



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Н. Б. Косарева, президент Фонда «Институт экономики города»

2022 г.

# Новое регулирование: виды КРТ

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	КРТ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ	ИНИЦИАТИВНОЕ КРТ
<p>В ГРАНИЦАХ ОДНОГО ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ИХ ЧАСТЕЙ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ (ЗУ), ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОКС):</p>			<p>Осуществляется по инициативе правообладателей ЗУ и (или) расположенных на них объектов недвижимости</p>
<p>1) аварийные МКД 2) МКД, соответствующие критериям, установленным субъектом РФ + <b>3) могут быть другие ЗУ, иные объекты недвижимости, расположенные в границах того же элемента планировочной структуры (за исключением района)</b></p>	<p>1) аварийные ОКС* 2) ОКС, планируемые к сносу/реконструкции на основании адресных программ субъектов РФ 3) ЗУ, ОКС, не соответствующие ВРИ и предельным параметрам, установленным в ПЗЗ 4) самовольные постройки + <b>5) могут быть другие ЗУ, иные объекты недвижимости, расположенные в границах того же элемента планировочной структуры (КРОМЕ МКД, ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОБЪЕКТОВ ИЖС, САДОВЫХ ДОМОВ)</b></p>	<p>ЗУ в публичной собственности и, в том числе ОКС на таких ЗУ, при условии, что ни ЗУ, ни ОКС не обременены правами третьих лиц</p>	

\*Положение о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.05.2017 № 577 (пока не приведено в соответствие с ГрК РФ)



# Субъекты принятия решения о КРТ (часть 2 статьи 66 ГрК РФ)

## Правительство РФ

- в границах территории расположены исключительно ЗУ и (или) иные объекты недвижимости в федеральной собственности
- решение о КРТ реализуется в рамках приоритетного инвестпроекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным РФ\*

## Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета субъекта РФ
- территория КРТ расположена в границах двух и более муниципальных образований
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ\*\*

## Глава местной администрации

все остальные случаи

\*Изменения в пункт 6 части 3 статьи 33 ГрК РФ предусматривают новое определение такого юридического лица.

\*\*Изменения в пункт 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ предусматривают новое определение такого юридического лица, в том числе возможность реализации юридическим лицом, определенным субъектом РФ, также решения о КРТ, принятого главой местной администрации. Готовятся изменения в законодательство в целях создания условий для реализации нового подхода.



# Способы реализации КРТ

(статьи 66 и 70 ГрК РФ)

1

Самостоятельная реализация решения о КРТ Российской Федерацией, субъектом РФ, муниципальным образованием

2

Реализация решения о КРТ юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, субъектом РФ

3

Реализация решения о КРТ лицом, с которым заключен договор о КРТ на торгах

4

Реализация решения о КРТ нежилой застройки всеми правообладателями недвижимости в рамках договора о КРТ, заключаемого без проведения торгов

5

Реализация проекта КРТ по инициативе правообладателей в рамках договора о КРТ, заключаемого без проведения торгов и принятия решения о КРТ

# Основные подходы к подготовке и реализации проекта КРТ

## СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

ПОВЫШЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КРТ И СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БЮДЖЕТОВ

**ФАКТОР УСПЕХА - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ ПРОЕКТА:**

- в центральных и срединных зонах городов с высокой ценой на недвижимость
- низкая плотность существующей застройки
- обширная территория
- низкая капитализация территории с однородной ветхой застройкой

Рост градостроительных конфликтов

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

**ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:**

- обоснованность преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды
- проведение общественных обсуждений и учет их результатов

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

**ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:**

- инвестор-застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия (при КРТ жилой застройки)
- бизнес - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



# Полномочия субъектов РФ в сфере КРТ по 23 вопросам

## Обязательные полномочия

1. Перечень предельных параметров разрешенного строительства
2. Порядок согласования границ территории КРТ с субъектом РФ в случае подготовки проекта решения о КРТ главой местной администрации
3. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ (если решение о КРТ принято субъектом РФ или ОМСУ)
4. *Порядок реализации решения о КРТ жилой застройки*
5. *Порядок определения границ территории КРТ жилой застройки*
6. Критерии «неаварийных» МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ жилой застройки
7. Порядок приобретения за доплату жилых помещений при расселении МКД, соответствующих критериям (при КРТ жилой застройки)
8. Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и подлежащих включению в проект решения о КРТ жилой застройки
9. Порядок передачи владельцем специального счета МКД прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию (при КРТ жилой застройки)
10. Порядок заключения договора о КРТ с правообладателями недвижимости без проведения торгов (при инициативном КРТ)

## Факультативные полномочия

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

## Условно-обязательные полномочия

1. Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (при КРТ жилой застройки)
2. Утверждение адресных программ, предусматривающих снос, реконструкцию ОКС, которые могут быть расположены на территории КРТ нежилой застройки



# Жилищные гарантии переселяемым собственникам и нанимателям жилых помещений при КРТ жилой застройки

## Цели:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение их уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены

## Базовые жилищные гарантии, установленные Жилищным кодексом РФ:

- для собственников жилых помещений: предоставление равноценного возмещения или другого жилого помещения в собственность с зачетом его стоимости при определении размера возмещения (части 3 и 4 статьи 32.1 ЖК РФ)
- для нанимателей жилых помещений: предоставление другого жилого помещения по договору социального найма (или по письменному заявлению нанимателя на праве собственности), общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении (часть 6 статьи 32.1 ЖК РФ)



# Рекомендации по установлению субъектами РФ жилищных гарантий переселяемым собственникам и нанимателям жилых помещений

## Полномочия субъектов РФ:

- предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД и установление стандартов равнозначного жилого помещения (часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ)
- предоставление в собственность отдельной квартиры собственникам и нанимателям комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой до 1.01.2021 г. (часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ)
- предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке (часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ)
- установление порядка предоставления собственникам жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ - *обязательное полномочие*)
- установление дополнительных мер жилищной поддержки в части обеспечения жилыми помещениями собственников жилых помещений (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ)

*На май 2022 года установлены все дополнительные меры жилищной поддержки (кроме последней из указанных, которая не установлена ни одним субъектом РФ) - 6 субъектов РФ*

*Установлено предоставление равнозначного жилого помещения - 13 субъектов РФ*

*Предусмотрено расселение коммунальных квартир - 8 субъектов РФ*

*Предусмотрено предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке - 9 субъектов РФ*

*Установлен порядок приобретения жилых помещений за доплату (обязательное полномочие) - 75 субъектов РФ (возникают вопросы к установлению размера доплаты)*





# Мероприятия по разработке проекта решения о КРТ



Цель - оценка целесообразности принятия решения о КРТ и обоснование основных параметров проекта КРТ

- Анализ градостроительного контекста территории, в том числе сбор сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости, и проведение обследования территории
- Проведение предварительного пространственно-экономического моделирования территории (для оценки целесообразности проекта КРТ)
- Согласование проекта решения о КРТ с уполномоченными органами на предмет включения в границы КРТ земельных участков и иных объектов недвижимости в публичной собственности
- Разработка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ
- Определение границ территории КРТ
- Согласование границ территории с субъектом РФ (в случае подготовки проекта решения о КРТ ОМСУ)
- Определение основных ВРИ земельных участков и ОКС, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, иных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ
- Организация общего собрания собственников помещений в МКД, соответствующих критериям, по вопросу включения МКД в границы территории КРТ жилой застройки
- Направление предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки всем правообладателям недвижимости на территории

# Анализ градостроительного контекста территории

- Предварительный анализ градостроительного контекста - сбор сведений о территории и недвижимости, о правах и ограничениях, переселяемых гражданах (при КРТ жилой застройки), проведение «натурного» обследования территории и объектов, анализ полученных градостроительных сведений
- **Цели предварительного анализа градостроительного контекста:**
  - ✓ установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории требованиям ГрК РФ
  - ✓ выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, на строительство/реконструкцию ОКС
  - ✓ собрать исходные данные, необходимые для проведения пространственно-экономического моделирования, подготовки мастер-плана и проекта решения о КРТ



Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта КРТ, в том числе в рамках договора о КРТ



# Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ



Цель на самой первой стадии - примерная оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта

**Цель при разработке мастер-плана и проекта решения о КРТ - финансово-экономическое обоснование:**

- возможных общих градостроительных показателей развития территории КРТ
- возможного объема размещения ОКС жилого и нежилого назначения
- объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых зданий, подлежащих расселению (при КРТ жилой застройки)
- необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на территории
- необходимого объема финансирования, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах регионального и местного бюджетов, а при КРТ жилой застройки - средствах, предоставляемых Фондом ЖКХ
- сроков реализации проекта КРТ



# Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ

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

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

Обязательная разработка мастер-плана КРТ предусмотрена в 25 субъектах РФ  
(лучшая практика - Нижегородская область)

# Основные параметры мастер-плана, рекомендуемые к включению в решение о КРТ

Рекомендуется предусмотреть актом субъекта РФ следующий перечень дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ на основании основных параметров мастер-плана:

- основные технико-экономические показатели застройки (в том числе показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству; показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, соотношение жилых и нежилых помещений)
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения на территории и максимальной доступности для населения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
- перечень видов, состава и технико-экономических характеристик подлежащих строительству/реконструкции объектов инфраструктуры (в т. ч. улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей) в соответствии с расчетными показателями
- границы частей территории КРТ с указанием этапов реализации решения о КРТ (при наличии частей и этапов)
- количество подлежащих строительству МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их минимальное количество соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе наемных домов (при установлении такого требования)



# Два допустимых подхода к изменению правил землепользования и застройки при принятии решения о КРТ

Если территория КРТ не определена в ПЗЗ или ее границы не совпадают с границами в ПЗЗ, а также ВРИ и предельные параметры не соответствуют ПЗЗ, то допускаются два подхода:

## 1. В СООТВЕТСТВИИ С ГрК РФ:

- принятие решения о КРТ с указанием границ территории, ВРИ и предельных параметров, которые не соответствуют ПЗЗ
- подготовка документации по планировке территории КРТ одновременно с подготовкой изменений в ПЗЗ
- утверждение документации по планировке территории КРТ
- внесение изменений в ПЗЗ не позднее 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории КРТ

## 2. В СООТВЕТСТВИИ С АКТОМ СУБЪЕКТА РФ:

- подготовка проекта решения о КРТ
- подготовка проекта внесения изменений в ПЗЗ в части границ территории КРТ и градостроительных регламентов в соответствии с проектом решения о КРТ
- внесение изменений в ПЗЗ
- принятие решения о КРТ, которое соответствует ПЗЗ

*Субъекты РФ, установившие такой подход полностью или частично: Нижегородская область (лучшая практика), Архангельская область (в части определения в ПЗЗ территории КРТ), Владимирская область (с исключениями для принятия решения о КРТ субъектом РФ)*



# Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации договора о КРТ (1)

**1** Предусмотреть условие договора о КРТ об обстоятельствах, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ\*, в том числе:

Соответствие территория КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ

Достоверность и полнота сведения об объектах, расположенных на территории КРТ, а также сведений об ограничениях КРТ (например, сведений о ЗОУИТ)

Соблюдение установленной ЖК РФ процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными; подтверждение соответствия МКД установленным критериям и соблюдение установленной ЖК РФ процедуры проведения общих собраний в таких МКД (при КРТ жилой застройки)

Подтверждение соблюдения установленной ГрК РФ процедуры предложения всем правообладателям заключить договор о КРТ нежилой застройки (при заключении договора о КРТ нежилой застройки на торгах)

Согласование включения в границы территории КРТ земельных участков, объектов в публичной собственности и возможности их изъятия, а также границ территории КРТ с уполномоченными органами

\*Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств



# Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации договора о КРТ (2)

2

Предусмотреть в договоре о КРТ условие о внесении изменений в договор или о расторжении договора в случае существенного изменения обстоятельств:

## Продление срока договора

Возникновение дополнительных обязательств органа публичной власти в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов (в размере более установленной договором суммы) лицом, с которым заключен договор: внести изменения в ППТ, ПЗЗ в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры; обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет органа публичной власти и (или) иных лиц, привлеченных таким органом; компенсировать дополнительные расходы лицу, заключившему договор

## Порядок согласования и внесения необходимых изменений в договор

Возможность расторжения договора в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств сторонами договора или одной из сторон





# Отсутствие у публично-правового образования, заключившего договор о КРТ, полномочий по выполнению обязательств по договору

- В случаях, если полномочия, необходимые для выполнения обязательства публичной стороны договора о КРТ (например, по утверждению проекта планировки, выдаче разрешений на строительство) отнесены к полномочиям органов публичной власти другого уровня рекомендуется **предварительно согласовать** проект договора о КРТ, а в дальнейшем и проект графика этапов и мероприятий реализации договора о КРТ с органами публично-правовых образований, которые наделены соответствующими полномочиями
- При необходимости возможно:
  - заключение соглашения между субъектом РФ и ОМСУ о взаимном признании отдельных обязательств по договору о КРТ
  - заключение трехстороннего договора о КРТ

Особенности  
заключения  
договора о КРТ  
нежилой застройки  
со всеми  
правообладателями  
недвижимости без  
проведения торгов  

---

  
(пункты 2 и 4 части  
7 статьи 66 ГрК РФ)

Договор о КРТ нежилой застройки заключается со всеми правообладателями недвижимости без проведения торгов в целях реализации решения о КРТ нежилой застройки при условии:

- представления в уполномоченный орган письменного согласия на заключение договора о КРТ от всех правообладателей недвижимости в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о КРТ, не позднее 45 дней со дня получения правообладателем предложения о заключении такого договора, в том числе с приложением к такому согласию соглашения между правообладателями о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по КРТ

# Особенности заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей без проведения торгов

(статья 70 ГрК РФ)

Договор о КРТ заключается без проведения торгов с одним или несколькими правообладателями ЗУ и (или) расположенных на них объектов недвижимости в границах КРТ с учетом следующих особенностей:

- **Договор о КРТ может быть заключен:**
  - с собственниками земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости
  - с иными правообладателями, не являющимися собственниками ЗУ и (или) расположенных на них объектов недвижимости, при условии:
    - срока действия прав на ЗУ на день заключения договора о КРТ - не менее 5 лет
    - письменного согласия собственника ЗУ и (или) расположенного на нем объекта недвижимости (в том числе уполномоченного органа, если ЗУ и (или) такой объект находятся в публичной собственности, за исключением случая сохранения их вида разрешенного использования)
- **В границы КРТ не могут быть включены ЗУ и (или) расположенные на них объекты недвижимости, не принадлежащие правообладателям (за исключением не обремененных правами третьих лиц ЗУ в публичной собственности, являющихся смежными с ЗУ правообладателей, для размещения объектов инфраструктуры - в случае согласования с уполномоченными органами в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 19.08.2020 № 1260)**
- **Решение о КРТ не принимается:** сведения, подлежащие включению в решение о КРТ, включаются в договор о КРТ
- До заключения договора о КРТ правообладатели (более двух) заключают **соглашение о разграничении обязанностей** по осуществлению мероприятий по КРТ
- Договор о КРТ с правообладателями заключается **ОМСУ в порядке, определенном субъектом РФ**

# Методические рекомендации по КРТ жилой застройки

подготовлены Институтом экономики города по заказу Фонда ЖКХ

1

Рекомендации по подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки и проект решения о КРТ жилой застройки

2

Рекомендуемые проекты документов для заключения договора о КРТ на торгах, в том числе проект договора о КРТ жилой застройки

3

Рекомендации по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки

4

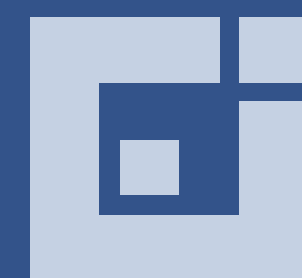
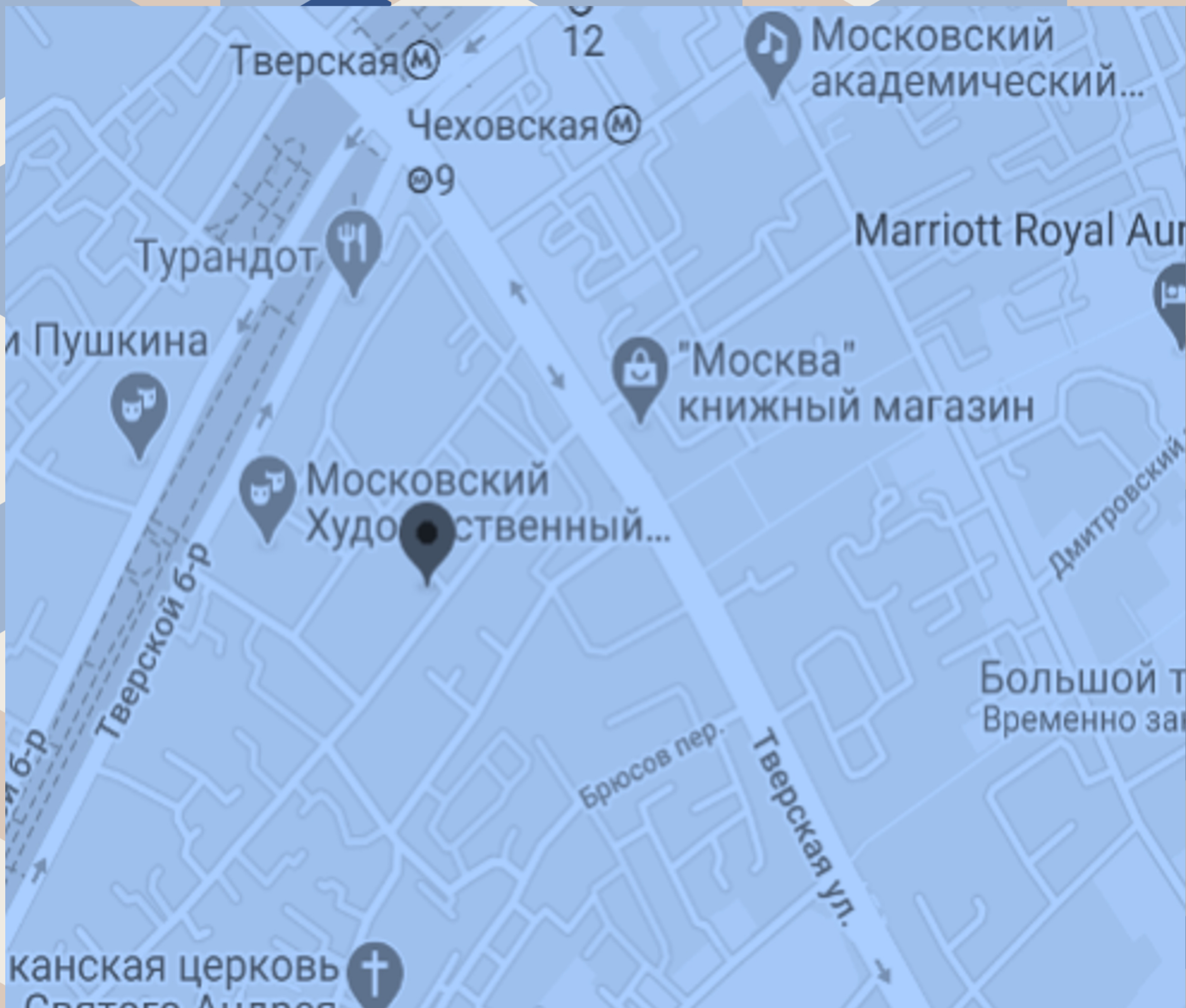
Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу включения МКД в границы территории КРТ жилой застройки

5

Рекомендации по реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ

6

Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки, в том числе модель проекта КРТ жилой застройки



## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

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

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

