



**НАДЕЖДА БОРИСОВНА  
КОСАРЕВА**

Фонд «Институт  
экономики города»,  
кандидат экономических  
наук

# ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Статья посвящена вопросам законодательного регулирования жилищного обеспечения граждан, переселяемых в ходе реализации проектов по комплексному развитию территорий жилой застройки. Проанализированы основные проблемы и даны предложения по повышению жилищных гарантий для граждан, переселяемых из ветхих и неблагоустроенных домов, в целях повышения их заинтересованности в участии в таких проектах.

***Ключевые слова:** комплексное развитие территорий, жилое помещение, жилищные гарантии, аварийные многоквартирные дома, ветхие или неблагоустроенные многоквартирные дома, ветхая и неблагоустроенная низкоплотная жилая застройка*

DOI: 10.37239/0869-4400-2023-20-3-27-40

---

## Введение

Физическое ветшание и моральное устаревание застройки, деградация и неэффективное использование отдельных территорий — проблемы, которые характерны для всех городов в мире. Для жилой застройки российских городов эти проблемы являются весьма актуальными в силу наличия значительного объема жилищного фонда с высоким уровнем износа (4% многоквартирного жилищного фонда, или 100 млн кв. м, имеют износ более 65%<sup>1</sup>), в том числе

---

<sup>1</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р.

аварийного жилищного фонда (22 млн кв. м)<sup>2</sup> и неблагоустроенного жилищного фонда (19% жилищного фонда городских поселений не имеют всех видов благоустройства, в том числе 12% многоквартирных домов<sup>3</sup>).

В целях переселения граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за счет средств федерального бюджета реализуется специальная программа, которая предусматривает предоставление гражданам в соответствии с Жилищным кодексом РФ других жилых помещений или выплаты собственникам возмещения за изъятие для муниципальных нужд жилого помещения в аварийном доме<sup>4</sup>. Однако такая программа, финансируемая только за счет средств федерального, региональных и местных бюджетов, не может решить проблему полностью. Кроме того, она не распространяется на ветхий и неблагоустроенный жилищный фонд, который пока не является аварийным, но не обеспечивает комфортных условий проживания и требует больших затрат на содержание и ремонт.

В целях создания правовых условий для привлечения частных инвестиций в проекты по градостроительному преобразованию территорий с деградирующей застройкой законодатели несколько раз делали попытки урегулировать в Градостроительном кодексе РФ (далее — ГрК РФ) специальные правила. В настоящее время действуют правила комплексного развития территорий (далее также — КРТ), которые были установлены в декабре 2020 года<sup>5</sup>. При этом субъекты

Российской Федерации наделены довольно широкими полномочиями по уточнению таких правил.

В соответствии с законодательным определением «комплексное развитие территорий — совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов» (п. 34 ст. 1 ГрК РФ). С финансово-экономической точки зрения проекты КРТ — это сложные инвестиционные проекты, имеющие большое число рисков, в том числе экономической неэффективности, роста градостроительных конфликтов, несбалансированности интересов всех заинтересованных сторон (города, инвестора, бизнес-резидентов, граждан, проживающих на территории преобразования).

ГрК РФ (ч. 2 ст. 65) установлено, что проекты КРТ в отношении территорий с ветхой и неблагоустроенной жилой застройкой (КРТ жилой застройки) могут реализовываться только в случае, если на такой территории в числе прочего расположены:

- многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее — аварийные многоквартирные дома);
- многоквартирные дома, которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации<sup>6</sup> (далее —

<sup>2</sup> Данные Минстроя за 2021 год.

<sup>3</sup> Данные Росстата за 2021 год.

<sup>4</sup> В настоящее время в результате реорганизации на базе Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства создан Фонд развития территорий. Программа реализуется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании „Фонд развития территорий“ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>5</sup> Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

<sup>6</sup> В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ такие критерии включают: а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение; б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий; г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном