

Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в российских регионах

Сергей Сергеевич Сохранов

Экспертный опрос

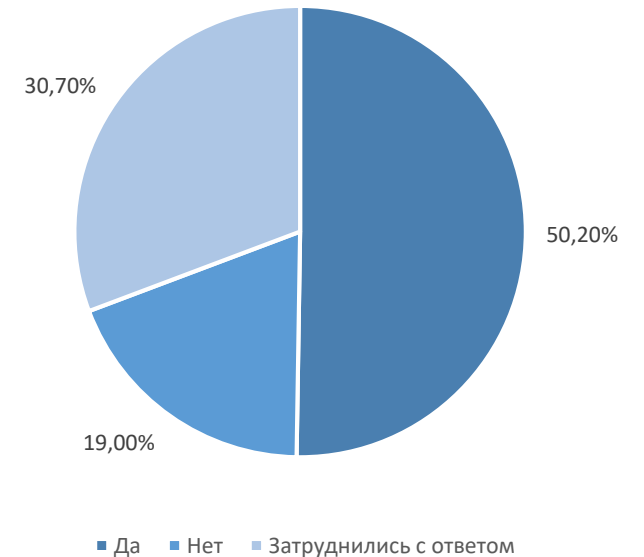
Экспертный опрос проведен в марте-апреле 2023 года совместно с сетью региональных центров общественного контроля НП «ЖКХ Контроль» и комиссией общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам

77 субъектов Российской Федерации
1005 респондентов

Участники опроса:

- представители органов исполнительной власти субъектов РФ – 11,4 ;
- представители муниципальных органов власти - 55,3%;
- общественные активисты – 32%;
- члены общественных палат субъектов РФ - 0,5%

Активность реализации программы в субъектах РФ

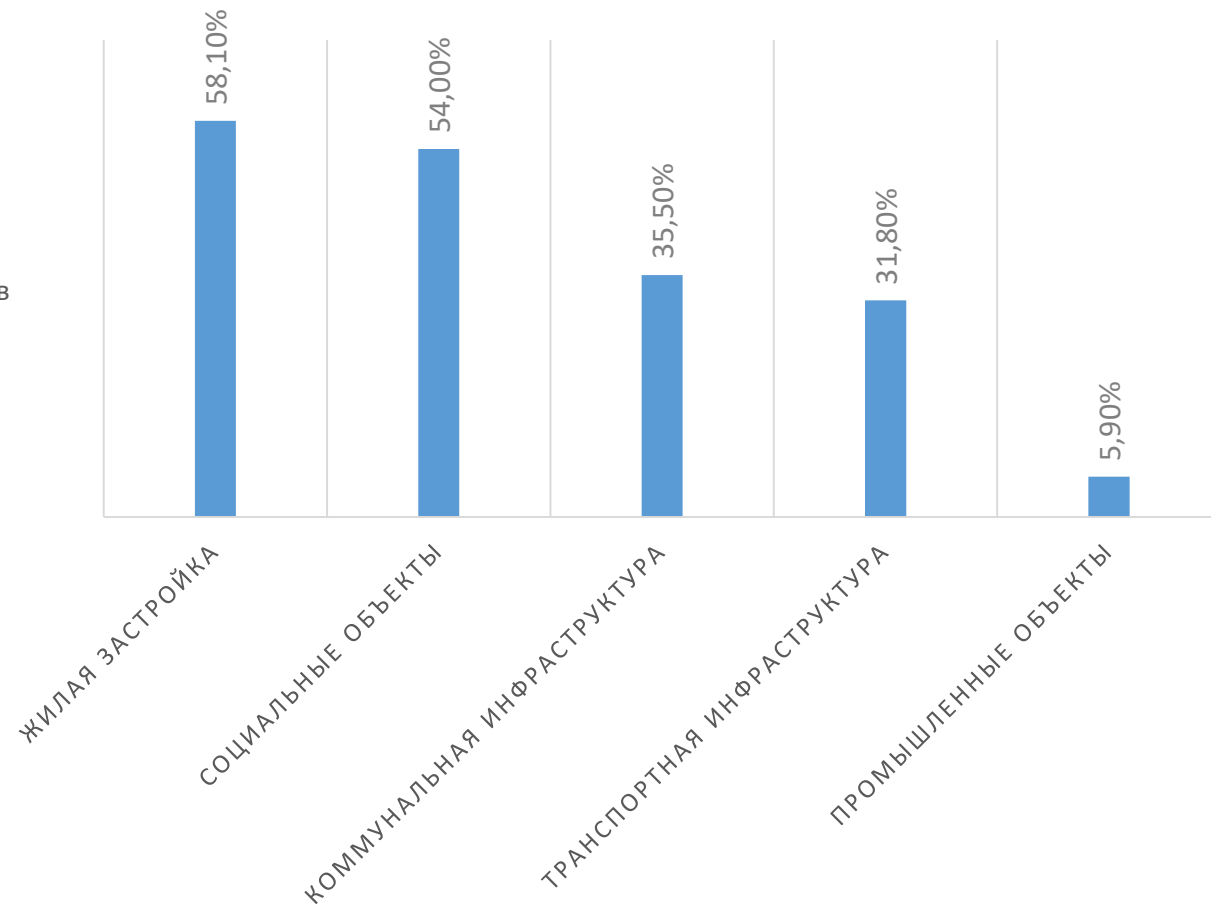


Экспертный опрос

Основные механизмы реализации программы



ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ, ВОЗВОДИМЫХ ПРИ КРТ

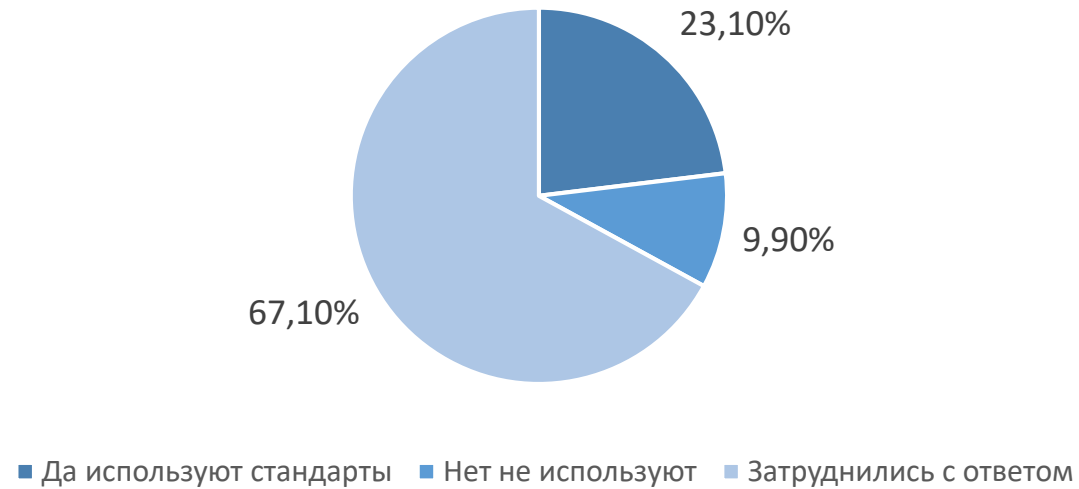


Экспертный опрос

Способы защиты граждан, участвующих в КРТ

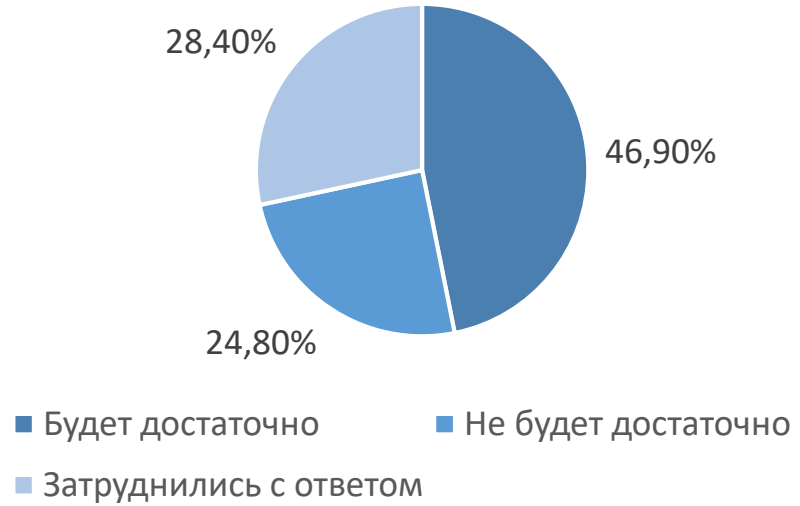


Использование стандартов ДОМ.РФ и Минстроя России

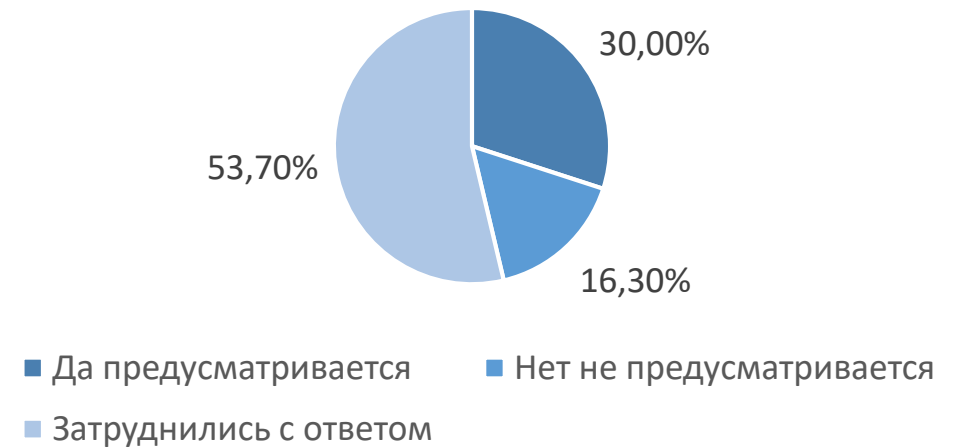


Экспертный опрос

Достаточность социальных объектов при реализации КРТ



Предусмотрено ли строительство социальных объектов при реализации КРТ



Финансово-административные риски:

- Рентабельность проектов в 90% случаев ниже 15-20%;
- Отсутствие достаточного объема бюджетного финансирования для строительства необходимого количества социальных объектов;
- Снижение платежеспособного спроса населения на жилье;
- Поиск баланса между экономической успешностью проекта и будущим качеством реновируемой среды в ряде случаев заканчивается необходимостью повышать плотность застройки и наращивать обязательства публичной власти по созданию всех недостающих видов инфраструктур;
- Долгие сроки мероприятий по расселению и оформлению исходно-разрешительной документации (град.документы, земельные участки, право на землю).

Инфраструктурные риски:

- Низкая экономика проектов КРТ, не позволяет застройщику создавать объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- Дефицит мощностных объектов коммунальной инфраструктуры, снижающий потенциал реализации как в целом проектов КРТ, так и застройки в целом.
- Отсутствие возможности реализации проектов КРТ жилой застройки в отношении территории, полностью занятой ветхими объектами ИЖС, а также отсутствие возможности принятия решения о КРТ в отношении территории смешанной застройки (например, включающей промышленную зону, а также земельные участки, занятые ветхими объектами ИЖС), что не позволяет использовать значительный градостроительный потенциал указанных территорий;
- Многие элементы планировочной структуры в ценных исторических районах городов состоят исключительно из индивидуальной жилой застройки и домов блокированной застройки, не подлежащих изъятию, что приводит к невозможности вовлечения данных территорий в КРТ, и как следствие сводит эффективность механизма к нулю.

Выводы

Социальные риски:

- Рост социальной напряженности территории, включенной в границы КРТ;
- Право жителей выйти из проекта КРТ от момента голосования на общих собраниях по проекту решения (при обеспечении голосования за данное решение всего 1/3 от собственников помещений в таком многоквартирном доме) до момента утверждения документации по планировке территории увеличивает риски не реализации намеченного плана;
- Отсутствие гарантии для граждан в приобретении благоустроенного жилого помещения за счет размера возмещения за изымаемое жилое помещение;
- Отказ жителей аварийных домов на переселение в другие районы города, отсутствие заинтересованных застройщиков;
- Исключения собственниками многоквартирных домов не признанных аварийными, но находящихся в неудовлетворительном состоянии и включенных в границы КРТ, дома из решения о КРТ жилой застройки до утверждения проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию.



Общие выводы

- Общая незавершенность процесса формирования региональной законодательной базы обеспечения реализации проектов КРТ жилой застройки
- Низкая информированность как населения, участников программ, так и органов власти
- Незавершенность реформирования федерального законодательства
- Отсутствие единых подходов для всех регионов страны



Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в российских регионах

Спасибо за внимание!