. Участие НКО в этапах подготовки и реализации проектов решений о КРТ жилой застройки

Этап	Этап 0	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Этап 4	Этап 5	Этап 6	Этап 7	Этап 8	Этап 9
	Оценка потребности в развитии городских территорий	Подготовка проекта решения о КРТ	Опубликование проекта решения о КРТ	Проведение общих собраний в МКД	Принятие решения о КРТ	Проведение торгов для заключения договора о КРТ	Заключение договора о КРТ	Подготовка и утверждение ДПТ	Планирование этапов реализации проекта	Снос и строительство
нко	Выявление мнения городского сообщества о целесообразности планируемых преобразований	Выявление предпочтений граждан на планируемой территории КРТ	Помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников					Общественный контроль обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей жилых помещений		
Функция Н		Модерирование процесса «соучаствующего проектирования» при подготовке градостроительной концепции в отношении территории КРТ	конф	иация оликтов					ация конфл	иктов
	Консультирование граждан и проведение разъяснительной работы									

Этап 0: Оценка потребности в комплексном развитии городских территорий

Задачи органов власти на данном этапе:

- определить потенциальные территории жилой застройки для КРТ и приоритетность их развития;
- выявить общественное мнение о потребности в комплексном развитии и определить принципиальную заинтересованность граждан в проектах КРТ;
- обеспечить создание положительного «информационного фона», повышение заинтересованности граждан в планируемых градостроительных преобразованиях территорий сложившейся жилой застройки.



«Любая территория должна застраиваться с учетом пожеланий людей и профессиональных факторов. Если каждую территорию застраивать так, как вам хочется, вы получите разношерстный, разноплановый архитектурный облик без собственного лица той или иной части пространства.

Многие проекты отличаются общей ошибкой. Пространство формируется вокруг одной идеи в ущерб другим. Скажем, на одном участке территории человек построил жилищный комплекс, потому что он так захотел. И все, органика всей территории нарушена. Должны быть комплексное развитие и застройка, исходя из того пути, который территория выберет.

В разных районах, в разных местах живут люди с разными потребностями и вариативностью сценариев, которые там могут происходить. И именно исходя из возможных сценариев должно проектироваться физическое пространство города.»

Вячеслав Завалин, урбанист, член рабочей группы Минстроя России по разработке и реализации ведомственного проекта «Умный город»

https://plus-one.forbes.ru/vopros-identichnosti-kak-formiruetsya-gorodskaya-sreda

НКО могут помочь:

- Оценить необходимость градостроительных преобразований отдельных городских территорий: сверить, совпадает ли понимание городской администрации (органов власти региона) с мнением горожан о том, какие территории нуждаются в перепланировании, есть ли потребность в увеличении площади жилого фонда, в зеленых зонах и благоустройстве.
- **Выявить приоритетные территории для развития**: определить, с каких районов и кварталов, по мнению горожан, необходимо начинать градостроительные преобразования и почему (устарели, стали тесными, небезопасными, непривлекательными для новых жителей, или же расположены в центральных, самых посещаемых частях города и должны стать новым красивым «лицом» города и др.).
- Выяснить отношение горожан к строительству многоэтажного / малоэтажного жилья в городе: многоэтажные МКД и жилые комплексы из нескольких МКД сегодня являются самой распространенной моделью проектирования современной жилой застройки. Строительство таких домов, например, на месте старых «хрущевок» позволяет неоднократно увеличить площадь жилья, вводимого в строй, на той же

ограниченной территории. Это актуально для городов с высоким ненасыщенным спросом на жилье, в том числе с большой очередью на получение муниципального жилья, а также для городов, в перспективных планах которых предполагается увеличение численности жителей, например, привлекаемых для работы на новых предприятиях, при ограниченности площади городских земель. В то же время возможно, что жители города не воспримут положительно появление многоэтажек в непосредственной близости к паркам или историческим кварталам города, кардинальное изменение облика давно обжитых малоэтажных кварталов из-за строительства там высотных зданий. Возможно, что жители в принципе предпочли бы малоэтажное строительство в качестве направления градостроительного развития, чтобы сохранить сложившийся образ города как, например, «патриархального» (это города Золотого кольца и многие другие старинные города России), комфортабельного (города курортных зон — Кавказских Минеральных Вод, Причерноморья и Балтики и др.) и т.п., если в этом заключается привлекательность города для жителей и тем более для туристов.

- Определить, каких объектов общественного, коммерческого, культурного, спортивного и другого назначения сегодня не хватает, по мнению жителей города: соотнести существующие планы развития городской экономики и социальной сферы с текущими потребностями жителей разных районов города.
- Определить, какие существующие объекты и места, важные для местного сообщества (памятные места, зелёные уголки, полюбившееся благоустройство и др.), стоит сохранить: такие места являются неотъемлемой частью городской идентичности, влияющей на улучшение имиджа города, развитие его бренда, популяризацию и узнаваемость конкретного населенного пункта, и, следовательно, на привлечение инвесторов, рост городской экономики и повышение конкурентоспособности города.

На «нулевом» этапе, предваряющем подготовку проекта решения о КРТ жилой застройки, можно рекомендовать, во-первых, пригласить представителей некоммерческого сектора к обсуждению планируемых градостроительных преобразований, запросить их мнение и уже имеющуюся у них информацию о пожеланиях и потребностях местного сообщества в городском развитии.

Во-вторых, можно договориться с жилищными и градозащитными НКО, а также с ТОСами о специальных мероприятиях для исследования общественного мнения, результаты которого помогут скоординировать планы будущего комплексного развития с пожеланиями и потребностями горожан.

Способы взаимодействия с гражданами:

- Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы и др.

Подробнее об этих и других способах взаимодействия с гражданами будет сказано в следующем разделе рекомендаций.

Этап 1: Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование

Этап подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки включает в себя достаточно большой комплекс работы, которую органы власти или органы местного самоуправления осуществляют в течение большого периода времени:

- проведение обследования и градостроительного анализа потенциальных территорий КРТ,
 - сбор сведений о правах на землю и объекты на ней,
 - пространственно-экономическое моделирование,
 - разработку архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана),
 - согласование границ КРТ с вышестоящими органами власти,
 - подготовку проектов внесения изменений в ПЗЗ,
- проведение публичных слушаний, общественных обсуждений архитектурноградостроительной концепции (мастер-плана) и проектов изменения градостроительных документов,
 - внесение одобренных изменений в установленном порядке.

Начинается подготовка проекта решения, когда еще не известны точные границы будущей территории комплексного развития, а только определяются её общие ареалы. Затем эти границы определяются «вчерне», приблизительно, а потом в процессе работы обозначаются уже конкретно, с составлением перечня объектов на территории, которые подлежат сносу, реконструкции или сохранению и реставрации / консервации.

На каждой из стадий определения границ территории комплексного развития меняются задачи органов власти и, соответственно, меняются задачи по взаимодействию с жителями, которые органы власти могут поставить перед НКО.

A) Стадия подготовки проекта решения о КРТ, на которой определяются общие ареалы территории планируемого развития

Задача органов власти:

— <u>Сбор сведений</u> по территории планируемого развития, проведение <u>обследования</u> <u>соответствия МКД и объектов ИЖС установленным критериям</u> для включения в проект решения о КРТ.

НКО могут помочь:

- Определить отношение жителей в той части города (примерно на той территории), где планируется комплексное развитие, и прилегающих территориях, к сносу существующих домов, перепланировке территории и строительству новых МКД и других объектов.
- Выявить конкретные предпочтения жителей на планируемой к КРТ территории в отношении переселения (хотят ли остаться в том же квартале, где живут, в том же районе, в той же части города или готовы к переселению в любой другой район).
- Разъяснить гражданам:

- о критерии, по которым МКД и ИЖС планируется включить в границы КРТ;
- о *базовые нормы по обеспечению жилищных и иных имущественных прав* собственников и нанимателей жилых помещений в расселяемых МКД, имущественных прав собственников индивидуальных жилых домов и других объектов на территории;
- о *дополнительные жилищные гарантии* собственникам и нанимателям, установленные региональными НПА.
- **Довести до органов власти и ОМСУ вопросы граждан**, по которым нужны дополнительные разъяснения.

Способы взаимодействия с гражданами:

- Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

Б) Стадия подготовки проекта решения о КРТ, на которой территория ещё не имеет утвержденных грании, но имеет примерные границы

Задача органов власти:

<u>Подготовка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана)</u> КРТ жилой застройки

Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки – это результат комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает её перспективное градостроительное вѝдение. Это ещё не проект новой застройки, а только формализованное представление градостроителей о том, что и в каких границах должно быть создано (и сохранено) на территории.



В городе Улан-Удэ (Республика Бурятия) для одной и той же территории в центральной части города (между улицами Советская, Свободы, Кузнечная и Смолина) было разработано шесть архитектурно-градостроительных концепций комплексного развития. Одна концепция была создана ДОМ.РФ и еще пять — архитекторами Бурятии в рамках конкурса, объявленного Правительством Республики Бурятия. Предложенные мастер-планы содержат наиболее предпочтительные, по мнению авторов, архитектурно-градостроительные, декоративно-художественные, эстетические параметры будущей комплексной жилой застройки в центральной исторической части города Улан-Удэ с учётом самобытной национальной культуры Республики Бурятия, её столицы и других региональных особенностей.



При этом все мастер-планы демонстрируют разные подходы авторов к формированию набора будущих зданий и объектов инфраструктуры, размещению функциональных зон, организации движения и транспорта, парковочных пространств, к фасадным решениям, благоустройству и озеленению пространств общего пользования. Все представленные концепции не являются окончательными решениями проекта КРТ, но лучшие решения будут учтены при разработке технического задания на проектирование для будущего застройщика.

Из публикаций Управления КРТ Республики Бурятия

Источник: https://vk.com/ukrt_rbu

Не существует единственно возможного или единственно верного решения, когда речь идёт о будущем городской территории. Не только специалисты могут расходиться во мнениях, но также и мнение специалистов может не совпасть с представлениями, потребностями и пожеланиями жителей.

НКО могут помочь:

- Выявить мнение о том, что жители хотели бы видеть на конкретной территории в результате реализации проекта КРТ жилой застройки: какая функция территории должна быть доминирующей, как должны быть организованы общественные пространства и т.п.
- Обсудить с жителями предлагаемые варианты планировочных и архитектурных решений.
- Объяснить гражданам, почему важно участвовать в будущих общих собраниях в МКД, соответствующих установленным критериям, разъяснить процедуры подготовки и проведения общих собраний и голосования.

Способы взаимодействия с гражданами

- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы
- Мастерские соучаствующего проектирования
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

В) Стадия подготовки проекта решения о КРТ, на которой определены границы территории КРТ и объекты, подлежащие сносу/реконструкции/сохранению

Задача органов власти:

– <u>Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений</u> архитектурноградостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки и проекта изменений в ПЗЗ в отношении территорий, подлежащих комплексному развитию

В профессиональном сообществе градостроителей и архитекторов часто встречается мнение, что специалисты лучше знают, что и как нужно изменить, как должна выглядеть территория после завершения проекта КРТ. Многие считают, что вынесение на публичное обсуждение проекта архитектурно-градостроительной концепции нецелесообразно, что у людей будут разные, даже диаметрально противоположные мнения, поэтому выявить предпочтения большинства не удастся.

Между тем, как сказано выше, даже в среде архитекторов-градостроителей могут существовать разные подходы, нет одной самой правильной идеи. Общественное обсуждение, по крайней мере, помогает понять, насколько предлагаемые идеи соответствуют потребностям жителей города.

НКО могут помочь:

- **Вовлечь широкую общественность, лидеров местных сообществ** в участие в публичных слушаниях, общественных обсуждениях.
- Обеспечить общественный контроль учета ранее высказанных мнений и пожеланий граждан в представленном варианте мастер-плана и в проекте изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ).

Способы взаимодействия с гражданами:

- Распространение адресных приглашений к обсуждению
- Участие в модерации публичных слушаний, общественных обсуждений
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

Этапы 2-3: Проведение общих собраний собственников МКД, соответствующих критериям и включенным в проект решения о КРТ (после публикации проекта решения о КРТ)

Задача органов власти (или юридического лица, определенного ими для реализации проекта КРТ) на данном этапе:

Инициирование общих собраний собственников В МКД, оформление и учет принятых гражданами решений

НКО могут помочь:

- ДО ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ: разъяснить гражданам актуальные вопросы по защите их жилищных прав и голосовании на предстоящем общем собрании.
 Уверенность граждан в соблюдении властями их жилищных прав и понимание, как правильно оформить своё решение, ключевые факторы принятия общим собранием решения о включении МКД в границы КРТ.
- Подготовить соответствующие законодательству формы документов для проведения общего собрания: сообщение, повестка дня, листы регистрации, форма бюллетеня, форма протокола и т.п., и предложить их собственникам и нанимателям жилых помещений / инициаторам общих собраний.
- Обеспечить соблюдение процедуры проведения общих собраний: для этого представителям НКО необходимо консультировать инициаторов общих собраний по правильности проведения очной части общего собрания, организации голосования на очном собрании и заочного голосования.
- Обеспечить общественный контроль за ходом проведения общих собраний, ходом голосования и подведением его итогов: для этого представителям НКО необходимо участвовать в проводимых очных общих собраниях в качестве приглашенных наблюдателей и получать доступ к протоколам общих собраний, передаваемым в уполномоченные органы.

Способы взаимодействия с гражданами:

- Очные и онлайн консультации
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн-консультации
- Участие в проводимых очных общих собраниях в качестве приглашенных лиц
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии

Этапы 6-9: Реализация принятого решения о КРТ

Задачи органов власти на данном этапе:

– Принятие решения о КРТ и его опубликование, проведение торгов и заключение договора о КРТ жилой застройки.

Задачи застройщика:

 Подготовка документации по планировке территории, проектирование, снос и строительство объектов капитального строительства.

Задачи органов власти или застройщика (в зависимости от распределения обязательств по договору о КРТ в соответствии с требованиями законодательства):

- Переселение граждан или выплата собственникам равноценного возмещения.

НКО могут помочь:

- Организовать общественный контроль обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей помещений в расселяемых МКД.
- *Организовать медиацию конфликтов между гражданами и органами власти (местного самоуправления) / юридическим лицом*, реализующим проект КРТ, для их успешного разрешения.

Способы взаимодействия с гражданами:

- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Очные и онлайн консультации
- Участие в переговорах для разрешения конфликтов в качестве медиаторов / посредников

Способы взаимодействия НКО и органов власти с гражданами для их информирования и выяснения общественного мнения

Все рассматриваемые способы взаимодействия с гражданами по вопросам КРТ жилой застройки можно было бы разделить на способы выявления и обобщения общественного мнения и способы информирования граждан.

Однако во многом такое разделение будет условным, поскольку практически все рассматриваемые способы взаимодействия будут помогать одновременно выполнять обе задачи. Так, например, анкетирование и опросы предназначены, чтобы узнать мнение людей о КРТ, однако, задавая вопросы, можно в то же время давать людям информацию к размышлению. Вовлечение граждан в участие в публичных слушаниях, общественных обсуждениях одновременно нацелено на информирование граждан о планируемых проектах КРТ жилой застройки и получение от них обратной реакции, и т.д.

Способы выявления и обобщения общественного мнения

Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства. Этот способ используется для выявления мнения случайных респондентов, представляющих широкую публику. Респонденты могут выбираться по определенным характеристикам (например, заведомо совершеннолетние), но основной принцип отбора — случайность и регулярность (например, каждый десятый). Среди респондентов могут встретиться как заинтересованные и информированные люди, так и «неподготовленные», не получавшие ранее информацию по теме опроса, поэтому результаты исследования дадут сравнительно объективную картину общественного мнения. Анкетирование и опросы нужны для исследования общественного мнения в отношении того, какие территории и почему нуждаются в перепланировании, и помогут скоординировать планы будущего комплексного развития с пожеланиями и потребностями горожан. При проведении таких опросов рекомендуется отдельно фиксировать мнение представителей разных групп респондентов — молодежи, работающих граждан и пожилых людей, а также жителей территории и туристов, что

поможет сформулировать потребности всех слоев населения территории в градостроительном развитии.

Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах. В рамках таких опросов собирается информация о мнении представителей более узкого общественного сектора, - людей, по разным причинам заинтересованных в том, чтобы донести свое мнение до лиц, принимающих решения, и получить конкретную информацию по волнующим их вопросам. Именно поэтому такие респонденты и становятся участниками опросов и обсуждений в интернете. Опросы в соцсетях и мессенджерах часто позволяют получить срез мнений, агрегированных лидерами сообществ, в том числе профессиональных или территориальных.

Горячие линии. На горячие телефонные линии может поступать одновременно как информация от звонящих (например, ответы на размещенные в интернете и СМИ вопросы), так и запросы на опубликование той или иной информации от органов власти или других лиц, реализующих проекты КРТ жилой застройки.

Сбор предложений. На этапе определения территорий для комплексного развития и на этапе подготовки проекта решения о КРТ можно организовать сбор предложений жителей по разным вопросам, например, для определения приоритетных территорий для перепланировки, для выявления мест и объектов, которые жители хотят сохранить, для определения потребностей в новых объектах социальной сферы и др. Сбор предложений может быть организован разными способами — через специальный интернет-портал, выделенный электронный адрес и даже через специально установленный при входе в здание городской администрации «почтовый ящик».

Фокус-группы. Фокус-группа – популярный в маркетинге метод исследования мнений и взглядов людей на конкретную тему. Для исследования собираются небольшие группы людей, которые общаются с модератором и обсуждают предложенную тему между собой, выражая свои мысли и мнение. Фокус-группы позволяют получить объективное и подробное мнение представителей тех или иных категорий населения об актуальных темах, - например, такой темой может быть предстоящий проект КРТ жилой застройки. Результаты фокус-группы можно использовать для улучшения условий участия граждан в проекте КРТ, уточнения стратегии информирования и повышения удовлетворенности переселяемых собственников и нанимателей жилья. Для участия в фокус-группах рекомендуется приглашать людей, имеющих схожие интересы, увлечения, возраст; кроме того, важно, чтобы никто из участников дискуссии не был знаком лично - в таком случае снижается риск влияния одних членов группы на других при обсуждении темы. Рекомендуется за один раз обсуждать на фокус-группе один вопрос, например, потребности той или иной возрастной или социальной категории в новом жилье или новой социальной инфраструктуре, или отношение к необходимости переезда в другой дом, микрорайон, район и т.д. Также на фокус-группе можно протестировать подготовленные для распространения информационные материалы на доходчивость, обоснованность и убедительность аргументов.

Мастерские соучаствующего проектирования. Соучаствующее проектирование — это метод создания пространств и объектов с вовлечением в процесс проектирования тех, кто будем ими пользоваться. В случае городских пространств соучаствующее

проектирование подразумевает участие жителей, представителей местных сообществ, активистов, представителей административных структур, локального бизнеса, инвесторов, представителей экспертного сообщества и других заинтересованных в проекте сторон. Участие будущих жителей территории, подлежащей комплексному развитию (в том случае, если проект предполагает сохранение возможности для жителей после градостроительных преобразований продолжать жить та той же территории), выражается в том, что они получают возможность сначала сформулировать свои потребности и пожелания к развиваемой территории, а потом — вместе со специалистами — найти решение, каким образом обновленная территория может помочь эти потребности удовлетворить. Соучаствующее проектирование позволяет до начала строительства устранить ошибки, избежать расходов на перепроектирование и переустройство городских пространств и выявить заинтересованный бизнес и сообщества жителей, которые в дальнейшем смогут поддерживать обновленную территорию.

Участие в модерации публичных слушаний, общественных обсуждений. Публичные слушания или общественные обсуждения в соответствии с законом могут проводиться для обсуждения проектов генеральных планов, правил землепользования и застройки, планировки территории, межевания территории, правил благоустройства территорий и проектов внесения изменений в один из указанных утвержденных документов, а также для рассмотрения ряда других проектов городских градостроительных документов. Соответственно, поскольку для принятия решения о КРТ жилой застройки вносятся изменения в правила землепользования и застройки в отношении преобразуемых территорий на основании мастер-плана, то перед их утверждением могут быть проведены публичные слушания или общественные обсуждения, на которых жителям представляется мастер-план. Участвовать в этих мероприятиях могут жители территории, в отношении которой они проводятся, а также владельцы (в том числе и арендаторы) нежилой недвижимости, расположенной на указанной территории, лица, работающие на этой территории, жители и работники с соседних (прилегающих) территорий, депутаты местных парламентов и муниципальные депутаты.

Участие в очных общих собраниях собственников помещений в МКД в качестве приглашенных лиц. Проведение общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу о включении МКД в границы территории, подлежащей комплексному развитию, может инициировать уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления. Соответственно, представители органов власти или местного самоуправления могут присутствовать на очной части общего собрания в качестве представителей инициатора собрания. Жилищные или правозащитные НКО могут взять на себя как информирование участников общего собрания по тем или иным вопросам, так и контроль соблюдения установленных процедур организации и проведения общего собрания, а также оформления результатов голосования. В этом случае представители НКО должны быть внесены в список лиц, приглашенных участвовать в общем собрании.

Участие в переговорах для разрешения конфликтов в качестве медиаторов / посредников. В процессе подготовки к расселению МКД на территории, подлежащей комплексному развитию, могут возникать конфликтные ситуации, обусловленные нежеланием жителей таких МКД покидать привычное место проживания и

неудовлетворённостью предлагаемых жилищных условий на новом месте. Для разрешения таких спорных ситуаций могут привлекаться медиаторы - нейтральные посредники, которые помогают сторонам пройти через определённую процедуру урегулирования спора и достижения взаимоприемлемого решения. Процедура включает установочную встречу медиатора и сторон конфликта, индивидуальные встречи с каждой из сторон, поиск разрешения спорных вопросов, повторные индивидуальные встречи со сторонами для подготовки к переговорам, общее обсуждение и выработку договоренностей, фиксацию достигнутых договоренностей.

Задача медиатора состоит в том, чтобы посредством строгой процедуры перевести конфликт из «стихии» в структурированные коммуникации участников, помочь им услышать друг друга и от тупиковых позиций перейти к согласованию интересов, потребностей и высказыванию индивидуальных и общих опасений, снять эмоциональное напряжение сторон конфликта, способствовать конструктивному диалогу и расширению вариативности, помочь выработать, сформулировать и закрепить достигнутые договорённости в медиативном соглашении.

Представители НКО могут пройти краткую специальную подготовку в качестве медиаторов и помогать жителям, с одной стороны, и представителям тех структур, которые реализуют проект КРТ, с другой стороны, найти взаимоприемлемые решения и удовлетворить интересы каждой стороны настолько, насколько это возможно в той или иной сложившейся ситуации.

Способы информирования граждан:

- о разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах;
- о выступления в прессе;
- о информационные встречи;
- о очные и онлайн консультации.

Информирование граждан по различным вопросам, связанным с подготовкой и реализацией проектов решений о КРТ жилой застройки чрезвычайно важно для формирования позитивного отношения граждан к производимым градостроительным преобразованиям, обеспечения поддержки граждан и принятия ими решений о включении МКД в границы КРТ. Если собственники не знают, что планируют делать на их территории органы власти и местного самоуправления, что получат жители взамен освобождаемых квартир, как будут соблюдены их права, они решат, что их держат в неведении из-за того, что собираются ухудшить их жилищные условия, даже если на самом деле предполагается заметное улучшение их жилищных условий.

И, наоборот, регулярное, полное и честное информирование граждан позволит добиться лучшего отношения со стороны жителей расселяемых домов к предлагаемым жилищным решениям и к проекту КРТ в целом.

Поскольку КРТ во многом «выросло» из реновации жилья в Москве, начавшейся ещё в 2017 году, то полезно оценить опыт Москвы в части информирования граждан и работы с населением при реализации программы реновации жилья. В самом начале реализации

данной программы недостаточная информационно-разъяснительная работа привела к тому, что 20 000 москвичей вышли на митинг против реновации в мае 2017 года¹³, требуя отмены соответствующего закона города Москвы. Голосования по вопросу включения МКД в программу реновации проводились на общедомовых собраниях всех собственников и нанимателей в таких МКД, а также на портале «Активный гражданин», и было довольно много случаев, когда люди голосовали против.

Такое отношение жителей города побудило Правительство города Москвы и специально созданный им в августе 2017 года Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации) уделить больше внимания информированию москвичей по вопросам реновации МКД. В короткие сроки было организовано размещение большого объема детальной информации на сайте Фонда реновации. Кроме того, нужную информацию о программе реновации граждане могут получить на официальном сайте Мэра и Правительства города Москвы, по телефону единой круглосуточной справочной службы города Москвы, в префектурах округов, управах районов, в едином контактном центре Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, в 52 информационных центрах по переселению, в Общественном штабе по контролю за реализацией программы реновации.

Кроме общедоступных информационных ресурсов был разработан специальный ресурс индивидуального информирования «Электронный помощник в переселении», который сопровождает каждого участника программы реновации на протяжении всего пути: от уведомления о начале переселения до регистрации в новой квартире. Например, благодаря этому сервису можно записаться на осмотр квартиры, запланировать визит к нотариусу и подписание договора, а также вызвать грузчиков и транспорт для перевоза вещей в новую квартиру.



«В ходе московской реновации жилья главным принципом взаимодействия с жителями было общение с ними на всех этапах по следующим вопросам:

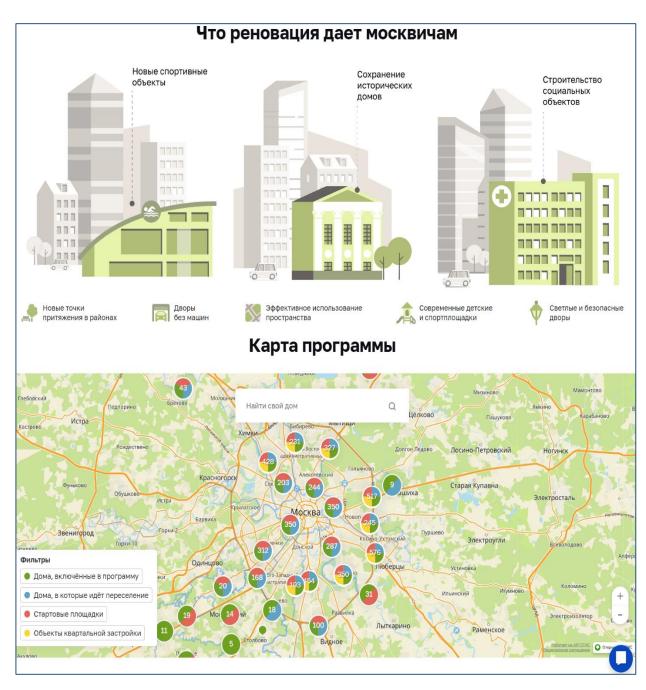
- нужна ли реновация;
- готовы ли жители в нее войти;
- как конкретно тот или иной дом будет поступать в этой ситуации;
- что нужно делать, когда уже будет принято решение по конкретному микрорайону;
 - как граждане будут переезжать;
 - как они будут оценивать качество нового строительства;
- как собственники будут получать компенсации, выкуп, или, наоборот, будут докупать квадратные метры, и другое.

И по всем этим вопросам шло непрерывное общение как с сообществом жителей дома в целом, на общих собраниях, так и с каждым отдельным жителем, собственником квартиры. Поэтому за пять лет критиков реновации почти не осталось.»

Елена Николаева, депутат Московской городской Думы, из выступления на форуме «Строим будущее России вместе», апрель 2023 г.

¹³ Источник: https://varlamov.ru/2372900.html

Рисунок 3. Пример инфографики о реновации территорий жилой застройки на сайте Мэра Москвы



Источник: https://www.mos.ru/city/projects/renovation/

По каким вопросам необходимо информировать собственников и нанимателей помещений в МКД на территории, подлежащей комплексному развитию?

Органам власти и местного самоуправления, а также юридическим лицам, реализующим проекты КРТ, помимо проекта решения о КРТ, который должен быть опубликован в соответствии с требованиями ГрК РФ, можно рекомендовать иметь пакет информационных материалов по вопросам защиты жилищных прав граждан и их участия в принятии решений о КРТ жилой застройки — для собственников и отдельно для нанимателей помещений в многоквартирных домах.

В перечень вопросов, по которым необходимо предоставлять информацию гражданам – жителям города, рекомендуется включить вопросы о том, что такое КРТ жилой застройки, какими преимуществами обладает такой способ преобразования городских территорий, что получает город в целом, обновляя территории жилой застройки, а также последовательность этапов подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки.

Также важно информировать граждан о том, по каким критериям включаются многоквартирные дома дом в проект решения о КРТ жилой застройки, чтобы люди понимали, почему тот или иной дом включается в границы перепланируемой территории, чем подтверждается соответствие домов установленным критериям.

Самый большой блок вопросов, по которым требуется предоставить информацию гражданам, - это как будут защищены жилищные и имущественные права собственников и нанимателей квартир (комнат в коммунальных квартирах) в случае включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки. Для того, чтобы люди были спокойны и уверены в своем будущем, их необходимо просветить по поводу того жилья (или денежного возмещения — только для собственников квартир), что будет им предоставлено взамен освобождаемого (размер потенциального жилья, его местонахождение, качество и др.), о порядке перехода права собственности на жилое помещение, о наличии дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений и т.д.

Пример того, какая информация о гарантиях гражданам может предоставляться в ходе преобразований территорий жилой застройки, демонстрирует Московский фонд реновации жилой застройки (рисунок 4).

Рисунок 4. Пример структуры информации о гарантиях программы реновации гражданам на сайте Московского фонда реновации жилой застройки

1. Добровольность	2. Закрытый перечень домов-				
Решение о включении конкретного дома в программу реновации принимали только жители этого дома путем голосования либо по результатам проведенных общих собраний собственников и нанимателей. Полный список домов-участников представлен в	участников программы				
постановлении Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».					
3. Право на выход из программы	4. Равнозначная квартира				
5. Новая квартира — бесплатно и	6. Переселение — только в				
в собственность	своем районе				
7. Улучшенная отделка	8. Улучшение жилищных				
	условий очередников				
9. Освобождение от взносов на	10. Помощь в переезде				
капитальный ремонт					
11. Квартира или денежная	12. Комфортная городская среда				
компенсация					
13. Качественные дома	14. Решение проблем ипотечных квартир				
15. Расселение коммуналок	16. Гарантия от выселения				
17. Регистрация недвижимости	18. Право увеличить				
— бесплатно и без хлопот	жилплощадь				
19. Решение проблем	20. Право сохранить договор				
наследников	аренды				
21. Полноценное возмещение	22. Право на судебную защиту				
собственникам нежилых помещений					
23. Публичное обсуждение	24. Налоговые льготы				

Источник: https://fr.mos.ru/o-programme/garantii-programmy/

Еще один очень важный блок вопросов связан с ролью собственников и нанимателей жилых помещений в реализации проекта КРТ, проведением общих собраний собственников помещений в МКД и возможностями, которые закон предоставляет собственникам

помещений, чтобы они могли повлиять на включение (исключение) многоквартирного дома из проекта решения о КРТ.

В рамках проекта «Комплексное развитие территорий жилой застройки: содействие гражданам в принятии решений» разработан «Справочник по вопросам жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территорий жилой застройки» (далее — Справочник). Справочник размещен на странице проекта на сайте Института экономики города.

Структура предлагаемого справочника предусматривает ответы на вопросы общего характера (о том, что такое комплексное развитие территорий жилой застройки и какие жилые здания могут быть включены в проекты КРТ), а также отдельные разделы, содержащие ответы на возможные вопросы о соблюдении жилищных прав собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенным в проект решения о КРТ. Кроме того, в справочник включен раздел III, содержащий ответы на возможные вопросы о соблюдении имущественных прав собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих установленным критериям «ветхости» и(или) неблагоустроенности.

Отдельный раздел посвящен вопросам проведения общих собраний в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, для принятия решений о включении таких многоквартирных домов в проект КРТ или исключении из него.

Дополнительно разработан и предлагается вниманию органов государственной власти, органов местного самоуправления, подготовивших проект решения о комплексном развитии территории (КРТ) жилой застройки, некоммерческим организаций, общественных объединений и других лиц пакет информационных материалов о гарантиях жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территорий жилой застройки. Информационные материалы размещены на странице проекта на сайте Института экономики города.

Предлагаемые информационные материалы имеют адресный характер и включают материалы для собственников квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в таких многоквартирных домах, для собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих установленным критериям.

Предлагаемые информационные материалы носят модельный характер и при использовании требуют дополнительного указания в них региональных нормативных правовых актов, которыми определены критерии в отношении многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть включены в границы территории комплексного развития, и установлены дополнительные жилищные гарантии (при наличии), а также сведений о таких дополнительных жилищных гарантиях.

Справочник и информационные материалы могу использоваться в ходе информационной кампании, посвященной планам по комплексному развитию городских территорий, подготовке к реализации конкретного проекта КРТ жилой застройки, при проведении консультаций и подготовке ответов на вопросы граждан, а также при проведении общих собраний в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям. Справочник и информационные материалы могут размещаться на общедоступных информационных ресурсах.

Рекомендации для органов власти по вовлечению НКО в информационную работу с гражданами в рамках КРТ

- 1) Учитывать, что разные виды НКО могут быть полезными на разных этапах подготовки и реализации проекта КРТ.
- 2) Привлекать НКО как можно раньше на самых ранних этапах подготовки проекта КРТ, еще до определения границ территорий КРТ жилой застройки.
- 3) Предоставлять НКО всю возможную информацию для обеспечения открытости и взаимного доверия, транслирования местным сообществам, гражданам.
- 4) По возможности предоставить НКО ресурсы, например, помещения для проведения консультаций для граждан, бюджетные средства (субсидии) и др.
- 5) Стимулировать НКО вовлекать как можно больше людей. Информационной работой должны быть охвачены не только все жители подлежащей комплексному развитию территории, но также широкая городская общественность
- 6) Учитывать общественное мнение и пожелания граждан, о которых сообщают НКО. Это важно не только для избежания общественного недовольства, но и для повышения авторитета НКО и сохранения партнерского взаимодействия с ними в будущем.
- 7) Помнить, что сотрудничество с органами власти добрая воля НКО. НКО не подчиняются и неподотчетны органам власти, но с ними можно и нужно установить конструктивные отношения и сохранять партнерское взаимодействие.
- 8) Заключить соглашение о взаимодействии с заинтересованными НКО, определить в соглашении их роли и функции, совместные действия.