

Круглый стол

«Роль некоммерческих организаций в подготовке проектов комплексного развития территорий жилой застройки»

в рамках Проекта, реализуемого на средства гранта Президента Российской Федерации



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

# ВОВЛЕЧЕНИЕ НЕКОММЕРЧЕСКОГО СЕКТОРА В ИНФОРМАЦИОННУЮ РАБОТУ С ГРАЖДАНАМИ ПО ВОПРОСАМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

2023 г.

# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - новый механизм обновления застроенных городских территорий



## КРТ предполагает:

- **снос или реконструкцию** не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших многоквартирных домов и объектов инфраструктуры (*критерии включения МКД выбирают субъекты РФ*)
- **перепланирование** территории
- **строительство** новых многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и благоустройство территории



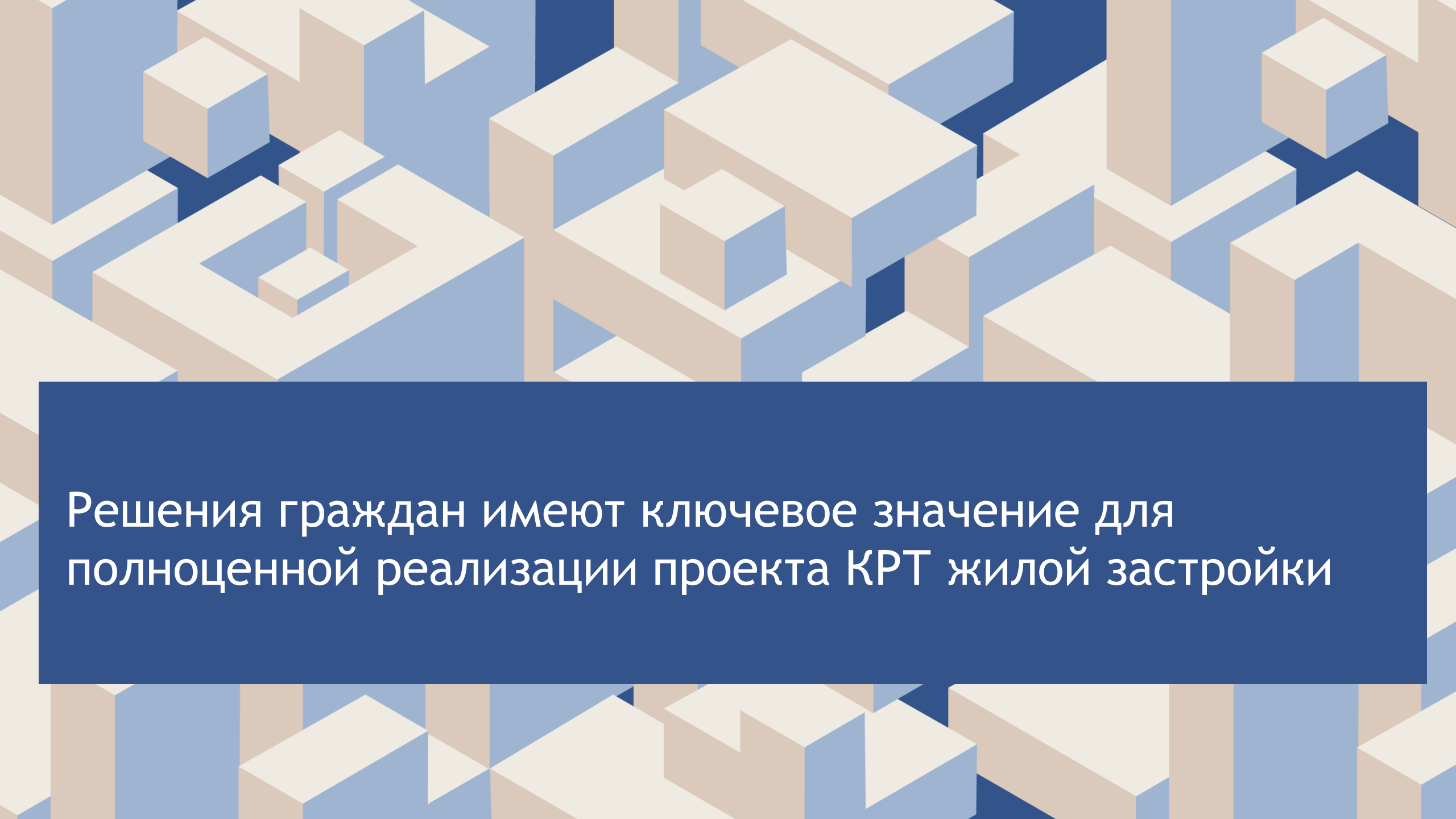
Даёт городу возможность **возродить**  
деградирующие территории



Единственный ресурс развития городов в  
условиях дефицита свободных земель



Фото: Академия городских технологий "Среда"



Решения граждан имеют ключевое значение для  
полноценной реализации проекта КРТ жилой застройки

# РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД, НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И СООТВЕТСТВУЮЩИХ КРИТЕРИЯМ СУБЪЕКТА РФ



Кворум общего собрания:  $\geq 50\%$  голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в МКД  
Наниматели жилых помещений по договорам социального найма, по договорам найма жилых помещений  
жилищного фонда социального использования признаются представителями собственников таких жилых  
помещений

часть 3.2 статьи 45 ЖК РФ

✓ Решение о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

требуется  $\geq 2/3$  голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД  
пункт 1 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Х Решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

требуется  $\geq 1/3$  голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД  
пункт 2 части 13 статьи 46 ЖК РФ

**Для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений положительного решения необходимо:**

- обеспечить их уверенность в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия улучшатся *(заранее проинформировать о базовых и дополнительных жилищных гарантиях)*
- привлечь максимально возможное число собственников и нанимателей жилых помещений к голосованию на общем собрании по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки *(предоставить достаточный срок для проведения общего собрания и организационно-методическую помощь в его проведении)*
- обеспечить общественную поддержку проекту КРТ *(выявить и учесть общественное мнение, обеспечить участие в обсуждениях и соучастие в разработке архитектурно-градостроительной концепции или мастер-плана проекта КРТ)*



# ИНФОРМИРОВАНИЕ ГРАЖДАН



## Требование законодательства

Проект решения о КРТ жилой застройки подлежит размещению:

- на официальных сайтах
- в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (в информационных системах)
- на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о КРТ

Ч. 3 ст. 67 ГрК РФ

**Проект решения о КРТ не дает ответа на самый главный вопрос граждан - что граждане получат взамен освобождаемых жилых помещений**

## Дополнительные способы информирования, определенные региональными НПА в 14 субъектах РФ:

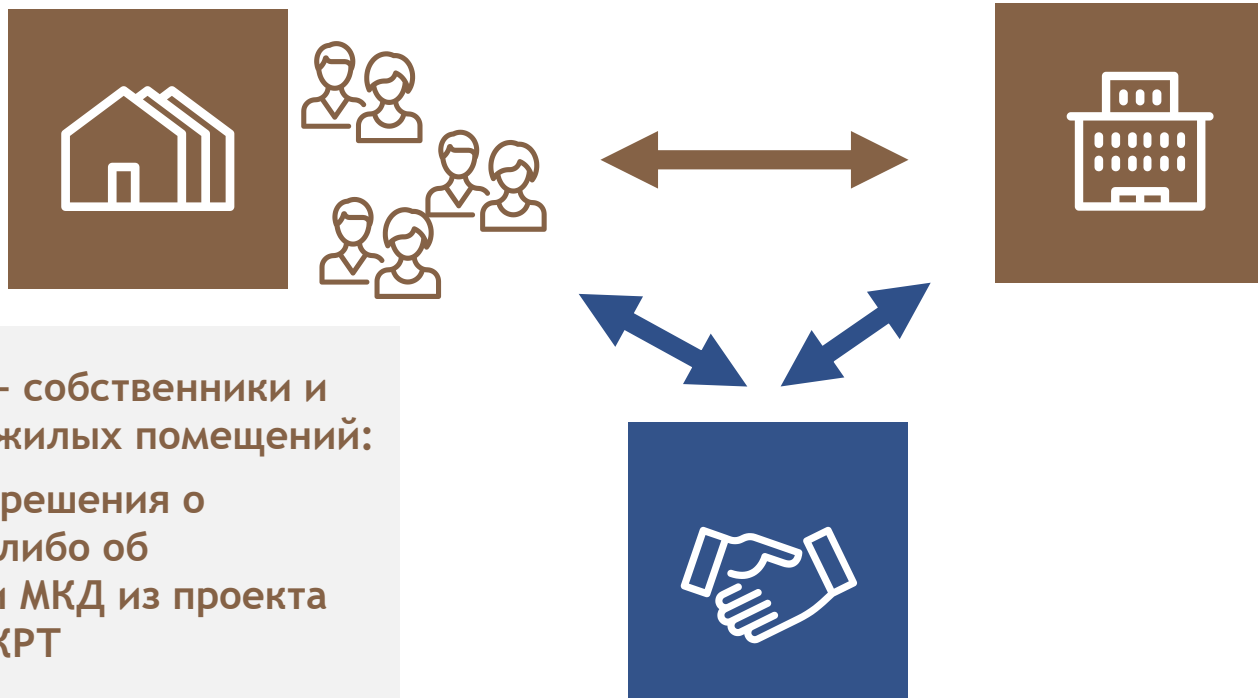
- 1) **подготовка презентационных материалов** (графических и иных материалов, обосновывающих предложения по комплексному развитию территории) для рассмотрения на ОСС в МКД, которые **подлежат размещению на ресурсах**, предусмотренных для размещения проекта решения о КРТ (Московская область)
- 2) уполномоченный орган направляет **каждому собственнику жилого помещения в МКД заказным письмом сообщение** о проведении собрания для принятия решения о включении МКД в проект решения (Владимирская область), то же в случае непосредственного управления МКД собственниками (Тверская область, Пермский край, Кабардино-Балкарская Республика)
- 3) уполномоченные органы **направляют в управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК**, осуществляющие управление МКД, включенными в проект решения о КРТ жилой застройки, **официальное письменное обращение с предложением о проведении внеочередного общего собрания** собственников по вопросу включения МКД в решение о КРТ (Архангельская, Астраханская, Московская, Тамбовская, Тверская, Нижегородская, Саратовская, Ульяновская, Тюменская, Кемеровская области, Пермский край, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Саха (Якутия))

**Ни в одном из регионов не предусмотрено проведение информационной кампании на этапе подготовки проекта решения о КРТ, консультирование граждан на этапе проведения общих собраний**





# НЕКОММЕРЧЕСКИЙ СЕКТОР МОЖЕТ ОКАЗАТЬ ПОДДЕРЖКУ ПРОЕКТАМ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



Граждане - собственники и наниматели жилых помещений:

- принимают решения о включении либо об исключении МКД из проекта решения о КРТ

Региональные/муниципальные органы:

- разрабатывают проекты решений о КРТ
- информируют о принятом проекте решения о КРТ
- могут инициировать общие собрания в МКД

**НЕКОММЕРЧЕСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ могут:**

- распространять информацию о проекте КРТ и его общественной значимости
- консультировать граждан на территории проектов КРТ по вопросам их жилищных прав
- участвовать в масштабной информационной работе на местах
- обобщать общественное мнение и предоставлять «обратную связь» органам власти
- организовывать диалог граждан и органов власти
- участвовать в качестве медиаторов в решении проблемных вопросов
- помогать в организации общих собраний в МКД



# КАКИЕ ВИДЫ МЕСТНЫХ / РЕГИОНАЛЬНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ МОЖНО ПРИВЛЕКАТЬ К РАБОТЕ С ЖИТЕЛЯМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ КРТ?



- Жилищно-просветительские НКО
- Объединения (ассоциации, союзы и др.) собственников / нанимателей жилья
- Профессиональные сообщества, ассоциации, союзы и др. в сфере строительства и архитектуры
- Историко-культурные, градозащитные общественные организации
- Правозащитные общественные организации
- Органы ТОС
- ТСЖ, ЖСК, советы МКД



*Очень важно привлечь такие организации, чтобы они стали союзниками, а не организаторами протестных движений!*



Чем могут помочь некоммерческие организации на разных этапах подготовки, принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки?



# ПОРЯДОК (ЭТАПЫ\*) ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ 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

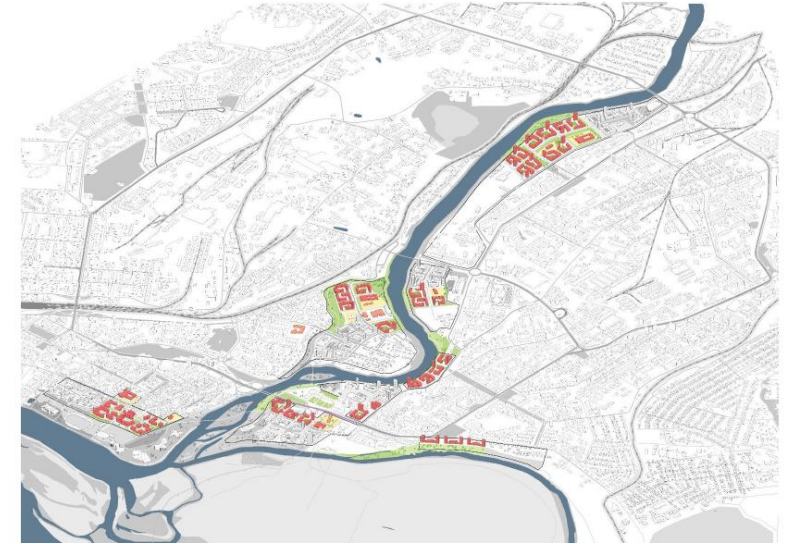


# Оценка потребности в комплексном развитии городских территорий (предварительный этап)



## Цели предварительного этапа:

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



## НКО могут помочь:

- оценить необходимость градостроительных преобразований территорий
- выявить приоритетные территории для развития
- выяснить отношение горожан к строительству многоэтажного / малоэтажного жилья в городе
- определить, каких объектов общественного, коммерческого, культурного, спортивного и другого назначения сегодня не хватает, по мнению жителей города
- определить, какие существующие объекты и места, важные для местного сообщества (памятные места, зелёные уголки, любимившееся благоустройство и др.), стоит сохранить

## 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.





Определяются общие ареалы территории планируемого развития

Задача органов власти:

## СБОР СВЕДЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ, ПРОВЕДЕНИЕ ОБСЛЕДОВАНИЯ СООТВЕТСТВИЯ МКД И ИЖС КРИТЕРИЯМ

НКО могут помочь:

- Определить отношение жителей на территории, планируемой к КРТ, 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
- Разъяснить гражданам:
  - критерии, по которым МКД и ИЖС, соответствующие критериям, планируется включить в границы КРТ
  - 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
  - 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.





## Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование (продолжение)



Территория ещё не имеет утвержденных границ, но имеет примерные границы

Задача органов власти:

### ПОДГОТОВКА АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

**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 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.



# 1

## Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование (окончание)



Определены границы территории КРТ и объекты, подлежащие сносу/реконструкции/сохранению

Задача органов власти:

**ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ**

**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.







## 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):

### 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
- 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
- Обеспечить общественный контроль за ходом проведения общих собраний, ходом голосования и подведением его итогов

#### Способы взаимодействия с гражданами:

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







Задачи органов власти:

**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**

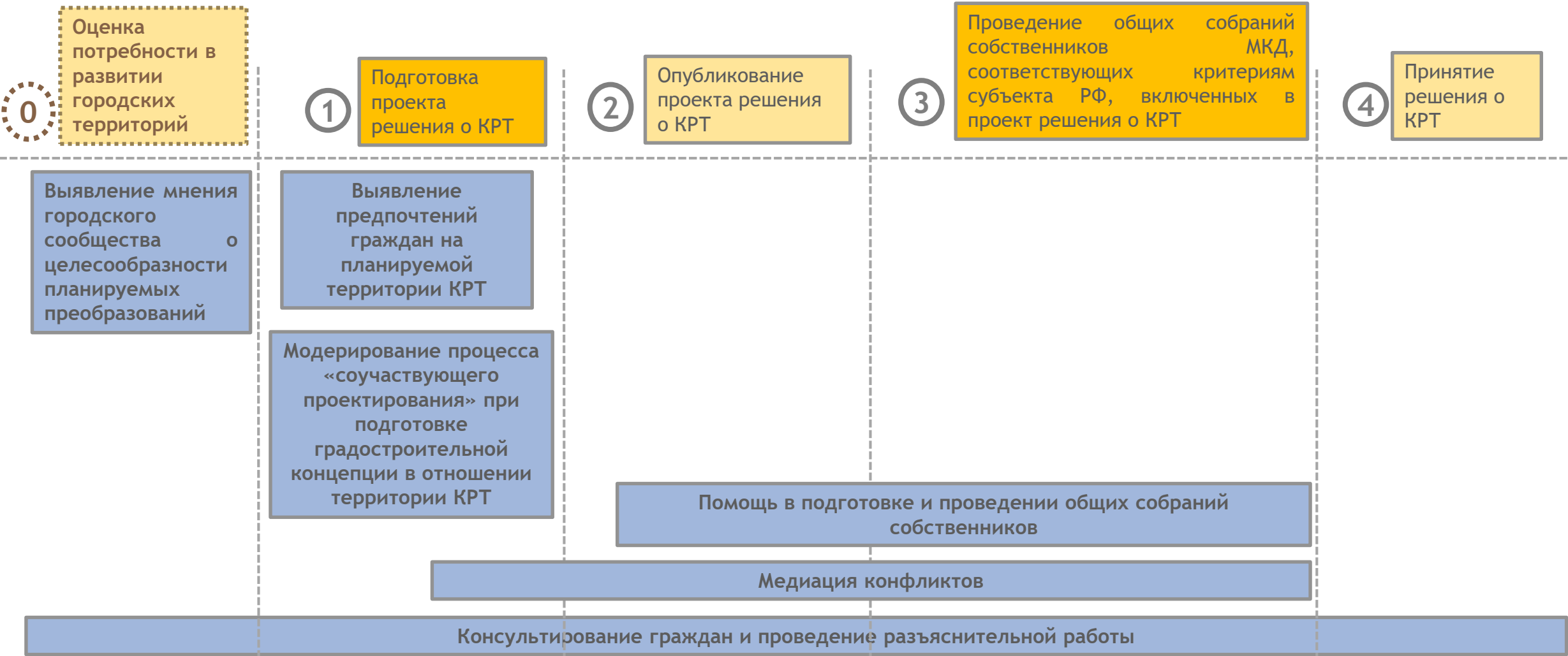
**НКО могут помочь:**

- Организовать общественный контроль обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей помещений в расселяемых МКД
- Организовать медиацию конфликтов между гражданами и ОМСУ / 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

# УЧАСТИЕ НКО В ЭТАПАХ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



# УЧАСТИЕ НКО В ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



# ВАЖНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

ПО ВОВЛЕЧЕНИЮ НКО В ИНФОРМАЦИОННУЮ РАБОТУ С ГРАЖДАНАМИ В РАМКАХ КРТ



01

**Привлекать НКО как можно раньше**

- на самых ранних этапах подготовки проекта КРТ, еще до определения границ территорий КРТ жилой застройки

02

**Учитывать, что разные виды НКО**

могут быть полезными на разных этапах подготовки и реализации проекта КРТ

03

**Заключить соглашение о взаимодействии с заинтересованными НКО,**

определить в соглашении их роли и функции, совместные действия

04

**Предоставлять НКО всю возможную информацию**

для обеспечения открытости и взаимного доверия, транслирования местным сообществам, гражданам

05

**По возможности предоставить НКО ресурсы,**

например, помещения для проведения консультаций для граждан, бюджетные средства (субсидии) и др.

06

**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

07

**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

08

**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





## ПРОЕКТ «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»

реализуется с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

### ЦЕЛЬ Проекта:

повышение потенциала региональных и местных НКО для взаимодействия с региональными и местными органами власти и вовлечения граждан в принятие решений по участию в проектах КРТ жилой застройки

### ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ Проекта:

- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в жилищной сфере
- Региональные и местные органы власти, ответственные за реализацию проектов КРТ
- Граждане - собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включаемых в границы проектов КРТ (конечные благополучатели Проекта)

### СРОК Проекта:

1 февраля 2023 г. - 31 января 2024 г.



# ЧТО БУДЕТ СДЕЛАНО В РАМКАХ ПРОЕКТА

## ДЛЯ СО НКО

- Методические рекомендации:
  - по организации информационно-консультационной работы с гражданами
  - по организации общих собраний в МКД
  - по медиации конфликтных ситуаций
- Цикл обучающих семинаров:
  - КРТ и защита жилищных прав граждан
  - общее собрание для принятия решений о включении МКД в решение о КРТ
  - предотвращение и разрешение конфликтов (медиация)
- Консультации
- Круглые столы
- Вебинары

## ДЛЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

- Методические рекомендации
  - по проведению информационной кампании по вопросам КРТ
  - по вовлечению НКО в информационную работу с гражданами по вопросам КРТ и защиты жилищных прав граждан
- Пакеты модельных информационных материалов по вопросам КРТ и защиты жилищных прав граждан
- Консультации
- Круглые столы
- Вебинары

Полное описание Проекта размещено на странице сайта Института экономики города:  
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii>







## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 212-05-11; +7 915 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru), [fondiue@yandex.ru](mailto:fondiue@yandex.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

