



Фонд «Институт экономики города»

Региональная практика регулирования
отношений в сфере КРТ жилой застройки

30 мая 2024 года
г. Москва

План вебинара

I. Базовые принципы подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки

II. Оценка региональных практик регулирования отношений в сфере КРТ

III. Предложения по совершенствованию регулирования отношений в сфере КРТ



Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении **1192 территорий** общей площадью **около 30,9 тыс. га**

- в 76 субъектах РФ в стадии реализации механизма КРТ находятся 617 территории площадью 15,2 тыс. га с град. потенциалом 103,5 млн кв. м, в том числе жилой - 75 млн кв. м.
- принято 542 решения о КРТ, в том числе 218 решений о КРТ жилой застройки общей площадью - 13 тыс. га с градостроительным потенциалом - 90,6 млн кв. м, из них - 63,1 млн кв. м жилой площади
- в рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 173 тыс. кв. м. жилого фонда, в том числе аварийного - 153,9 тыс. кв. м: улучшены жилищные условия для 11,48 тыс. человек
- ППК «Фонд развития территорий» приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию проектов КРТ в 12 регионах в размере 1,2 млрд рублей
- в работе АО «ДОМ.РФ» 111 проектов в целях реализации КРТ в 48 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,2 тыс. га с град. потенциалом 22,5 млн кв. м жилой площади

* Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 8 мая 2024 г.



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 (Фонд развития территорий)

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 КРТ жилой застройки





I. Базовые принципы подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки

Основной принцип реализации проектов КРТ жилой застройки - минимизация рисков

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



Полномочия субъектов РФ в сфере КРТ жилой застройки

Особенность - предоставление субъектам Российской Федерации значительного объема полномочий по урегулированию отношений в сфере реализации комплексных градостроительных проектов как на свободных от застройки территориях, так и на застроенных территориях

В ГрК РФ установлены полномочия субъектов РФ по принятию актов по 22 вопросам

Обязательные полномочия

1. Перечень предельных параметров разрешенного строительства
2. Порядок определения границ территории КРТ
3. Порядок реализации решения о КРТ
4. Порядок согласования границ территории КРТ с субъектом РФ в случае подготовки проекта решения о КРТ главой местной администрации
5. Критерии «неаварийных» МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ
6. Порядок приобретения за доплату жилых помещений при расселении МКД, соответствующих критериям
7. Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
8. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ
9. Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и подлежащих включению в проект решения о КРТ
10. Порядок передачи владельцем специального счета прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию
11. [Случаи, содержание и порядок заключения соглашения о реализации оператором КРТ решения о КРТ, заключенного высшим ОИВ субъекта РФ, главой местной администрации \(627-ФЗ\)](#)

Факультативные полномочия

1. Особенности принятия решения о КРТ в отношении территории, определенной в ПЗЗ
2. Иные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ
3. Случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий
4. Предоставление равнозначного жилого помещения и стандарты равнозначного жилого помещения при расселении МКД, соответствующих критериям
5. Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД, соответствующих критериям
6. Расселение коммунальных квартир в МКД, соответствующих критериям
7. Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке в МКД, соответствующих критериям
8. Определение иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
9. Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ
10. Более ранний срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД, соответствующего критериям
11. Определение субъектом РФ юридического лица, созданного субъектом РФ и обеспечивающего реализацию принятого субъектом РФ решения о КРТ



Количество субъектов Российской Федерации, реализовавших предоставленные им полномочия по регулированию КРТ жилой застройки

Группа субъектов РФ	Количество субъектов РФ
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все факультативные полномочия	3 (Нижегородская, Свердловская области, Пермский край)
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	40
Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	41
Субъекты РФ, которыми не реализованы ни обязательные, ни факультативные полномочия	1 (г. Москва)

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

1. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и финансово-экономического обоснования решения о КРТ, а также нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в генеральный план, в правила землепользования и застройки в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют указанным градостроительным документам, *до принятия решения о КРТ*
2. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
3. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления), а также конкретизировать порядок доплаты за предоставление собственникам другого жилого помещения *«с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (в отсутствии гарантии предоставления равнозначного жилого помещения)*.
4. 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 регионами, как правило, равной размеру годовой арендной платы за земельный участок
5. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
6. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД/ИЖС только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций
7. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в генеральный план и правила землепользования и застройки





II. Оценка региональных практик регулирования отношений в сфере КРТ

Решения о КРТ нарушают базовую иерархию документов градостроительного регулирования

Полномочие реализовано 5 регионами (-3)



Иерархия градостроительных документов, закреплённая в ГрК РФ

Субъектам РФ предоставлено право закрепить возможность принятия решений о КРТ, противоречащих базовым градостроительным документам:

- *виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства, указываемые в решении о КРТ, могут не соответствовать ПЗЗ (п.5 ч.1 ст. 67 ГрК РФ)*
- *в целях реализации решений о КРТ допускается утверждение ДПТ до внесения изменений в ПЗЗ/ГП (ч.10.2 ст. 45 ГрК РФ)*

На основании ППТ, утвержденного в соответствии с решением о КРТ, или схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории допускается:

- *выдача ГПЗУ до образования земельного участка*
- *подготовка проектной и рабочей документации для размещения ОКС, указанных в решении о КРТ, до образования необходимых для этих целей земельных участков*

РИСКИ

- *риск отказа представительного органа МСУ от внесения необходимых изменений в ПЗЗ постфактум*
- *застройщик несет большие финансовые затраты на выкуп объектов и переселение в отсутствие правовых гарантий реализации проекта КРТ (если требуются и не внесены изменения в ПЗЗ)*
- *застройщик несет большие финансовые затраты на разработку ППТ и проектирование ОКС в отсутствие гарантий предоставления прав на земельные участки (если такие новые ЗУ не образованы, а сведения ГПЗУ носят исключительно справочный характер)*



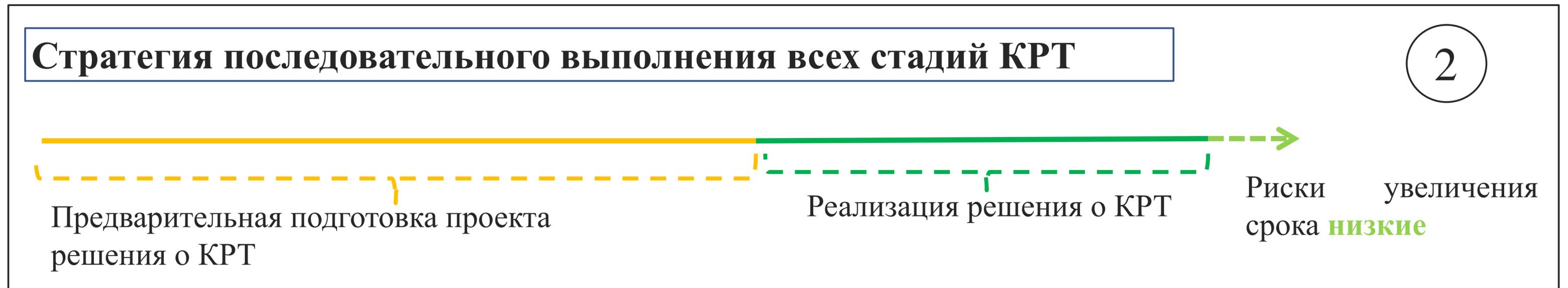
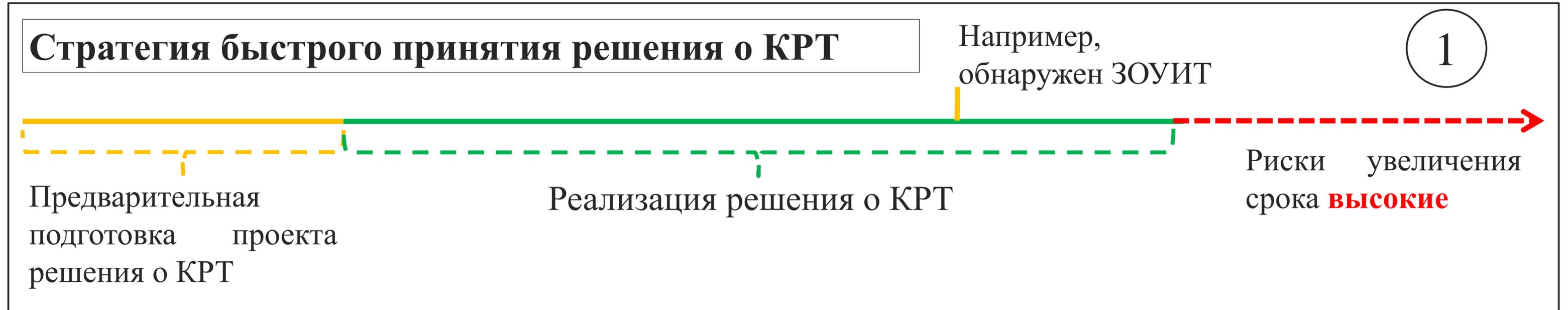
Лучшая практика регулирования принятия решения о КРТ жилой застройки в соответствии с ПЗЗ - Нижегородская область

1. Решение о КРТ принимается ТОЛЬКО в отношении территории, которая на дату принятия указанного решения определена в качестве такой территории в ПЗЗ
2. Границы территории комплексного развития, основные виды разрешенного использования и предельные параметры должны быть отражены в ПЗЗ **до принятия решения о КРТ**
3. В случае необходимости изменения границ КРТ, видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства изменения в ПЗЗ вносятся до принятия решения о КРТ **на основании согласованного мастер-плана**
4. Границы КРТ, предусмотренные согласованным мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) ПЗЗ
5. В случае, если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленных ПЗЗ, вопрос о внесении изменений в ПЗЗ рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ КРТ на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте)
6. Минград Нижегородской области отказывает в согласовании проекта решения о КРТ на том основании, что:
 - границы территории, указанные в проекте решения о КРТ, не определены в ПЗЗ в качестве границ территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию;
 - границы частей и предварительных этапов реализации КРТ, на которые впоследствии может заключаться договор КРТ, не соответствуют согласованному мастер-плану
7. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в решение о КРТ **в соответствии с ПЗЗ**

*Постановление Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 № 601
«Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»*



Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ (ключевая роль решения о КРТ как документа, заменяющего комплекс град. документов)



! 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



Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки

Мастер-план КРТ жилой застройки является результатом комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

- обеспечивает возможность обоснования сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки, в том числе границ территории и основных параметров комплексного развития территории
- проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется представлять на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включать мастер-план
- рекомендуется включать основные параметры мастер-плана в решение о КРТ жилой застройки и установить их обязательное соблюдение при реализации такого решения
- необходимость подготовки мастер-плана рекомендуется предусмотреть порядком подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемым субъектом РФ

Обязательная разработка мастер-плана КРТ предусмотрена в НПА 28 субъектов РФ

Лучшая практика - Нижегородская область (сведения о параметрах мастер-плана в проекте решения о КРТ, включая ФЭО, условие о необходимости подготовки ДПТ в соответствии с мастер-планом в договоре о КРТ)



Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию проекта решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется включать в финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки следующие сведения, полученные на основе финансово-экономического обоснования мастер-плана:

- примерная оценка общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе планируемый объем финансирования за счет бюджетных, внебюджетных средств на весь период реализации решения о КРТ, в том числе в разбивке по трехлетним периодам бюджетного планирования
- объемы бюджетного финансирования, в том числе по целевым направлениям расходов, на первый трехлетний период рекомендуется предусматривать в бюджете до принятия решения о КРТ
- оценка потребности для реализации решения о КРТ в средствах ФРТ в форме:
 - субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение понесенных ими расходов на расселение аварийного жилищного фонда
 - субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ (оператору КРТ), на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки

Определение перечня предельных параметров разрешенного строительства ОКС

Полномочие реализовано 66 регионами (+8)

- ✓ Регионы в основном включают в перечень «классические» предельные параметры разрешенного строительства: минимальные отступы от границ ЗУ, этажность (высотность) и процент застройки ЗУ (низкое «разнообразие»)
- ✓ Из числа дополнительных предельных параметров наиболее часто фиксируется параметр «предельная (максимальная) плотность застройки»
- ✓ Примеры иных предельных параметров:
 - архитектурные требования к ОКС: макс. ширина сплошного остекления, уклон кровли (Белгородская область) - **лучшая практика**
 - обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения (Нижегородская область)
 - минимальное количество машино-мест (Республика Карелия)

Частота фиксации предельных параметров, предусматриваемых субъектами РФ



Предоставление дополнительных мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям



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 № 494-ФЗ



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ



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

Все меры предусмотрено 7 регионов

Костромская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская, Иркутская области, Пермский край, Чукотский автономный округ

Реализовано 21 регионом (+8)

Костромская, Самарская области, Приморский край

Реализовано 12 регионами (+3/-1)

Тамбовская, Пензенская области, Пермский край

Реализовано 16 регионами (+8)

Московская, Ростовская области, Республика Бурятия

Не реализовано

Реализовано 79 регионами (+3)



Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

Установление порядка приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат

Полномочие реализовано 79 регионами (+3)

Два основных подхода для расчета размера доплаты

1. $(S_{\text{общ с доплатой}} - S_{\text{общ. пред.}}) \times \text{стоимость 1 кв. м жилья}$
2. Разница стоимости приобретаемого с доплатой и предоставляемого жилых помещений

Несмотря на то, что полномочие затрагивает только собственников жилых помещений, в отдельных регионах правом приобретения жилых помещений с доплатой наделены также наниматели жилых помещений по договору социального найма (например, Забайкальский край, Архангельская область)

Лучшая практика - размер доплаты по договору мены как разница между:

- 1) общей площадью приобретаемого с доплатой жилого помещения
- 2) общей площадью равнозначного жилого помещения, умноженная на стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения, приобретаемого с доплатой жилого помещения, согласно отчету об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения (Архангельская область и ряд других регионов)



Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ

Полномочие реализовано 83 регионами (+2), из которых

1. Размер арендной платы за ЗУ, предоставляемый победителю торгов

49 регионов

Ярославская область, Республика Ингушетия

2. % от кадастровой стоимости ЗУ, расположенных в границах КРТ

10 регионов

Республика Калмыкия, Приморский край

3. % от рыночной стоимости ЗУ в границах КРТ за определенный период

9 регионов

Например, $НЦА = РС \times 0,003 \times Пр$, (Московская область)

Московская область, Республика Дагестан

4. Рыночная стоимость предмета торгов

9 регионов

Тульская область

5. Иные подходы

6 регионов

Лучшие практики основаны на учеты факторов инвестиционной эффективности проекта КРТ с учетом будущих параметров застройки:

- учет рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (Нижегородская область)

- учет назначения ЗУ по видам разрешенного использования, указанным в Мастер-плане КРТ, затрат на изъятие недвижимости и обременений/прав третьих лиц (Удмуртская Республика)



Установление дополнительных объектов, не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ

Полномочие реализовано 22 регионами (+3)

Владимирская, Курская области, Республика Коми

Субъекты Российской Федерации в качестве объектов, не подлежащих изъятию, преимущественно:

- 1) выборочно дублируют отдельные объекты, предусмотренные в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 579 (в частности, земельные участки, на которых расположены объекты инфраструктуры в публичной собственности);
- 2) указывают дополнительные группы объектов недвижимости, в том числе из числа объектов, включение которых в границы КРТ предусмотрено в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации (в частности, многими субъектами Российской Федерации установлена такая категория объектов, как земельные участки, ограниченные в обороте или изъятые из оборота)

Субъекты РФ в большей мере защищают от изъятия ЗУ и ОКС, которые необходимы для реализации публичных полномочий, нежели недвижимость, находящуюся в частной собственности: ни в одном регионе не удалось обнаружить запрет на изъятие нежилых объектов капитального строительства, которые не требуют сноса или реконструкции (в хорошем состоянии), что может повлечь **риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов**



Установление критериев в отношении многоквартирных домов, не признанных аварийными и которые могут быть расположены на территории КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 84 регионами (+4)

- Уровень/значение физического износа основных конструктивных элементов МКД → Лучшая практика (обоснованное, в том числе по результатам обследования специализированной организацией, включение «ветшающих» МКД) - 60-70% (Ярославская область), худшая практика - необоснованное включение «хороших» МКД - 40% (Северная Осетия)
- Совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и инженерных систем МКД в расчете на 1 кв. м → Не должна превышать либо предельную стоимость услуг и (или) работ по кап. ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда кап. ремонта, либо % от средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения
- Периоды индустриального домостроения МКД → В диапазоне от 1930 г. (в Красноярском крае) до 1990 г. (в Республике Северная Осетия). Сам по себе период индустриального домостроения не может свидетельствовать о необходимости сноса или реконструкции МКД
- Перечень отсутствующих инженерных систем → Лучшая практика - за исключением случаев, когда теплоснабжение такого дома обеспечивается местной/индивидуальной системой теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты (Камчатский край)
- п. 2 ч.2 ст.65 ГрК РФ



Установление критериев к домам низкоплотной жилой застройки, которые могут быть изъяты для публичных нужд в целях КРТ

Полномочие реализовано 52 регионами (+14)

Наиболее часто используемые субъектами Российской Федерации критерии

1. Физический износ объектов (в диапазоне от 50% до 70%)

Практика подтверждения износа заключением специализированной организацией, являющейся членом СРО (Республика Мордовия, Алтайский край)

В отдельных регионах значение физического износа жилого объекта дифференцировано в зависимости от материала, из которого они изготовлены (например в Нижегородской области: для каменного жилого объекта - свыше 65%; для деревянных жилых объектов - свыше 60%)

2. Отсутствие централизованных инженерных систем

Вынужденная мера - выборочный подход в отношении отсутствия лишь отдельных видов инженерных систем (например, в Нижегородской области критерием является отсутствие одной или несколько централизованных инженерных систем (холодное водоснабжение, водоотведение)

Задача обеспечения ИЖС инженерной инфраструктурой - задача власти, а не граждан

Не рекомендуется устанавливать ТОЛЬКО по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций



Публичные слушания/общественные обсуждения как механизм учета мнения граждан в проектах решений о КРТ жилой застройки

- Один из принципов градостроительного законодательства - участие граждан в осуществлении градостроительной деятельности (ст. 2 ГрК РФ)
- Публичные слушания (ПС)/общественные обсуждения (ОО) - ключевой инструмент такого участия (ст.5.1 ГрК РФ)
- При реализации проектов КРТ значение указанного инструмента нивелировано: **проведение ПС/ОО** в условиях начала реализации решения о КРТ по проекту изменений ГП/ПЗЗ, ДПТ (одновременно) осуществляется фактически «задним числом», в связи с чем **лишено смысла**, особенно в условиях рекомендательного характера таких ПС/ОО (ч 28 ст.5.1 ГрК РФ)
- В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации проектов КРТ жилой застройки **ПС/ОО целесообразно проводить на этапе обсуждения мастер-плана (концепции) проекта КРТ ВМЕСТЕ с проектом изменений в ПЗЗ (ДО принятия решения о КРТ жилой застройки)** - **такой подход не урегулирован ни в одном из субъектов РФ**



Установление дополнительных сведений, включаемых в решение о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 26 регионами (+2)

Лучшие практики:

- сведения, обоснования необходимости привлечения бюджетных средств и оценка их размера и планируемых сроков их предоставления в рамках региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры (Московская область)
- льготы, меры государственной поддержки, субсидии на изъятие ОКС и земельных участков, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ (Республика Бурятия)
- описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки (Иркутская область)
- сведения мастер-плана, в том числе сведения о минимальном уровне жилищной обеспеченности и различных расчетных показателях (Свердловская область)
- условие о необходимости подготовки документации по планировке территории в соответствии с мастер-планом (Нижегородская, Московская и Ярославская области)

Факторы, способствующие не только успешности реализации проекта КРТ, но и его градостроительной и экономической обоснованности и целесообразности

Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Полномочие реализовано 83 регионами (+2)

При установлении порядка определения границ территории как правило, регламентируются следующие аспекты:

- перечень границ/линий, по которым определяются (устанавливаются) границы территории (например, границы территориальных зон, элементов планировочной структуры, населенных пунктов, природных объектов)
- перечень факторов/критериев, подлежащих учету при определении границ территории (например, сложившаяся планировка территории и существующее землепользование, наличие планируемой и существующей инфраструктуры, ограничения использования территории)
- технические требования к формату/масштабу установления границ территории (местоположение территории в системе координат ЕГРН, топографическая съемка в масштабе 1:2000)

Лучшие практики :

- на основании подготовленного мастер-плана (Нижегородская область)
- по результатам предварительного градостроительного анализа и фактического обследования территории (Астраханская, Орловская области)
- с учетом внешних границ земельных участков, на которых расположены ОКС, планируемые ко включению в проект решения о КРТ жилой застройки, а также с учетом существующих красных линий, линий магистралей, улиц, проездов (Свердловская область)
- Рекомендация: предусматривать возможность определять границы в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) и уточнять границы по результатам проведенных общих собраний в «критериальных» МКД



Порядок подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 84 регионами (+7)

Всеми регионами, кроме г. Москвы, нормативно установлен порядок реализации решения о КРТ жилой застройки, традиционно включающий

- административные и процедурные вопросы подготовки и реализации решения о КРТ
- дифференциация процедур в зависимости от того, кем принимается решение о КРТ жилой застройки (муниципалитетом или регионом)
- определение конкретных органов публичной власти, участвующих в соответствующих процедурах, а также сроки таких процедур (в отдельных случаях)

Лучшие практики:

- закрепление стадии сбора исходных данных, необходимых для анализа целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки (например, Владимирская, Калининградская области, Камчатский край и др. регионы)
- требование о необходимости разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории КРТ (предусмотрели 28 регионов, включая Пензенскую, Ярославскую области, Удмуртскую Республику), а в отдельных случаях - также согласования такого мастер-плана уполномоченным органом (Нижегородская область)

Пример: в целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки осуществляется предварительный анализ существующего положения территории, в том числе путем:

- сбора, анализа информации о МКД, существующих объектах недвижимости, земельных участках
- выявления существующих запретов и (или) ограничений на использование земельных участков/строительство
- установления факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ
- подготовки расчета планируемого размещения ОКС
- подготовки обоснования возможности принятия решения о КРТ



Установление случаев принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении несмежных территорий

Полномочие реализовано 55 регионами (+9)

- Большинство регионов такие случаи определяются через цели реализации проектов КРТ в соответствии с одной или несколькими из целей, предусмотренных частью 1 статьи 64 ГрК РФ, то есть фактически такие случаи никак не ограничиваются - субъектам Российской Федерации пока до конца не ясна проблематика необходимости реализации проектов КРТ жилой территории на несмежных территориях в рамках одного договора о КРТ
- Должна ли каждая несмежная территория относиться к одному виду КРТ (жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории) или несмежные территории могут относиться к разным видам?

Лучшая практика - если в мастер-плане, подготовленном в отношении таких территорий, представлено обоснование того, что земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом предназначены для реализации одной из целей, предусмотренных частью 1 статьи 64 ГрК РФ (Амурская, Московская области)

Худшие практики:

- земельные участки не имеют общей границы (Республика Алтай)
- несмежные территории соответствуют требованиям ГрК РФ и с учетом сложившейся градостроительной ситуации развитие таких территорий целесообразно осуществлять совокупно (Ростовская область)
- земельные участки предназначены для размещения МКД (Республика Саха (Якутия))



Установление срока проведения общих собраний в МКД, соответствующих установленным критериям, по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 82 регионами (+2)

Не уточняется момент, от которого отсчитывается «предельный срок»

Лучшая практика: закреплен и наибольший срок (3 месяца), и порядок его исчисления (со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки): Новосибирская, Омская, Свердловская области, г. Санкт-Петербург

Худшая практика: 30 дней - минимальный срок, допускаемый к установлению законом (Курская, Тверская области): риск отказа в голосовании собственников за принятие решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки ввиду неполной информации и отсутствия времени для ее осознания

Субъектам РФ рекомендуется устанавливать продолжительность такого срока не менее 60 дней и привязывать ко дню опубликованию проекта решения о КРТ



Определение юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации и обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 14 регионами (+3)

- Различаются подходы к определению такого юридического лица и его организационно-правовой форме: в Нижегородской области, Удмуртской Республике это акционерное общество; в Мурманской и Белгородской областях - автономные некоммерческие организации; в Ямало-Ненецком автономном округе - некоммерческая организация в форме фонда

! *Федеральным законом № 627-ФЗ в ГрК РФ внесено понятие «оператор комплексного развития территории», а в новой статье 71 ГрК РФ закреплен порядок осуществления деятельности оператора КРТ, включая его полномочия по проведению торгов в целях заключения договора о КРТ, передаче в субаренду публичных земельных участков, предоставленных такому оператору в аренду, и др.*



III. Предложения по совершенствованию регулирования отношений в сфере КРТ

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

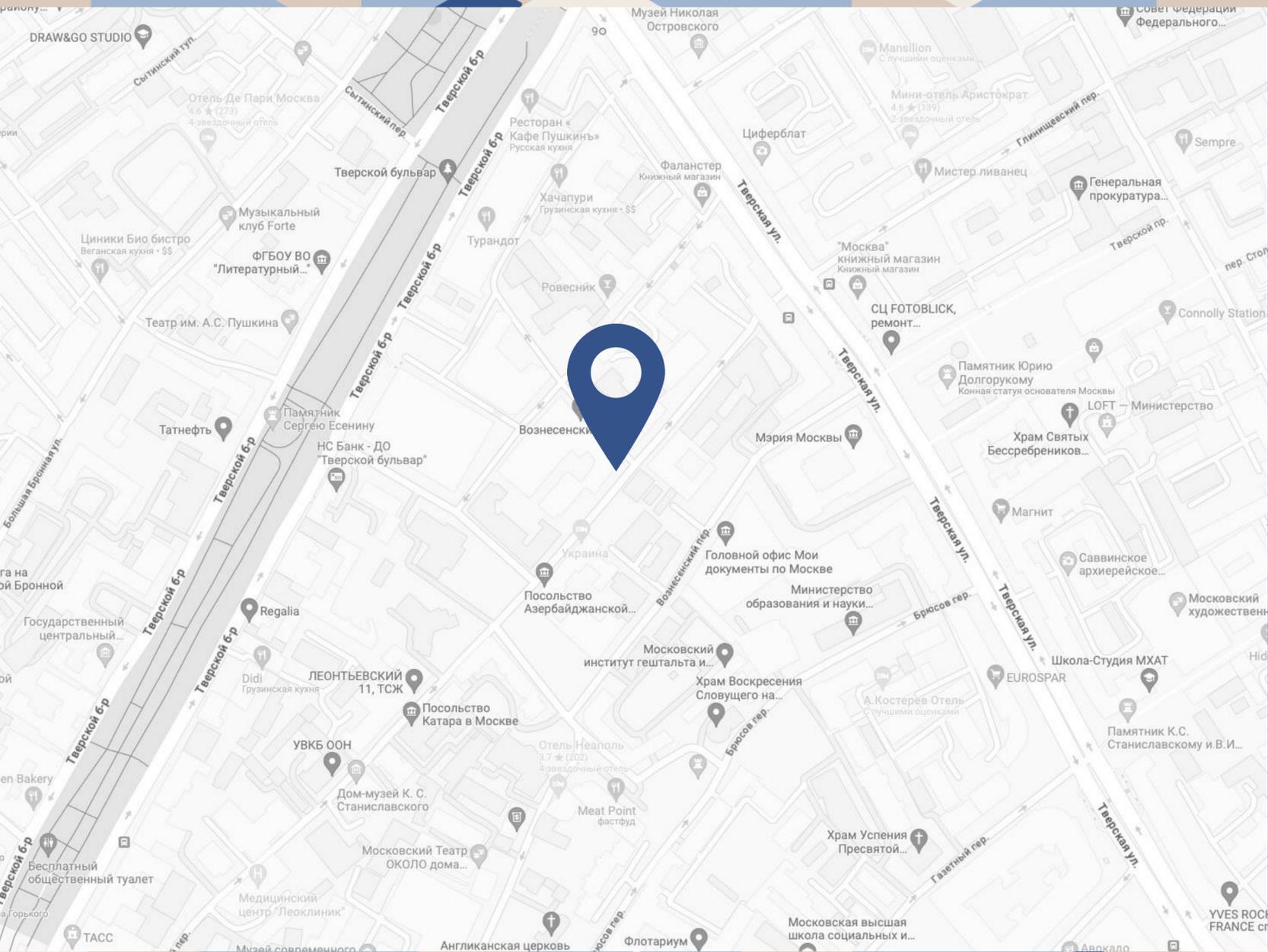
1. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и финансово-экономического обоснования решения о КРТ, а также нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в генеральный план, в правила землепользования и застройки в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют указанным градостроительным документам, *до принятия решения о КРТ*
2. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
3. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления), а также конкретизировать порядок доплаты за предоставление собственникам другого жилого помещения *«с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (в отсутствии гарантии предоставления равнозначного жилого помещения)*
4. 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 регионами, как правило, равной размеру годовой арендной платы за земельный участок
5. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
6. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД/ИЖС только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций
7. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в генеральный план и правила землепользования и застройки



Предложения по совершенствованию федерального регулирования в части обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки

- Применительно к случаям предоставления собственнику жилого помещения в соответствующем критериям «ветхом» МКД *«другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения»* (ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ) предлагается установить, что:
 - 1) общая площадь и количество комнат в предоставляемом другом жилом помещении должна быть не меньше общей, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении
 - 2) если общая площадь предоставляемого другого жилого помещения не превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается
- Предусмотреть возможность изъятия жилых помещений в аварийном МКД и земельного участка, на котором он расположен, не только для муниципальных нужд, но и для государственных нужд
- Распространить на собственников аварийных и соответствующих критериям ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки жилищные гарантии, предоставленные собственникам жилых помещений в «ветхих» МКД (ч. 8, 13, 21, 22 ст. 32.1 ЖК РФ)
- Применить мажоритарный принцип принятия решения о включении в решение о КРТ, предусмотренный в отношении собственников жилых помещений в «ветхих» МКД, также в отношении собственников ветхой низкоплотной застройки (ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки): например, согласие 2/3 собственников соответствующих земельных участков





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

