

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**МОНИТОРИНГ ПРАКТИКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ**

**(актуализированный аналитический материал
по состоянию на 15 мая 2023 года)**

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»)

2023

Введение

В настоящем материале рассмотрены ключевые аспекты подготовки и содержания решений о комплексном развитии территорий жилой застройки, а также представлены актуализированные результаты анализа правоприменительной практики по принятию решений о комплексном развитии территории жилой застройки (по состоянию на 15 мая 2023 года).

Реализация проектов комплексного развития территорий (далее также - КРТ) позволяет одновременно добиться нескольких положительных эффектов:

- улучшение городской среды и экологических, архитектурных, планировочных и иных характеристик преобразуемых территорий;
- привлечение частного финансирования для решения проблемы расселения аварийного и ветхого жилищного фонда;
- создание условий для роста капитализации недвижимости на преобразованных территориях и получение выгод всеми стейкхолдерами (городом, жителями и бизнесом).

Принятие Федерального закона 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» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ) является очередным этапом развития правовых условий для реализации проектов КРТ.

Данным законом были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ), согласно которым установлены следующие виды КРТ (часть 1 статьи 65 ГрК РФ):

- 1) комплексное развитие территории жилой застройки;
- 2) комплексное развитие территории нежилой застройки;
- 3) комплексное развитие незастроенной территории;
- 4) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

Особенностью такого нового законодательства стало предоставление субъектам Российской Федерации значительного объема полномочий по урегулированию отношений в сфере реализации комплексных градостроительных проектов как на свободных от застройки территорий, так и на застроенных территориях.

Фондом «Институт экономки города» (ИЭГ) по заказу государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в 2022 году были подготовлены Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки¹ (далее – Методические рекомендации по КРТ жилой застройки). Указанный документ включает в себя следующие рекомендации:

- по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- по реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;
- по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки;
- по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территории жилой застройки;
- рекомендуемые проекты документов для принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Настоящий аналитический материал состоит из методической и практической частей. В методической части представлено описание рекомендуемого ИЭГ подхода к содержанию решений о КРТ жилой застройки

¹ <https://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/opublikovany-metodicheskie-rekomendacii-po-kompleksnomu-razvitiyu>

и качеству градостроительной проработки таких решений. В практической части представлены оценки количества принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2021-2023 гг. решений о КРТ жилой и нежилой застройки, решений о комплексном развитии незастроенных территорий, а также результаты содержательного анализа принятых решений о КРТ жилой застройки. Анализ решений о КРТ был актуализирован в мае 2023 года.

1. Ключевые аспекты подготовки, содержания решения о комплексном развитии территории жилой застройки и договора о комплексном развитии территории жилой застройки

1.1. Сведения, включаемые в решение о КРТ жилой застройки

Частью 1 статьи 67 ГрК РФ закреплен общий для всех видов КРТ перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ:

- 1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- 2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- 3) предельный срок реализации решения о КРТ;
- 4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о КРТ или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;
- 5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение;
- 6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах

культурного наследия, при реализации решения о КРТ (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации², нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Перечисленные выше сведения являются **обязательными** для включения в решение о КРТ, в том числе КРТ жилой застройки.

Кроме того, частью 6 статьи 69 ГрК РФ предусмотрено включение в решение о КРТ такого показателя, как «объем строительства», в случае, если решение о КРТ будет реализовываться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ³. Таким образом, сведения об объеме строительства также могут быть отнесены к перечню сведений, подлежащих обязательному включению в состав решения о КРТ жилой застройки в случае, если такое решение будет реализовываться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки.

К единственной группе сведений, которую законодатель обозначил в качестве **факультативной**, относятся сведения, предусмотренные частью 2 статьи 67 ГрК РФ:

- о необходимости строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в решении от КРТ жилой застройки минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью;
- о строительстве наемного дома.

² По состоянию на 15 мая 2023 года Правительством Российской Федерации не установлены дополнительные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ.

³ Частью 6 статьи 69 ГрК РФ установлено, что участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник) или любое из его дочерних обществ имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ.

Наряду со сведениями, подлежащими включению в решение о КРТ жилой застройки в обязательном порядке, на основании пункта 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ⁴ рекомендуется включать в состав решения о КРТ жилой застройки приведенные выше факультативные сведения, а также **основные параметры архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ**, подготовленного с учетом результатов комплексного обследования территории и оценки ее градостроительного потенциала. Такие параметры могут включать следующие базовые показатели:

1) основные технико-экономические показатели планируемой застройки, включая:

- показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству на подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки⁵;

- показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, суммарная общая площадь всех жилых помещений, суммарная площадь всех нежилых помещений, соотношение суммарной общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции (при обязательном условии размещения на первых этажах таких домов нежилых помещений)⁶;

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной,

⁴ В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ, Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации могут определяться иные сведения, подлежащие включению в состав решения о КРТ, в том числе КРТ жилой застройки.

⁵ Именно этот показатель может устанавливаться в решении о КРТ в качестве показателя «объема строительства» в целях установления требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ.

⁶ Установление соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений предусмотрено в отношении договора о КРТ пунктом 3 части 4 статьи 68 ГрК РФ.

социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения⁷;

3) перечень видов, состава и технико-экономические характеристики объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих строительству, реконструкции в соответствии с расчетными показателями;

4) границы частей территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием этапов реализации решения о КРТ жилой застройки на таких частях территории, в отношении которых может заключаться договор (договоры) о КРТ жилой застройки (при необходимости определения в одном договоре о КРТ жилой застройки таких частей и этапов или поэтапного заключения в отношении таких частей нескольких договоров о КРТ жилой застройки).

1.2. Анализ территории, на которой планируется реализовать проект КРТ жилой застройки, и разработка градостроительного видения результатов преобразования территории

Важной частью подготовки решения о КРТ жилой застройки представляется предварительный анализ территории, на которой планируется реализовать проект КРТ жилой застройки, и разработка градостроительного видения результатов преобразования территории. Такой предварительный этап можно разделить на следующие стадии:

1) сбор сведений (исходных данных) о территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию;

2) выполнение по результатам сбора сведений предварительного пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой

⁷ В случае, если проект решения о КРТ жилой застройки подготовлен в отношении территории, границы которой не определены в правилах землепользования и застройки в качестве территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по КРТ, или не совпадают с границами такой территории, определенными в правилах землепользования и застройки, а также в случае отсутствия в составе градостроительных регламентов в правилах землепользования и застройки указанных расчетных показателей в отношении территории, подлежащей КРТ.

застройки в целях принятия решения о целесообразности дальнейшего детального анализа территории и проведения ее обследования;

3) в случае получения положительных результатов предварительного пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки (проект обоснован с экономической и градостроительной точек зрения) – проведение более детального обследования планируемой к комплексному развитию территории;

4) разработка мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) КРТ жилой застройки и подготовка его финансово-экономического обоснования на основе результатов уточненного пространственно-экономического моделирования (с учетом данных, полученных по итогам обследования) для подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки.

Сбор сведений (исходных данных) о территории, планируемой к комплексному развитию, предполагает получение достоверной и актуальной информации о существующем состоянии территории, примерный состав которой представлен на рисунке 1.

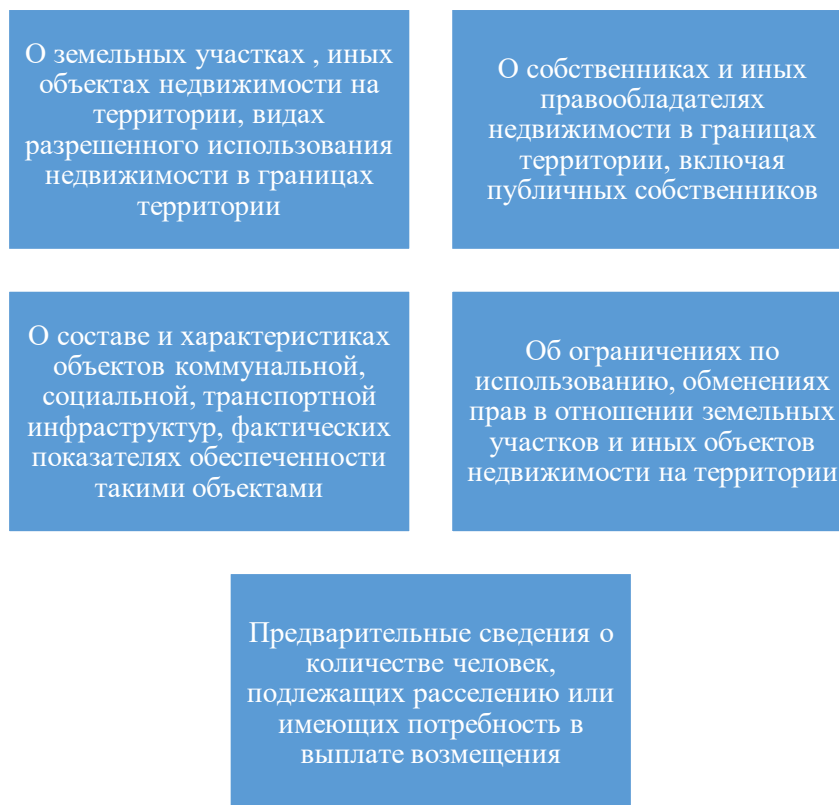


Рисунок 1 - Примерный состав сведений (исходных данных) о территории, планируемой к комплексному развитию жилой застройки

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки.

Пространственно-экономическое моделирование проекта КРТ жилой застройки на предварительном этапе (после сбора сведений (исходных данных) о территории жилой застройки, планируемой к комплексному развитию) не требует проведения специальных градостроительных проработок и может проводиться на основе общих данных о характеристиках потенциальной территории развития, требований документов градостроительного проектирования, а также данных о рынке недвижимости и других данных, имеющих либо в открытых источниках, либо в муниципальных, региональных источниках.

Основной целью проведения пространственно-экономического моделирования на предварительном этапе является получение *примерной оценки инвестиционной эффективности* проекта КРТ жилой застройки для

принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта.

Для этого на предварительном этапе в рамках пространственно-экономического моделирования необходимо провести расчеты и оценки:

1) возможных общих градостроительных показателей планируемой к развитию территории жилой застройки;

2) возможного объема размещения объектов капитального строительства на развиваемой территории, в том числе жилого и нежилого назначения;

3) объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на развиваемой территории жилых зданий, подлежащих расселению;

4) необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории;

5) необходимого объема финансирования для реализации проекта КРТ жилой застройки, в том числе потребности во внебюджетных средствах, в средствах местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации;

6) сроков реализации проекта КРТ жилой застройки.

Проведение детального «натурного» обследования территории, в отношении которой предварительное пространственно-экономического моделирования показало возможность реализации проекта КРТ жилой застройки, необходимо в целях:

1) оценки технических характеристик зданий, строений, сооружений на планируемой к развитию территории, включая оценку технического состояния таких объектов и их конструктивных элементов, в том числе в целях определения соответствия жилых зданий, подлежащих расселению, установленным критериям;

2) уточнения данных о количестве и площади жилых зданий, подлежащих расселению, жилых и нежилых помещений в таких жилых зданиях.

Сбор и анализ таких градостроительных сведений, сведений о правах и ограничениях, проведение обследования территории позволят:

1) установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории требованиям ГрК РФ;

2) выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах планируемой к развитию территории;

3) собрать исходные данные, необходимые для проведения пространственно-экономического моделирования и подготовки мастер-плана.

Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта, в том числе договора о КРТ жилой застройки. Возникновение таких рисков в ходе реализации проекта могут, как минимум, привести к непредвиденному увеличению сроков его реализации, а как максимум – к невозможности его реализации.

Например, в случае недостаточной проработки имеющихся градостроительных ограничений на стадии подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки в ходе реализации такого решения могут обнаружиться выявленные объекты культурного наследия, требующие впоследствии установления защитной зоны или зоны охраны объектов культурного наследия⁸, либо иные зоны с особыми условиями территории⁹, сведения о которых не были внесены в ЕГРН или документы территориального планирования, градостроительного зонирования. В этом случае выявленные новые градостроительные ограничения могут препятствовать реализации

⁸ См. статьи 34, 34¹ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

⁹ См. статью 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

проекта и приведут либо к существенному увеличению сроков реализации проекта, либо к росту затрат на реализацию проекта, что снизит показатели его инвестиционной эффективности, а также иные показатели эффективности¹⁰. Минимизация таких рисков реализации проекта КРТ жилой застройки и является целью сбора и анализа информации о территории, в том числе существующих ограничениях развития территории.

Другими словами, минимизация усилий и времени на предварительную проработку проекта КРТ жилой застройки может обернуться увеличением сроков реализации самого проекта (от момента принятия решения о КРТ до момента завершения всех мероприятий проекта) (см. рисунок 2).

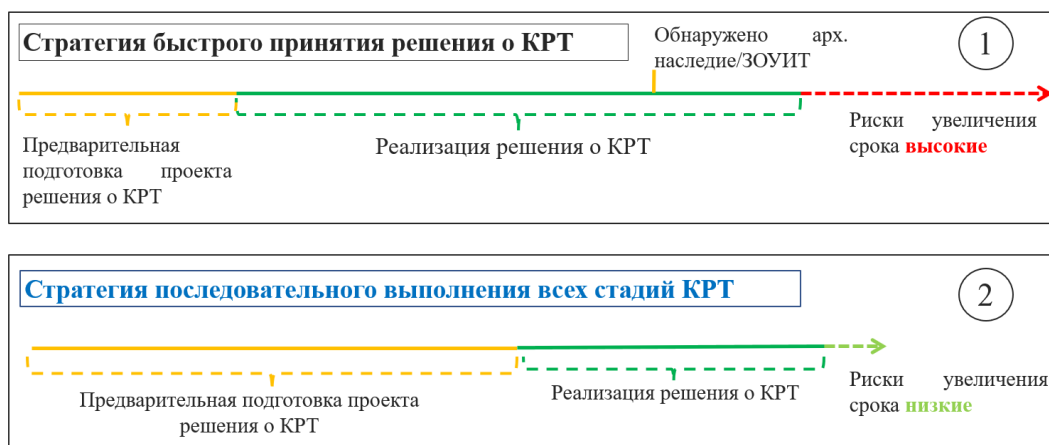


Рисунок 2 – Зависимость сроков реализации проекта КРТ жилой застройки от сроков подготовки решения о КРТ жилой застройки

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки

¹⁰ Иные показатели эффективности могут быть сгруппированы следующим образом: 1) показатели эффективности для бюджета города и для экономики города (поток будущих налоговых доходов бюджета города, бюджета субъекта Российской Федерации, совокупные доходы резидентов территории и их спрос на товары и услуги на территории); 2) распределение выгод (капитализации) от проекта между стейкхолдерами (переселяемые граждане, застройщик, бюджет); 3) показатели эффективности расходов на переселение из аварийного жилья (в том числе за счет средств Фонда развития территорий, средств долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов). См. подробнее Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки. Доступ по ссылке: <https://fondgkh.ru/napravleniya-deyatelnosti/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii3/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroйки/>

Целью разработки мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) КРТ жилой застройки и его финансового-экономического обоснования на основе результатов уточненного пространственно-экономического моделирования (с учетом данных, полученных по итогам обследования) является комплексная градостроительная и пространственно-экономическая проработка проекта для обоснованного принятия решения о КРТ жилой застройки. В ходе разработки мастер-плана рекомендуется в том числе учитывать смежные территории, которые могут быть затронуты градостроительными процессами на территории комплексного развития, а также влияние реализации мастер-плана на социально-экономическое развитие муниципального образования, в границах которого планируется реализация проекта КРТ жилой застройки. По результатам разработки мастер-плана и подготовки его финансового-экономического обоснования становится возможным отразить перспективное градостроительное видение такой территории в решении о КРТ жилой застройки.

Проекты КРТ, включая проекты КРТ жилой застройки, являются общественно значимыми градостроительными проектами, в связи с чем при их реализации нужно стремиться не только обосновать необходимость преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой, но и минимизировать социальную напряженность, обусловленную реакцией жителей на планируемые градостроительные преобразования. Чем прозрачнее будет процесс реализации проекта, тем меньше будет вероятность градостроительных конфликтов.

Инструментом, способствующим снижению градостроительной конфликтности, выступают публичные слушания или общественные обсуждения. В этой связи хотелось бы обратить внимание на важность проведения публичных слушаний, общественных обсуждений не только по вопросам внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки (как того требует законодатель на основании части 1 статьи 5.1 ГрК РФ), но и проведение соответствующих мероприятий в отношении

архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки. Публичное представление и обсуждение планируемого развития территории на самой ранней стадии подготовки проекта КРТ позволяет обосновать необходимость такого развития, наглядно представить образ будущей территории и условий проживания на ней граждан. Это необходимо в целях обеспечения общественной поддержки проекта КРТ как гражданами, которых предлагается переселить из сносимого жилья, так и гражданами, проживающими на смежных территориях. В случаях, когда проект КРТ планируется в особо значимых для всех горожан территориях города, например в центре города, к такому обсуждению необходимо привлекать максимально широкий состав участников¹¹.

К сожалению, на сегодняшний день требование о необходимости выносить на публичные слушания, общественные обсуждения архитектурно-градостроительную концепцию проектов КРТ жилой застройки нормативно не закреплено ни в одном из субъектов Российской Федерации (хотя это вполне может быть предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом). При этом федеральное законодательство не ограничивает органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в применении иных инструментов организации общественной дискуссии и выявления мнения граждан в отношении планируемого проекта КРТ. Например, могут быть проведены онлайн или очные опросы мнений, фокус-группы, публичные презентации архитектурно-градостроительной концепции

¹¹ В соответствии с частью 2 статьи 5.1 ГрК РФ участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов (в том числе в связи с реализацией решений о КРТ), проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

- 1) граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;
- 2) правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;
- 3) правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

(мастер-плана) КРТ жилой застройки, организованы иные формы взаимодействия с гражданами, направленные на информирование о планируемых преобразованиях, о жилищных и имущественных гарантиях правообладателей недвижимости, выявление общественного мнения.

И хотя в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъект Российской Федерации вправе установить случаи утверждения проектов изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, внесения изменений в указанные проекты (в том числе в связи с реализацией решений о КРТ) без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний¹², отказ от таких процедур при реализации проектов КРТ может повлечь существенные риски возникновения градостроительных конфликтов и в результате привести к торможению процессов КРТ.

1.3. Ключевой вопрос при подготовке договора о КРТ жилой застройки

Детальность предварительной градостроительной проработки проекта КРТ жилой застройки является ключевым вопросом в целях снижения потенциально возможных рисков, которые могут привести к невозможности выполнения такого договора или существенному увеличению сроков и (или) затрат проекта. В этом отношении крайне важным представляется фиксация в договоре о КРТ жилой застройки условия об обстоятельствах, любое изменение которых является существенным¹³ (влечет неустранимые

¹² Пункт 2 статьи 7 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что в 2022 и 2023 годах при осуществлении градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации наряду со случаями, предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности, могут быть установлены случаи утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. Большинство субъектов Российской Федерации воспользовались указанным полномочием и исключили требование о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам изменений в указанные документы в связи с реализацией решений о КРТ.

¹³ См. статью 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающую порядок изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств), к которым в том числе можно отнести:

- соответствие территории КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ;
- достоверность и полнота сведений об объектах, расположенных на территории КРТ, а также сведений об ограничениях комплексного развития;
- согласование включения в границы территории КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности с уполномоченными органами;
- соблюдение установленных Жилищным кодексом Российской Федерации процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными, и процедуры проведения общих собраний в многоквартирных домах, соответствующих установленным субъектом Российской Федерации критериям.

При этом рекомендуется закрепить в договоре о КРТ жилой застройки положение, согласно которому стороны договора прилагают все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств, в том числе:

- в разумно короткий срок уведомляют друг друга о наступлении указанных обстоятельств;

- обеспечивают проведение совместных совещаний с целью обсуждения существенных изменений обстоятельств, их последствий, определения мер по минимизации последствий и внесению соответствующих изменений в договор о КРТ;

- заключают соглашение об изменении условий договора в связи с существенными изменениями обстоятельств и вносят соответствующие изменения в договор о КРТ жилой застройки.

В договоре о КРТ жилой застройки можно предусмотреть, что только в случае, если по результатам совместных обсуждений сторонам не удалось прийти к компромиссу, допускается возможность расторжения договора в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Оценка количества принятых решений о КРТ и анализ принятых решений о КРТ жилой застройки

Решения о КРТ являются ключевыми документами, которые содержат полные сведения об условиях и ограничениях реализации таких проектов. В этом отношении их качественная содержательная проработка является залогом успешности градостроительных преобразований территорий.

В настоящем разделе представлены актуализированные результаты количественной оценки решений о КРТ жилой и нежилой застройки, решений о КРТ незастроенных территорий¹⁴ и содержательного анализа решений о КРТ жилой застройки, принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2021– мае 2023 гг.

Выборка и анализ решений о КРТ осуществлялись с учетом следующих методологических допущений:

1) в выборке представлены решения о КРТ, принятые после 30 декабря 2020 года (даты вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 66 ГрК РФ;

2) анализ проведен в отношении решений о КРТ, находящихся в открытом доступе, а именно: в СПС «Консультант Плюс», а также на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

¹⁴ В соответствии со частями 3, 4 статьи 70 ГрК РФ КРТ по инициативе правообладателей осуществляется на основании договора о КРТ, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. Для заключения указанного договора принятие решения о КРТ не требуется. Сведения, подлежащие включению в решение о КРТ, подлежат включению в такой договор.

Федерации, органов местного самоуправления – административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации.

Таким образом, совокупный объем найденных решений о КРТ может отличаться от объема решений о КРТ, реально принятых в отношении территорий того или иного субъекта Российской Федерации (в случаях, если такие решения не размещены в открытом доступе).

Анализ не проводился в отношении проектов решений о КРТ.

Прежде всего, был проведен количественный анализ принятых решений о КРТ по следующим основным критериям:

- по видам КРТ (жилой, нежилой застройки, незастроенной территории);
- по уровню принятия решения о КРТ (в зависимости от субъекта принятия решения о КРТ).

Далее найденные в открытом доступе принятые решения о КРТ жилой застройки были содержательно проанализированы на предмет:

1) наличия и содержания в составе решений о КРТ жилой застройки обязательных сведений, которые должны отражаться в решениях о КРТ жилой застройки;

2) наличия и содержания в составе решений о КРТ жилой застройки факультативных групп сведений, как предусмотренных нормативно, так и рекомендуемых ко включению в состав решений о КРТ жилой застройки в соответствии с Методическими рекомендациями по КРТ жилой застройки, а также иных сведений.

Также была осуществлена более углубленная оценка решений о КРТ жилой застройки применительно к следующим группам обязательных сведений:

1) сведения о площади и иных характеристиках территории комплексного развития;

2) сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития жилой застройки;

3) сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки;

4) сведения о механизме реализации решения о КРТ жилой застройки;

5) сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, а также о предельных параметрах разрешенного строительства.

Применительно к каждой из приведенных групп сведений оценивался как сам факт их наличия в решении о КРТ жилой застройки, так и их содержание.

2.1. Оценка количества решений о комплексном развитии территории, принятых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в 2021 – мае 2023 гг.

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе¹⁵, были выявлены в отношении территорий 45 субъектов Российской Федерации. Общее количество таких решений – 174¹⁶, в том числе принято 80 решений о КРТ жилой застройки (см. рисунок 3).

¹⁵ Анализ решений о КРТ проведен по состоянию на 15 мая 2023 года.

¹⁶ Перечень найденных в открытом доступе решений о КРТ приведен в приложении к настоящему аналитическому материалу.

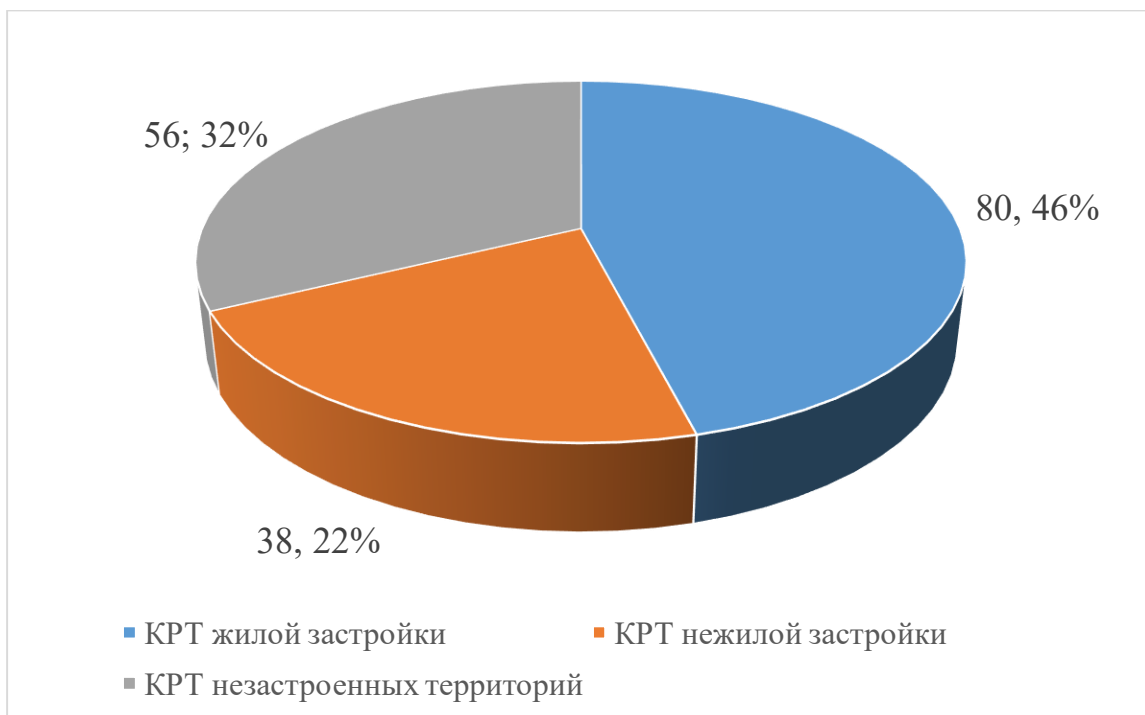


Рисунок 3 - Распределение решений о КРТ по видам (жилой застройки, нежилой застройки, незастроенных территорий), количество и %

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным о принятых решениях о КРТ, размещенных в СПС «Консультант Плюс» и на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления – административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации по состоянию на 15 мая 2023 г.

Таким образом, большая доля выявленных решений о КРТ (46%) принята в отношении территорий, занятых жилой застройкой. Это свидетельствует о приоритете преобразования уже застроенных территорий жилой застройки.

По количеству решений о КРТ все регионы, в отношении территорий которых такие решения принимались, можно условно разделить на три группы (см. рисунок 4).



Рисунок 4 - Распределение количества субъектов Российской Федерации (45) по числу принятых решений о КРТ в отношении территорий таких субъектов Российской Федерации

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным о принятых решениях о КРТ, размещенных в СПС «КонсультантПлюс» и на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления – административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации по состоянию на 15 мая 2023 г.

В качестве примеров регионов, в отношении территорий которых принято не более двух решений о КРТ, можно привести Амурскую, Белгородскую, Ивановскую, Новгородскую области, Республику Дагестан (1 решение), Воронежскую, Курскую области, Ямало-Ненецкий автономный округ (2 решения). От трех до пяти решений о КРТ принято, например, в Кемеровской, Рязанской областях, Красноярском крае, Республике Марий Эл (3 решения), Ярославской области (5 решений).

Регионов, в которых принято более 5 решений о КРТ, всего четыре: Москва (37 решений), Тюменская область (все 15 решений о КРТ приняты в отношении территории г. Тюмени), Курганская область (все 10 решений о КРТ приняты в отношении территории г. Кургана), Липецкая область (все 8 решений о КРТ приняты в отношении территории г. Липецка). В таких регионах (за исключением Москвы) приоритет отдан именно проектам по КРТ жилой застройки.

Больше всего решений о КРТ нежилой застройки принято в Москве (все 37 решений), Кабардино-Балкарской Республике (4), Пермской крае (2) и Челябинской области (2). Больше всего решений о комплексном развитии незастроенной территории принято в Ярославской области (5), Калужской и Курганской областях (4).

Следует отметить, что в Москве все решения о КРТ приняты в отношении территорий нежилой застройки, поскольку преобразование территорий жилой застройки осуществляется в рамках программы реновации на основании специального федерального законодательства¹⁷. На территории г. Москвы проекты КРТ нежилой застройки реализуются в рамках программы «Индустриальные кварталы»¹⁸, которая нацелена на реализацию масштабных проектов преобразования бывших промышленных территорий за счет предусматривает привлечения частных инвестиций и предусматривает создание многофункциональной застройки.

Результаты такого анализа показывают, что в большинстве регионов принимаются решения о КРТ в отношении одной, максимум, двух территорий. Это может говорить об ответственном подходе к подготовке решений о КРТ. Кроме того, следует отметить, что проекты КРТ – это сложные градостроительные проекты, предусматривающие большое количество участников, затрагивающие права и интересы множества лиц. Такие проекты и должны, на наш взгляд, носить эксклюзивный характер, а основные процессы городских преобразований должны протекать естественно, то есть путем пообъектного преобразования (в том числе путем капитального ремонта, реконструкции).

Из 45 регионов России, в отношении территорий которых в открытом доступе были найдены решения о КРТ:

- в 11 субъектах Российской Федерации решения о КРТ приняты исключительно высшим исполнительным органом государственной

¹⁷ Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

¹⁸ <https://www.mos.ru/mayor/themes/4299/7575050/>, <https://www.mos.ru/news/item/95396073>.

власти субъекта Российской Федерации (г. Москва, Белгородская, Ивановская, Курская, Мурманская, Нижегородская, Ростовская и Саратовская области, Пермский край, Республики Тыва и Саха (Якутия));

- в 30 субъектах Российской Федерации решения о КРТ приняты исключительно главой местной администрации;
- в 4 субъектах Российской Федерации решения о КРТ приняты как высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, так и главой местной администрации (Иркутская, Кемеровская, Тюменская области, Ямало-Ненецкий автономный округ).

Число решений о КРТ жилой застройки, нежилой застройки, решений о комплексном развитии незастроенных территорий, принятых на муниципальном уровне, значительно превышает число соответствующих решений, принятых на региональном уровне.

2.2. Анализ содержания принятых решений о комплексном развитии территории жилой застройки

В настоящем подразделе дана оценка содержания проанализированных решений о КРТ жилой застройки в отношении обязательных сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ в соответствии с частью 1 статьи 67 и частью 6 статьи 69 ГрК РФ, факультативных сведений, указанных в части 2 статьи 67 ГрК РФ, а также иных сведений, в том числе рекомендуемых включению в решение о КРТ жилой застройки на основании мастер-плана.

Во всех обнаруженных в открытом доступе и проанализированных 80 решениях о КРТ жилой застройки представлены все предусмотренные частью 1 статьи 67 ГрК РФ сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ. Среди выявленных решений о КРТ жилой застройки, которыми предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки (56

решений), сведения об объеме строительства, являющиеся применительно к рассматриваемым решениям обязательными в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ, включены только в 35 решений.

Факультативные сведения, указанные в части 2 статьи 67 ГрК РФ, представлены только в одном решении о КРТ жилой застройки, предусматривающем заключение договора о КРТ жилой застройки. Таким решением является решение о КРТ жилой застройки, принятое в отношении двух несмежных территорий в г. Самаре¹⁹ и предусматривающее условие о необходимости строительства многоквартирных домов, в которых не менее 10% жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации²⁰.

В отдельные решения о КРТ включаются иные дополнительные сведения, которые в соответствии с ГрК РФ не относятся ни к обязательным, ни к факультативным. В частности, в 12 решениях о КРТ жилой застройки в отношении территорий в г. Тюмени зафиксированы значения показателя жилищной обеспеченности в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Тюменской области и показатель расчетной плотности населения²¹. В 3 решениях о КРТ жилой застройки в отношении территории г. Рязани установлено требование о необходимости предусмотреть при разработке документации по планировке территории размещение в границах территории КРТ нескольких объектов социальной инфраструктуры на определенное количество мест²². Есть также некоторые примеры включения в состав решения о КРТ жилой застройки некоторых других дополнительных сведений:

¹⁹ Пункт 38 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²⁰ Приказ Минстроя России от 29 апреля 2020 года № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью».

²¹ Пункты 59 – 71 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²² Пункты 37 - 39 приложения к настоящему аналитическому материалу.

- сведений, обосновывающих границы территории жилой застройки (г. Архангельск²³);

- общих технико-экономических показателей планируемого строительства (г. Брянск²⁴, г. Красноярск²⁵);

- расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (г. Кемерово²⁶);

- требований к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим решениям объектов капитального строительства (Белгородская область²⁷).

- этапов реализации решения о КРТ жилой застройки и сроков их исполнения (Тюменская область²⁸).

Следует отметить, что характеристики территории, детализирующие ограничения ее использования, например, отражение в решении о КРТ жилой застройки сведений о зонах с особыми условиями использования территории, были представлены только в 3 из 80 решений о КРТ жилой застройки. К таким сведениям относятся: расположение территории в приаэродромной территории (г. Воронеж²⁹), в поясе зоны санитарной охраны источников

²³ Пункт 1 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²⁴ Пункт 4 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²⁵ Пункт 17 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²⁶ Пункт 9 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²⁷ Пункт 3 приложения к настоящему аналитическому материалу.

²⁸ Пункт 62 приложения к настоящему аналитическому материалу. В частности, указанным решением о КРТ жилой застройки, предусмотрены следующие этапы реализации решения о КРТ: 1) мероприятия по обеспечению жилищных прав нанимателей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности; 2) мероприятия по разработке градостроительной документации; 3) мероприятия по изъятию, оценке, передаче и сносу объектов недвижимого имущества; 4) мероприятия по образованию земельных участков; 5) мероприятия по строительству объектов капитального строительства, объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры.

²⁹ Пункт 5 приложения к настоящему аналитическому материалу.

водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (г. Брянск³⁰), наличие в границах территории объектов культурного наследия (г. Абакан³¹)³².

Анализ региональных нормативных правовых актов по вопросам КРТ показал³³, что 28 субъектами Российской Федерации предусмотрена разработка мастер-планов проектов КРТ. В некоторых из них предусматривается согласование проекта решения о КРТ вместе с мастер-планом, включение основных параметров мастер-плана в приложение к решению о КРТ и т.д. Однако, анализ принятых решений о КРТ жилой застройки показал, что в лучшем случае в такие решения включаются лишь указанные выше отдельные фрагментарные дополнительные сведения. Единственное решение о КРТ жилой застройки, в котором установлена четкая связь между таким решением и мастер-планом, принято в Нижегородской области, в котором предусмотрено, что подготовка документации по планировке территории в рамках реализации договора о КРТ жилой застройки, заключенного по результатам торгов, осуществляется в соответствии с согласованным мастер-планом³⁴. Такой подход, на наш взгляд, обеспечивает учет параметров мастер-плана при подготовке и реализации документации по планировке территории в границах КРТ жилой застройки.

Таким образом, проанализированные решения о КРТ жилой застройки соответствуют обязательным требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 67 ГрК РФ. Включение в состав таких решений дополнительных сведений, которые в первую очередь должны быть направлены на конкретизацию параметров планируемого развития

³⁰ Пункт 3 приложения к настоящему аналитическому материалу.

³¹ Пункт 43 приложения к настоящему аналитическому материалу.

³² В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 67 ГрК РФ перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии таких объектов) в обязательном порядке включается в состав решения о КРТ.

³³ Аналитическая справка о реализации субъектами Российской Федерации отдельных полномочий в сфере комплексного развития территорий жилой застройки (по состоянию на февраль 2023 года), https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/o_realizacii_subektami_rf_otdelnyh_polnomochii_v_sfere_krt.pdf.

³⁴ Пункт 29 приложения к настоящему аналитическому материалу.

территории (например, параметров мастер-плана), практически не осуществляется (за редкими исключениями).

2.2.1. Сведения о площади и иных характеристиках территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки

В соответствии со статьей 65 ГрК РФ, решение о КРТ принимается в отношении территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры или их частей³⁵. Указанное правило нацелено на обеспечение обоснованных (оптимальных) размеров и целостности территорий, в отношении которых принимается решение об их комплексном развитии.

Обоснованными (оптимальными) можно считать такие размеры территории, которые обеспечивают возможность ее сбалансированного развития и застройки, то есть не являются ни слишком маленькими (чтобы не возникала точечная застройка и была возможность осуществить перепланировку территории в случае КРТ застроенных территорий и планировку территории – в случае КРТ незастроенных территории), ни чрезмерно большими по площади (чтобы не создавать риски слишком долгой реализации проекта). Однако вывод об оптимальном размере конкретной территории можно сделать только на основе предварительного пространственно-экономического моделирования.

Риск реализации вместо проекта комплексного развития проекта точечной застройки подтвержден результатами анализа. Например, решениями о КРТ жилой застройки в г. Брянске³⁶, г. Кургане³⁷ предусмотрено включение в границы небольшой по площади территории комплексного развития только одного аварийного МКД в условиях отсутствия иных

³⁵ В соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ, «нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий».

³⁶ Пункт 4 приложения к настоящему аналитическому материалу.

³⁷ Пункт 15 приложения к настоящему аналитическому материалу.

объектов капитального строительства. Такой подход дает основание усомниться в том, что реализация строительного проекта будет носить комплексный характер. Скорее, напротив, можно сделать вывод, что соответствующие решение предполагает реализацию строительного проекта по модели точечной застройки.

Анализ решений о КРТ жилой застройки показал, что в регионах используются различные подходы к определению размеров и местоположения территорий, в отношении которых приняты такие решения.

Если говорить о площади таких территорий, то условно можно разбить все проанализированные решения о КРТ жилой застройки на 3 группы (см. рисунок 5).

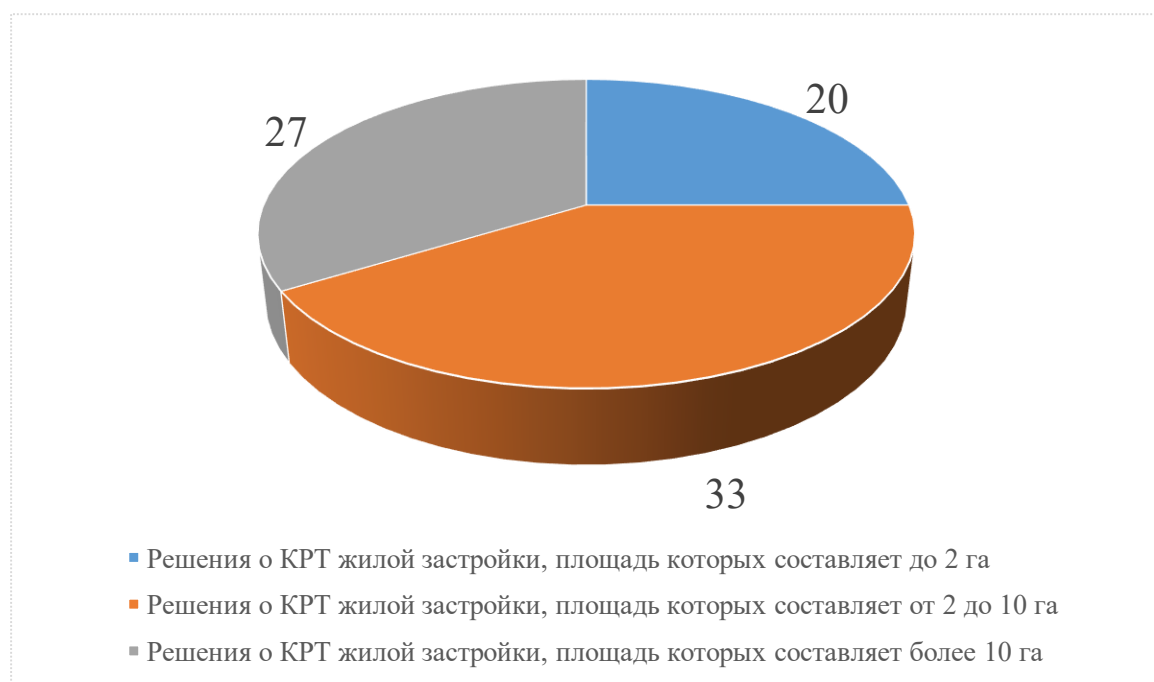


Рисунок 5 – Структура решений о КРТ жилой застройки по размеру территорий, в отношении которых приняты такие решения, ед.

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным о принятых решениях о КРТ жилой застройки, размещенных в СПС «КонсультантПлюс» и на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления – административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации по состоянию на 15 мая 2023 г.

Из рисунка 5 следует, что большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий от 2 до 10

га (среднее значение площади таких территорий составляет 6,7 га). Большинство решений о КРТ, относящихся к указанной группе, принято в отношении территорий, площадь которых варьируется в диапазоне 4-8 га, что является оптимальным значением с точки зрения условий для реализации полноценного градостроительного проекта.

20 из 80 проанализированных решений о КРТ жилой застройки приняты в отношении небольших по площади территорий (до 2 га), что соответствуют площади одного-двух кварталов³⁸.

27 решений о КРТ жилой застройки приняты в отношении территорий, площадь которых превышает 10 га. При этом, есть примеры, когда решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются достаточно значительные по площади территории. Так, например, в Новосибирской области решением о КРТ жилой застройки предусмотрена территория площадью 205 га³⁹, в Тюменской области - площадью 37,8 га⁴⁰, а в Республике Дагестан - площадью 17,3 га⁴¹.

Логичным было бы предположить, что размер территории предопределяет предельный срок реализации решения о КРТ, но анализ показал отсутствие такой корреляции. Так, например, в Липецкой области в один день были приняты два решения о КРТ жилой застройки с одинаковым предельным сроком их реализации (10 лет), тогда как площадь одной территории составляла 1,5 га, а другой – 9,5 га⁴².

Теоретически границы территории комплексного развития могут устанавливаться:

- 1) в виде одного контура (одноконтурная граница);

³⁸ См. книгу 2 «Стандарты развития застроенных территорий» (описание «Центральной модели») Стандарта комплексного развития территорий (<https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/>).

³⁹ Пункт 45 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁴⁰ Пункт 58 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁴¹ Пункт 34 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁴² Пункты 21, 22 приложения к настоящему аналитическому материалу.

2) в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница). Внутренние контуры многоконтурной границы устанавливаются в целях исключения из территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, земельных участков, не подлежащих включению в границы такой территории.

Также границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут быть прерывистыми в случае, когда решение о КРТ принимается в отношении двух и более несмежных территорий (в случае, указанном в части 9 статьи 66 ГрК РФ).

Оценим проанализированные подходы к установлению границ территорий жилой застройки, подлежащих комплексному развитию.

Целостность территории характеризуется тем, что входящие в ее границы земельные участки являются, по возможности, смежными, то есть отсутствуют «разрывы» территории. В 67 из 80 проанализированных решений о КРТ жилой застройки (84%) установлены одноконтурные границы, то есть предусмотрено формирование единой (цельной) территории без исключения из нее каких-либо земельных участков и (или) расположенных в их границах объектов недвижимости. Такой подход представляется наиболее удобным с точки зрения возможности разработки планировочных решений в рамках КРТ, однако не всегда достижим в силу установленных ограничений на включение в границы территории комплексного развития отдельных объектов.

Рядом решений о КРТ жилой застройки предусмотрена территория, имеющая многоконтурные границы. Так, например, решением о КРТ жилой застройки в г. Архангельске предусмотрена территория, имеющая единый внешний контур границ и несколько внутренних контуров⁴³ (см. рисунок б).

⁴³ Пункт 1 приложения к настоящему аналитическому материалу.

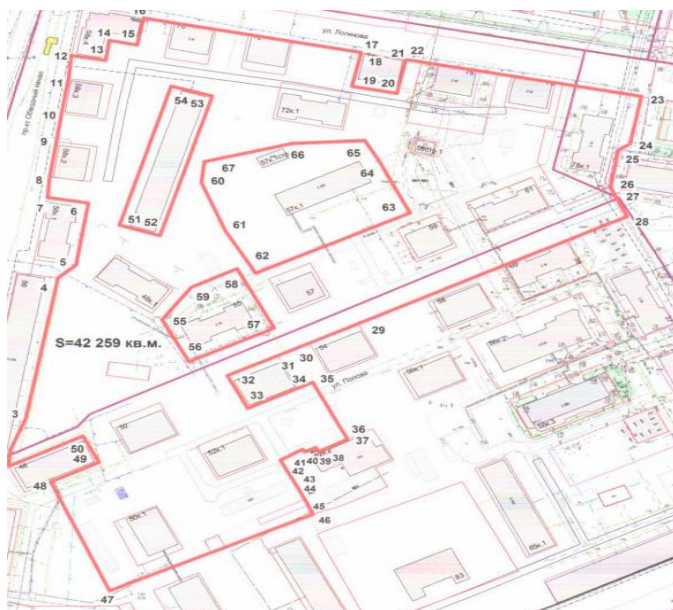


Рисунок 6 - Фрагмент схемы границ территории комплексного развития жилой застройки г. Архангельска

Источник: <https://www.arhcity.ru/?page=26/15425>

На рисунке 6 видно, что из границ территории КРТ жилой застройки «вырезаны» три земельных участка с расположенными на них объектами капитального строительства, которые в силу различных причин не были включены в границы территории комплексного развития.

Аналогичным образом определены границы в одном из решений о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории г. Липецка⁴⁴ (см. рисунок 7), а также в некоторых иных решениях о КРТ жилой застройки.

⁴⁴ Пункт 20 приложения к настоящему аналитическому материалу.

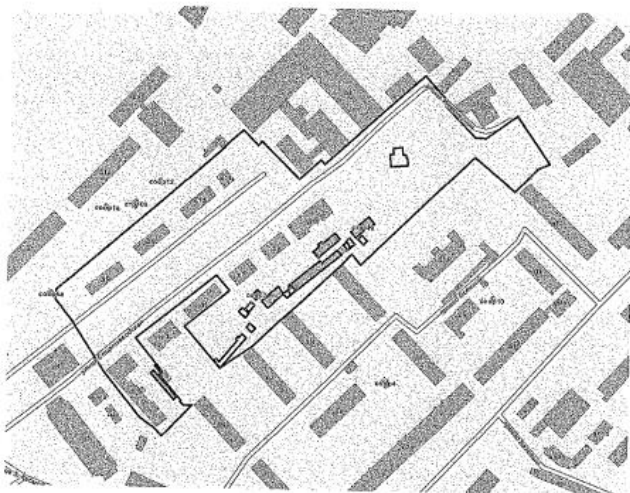


Рисунок 7 - Границы территории комплексного развития жилой застройки в районе ул. Спиртзаводской города Липецка

Источник: https://lipetskcity.ru/upload/news_img/2022/March/2003/post507.pdf

В соответствии с частью 9 статьи 66 ГрК РФ, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий. Заметим, что законодатель не уточняет, о каком виде КРТ или каких видах КРТ применительно к указанной ситуации идет речь и возможна ли реализация в рамках одного договора о КРТ различных видов КРТ в отношении таких несмежных территорий. В рамках анализа решений о КРТ жилой застройки были выявлены только решения о КРТ жилой застройки в отношении всех несмежных земельных участков. Примеры подобных решений о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий Калужской⁴⁵, Курганской⁴⁶, Самарской⁴⁷ областей, Красноярского края⁴⁸ приведены на рисунке 8. Во всех указанных субъектах Российской

⁴⁵ Пункт 7 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁴⁶ Пункт 12 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁴⁷ Пункт 40 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁴⁸ Пункт 18 приложения к настоящему аналитическому материалу.

Федерации приняты соответствующие нормативные правовые акты, устанавливающие случаи принятия решений о КРТ в отношении несмежных территорий.

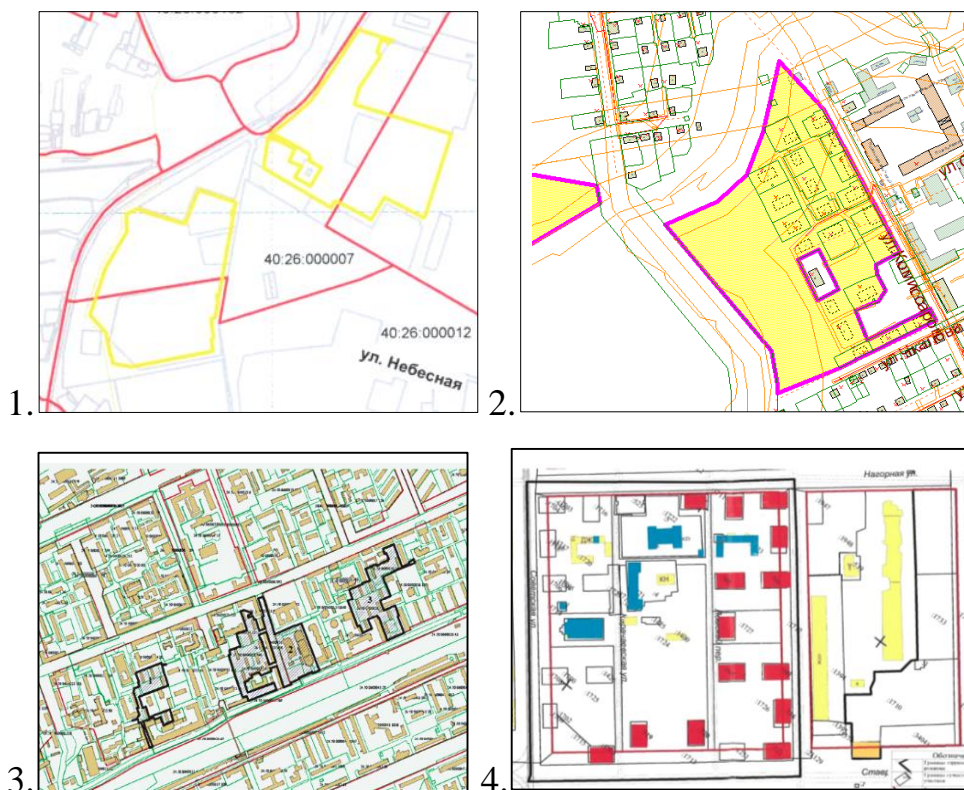


Рисунок 8 - Примеры границ несмежных территорий жилой застройки, в отношении которых приняты решения о КРТ жилой застройки*

- *1 - в г. Обнинске Калужской области (границы КРТ выделены желтым цветом);
- 2 - в г. Кургане Курганской области (границы КРТ выделены сиреневым цветом);
- 3 – в г. Самаре Самарской области (границы КРТ выделены черным цветом);
- 4 - в г. Красноярске Красноярского края (границы КРТ выделены красным цветом).

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по данным о принятых решениях о КРТ жилой застройки, размещенных в СПС «КонсультантПлюс» и на официальных сайтах органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления – административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации по состоянию на 15 мая 2023 г.

2.2.2. Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 67 ГрК РФ, в состав решения о КРТ жилой застройки включаются сведения об объектах капитального

строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

Такие сведения должны отражать все объекты, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ должны или могут быть расположены на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, а именно:

1) о многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – аварийные МКД);

2) о многоквартирных домах, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – ветхие МКД);

3) об иных объектах недвижимого имущества при условии, что такие объекты расположены в границах элемента планировочной структуры (за исключением района) поселения, городского округа, в котором расположены указанные МКД.

В связи с требованиями, предусмотренными пунктами 1 и 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, возникает важный вопрос, не урегулированный законодательно: является ли обязательным условием принятия решения о КРТ жилой застройки наличие в границах территории обоих типов МКД (и аварийных, и ветхих) или же допускается принятие решения о КРТ жилой застройки в условиях отсутствия на территории МКД одного из таких типов МКД.

Результаты анализа решений о КРТ жилой застройки показали, что на сегодняшний день принято много решений о КРТ жилой застройки, которые включают только аварийные МКД и не включают ветхие МКД. В частности, все решения о КРТ жилой застройки, принятые в отношении территорий в г.

Кургане, включают сведения только об аварийных МКД⁴⁹. В одном из решений о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территории в г. Новосибирске, также представлены сведения только об аварийных МКД⁵⁰. Решения о КРТ жилой застройки, которые включают сведения только о ветхих МКД и не включают сведения об аварийных МКД, нами не были обнаружены.

В решения о КРТ жилой застройки в отношении территорий отдельных городов (г. Кемерово⁵¹, г. Абакан⁵²) в перечень объектов капитального строительства включены МКД, однако не уточнен их тип, что не дает возможности установить, идет ли речь об аварийных МКД или о ветхих МКД (а возможно, и о тех, и о других). Такого рода неопределенности впоследствии неизбежно приведут к дополнительным издержкам по уточнению соответствующей информации и дополнительным рискам реализации проекта КРТ.

Хотелось бы отметить ряд лучших практик, когда в решениях о КРТ жилой застройки приведены детализированные сведения по каждому из расположенных в границах территории объекту капитального строительства, в том числе аварийному МКД и ветхому МКД. Например, в решении о КРТ жилой застройки в отношении территории г. Мурманска отдельно приведены⁵³:

- 1) перечень аварийных МКД;
- 2) перечень ветхих МКД;
- 3) перечень объектов капитального строительства нежилого назначения (нежилых зданий);
- 4) перечень объектов инженерной инфраструктуры, а также их характеристики.

⁴⁹ См. пункты 8-12 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵⁰ Пункт 56 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵¹ Пункт 8 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵² Пункт 43 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵³ Пункт 29 приложения к настоящему аналитическому материалу.

Аналогичный подход отмечается в решениях о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Самаре⁵⁴ и г. Тюмени⁵⁵.

В одном из решений о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории Липецкой области, не только приведены отдельно перечни аварийных и ветхих МКД, но также уточнено, какому именно критерию соответствуют МКД, включенные в решение, и указано значение указанного критерия (в рассматриваемом случае указано, что физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 60%⁵⁶)⁵⁷.

Некоторыми решениями о КРТ жилой застройки предусмотрено включение в границы территории комплексного развития, наряду с аварийными МКД, значительного числа объектов индивидуального жилищного строительства. В частности, в решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Тюмени, содержатся сведения о расположении в границах территории 153 объектов индивидуального жилищного строительства⁵⁸, а в решении о КРТ жилой застройки в отношении территории в г. Кемерово - о расположении 232 объектов индивидуального жилищного строительства, причем указано, что такие объекты подлежат сносу⁵⁹.

Несмотря на наличие различных подходов к включению в решения о КРТ жилой застройке отдельных видов объектов капитального строительства, такими решениями все же преимущественно выполняются требования, предусмотренные частями 2-3 статьи 65 ГрК РФ.

⁵⁴ Пункт 40 приложения к настоящему аналитическому материалу, (применительно к каждому аварийному МКД приведены реквизиты документа о признании его аварийным).

⁵⁵ Пункт 73 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵⁶ Указанное значение соответствует значению данного параметра, предусмотренного постановлением администрации Липецкой области от 28 июля 2021 года № 285 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки».

⁵⁷ Пункт 23 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵⁸ Пункт 72 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁵⁹ Пункт 8 приложения к настоящему аналитическому материалу.

Представляется, что чем более детализированной является информация об объектах недвижимости в решении о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков и затрат в дальнейшем будет возникать в связи с необходимостью получения/уточнения соответствующих данных в процессе реализации проекта.

2.2.3. Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

Проанализированными решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения: в диапазоне от 3 лет (г. Новосибирск⁶⁰) до 17 лет (г. Рязань⁶¹). Большим числом решений о КРТ жилой застройки (22 решения из 80) предусмотрен срок реализации решения, равный 5 годам; 20 решений предусматривают срок 10 лет; 13 решений – 7 лет; остальными 25 решениями о КРТ жилой застройки предусмотрены другие различные сроки реализации решения (3, 4, 8, 13, 15, 16, 17 лет).

При этом, как показали результаты анализа, предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки устанавливается вне зависимости от площади территории, подлежащей комплексному развитию.

В некоторых решениях о КРТ жилой застройки, наряду с указанием предельного срока реализации решения, устанавливается предельный срок подготовки документации по планировке территории, продолжительность которого составляет 6 месяцев (г. Мурманск⁶², г. Грозный⁶³) или 12 месяцев (г. Брянск⁶⁴) и исчисляется с момента заключения договора о КРТ жилой застройки.

⁶⁰ Пункт 79 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶¹ Пункт 37 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶² Пункт 29 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶³ Пункт 36 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶⁴ Пункт 4 приложения к настоящему аналитическому материалу.

2.2.4. Сведения о способе реализации решения о КРТ жилой застройки

Пунктом 4 части 1 статьи 67 ГрК РФ предусмотрено, что в решение о КРТ включаются сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации⁶⁵. При этом пунктом 5 части 6, пунктом 5 части 7, пунктом 2 части 8 статьи 66 ГрК РФ предусмотрено, что реализация решения о КРТ может осуществляться на основании договора о КРТ, который заключается по результатам торгов.

Таким образом, включение в решении о КРТ жилой застройки сведений о способе его реализации, в том числе в рамках договора о КРТ жилой застройки не является обязательным. Однако, во избежание вопросов предоставляется необходимым отражать в решении о КРТ жилой застройки, принимаемым субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, выбранный способ реализации такого решения.

Анализ показал, что в подавляющем большинстве проанализированных решений о КРТ жилой застройки (56 из 80 решений) указываются сведения о том, что решение о КРТ реализуется по результатам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки. Таким образом публично объявляется о том, что субъект Российской Федерации или муниципальное образование, принимающие такое решение, заинтересованы в поиске

⁶⁵ Следует отметить, что в соответствии с изменениями в пункт 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ, внесенными в июле 2022 г., под термином «юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации» теперь понимается: *юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации и обеспечивающее реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о КРТ, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.*

Изменения в пункт 4 части 1 статьи 67 ГрК РФ, в соответствии с которым юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, может реализовывать только решение о КРТ, принятое высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, а также другие изменения, необходимые для реализации указанной выше новации, пока не внесены.

инвестора для реализации проекта КРТ жилой застройки и намерены определить такого субъекта по результатам конкурентной процедуры (в форме аукциона или конкурса).

В 12 решениях о КРТ жилой застройки, принятых на муниципальном уровне, включено уточнение о том, что самостоятельная реализация соответствующим муниципальным образованием решения о КРТ не предусмотрена⁶⁶. При этом в таких решениях отсутствуют сведения о реализации решения путем заключения договора о КРТ жилой застройки на торгах.

В 12 решениях о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации, предусмотрена реализация решения о КРТ юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации⁶⁷. Среди таких решений есть решения, в которых уточняется, что их реализация будет осуществляться одним (Мурманская область⁶⁸, Иркутская область⁶⁹) или несколькими (Ямало-Ненецкий автономный округ⁷⁰) юридическими лицами, определенными субъектом Российской Федерации.

Необходимо отметить, что все решения о КРТ жилой застройки, принятые субъектом Российской Федерации и предусматривающие, что их реализация будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, являются в достаточной степени детализированными: фиксируются конкретные мероприятия (обязательства), которые должны быть выполнены таким юридическим лицом; этапы и сроки реализации соответствующих мероприятий; положения, которые по общему правилу являются существенными условиями договора о КРТ (части 4-6 статьи 68 ГрК РФ).

⁶⁶ См., например, пункт 18 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶⁷ См., например, пункт 76 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶⁸ Пункт 29 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁶⁹ Пункт 44 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁷⁰ Пункт 80 приложения к настоящему аналитическому материалу.

В качестве примера в таблице 1 представлен состав мероприятий, которые осуществляются двумя юридическими лицами, определенными Ямало-Ненецким автономным округом и обеспечивающими реализацию одного из решений о КРТ жилой застройки⁷¹. Функции двух таких юридических лиц разделены следующим образом:

- 1) управленческие и организационные функции закреплены за Фондом жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа;
- 2) функции по выполнению проектирования и строительства закреплены за Дирекцией капитального строительства и инвестиций Ямало-Ненецкого автономного округа.

⁷¹ Пункт 80 приложения к настоящему аналитическому материалу.

Таблица 1 - Состав мероприятий, которые осуществляются юридическими лицами, обеспечивающими реализацию решения о КРТ жилой застройки в соответствии с распоряжением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2022 года № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01»

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа»	Государственное казенное учреждение «Дирекция капитального строительства и инвестиций Ямало-Ненецкого автономного округа»
Проведение общих собраний собственников многоквартирного дома <...>, не признанного аварийным и подлежащим сносу и включенного в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения данного многоквартирного дома в решение о КРТ	Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории
Обеспечение (при необходимости) внесения изменений в документацию по планировке территории	Проведение кадастровых работ (при необходимости) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектом межевания территории)
Обращение в департамент имущественных отношений ЯНАО с ходатайством об изъятии земельных участков, находящихся в границах территории, и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд	Иные мероприятия по вопросам, находящимся в компетенции Дирекции капитального строительства и необходимым для реализации решения о КРТ
Организация мероприятий, связанных с выкупом у собственников жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах либо являющихся индивидуальными жилыми домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу, а также мероприятий, связанных с изъятием земельных участков, находящихся в границах территории, и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд, в целях КРТ	
Осуществление иных мероприятий по вопросам, находящимся в компетенции Фонда жилищного строительства и необходимым для реализации решения о КРТ	

Источник: подготовлено экспертами Фонда «Институт экономики города» по информации, размещенной в СПС «КонсультантПлюс».

2.2.5. Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ жилой застройки, о предельных параметрах разрешенного строительства

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ в решениях о КРТ должны быть определены основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства и их значения).

Во всех проанализированных решениях о КРТ жилой застройки сведения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, представлены в том или ином формате. Во всех решениях о КРТ жилой застройки используется терминология и нумерация видов разрешенного использования, предусмотренная Классификатором видов разрешенного использования⁷².

В большей части проанализированных решений о КРТ жилой застройки в состав решений включаются виды разрешенного использования, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры. Исключением являются отдельные решения о КРТ жилой застройки, предполагающие только виды разрешенного использования, ориентированные на создание общественно-деловой застройки (не предполагающие строительства жилья)⁷³.

Таким образом, в большинстве проанализированных решений о КРТ жилой застройки предусмотрен достаточно узкий перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающий жилищное строительство и сопутствующие виды строительства, которые условно могут быть разделены:

⁷²См. приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

⁷³ См., например, пункт 79 приложения к настоящему аналитическому материалу.

1) на виды разрешенного использования, предполагающие жилую застройку (как правило, в решениях о КРТ жилой застройки представлены несколько видов разрешенного использования, предполагающих жилую застройку: многоэтажная, среднеэтажная и малоэтажная жилые застройки);

2) на виды разрешенного использования, связанные с жилой застройкой, к которым в том числе относятся:

- хранение автотранспорта;
- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- амбулаторно- поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование; магазины и др.

Частью решений о КРТ жилой застройки предусмотрен подход, согласно которому в решениях представлены состав и описание основных видов разрешенного использования в отношении всей территории, подлежащей комплексному развитию.

Только в отдельных решениях о КРТ жилой застройки прослеживается подход к более разнообразному набору видов разрешенного использования, когда такие виды установлены в отношении территориальных зон, которые предполагается установить в границах территории комплексного развития, и предусматривают в том числе зоны обслуживания и деловой активности, рекреационные зоны и другие. Например, в одном из решений о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории г. Обнинска Калужской области, предусмотрены основные виды разрешенного использования в отношении каждой из 5 территориальных зон⁷⁴:

- Ж-3 (зоны застройки многоэтажными жилыми домами);
- Ж-2 (зоны застройки среднеэтажными жилыми домами);

⁷⁴ Пункт 5 приложения к настоящему аналитическому материалу.

- ОД-2 (зоны обслуживания и деловой активности местного значения);
- Р-2 (зоны рекреационных объектов - скверов, парков, бульваров, городских садов, лесопарков);
- ПК-3 (зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры).

Также крайне важным представляется привязка в решениях о КРТ жилой застройки и дифференциация применительно к каждому из видов разрешенного использования в границах территориальной зоны предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также значений соответствующих предельных параметров.

В соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В проанализированных решениях о КРТ жилой используются преимущественно приведенные «классические» предельные параметры, однако зачастую их наличие в решениях о КРТ жилой застройки представляется сугубо номинальным. Так, во многих решениях о КРТ жилой

застройки указано, что такой важный предельный параметр, как минимальный и максимальный размер земельного участка, не подлежит установлению⁷⁵. Указанный подход представляется ошибочным, поскольку такой предельный параметр является принципиально важным с точки зрения формирования полноценных земельных участков в границах территории комплексного развития. Еще один пример: в решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Самаре, предусмотрены нулевые значения отступа от границ земельного участка с целью размещения объектов капитального строительства⁷⁶.

В проанализированных решениях о КРТ жилой застройки есть примеры включения, наряду с уже упомянутыми «классическими» параметрами, следующих дополнительных предельных параметров:

1) минимальный процент (доля) озеленения территории - установление такого параметра является широко распространенной международной практикой (например, в решениях о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Архангельске, г. Кургане, г. Липецке⁷⁷);

2) коэффициент плотности застройки земельного участка (например, в решениях о КРТ жилой застройки, принятых в отношении территорий в г. Липецке, г. Самаре⁷⁸);

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о КРТ, и требование о расположении таких нежилых помещений на первых надземных этажах многоквартирных домов (г. Нижний Новгород⁷⁹, Хабаровск⁸⁰);

5) количество машиномест в расчете на одну квартиру (г. Ноябрьск⁸¹).

⁷⁵ См., например, пункт 49 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁷⁶ Пункт 40 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁷⁷ См. пункты 1, 13, 21 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁷⁸ См. пункты 21, 32 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁷⁹ Пункт 28 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁸⁰ Пункт 78 приложения к настоящему аналитическому материалу.

⁸¹ Пункт 58 приложения к настоящему аналитическому материалу.

В проанализированных решениях о КРТ жилой застройки используются следующие основные подходы к определению предельных параметров разрешенного строительства и их значений:

1) предельные параметры и их значения определяются применительно к каждому из основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (дифференцированно);

2) предельные параметры определяются в виде общих значений по отношению ко всем основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (недифференцированно).

Первый подход, на наш взгляд, является более рациональным и обоснованным, поскольку и сами предельные параметры разрешенного строительства, и их конкретные значения должны учитывать специфику использования территорий, которые могут иметь различную функциональную роль или инфраструктурную нагрузку.

Можно привести один пример второго подхода, который говорит о недостаточной непродуманности значений предельных параметров в решении о КРТ жилой застройки, принятом в отношении территории в г. Новосибирске⁸². В таком решении предельные параметры строительства хотя формально и дифференцированы по видам разрешенного использования, однако их значения являются абсолютно одинаковыми для каждого из видов разрешенного использования земельных участков. Такой формальный подход к установлению значений предельных параметров приводит к тому, что в отношении таких видов разрешенного использования, как социальное обслуживание, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, установлено такое же значение предельной этажности (30 этажей), как и в территориальной зоне многоэтажных домов. Предельный параметр строительства, предусматривающий возведение 30-этажных зданий, в указанном решении приведен даже в отношении территорий общего

⁸² Пункт 46 приложения к настоящему аналитическому материалу.

пользования, улично-дорожной сети – территорий, в отношении земельных участков которых в силу части 4 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительных регламентов не распространяется.

Выводы

По результатам проведенного анализа в целом можно сделать **общий вывод о дефиците информации в решениях о КРТ жилой застройки** как в части информации об объектах недвижимости на территории, ограничениях использования территорий, так и в части градостроительного видения преобразования территории.

Концепция оптимальных условий реализации проекта КРТ исходит из цели минимизации рисков, которые могут возникнуть в процессе реализации проекта. Поэтому принципиально важным является подход, предусматривающий получение на предварительном этапе проработки проекта КРТ (до принятия решения о КРТ) максимально возможных сведений о территории, о правообладателях недвижимости, об ограничениях по использованию недвижимости и иных ее особенностях. В противном случае на этапе реализации проекта КРТ будут высокие риски обнаружения сведений, которые повлекут необходимость пересмотра параметров застройки или концепции реализации проекта в целом, что не может не отразиться на сроках реализации проекта и затратах на его реализацию, что, в свою очередь, может повлечь за собой снижение показателей эффективности проекта.

Концепция предварительной разработки градостроительного видения преобразуемой территории исходит из необходимости создания в результате реализации проекта КРТ современной градостроительной среды, комфортной для жизнедеятельности. В случае отсутствия такого видения и фиксации его основных параметров в решении о КРТ в результате преобразования территории может быть получен нежелательный результат.

В связи с указанным считаем, что независимо от вида КРТ решение о КРТ является крайне важным документом, который должен быть результатом

детальной предварительной градостроительной и пространственно-экономической проработки, содержать в себе максимально широкий объем информации о территории, особенностях ее использования и градостроительного видения результата преобразования территории. Неполнота и фрагментарность такой информации является серьезным риском, который с высокой долей вероятности либо может проявиться на этапе реализации проекта КРТ, либо привести к нежелательному состоянию градостроительной среды на обновленной территории.

По итогам проведенного анализа также получены следующие количественные и качественные оценки первой практики по принятию решений о КРТ.

1. По состоянию на 15 мая 2023 г. в открытом доступе принятые решения о КРТ были выявлены в отношении территорий 45 субъектов Российской Федерации. Большая доля из выявленных решений о КРТ (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой. Это говорит о том, что приоритетом на сегодня является преобразование уже застроенных территорий жилой застройки.

2. В большинстве регионов приняты решения о КРТ в отношении одной, максимум – двух территорий. На наш взгляд, это правильный подход, поскольку проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (не быть многочисленными), поскольку являются сложными по субъектному составу (предусматривают большое количество участников) и затрагивают права и интересы множества лиц.

3. Во всех проанализированных 80 решениях о КРТ жилой застройки представлены все сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ в соответствии с частью 1 статьи 67 ГрК РФ. Среди выявленных решений о КРТ жилой застройки, которыми предусмотрено заключение договора о КРТ жилой застройки (56 решений), сведения об объеме строительства, являющиеся применительно к рассматриваемым

решениям обязательными в соответствии с частью 6 статьи 69 ГрК РФ, включены только в 35 таких решений.

4. Включение в решения о КРТ жилой застройки дополнительных сведений, конкретизирующих требования к развитию территорий (например, основных параметров мастер-плана), практически не осуществляется, несмотря на наличие в 28 субъектах Российской Федерации нормативных правовых актов, которыми предусмотрена разработка мастер-планов проектов КРТ. Есть только отдельные примеры включения в состав решения о КРТ жилой застройки некоторых сведений в отношении градостроительного видения преобразования территорий (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности инфраструктурой, технико-экономические показатели планируемого строительства и некоторые др.). Лишь в одном решении о КРТ жилой застройки, принятом в Нижегородской области, зафиксирована обязанность лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, разработать документацию по планировке территории в соответствии с мастер-планом.

5. Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий от 2 до 10 га (среднее значение площади территории в таких решениях составляет 6,7 га), что является оптимальным значением с точки зрения условий для реализации полноценного градостроительного проекта.

6. Среди проанализированных решений о КРТ жилой застройки есть решения, в которых в границы небольшой по площади территории комплексного развития включается только один аварийный МКД при отсутствии иных объектов капитального строительства. Хотя формально требования к содержанию решения о КРТ жилой застройки соблюдены, подобные решения, на наш взгляд, предполагают реализацию проекта по

модели точечной застройки, что противоречит базовым целям КРТ⁸³ и самой сущности указанного механизма.

7. Большинство из проанализированных решений о КРТ жилой застройки предусмотрена одноконтурная граница территории, то есть единая (цельная) территория без исключения из нее каких-либо земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости. Такой подход представляется наиболее правильным, поскольку делает гибкой возможность разработки планировочных решений в рамках КРТ, но не всегда возможен в силу ограничений на включение в границы территории отдельных видов земельных участков и объектов.

8. Возможность принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении территорий, на которых расположены только аварийные МКД и нет МКД, соответствующие установленным критериям, или наоборот является спорным вопросом к норме части 2 статьи 65 ГрК РФ. При этом на сегодняшний день принято большое число решений о КРТ жилой застройки, когда на территории имеются только аварийные МКД и отсутствуют МКД, соответствующие установленным критериям.

9. Несмотря на различные подходы к включению в решения о КРТ жилой застройки сведений об объектах капитального строительства на территории, такими решениями преимущественно выполняются требования, предусмотренные частями 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ.

10. В отдельных решениях о КРТ жилой застройки в перечень объектов капитального строительства на территории включены МКД, однако не уточнен их тип и иные характеристики. Такого рода неопределенности впоследствии неизбежно приведут к дополнительным издержкам по восполнению или уточнению соответствующей информации, что, в конечном счете, может повлечь за собой риски реализации проекта КРТ жилой застройки.

⁸³ См. часть 1 статьи 64 ГрК РФ.

11. Проанализированными решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения в диапазоне от 3 лет (г. Новосибирск) до 17 лет (г. Рязань). Большим числом решений о КРТ жилой застройки (28%) предусмотрен срок реализации решения, равный 5 годам. При этом предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки устанавливается вне зависимости от площади территории, подлежащей комплексному развитию, что представляется необоснованным.

12. В подавляющем большинстве проанализированных решений о КРТ жилой застройки (70%) указываются сведения о том, что решение реализуется по результатам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки. Хотя формально такие сведения не являются обязательными, но указание в решении способа его реализации представляется необходимым. В частности, указывая способ реализации решения путем проведения торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки регион или муниципальное образование, принимающие решение, проявляют заинтересованность в поиске инвестора для реализации проекта КРТ жилой застройки и намерение определить такого субъекта по результатам конкурентной процедуры.

13. В проанализированных решениях о КРТ жилой застройки определяются преимущественно «классические» предельные параметры разрешенного строительства, предусмотренные частью 1 статьи 38 ГрК РФ, однако зачастую их наличие в решениях сугубо номинально. Во многих решениях указано, что не подлежат установлению такие важные предельные параметры, как минимальный и максимальный размер земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка, с целью определения места допустимого размещения объектов капитального строительства.

14. В состав решений о КРТ жилой застройки в основном включаются виды разрешенного использования, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры. Привязка и дифференциация предельных параметров и их значений применительно к каждому из видов разрешенного использования

осуществляется в решениях далеко не всегда: такие предельные параметры и их значения часто устанавливаются как общие для всех видов разрешенного использования, что представляется некорректным. Предельные параметры разрешенного строительства и их конкретные значения должны учитывать специфику использования частей территории, которые могут иметь различную функциональную роль или инфраструктурную нагрузку.

**Перечень проанализированных решений о комплексном развитии
территорий жилой застройки**

Архангельская область

1. Постановление главы администрации г. Архангельска от 18 марта 2022 года № 557 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах ул. Попова, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина» (<https://m.arhcity.ru/?page=26/15425>, дата обращения 20.09.2022).

Амурская область

2. Постановление главы Администрации г. Благовещенска от <...> № <...> «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе Спичечной фабрики» (<https://minstroyrf.gov.ru/press/v-blagoveshchenske-realizuetsya-pervyy-proekt-krt-po-zhiloy-zastroyke/>, дата обращения 21.09.2022).

Белгородская область

3. Постановление Правительства Белгородской обл. от 5 декабря 2022 № 711-пп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого - Белого квартала в городском округе «Город Белгород» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

Брянская область

4. Постановление Брянской городской администрации от 30 декабря 2021 года № 4306-п «О комплексном развитии территории жилой застройки по инициативе Брянской городской администрации, расположенной на двух смежных земельных участках по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 46, ул. Бондаренко» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Воронежская область

5. Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 16 ноября 2022 года № 1175 «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной переулком Солнечный, улицей Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к улице Беговая и переулку Солнечный, в городском округе город Воронеж» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).
6. Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 16 ноября 2022 года № 1176 «О комплексном развитии территории жилой застройки жилого квартала, ограниченного улицами 9 Января - Семилукская - Краснодонская - Малаховского в городском округе город Воронеж» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

Калужская область

7. Постановление Городской Управы города Калуги от 12 июля 2022 года № 4057-пи «О комплексном развитии незастроенной территории по адресу: г. Калуга, район ул. Небесной» (<https://www.kaluga.gov.ru/gradostroitelstvo/planirovka-territorii/kompleksnoe-razvitiie-territoriy/13816>, дата обращения 21.09.2022).

Кемеровская область

8. Постановление администрации г. Кемерово от 22 июля 2022 года № 2078 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12А/2 Заводского района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
9. Постановление администрации г. Кемерово от 22 июля 2022 года № 2077 «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона 12А/1 Заводского района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
10. Постановление администрации г. Кемерово от 21 ноября 2022 года № 3543 «О комплексном развитии территории жилой застройки

микрорайона 11/2 Центрального района города Кемерово» (СПС «Консультант», дата обращения 13.01.2023).

Кировская область

11. Постановление администрации города Кирова от 20 июня 2022 года № 1481-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского и Хлебозаводского проезда Ленинского района города Кирова» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

Курганская область

12. Постановление Главы города Кургана от 13 июля 2022 года № 56-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц: Комиссаров, Чкалова и оз. Черное в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

13. Постановление Главы города Кургана от 13 июля 2022 года № 55-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в районе стадиона Локомотив в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

14. Постановление Главы города Кургана от 27 июня 2022 года № 52-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по улице Дзержинского в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

15. Постановление Главы города Кургана от 16 июня 2022 года № 46-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в районе улиц: Кремлева, Победы, Невежина, Свердлова в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

16. Постановление Главы города Кургана от 16 июня 2022 года № 45-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по улице Чернореченская в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

17. Постановление Главы города Кургана от 21 февраля 2023 года № 9-гк «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в границах улиц: Куйбышева, Красина, Климова в городе Кургане» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2022).

Красноярский край

18. Постановление администрации г. Красноярска от 13 мая 2022 года № 383 «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки жилого района по ул. Семафорная - ул. Академика Вавилова города Красноярска» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

19. Постановление администрации г. Красноярска от 11 октября 2022 года № 890 «О комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка по ул. Копылова - ул. Пушкина - ул. Богграда - ул. Карла Либкнехта - ул. Ленина города Красноярска» (СПС «Консультант», дата обращения 11.01.2023).

Липецкая область

20. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 507 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Спиртзаводской в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).

21. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 508 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).

22. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 509 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой

- застройки в районе ул. Калинина и ул. Радиаторной в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
23. Постановление администрации города Липецка от 18 марта 2022 года № 510 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
24. Постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 869 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
25. Постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 870 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d_epartament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/k_ompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 20.09.2022).
26. Постановление администрации города Липецка от 25 апреля 2022 года № 871 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Спиртзаводская в городе Липецке» (https://lipetskcity.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/d

[departament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/kompleksnoe_razvitie_territori](https://lipetskcit.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/departament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/kompleksnoe_razvitie_territori), дата обращения 20.09.2022).

27. Постановление администрации города Липецка от 12 декабря 2022 года № 3091 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Калинина и ул. Радиаторной в городе Липецке»(https://lipetskcit.ru/iblock/struktura_administracii/glava_goroda_lipecka/departament_gradostroitelstva_i_arhitekturi/gubanov_evgenij_anatolevich/e/kompleksnoe_razvitie_territori, дата обращения 13.01.2023).

Нижегородская область

28. Постановление Правительства Нижегородской области от 3 февраля 2023 года № 89 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева г. Нижнего Новгорода» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

Мурманская область

29. Постановление Правительства Мурманской области от 31 декабря 2021 года № 1036-ПП «О комплексном развитии территории жилой застройки города Мурманска, включающей улицы Академика Павлова, Радищева, Полухина, Чехова, Генерала Фролова, Куйбышева, проезд Рылеева, переулок Дальний (Больничный район и 1 микрорайон)» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Республика Марий Эл

30. Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 25 ноября 2021 года № 1246 «О комплексном развитии территории» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
31. Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 11 мая 2021 года № 492 «О комплексном развитии территории» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).
32. Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 3 июня 2022 года № 592 «О комплексном развитии территории» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Пермский край

33. Распоряжение Правительства Пермского края от 24 ноября 2022 года № 417-рп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в микрорайоне «Дом культуры железнодорожников» города Перми» (СПС «Консультант», дата обращения 11.01.2023).

Самарская область

34. Постановление Администрации городского округа Самара от 23 июня 2022 года № 442 «О комплексном развитии двух несмежных территорий жилой застройки, расположенных в границах улиц Нагорной, Пугачевской, Ставропольской, Советской в Кировском внутригородском районе городского округа Самара» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

Республика Саха (Якутия)

35. Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 29 июля 2022 года № 651-р «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в квартале 31 городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия)» (<https://yakutia-daily.ru/rasporyazhenie-pravitelstva-respubliki-saha-yakutiya-ot-29-iyulya-2022-g-%E2%84%96-651-r-o-prinyatii-resheniya-o-kompleksnom-razvitii-territorii-zhiloj-zastrojki-v-kvartale-31-gorodskogo-okru/>), дата обращения 20.09.2022).

Республика Хакасия

36. Постановление Администрации г. Абакана от 15 апреля 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Советская, ул. Тараса Шевченко» (СПС «Консультант», дата обращения 19.09.2022).

Рязанская область

37. Постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8460 «О комплексном развитии территории жилой застройки в

границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева в Октябрьском районе города Рязани» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2022).

38. Постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8458 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Коломенская, 1-й Коломенский проезд, Сельскохозяйственный переулок, Сельскохозяйственная, Сельскохозяйственный переулок, 6-й Коломенский проезд в Московском районе города Рязани» (дата обращения 12.01.2022).

39. Постановление Администрации города Рязани от 21 октября 2022 года № 8459 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина в Октябрьском районе города Рязани» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

Чеченская Республика

40. Постановление Мэрии г. Грозного от 25 апреля 2022 года № 59 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ город Грозный» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

41. Постановление Мэрии г. Грозного от 23 мая 2022 года № 65 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ город Грозный» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

42. Постановление Мэрии г. Грозного от 5 октября 2022 года № 110 «О комплексном развитии жилой застройки в муниципальном образовании «Городской округ «Город Грозный» по ул. Сайханова в Байсангуровском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 13.01.2023).

Республика Карелия

43. Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 28 января 2022 года. № 163 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Иркутская область

44. Распоряжение Правительства Иркутской области от 2 июля 2021 года № 389-рп «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «город Усолье-Сибирское» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

Новосибирская область

45. Постановление мэрии города Новосибирска от 14 марта 2022 года № 772 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Грибоедова в Октябрьском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

46. Постановление мэрии города Новосибирска от 28 декабря 2021 года № 4745 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Объединения в Калининском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

47. Постановление мэрии города Новосибирска от 13 сентября 2022 № 3282 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Игарской в Калининском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

48. Постановление мэрии города Новосибирска от 28 сентября 2022 года № 3527 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Костычева, ул. Степной, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).

49. Постановление мэрии города Новосибирска от 26 октября 2022 года № 3897 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах

- ул. Игарской, ул. Фадеева в Калининском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).
50. Постановление Правительства Новосибирской области от 30 ноября 2022 года № 564-п «О комплексном развитии территории жилой застройки микрорайона Клюквенный (ул. Подневича) в Калининском районе города Новосибирска Новосибирской области» (СПС «Консультант», дата обращения 12.01.2023).
51. Постановление мэрии города Новосибирска от 10 апреля 2023 года № 1732 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Героев Революции, ул. Физкультурной, ул. Красный Факел в Первомайском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
52. Постановление мэрии города Новосибирска от 6 февраля 2023 года № 633 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой в Советском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
53. Постановление мэрии города Новосибирска от 6 февраля 2023 года № 629 «О комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Иванова в Советском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).
54. Постановление мэрии города Новосибирска от 6 февраля 2023 года № 643 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

Омская область

55. Постановление Администрации города Омска от 30 ноября 2022 года № 936-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы 14-я Северная, улицы 1-я Совхозная в Центральном административном округе города Омска» (СПС «Консультант», дата обращения 11.01.2023).

Свердловская область

56. Постановление Администрации г. Екатеринбурга от 4 апреля 2022 г. № 901 «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Краснофлотцев» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
57. Постановление администрации г. Екатеринбурга от <...> № <...> «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе Шефской-Энтузиастов - Баумана (<https://www.e1.ru/text/realty/2022/09/09/71638454/>, дата обращения 19.09.2022).
58. Постановление Администрации г. Екатеринбурга от 10 марта 2022 года № 621 «О комплексном развитии территории жилой застройки в квартале улицы Донбасской - переулков Черниговского – Суворовского» (СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).

Тюменская область

59. Постановление Главы города Тюмени от 6 июля 2022 года № 46-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улицы Горпищекомбинатовская города Тюмени» СПС «Консультант», дата обращения 21.09.2022).
60. Постановление Главы города Тюмени от 11 августа 2022 года № 56-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Герцена - Семакова - Урицкого города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).
61. Постановление Главы города Тюмени от 22 июня 2022 года № 39-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц 2-я Луговая - Береговая города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).
62. Постановление Главы города Тюмени от 22 июня 2022 года № 40-пг «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц

проезда Летний, улицы Чекистов города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

70. Постановление Главы города Тюмени от 21 апреля 2023 года № 18-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Воронинская - Томская - Саратовская - Кемеровская - Ботаническая, улицы Минская, улицы Киевская, улицы Комсомольская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

71. Постановление Главы города Тюмени от 27 марта 2023 года № 16-пг «О комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки в районе улицы Сахалинская, улицы Туристская города Тюмени» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

Челябинская область

72. Распоряжение Администрации города Челябинска от 12 января 2022 года № 167 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах: Копейское шоссе, ул. Обуховская, ул. Туркменская, ул. Уральская в Ленинском районе города Челябинска» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

Хабаровский край

73. Постановление Администрации города Хабаровска от 11 августа 2022 года № 2845 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Лазо - ул. Большой - ул. Невской в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

74. Постановление Администрации города Хабаровска от 19 апреля 2023 года № 1604 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Зеленой, 2 в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

75. Постановление Администрации города Хабаровска от 16 февраля 2023 года № 610 «О комплексном развитии территории жилой застройки в

границах ул. Воронежской - ул. Охотничьей в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (СПС «Консультант», дата обращения 14.05.2023).

Ханты-Мансийский автономный округ

76. Постановление Администрации города Сургута от 8 июня 2022 года № 4546 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 1 города Сургута» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

77. Постановление Администрации города Сургута от 8 июня 2022 года № 4548 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона 2 города Сургута» (СПС «Консультант», дата обращения 22.09.2022).

78. Постановление администрации г. Мегиона от 29 июня 2022 года № 1792 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки части 5 микрорайона города Мегиона» (https://admmegion.ru/gov/laws/index.php?ELEMENT_ID=366300&spphrase_id=5786074, дата обращения 20.09.2022).

Ямало-Ненецкий автономный округ

79. Постановление Администрации г. Ноябрьска от 19 августа 2021 года № П-1534 «О комплексном развитии территории жилой застройки части микрорайона Б города Ноябрьска» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).

80. Распоряжение Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 марта 2022 года № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01» (СПС «Консультант», дата обращения 20.09.2022).