



Фонд «Институт экономики города»

Лучшие практики нормативного правового регулирования и принятия решений о КРТ жилой застройки в российских городах и рекомендации по совершенствованию законодательства

Татьяна Полиди,
вице-президент Фонда "Институт экономики города"

Москва, 24 апреля 2023 г.

Самое актуальное о КРТ на сайте Института экономики города

1. Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки, включая:

- Методические рекомендации по подготовке проекта решения КРТ жилой застройки
- Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки
- Модель проекта КРТ жилой застройки


Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки

3. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах

4. Аналитическая справка о реализации субъектами Российской Федерации отдельных полномочий в сфере комплексного развития территорий жилой застройки





**1. Методические рекомендации по
подготовке проектов решения и
договора о КРТ жилой застройки**

Основной принцип Методических рекомендаций - минимизация рисков реализации проектов КРТ жилой застройки

СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

ПОВЫШЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КРТ И СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БЮДЖЕТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ ПРОЕКТА:

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

Рост градостроительных конфликтов

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:

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

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:

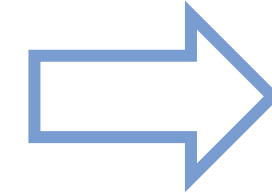
- инвестор-застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

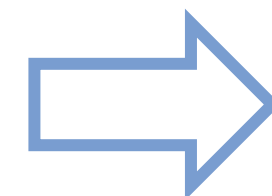
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

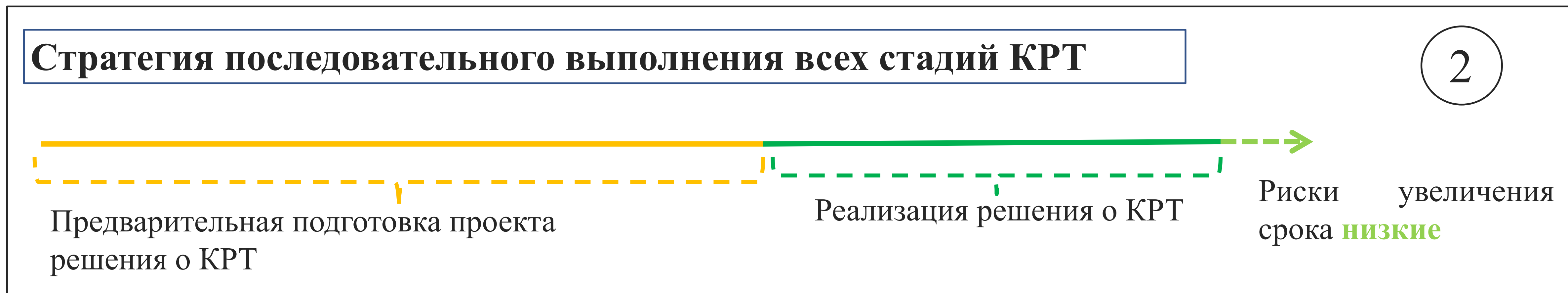
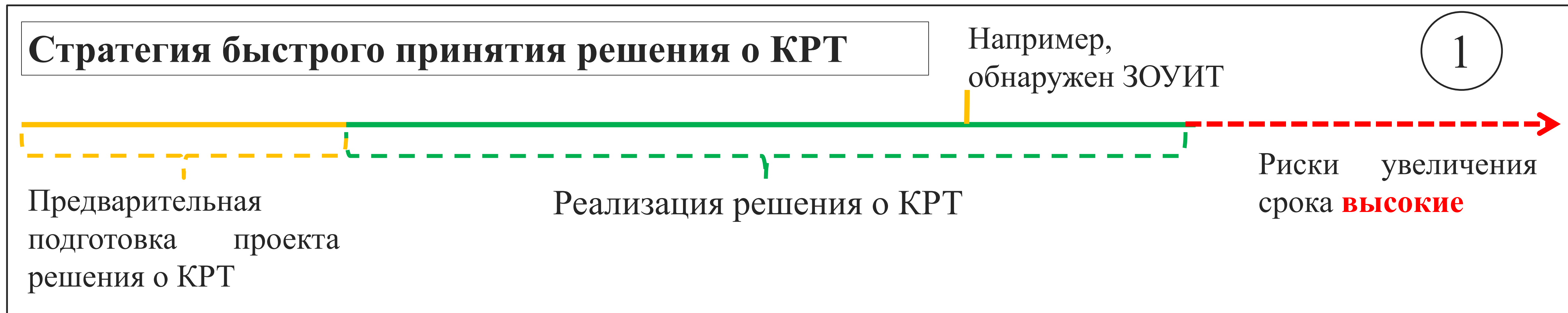
Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

Риски неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств и расторжения договора о КРТ



Подробная регламентация в договоре о КРТ порядка разрешения споров для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств

Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ



! Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта КРТ жилой застройки



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

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

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

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



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

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

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

Рекомендации содержат форму финансово-экономического обоснования решения о КРТ жилой застройки



Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ

1

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

Соответствие территории КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ

Достоверность и полнота сведений 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

Согласование включения в границы территории КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности с уполномоченными органами



Предложения по минимизации риска неполноты и (или) недостоверности исходных условий и рисков неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств

2

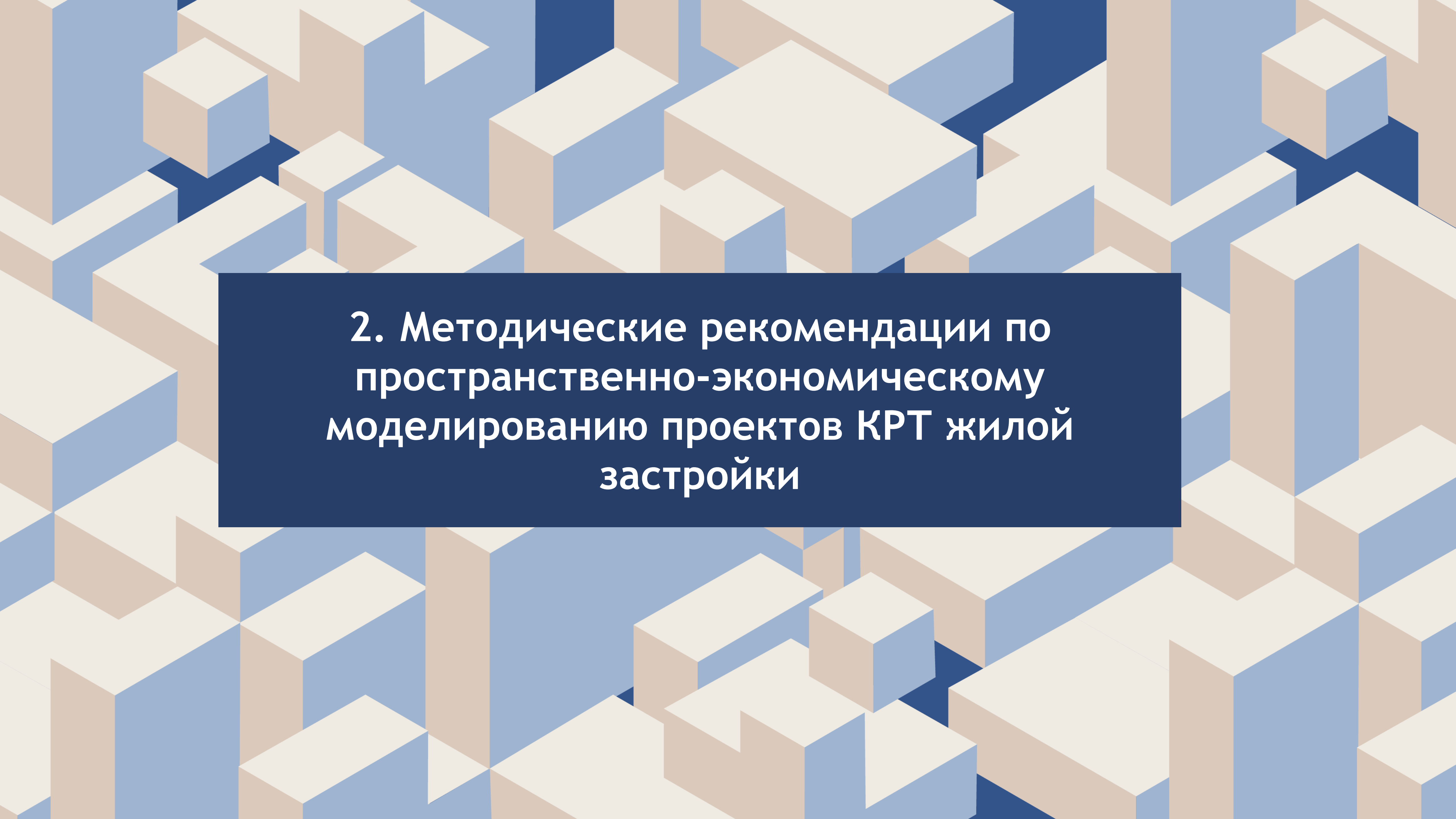
Предусмотреть в договоре о КРТ условие о внесении изменений в договор или о расторжении договора в случае существенных изменений обстоятельств:

Продление срока договора

Возникновение дополнительных обязательств заказчика в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов застройщика в размере более установленной договором суммы: внести изменения в ППТ, ПЗЗ в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры; обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет бюджета или иных лиц, привлеченных заказчиком; компенсировать дополнительные расходы застройщику, если такие мероприятия будут выполняться им

Порядок согласования внесения необходимых изменений в договор

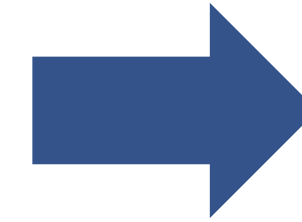
Возможность расторжения договора **только в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия**, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору



2. Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

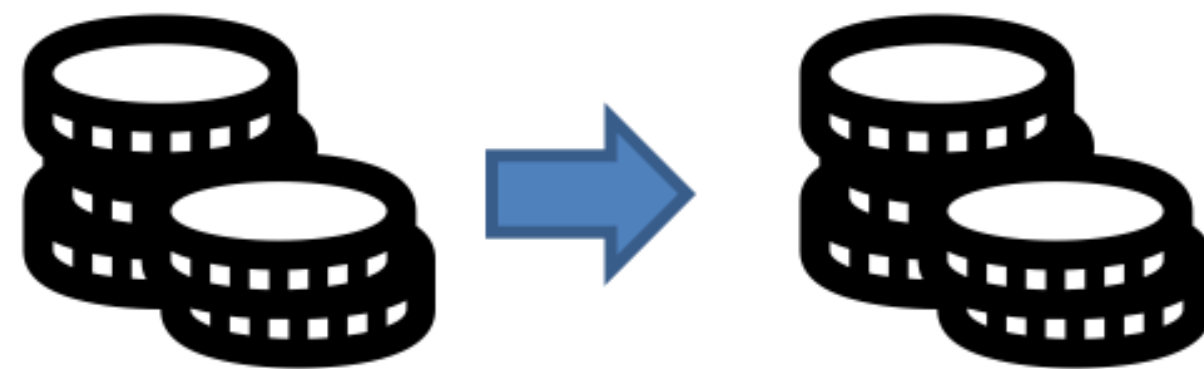
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



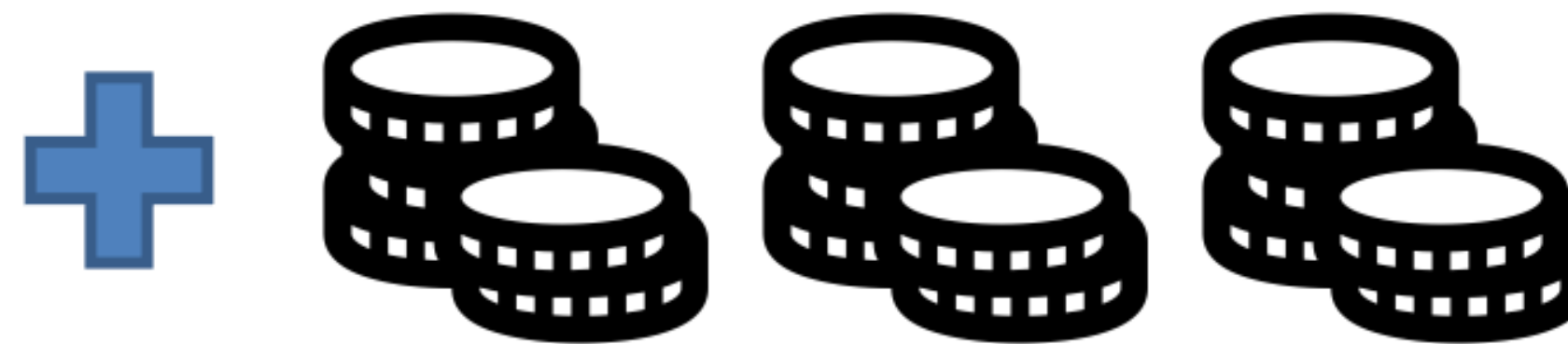
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

Если проект КРТ будет неприемлем хотя бы для одной группы основных стейкхолдеров, он не будет реализован (либо риски не реализации (блокирования) проекта будут предельно высоки)

Стоимость территории до преобразования



Стоимость территории после преобразования



Застройщик

Город

Собственники
недвижимости

Прямые и косвенные финансовые и нефинансовые выгоды основных стейкхолдеров проекта КРТ жилой застройки



Какие задачи позволяет решить моделирование проектов КРТ?



Провести оценку реализуемости проектов с привлечением частных инвестиций в отношении потенциальных территорий развития



Оценить необходимый общий объем финансирования проекта, а также потребность в бюджетных ресурсах, в поддержке за счет средств Фонда ЖКХ, предоставляемых на возмещение затрат или части затрат на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в целях повышения привлекательности таких проектов для частных инвесторов



В соответствии с ограничениями бюджетных источников спланировать очередность и сроки реализации проектов КРТ жилой застройки и обеспечить адекватный учет таких сроков в процессе бюджетного планирования



Подготовить финансово-экономическое обоснование архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории и решения о КРТ жилой застройки



Своевременно обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки, а при необходимости и в генеральный план, иные документы градостроительного проектирования, необходимые для обеспечения условий реализации проектов КРТ жилой застройки



Сформировать план проведения торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, обоснованно определить условия торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, включая начальную цену, распределение обязательств между публичной стороной и застройщиком, что позволит повысить привлекательность проектов КРТ жилой застройки для частных застройщиков

СТРУКТУРА МОДЕЛИ ПРОЕКТА КРТ



Базовые параметры

Определение базовых параметров проекта, а также форм компенсации и доли граждан, которые их получают



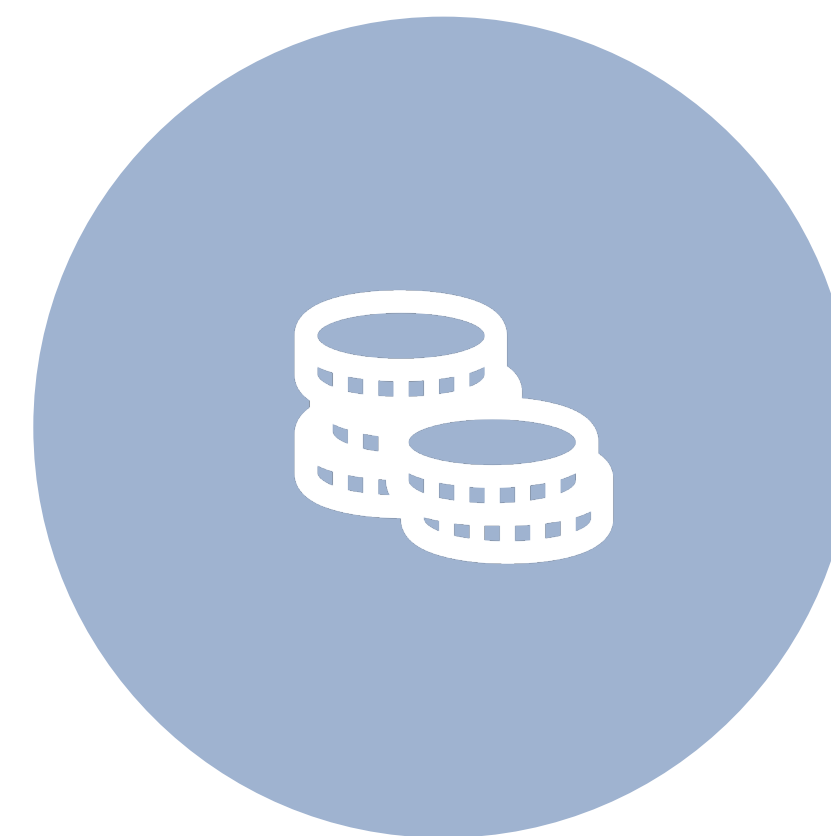
Исходные данные

Сбор всей необходимой информации о территории реализации проекта



Градостроительная модель

Определение максимального значения объема будущей застройки и её структуры



Экономическая модель

Расчет эффективности реализации проекта в модели дисконтированных денежных потоков DCF (Ms Excel)



Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Сравнение показателей эффективности в зависимости от планировки и форм компенсации

Критерии состоятельности проекта КРТ - четыре группы показателей эффективности проекта КРТ

Группы показателей эффективности

Показатели инвестиционной эффективности



Показатели эффективности для бюджета города и для экономики города



Показатели эффективности для собственников недвижимости



Показатели эффективности расходов на переселение из аварийного жилья (в том числе за счет средств Фонда ЖКХ, бюджетных средств)



Критерии интерпретации значений показателей эффективности

Показатели инвестиционной эффективности проекта необходимо сравнивать со среднерыночными показателями альтернативных инвестиционных проектов (или инвестиционных вложений) при сопоставимом уровне риска

Для бюджета города реализация проекта КРТ жилой застройки не должна приводить к созданию отрицательных потоков чистых налогов в будущем (например, когда расходы бюджета на содержание новой инфраструктуры будут превосходить налоговые доходы, генерируемые территорией)

Денежная компенсация за старый объект или текущая рыночная цена предоставленного взамен старого нового объекта должна быть выше текущей рыночной цены старого объекта (выгоды от участия в проекте КРТ выше выгод от продажи недвижимости в текущих рыночных условиях (то есть при отсутствии проекта))

Удельные расходы на переселение (в расчете на 1 кв. м) должны быть ниже нормативной стоимости 1 кв. м жилья, уст. Минстроем России

Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Моделируемый вариант проекта - более комфортная городская среда за счет снижения этажности и более комфортные условия компенсаций при большем участии бюджета

Показатели инвестиционной эффективности проекта сохраняются на приемлемом уровне при условии изменения следующих параметров:

- бюджетное финансирование - 100% по каждому виду инфраструктуры;
- увеличение доли собственников жилых помещений, для которых предусмотрено предоставление жилого помещения в собственность в границах КРТ, с 10% до 30%;
- увеличение коэффициента равнозначности жилого помещения с 1,3 до 1,4;
- более комфортное градостроительное решение - снижение этажности застройки с 9 до 7 этажей;
- увеличение доли компенсируемых затрат на переселение из аварийного жилья за счет средств Фонда ЖКХ с 25% до 50%.

Показатели инвестиционной эффективности	Ед. измерения	Базовое значение (Экономическая модель проекта)	Моделируемое значение (рассчитывается автоматически)
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	млн руб.	1 029	1 014
Дисконтированные инвестиционные и операционные затраты	млн руб.	5 939	4 273
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	21%	23%
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB)	лет	7,00	6,00
Индекс прибыльности (PI) проекта без учета дисконтирования	%	33%	38%
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования	%	17%	24%
Индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства), без учета дисконтирования	%	652%	751%
Индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства), с учетом дисконтирования	%	242%	301%
Показатели бюджетной эффективности			
Чистые доходы бюджета города после реализации проекта	млн руб. в год завершения проекта	-12	-9
Чистые доходы бюджета региона после реализации проекта		79	67
Показатели эффективности проекта для Фонда ЖКХ			
Расходы Фонда ЖКХ	млн руб.	87	183
Расходы Фонда ЖКХ в расчете на 1 кв. м расселяемого аварийного жилья	тыс. руб.	22	46
Капитализация территории (структура) всего			
Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства	%	56%	57%
Жители территории, переселяемые из носимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации)	%	11%	14%
Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды)	%	23%	17%
Бюджетные доходы по налогу на прибыль и НДС	%	9%	12%

Инвестиционная эффективность проекта возрастает

Более эффективный для местного бюджета (отрицательные чистые доходы снижаются)

Менее эффективный для бюджета региона (чистые доходы после реализации проекта снижаются, но остаются положительными) и для Фонда ЖКХ (расходы на 1 кв. м возрастают)

Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает





3. Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых в 2021-2022 гг.

Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении **849 территорий** общей площадью **около 26,6 тыс. га**

Субъектами РФ в рамках реализации КРТ достигнуты следующие показатели (включая территории АО «ДОМ.РФ»):

- 1) подготовлено 356 проектов решений о КРТ
- 2) принято 328 решений о КРТ, в том числе 127 решений о КРТ жилой застройки
- 3) организовано 206 процедур торгов в целях заключения договора о КРТ
- 4) заключены 233 договора о КРТ, в том числе 103 - по результатам торгов
- 5) разработано и утверждено 107 документаций по планировке территорий для КРТ
- 6) выдано 76 разрешений на строительство
- 7) фактический ввод в эксплуатацию ОКС в рамках КРТ составил 163,24 тыс. кв. м, в том числе **135,6 тыс. кв. м жилья**

* Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 23 марта 2023 г.

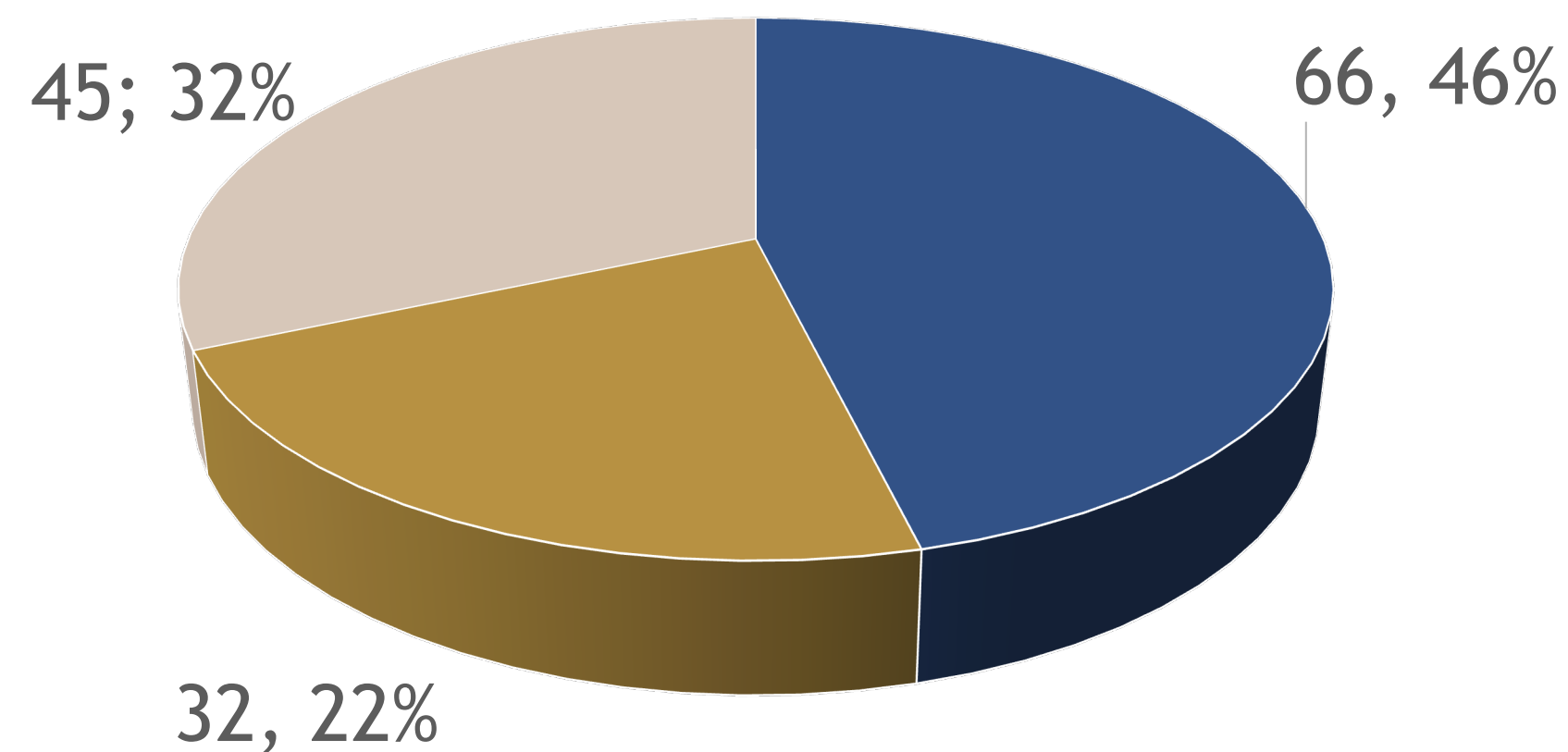


Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки: методология анализа

- В выборке представлены решения о КРТ, принятые после 30 декабря 2020 г. (дата вступления в силу Федерального закона № 494-ФЗ) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации
- Анализ проведен в отношении решений о КРТ, находящихся в открытом доступе (официальные сайты ОГВ субъектов РФ, администраций муниципальных образований, СПС «Консультант»), по состоянию на 31 декабря 2022 г.
- Анализ не проводился в отношении *проектов* решений о КРТ
- Более углубленная оценка осуществлена в отношении решений о КРТ жилой застройки (в части анализа состава сведений в решениях о КРТ)

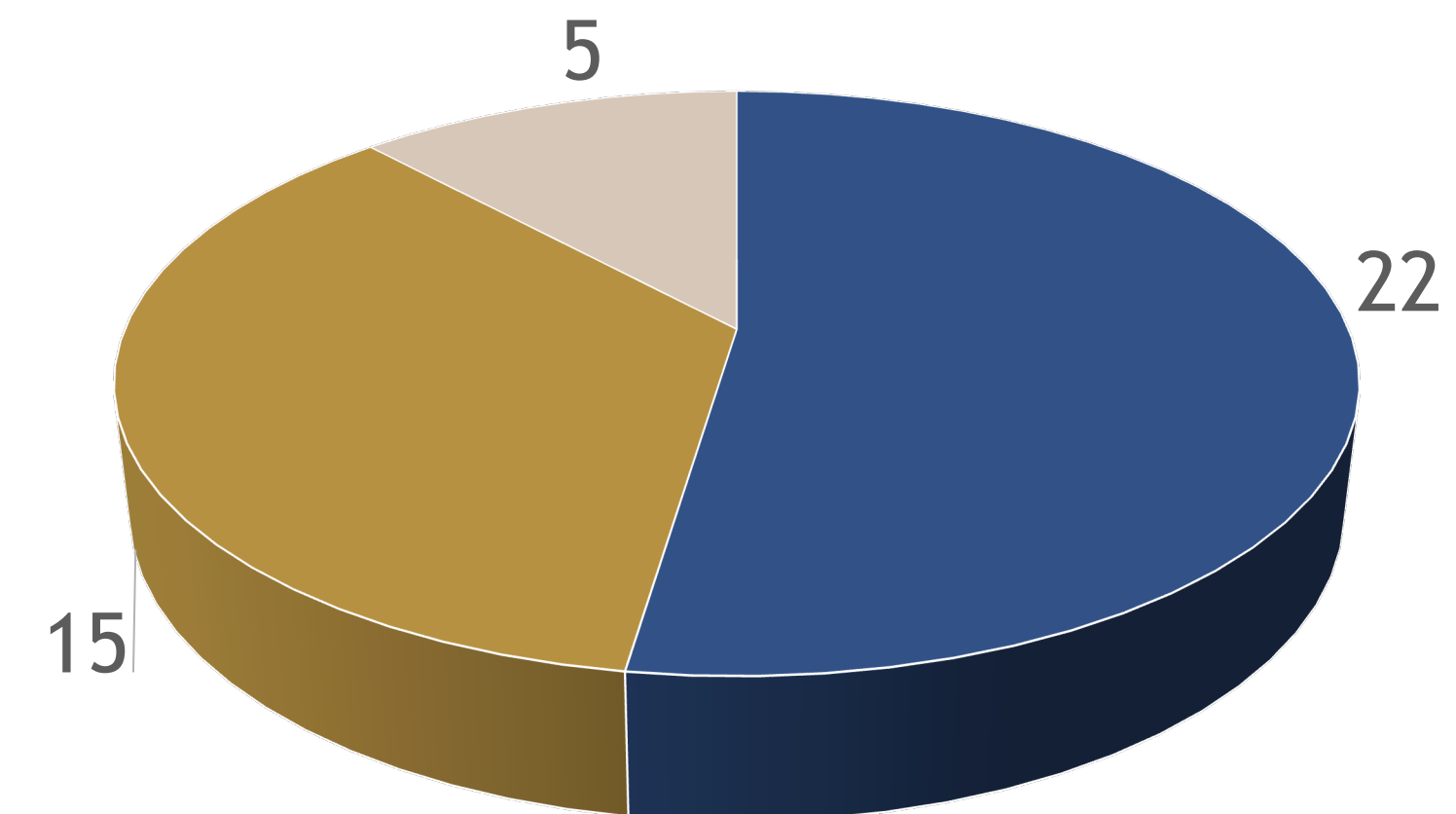
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 31.12.22)

Анализ проведен в отношении 143 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе



- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 42 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой



- Регионы, в отношении территорий которых приняты 1 или 2 решения о КРТ
- Регионы, в отношении территорий которых приняты от 3 до 5 решений о КРТ
- Регионы, в отношении территорий которых приняты более 5 решений о КРТ

Проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)



Структура решений о КРТ жилой застройки по размеру территорий и их целостности



Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий от 2 до 10 га

В **80%** решений о КРТ жилой застройки установлены одноконтурные границы, то есть предусмотрено формирование единой (цельной) территории без исключения из нее каких-либо земельных участков и расположенных на них объектов

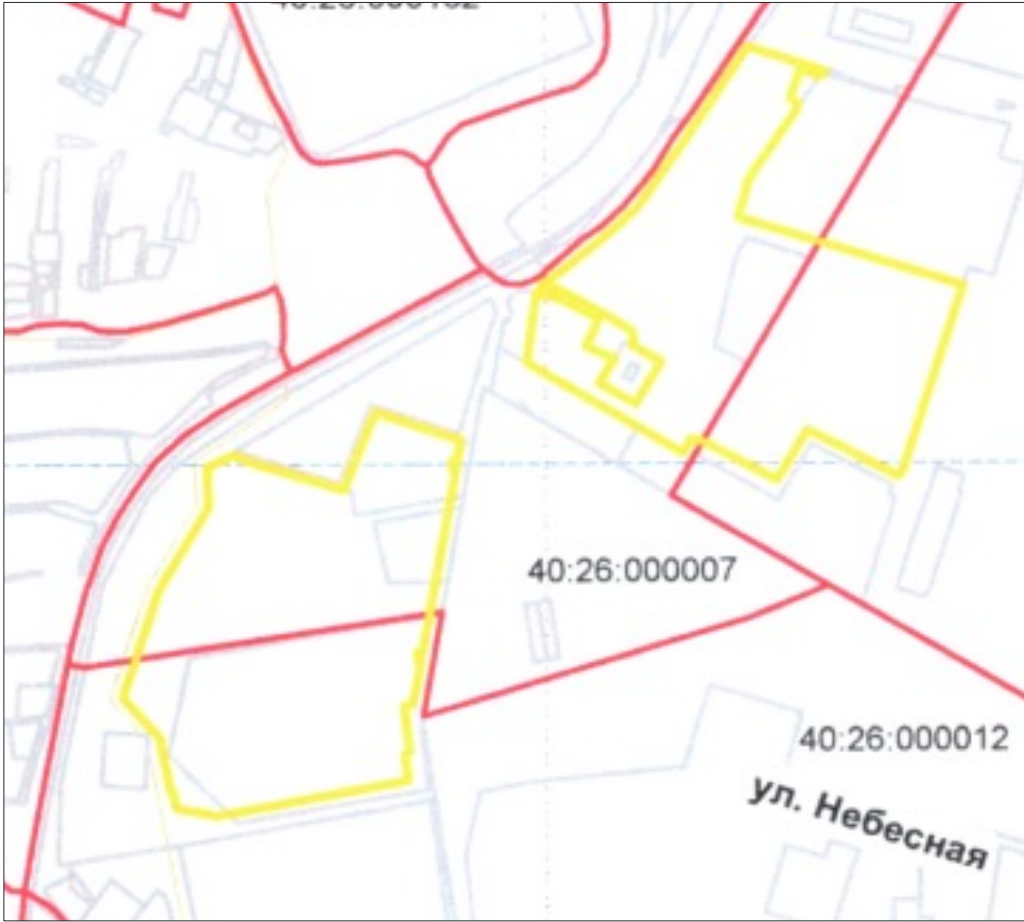
Примеры установления многоконтурных границ территорий КРТ, а также несмежных территорий КРТ

Многоконтурные границы



г. Архангельск

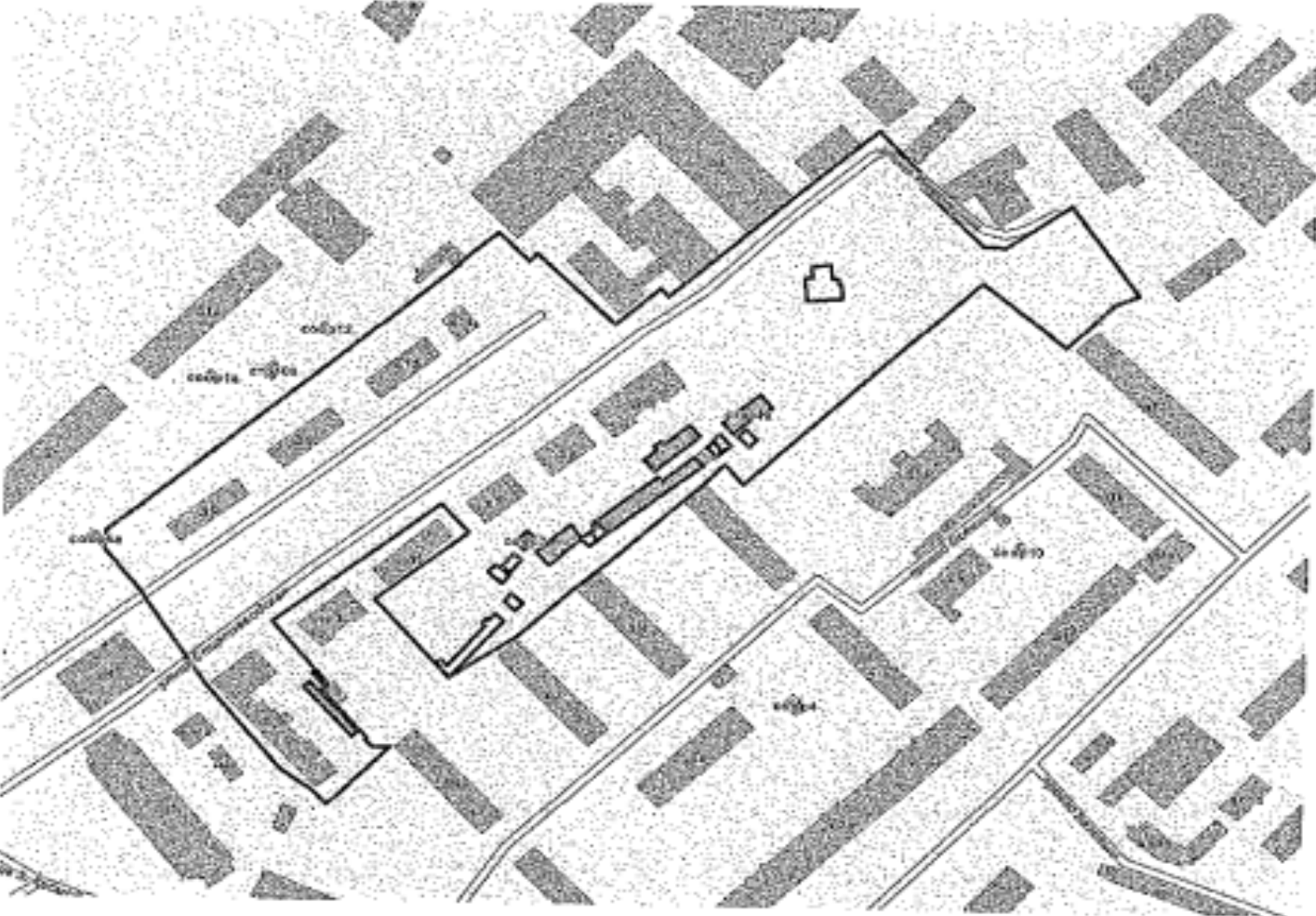
Несмежные территории



г. Обнинск



г. Красноярск



г. Липецк



г. Самара



Состав сведений, включаемых в решения о КРТ жилой застройки



Во всех 66 решениях о КРТ жилой застройки представлены все предусмотренные частью 1 статьи 67 ГрК РФ сведения, подлежащие обязательному включению в состав решения о КРТ

Дополнительные сведения - только в 1 решении

*(г. Самара, доля жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, в МКД - 10%);
иные сведения - 5 решений (г. Тюмень, показатель жилищной обеспеченности в соответствии с РНГП)*

Основные сведения, предусмотренные ч.1 ст. 67 ГрК РФ:

- 1) сведения о местоположении, площади и границах территории
- 2) перечень ОКС, расположенных в границах территории, в том числе подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД
- 3) предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки
- 4) сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом РФ, муниципальным образованием или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- 5) основные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции в границах территории (могут не соответствовать ПЗЗ)
- 6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии)
- 7) иные сведения, определенные Правительством РФ, субъектом РФ

Дополнительные сведения:

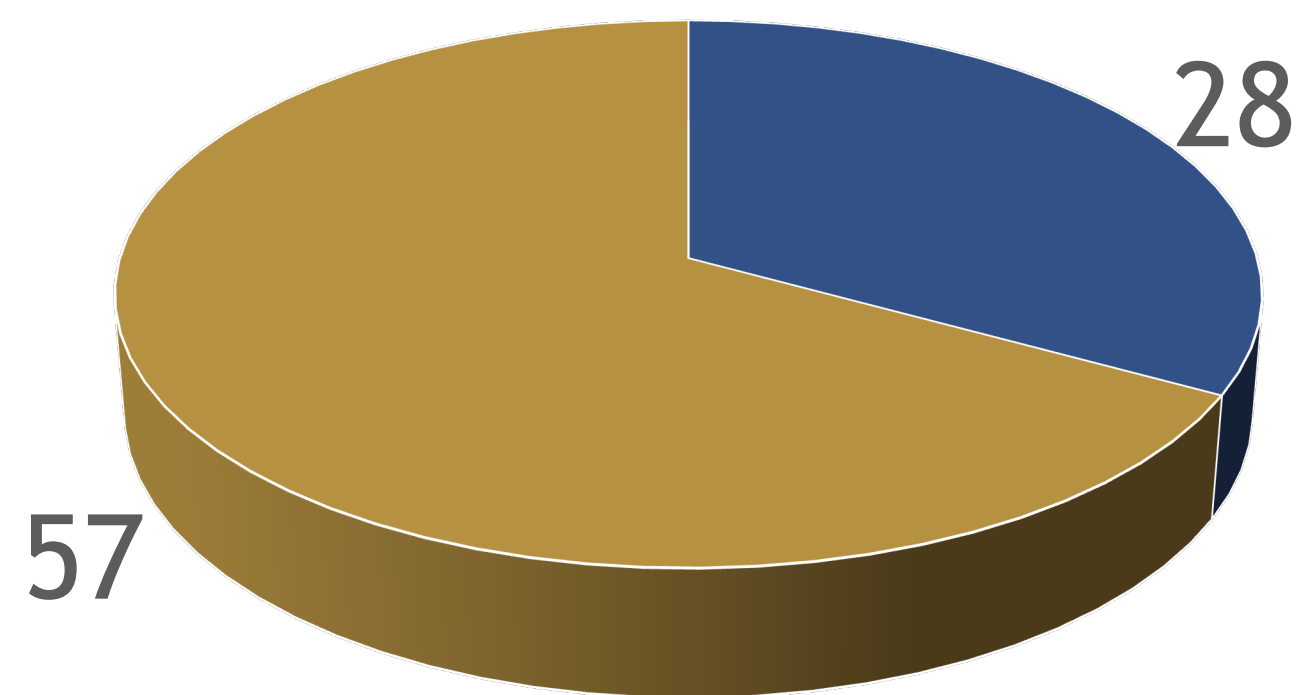
- 1) объем строительства - для определения опыта строительства участников торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, если решение о КРТ жилой застройки будет реализовываться лицом, с которым будет заключен такой договор (ч. 6 ст. 69 ГрК РФ)
- 2) решение о КРТ может предусматривать необходимость строительства МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их часть соответствует условиям отнесения к стандартному жилью, и (или) строительство наемного дома (ч.2 ст. 67 ГрК РФ)
- 3) **иные сведения, предусмотренные НПА субъекта РФ**



Практика включения параметров мастер-плана в решения о КРТ жилой застройки



Законодательством 28 субъектов РФ предусмотрена разработка мастер-планов, в том числе установлено требование о включении их параметров в качестве приложения к решению (проекту решения) о КРТ (Воронежская, Московская, Нижегородская, Пензенская обл.)



- Количество регионов, в которых закреплено требование о необходимости разработки мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) в отношении территории комплексного развития
- Количество регионов, в которых отсутствует требование о необходимости разработки мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) в отношении территории комплексного развития

- Отсутствуют решения, в которых определены все основные параметры мастер-плана
- Отдельными решениями о КРТ предусмотрены:
 - сведения, обосновывающие границы территории жилой застройки (г. **Архангельск**)
 - общие ТЭПы планируемого строительства (г. **Белгород**, г. **Брянск**, г. **Красноярск**)
 - расчетные показатели обеспеченности и территориальной доступности объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для населения (г. **Кемерово**)
 - этапы реализации решения о КРТ и сроки их исполнения (**Тюменская область**)
- **Только в 3 решениях** указываются сведения о ЗОУИТ в границах КРТ (защитная зона ОКН, подзона приаэродромной территории), однако конкретные градостроительные ограничения, обусловленные ими, в решениях о КРТ не описаны



Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки

- Принято много решений о КРТ жилой застройки, которые включают только аварийные МКД и не включают ветхие МКД*
- В ряде решений о КРТ в перечень объектов капитального строительства включены МКД, однако не уточнен их тип (аварийный/ветхий МКД или иной МКД)
- Есть примеры включения в границы территории объектов ИЖС (г. Кемерово)
- **Лучшая практика** - отдельные перечни с характеристиками соответствующих объектов: аварийные МКД, ветхие МКД, ОКС нежилого назначения (нежилые здания), перечень объектов инфраструктуры (г. Мурманск, г. Самара, г. Тюмень)

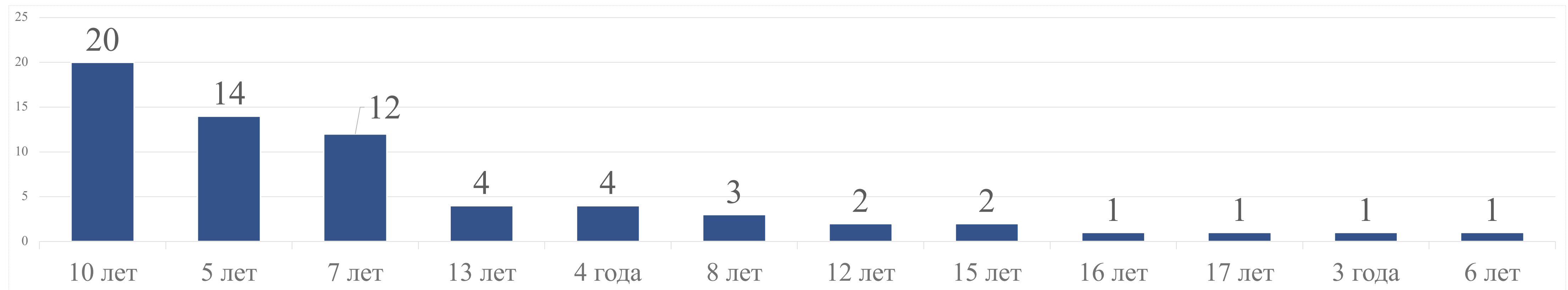
Вывод: чем более детализированной является информация об объектах недвижимости, тем меньше рисков и затрат будет возникать в связи с необходимостью получения/уточнения соответствующих данных при реализации проекта

* Ветхие МКД - МКД, соответствующие критериям, установленным субъектом Российской Федерации



Сведения о предельном сроке реализации решения о КРТ жилой застройки

- 66 решениями о КРТ жилой застройки предусматриваются различные сроки реализации решения: **в диапазоне от 3 лет (г. Новосибирск) до 17 лет (г. Рязань)**



- Предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки устанавливается вне зависимости от площади территории, подлежащей комплексному развитию
- В некоторых решениях также устанавливается предельный срок подготовки документации по планировке территории (продолжительностью 6 или 12 месяцев), исчисляемый с даты заключения договора о КРТ

Сведения о механизме реализации решения о КРТ жилой застройки

- В решениях о КРТ, реализация которых будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ, фиксируются конкретные мероприятия (обязательства), которые должны быть выполнены таким юридическим лицом, этапы и сроки реализации соответствующих мероприятий
- В 8 решениях о КРТ жилой застройки не указан механизм реализации решения о КРТ



64 регионами перечни предельных параметров разрешенного строительства в рамках проекта КРТ нормативно определены

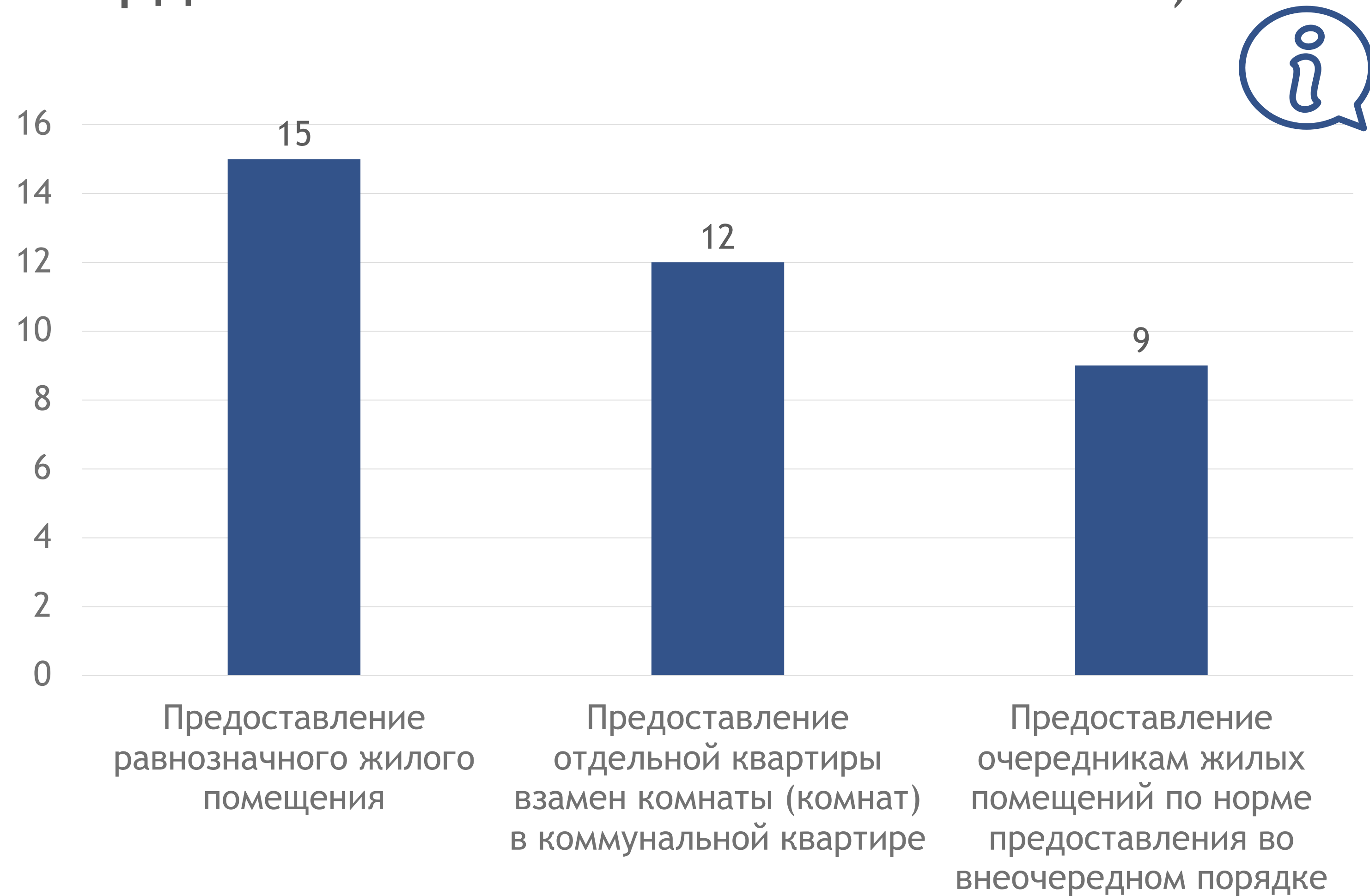


Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, о предельных параметрах строительства

- В состав решений о КРТ в основном включаются ВРИ, ориентированные на средне- и многоэтажную жилую застройку и создание сопутствующей инфраструктуры (редко - только ВРИ, ориентированные на общественно-деловую застройку, без жилья) применительно только к одной территориальной зоне, только в отдельных решениях ВРИ установлены в отношении нескольких территориальных зон
- Используются преимущественно «классические» предельные параметры, зачастую отсутствуют или не подлежат установлению параметры мин./макс. размеров земельных участков, отступы от границ земельного участка
- Лучшие практики:
 - Установление дополнительных предельных параметров: % озеленения территории (г. Архангельск, г. Липецк, г. Курган), коэффициент плотности застройки земельного участка (г. Самара), соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в МКД (г. Хабаровск), количество машиномест на 1 квартиру (г. Ноябрьск)
 - Дифференциация предельных параметров применительно к каждому из ВРИ




Все виды дополнительных жилищных гарантий установлены только 4 субъектами Российской Федерации (Нижегородская, Пензенская, Свердловская и Ульяновская области)



Только в 15 регионах предусмотрено предоставление равнозначного жилого помещения ----> в других регионах высокие риски несогласия граждан на включение в проект КРТ при проведении голосования

Фондом «Институт экономики города» в 2023 году реализуется проект по содействию гражданам в принятии решений об участии в проектах КРТ

(с использованием средств гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества)



**4. Рекомендации по совершенствованию
нормативно-правового регулирования КРТ
жилой застройки на федеральном и
региональном уровнях**

Дополнительные предложения по совершенствованию регулирования договора о КРТ

- Предусмотреть возможность предоставления без торгов в аренду земельного участка за границами территории КРТ для строительства МКД в целях предоставления жилых помещений гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими на территории КРТ в соответствии с жилищным законодательством РФ
- Предусмотреть возможность заключения соглашения между публично-правовым образованием, от лица которого заключается договор о КРТ, и публично-правовым образованием, имеющим полномочия по выполнению отдельных обязательств (утверждение ППТ, выдача РНС и др.) по договору о КРТ либо многостороннего договора о КРТ в соответствии с гражданским законодательством
- Предусмотреть возможность установления в договоре о КРТ основных случаев существенного изменения обстоятельств (без необходимости проведения новых торгов), а также условий изменения и расторжения договора в таких случаях (в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса РФ)



Дополнительные предложения в части обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ

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



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

1. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и ФЭО решения о КРТ (согласно рекомендуемой в Методических рекомендациях форме)
2. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления). Если не будет установлена гарантия предоставления равнозначного жилого помещения, установить базовую гарантию предоставления собственникам жилого помещения с такой же площадью и числом комнат, как и в освобождаемом помещении. Установить правило доплаты только за общую площадь жилого помещения сверх общей площади по базовой гарантии (или сверх общей площади равнозначного помещения, если будет предусмотрено предоставление равнозначного помещения) и только на основании независимой оценки (при договоре о КРТ или реализации специализированным ЮЛ)
3. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ), сейчас начальная цена торгов устанавливается равной размеру годовой арендной платы за земельный участок за первый год аренды или иным образом
4. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
5. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
6. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций
7. Нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, *до принятия решения о КРТ*
8. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в ПЗЗ, ГП

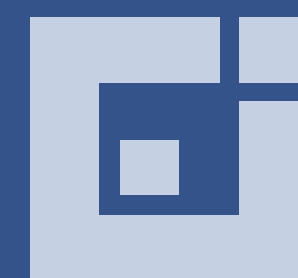
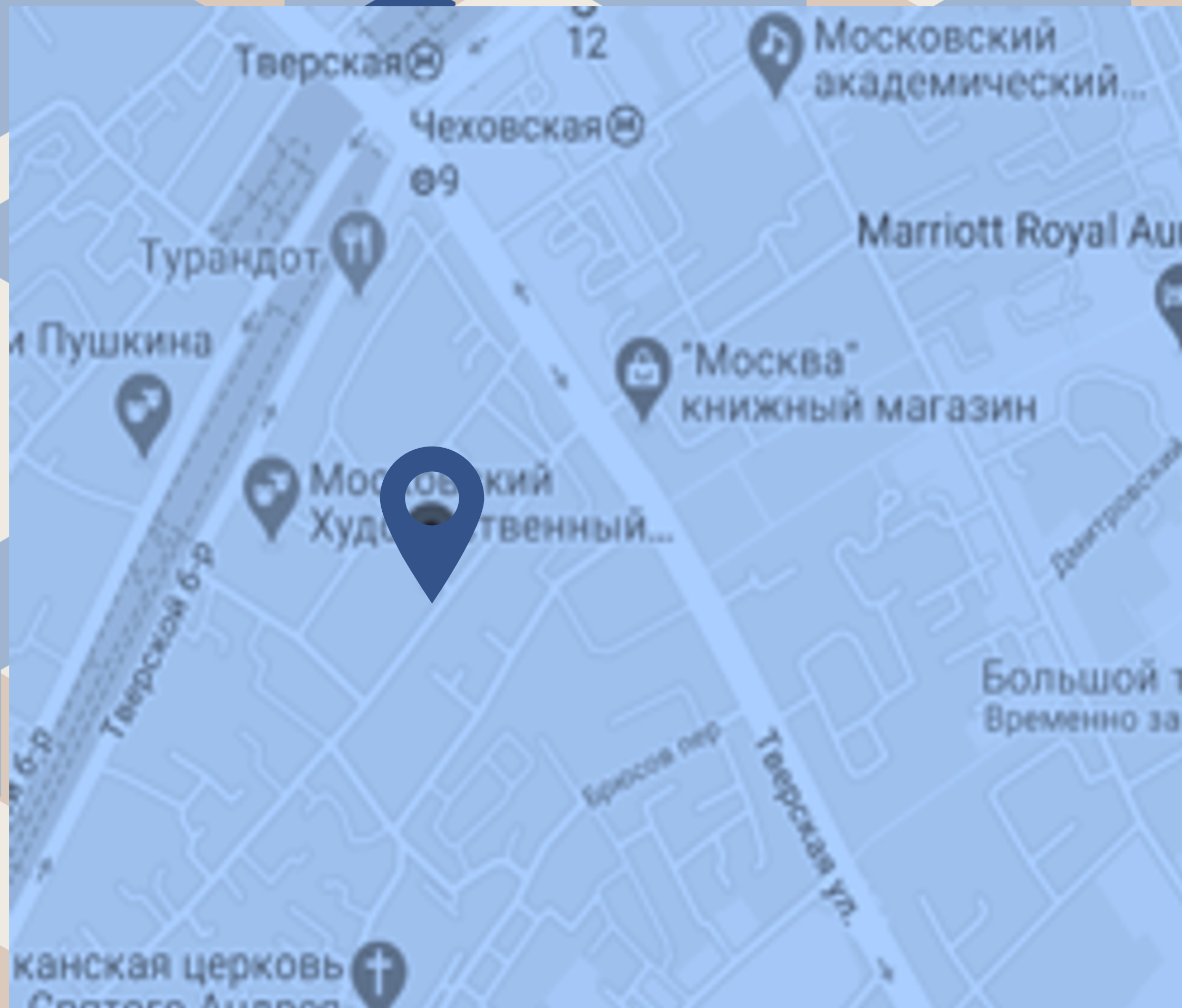


Навигатор по исследованиям Института экономики города

The screenshot shows the website 'urbaneconomics.ru' with the following elements:

- Header:** Logo of the Institute for Urban Economics (ИЭГ) and the text 'ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS'. A button for 'Видеоканал ИЭГ' is located in the top right.
- Navigation Menu:** 'О нас', 'Клиентам и грантодателям', 'Исследования', 'Центр общественных связей'. A search bar is on the right.
- Breadcrumbs:** 'Главная » Исследования'.
- Section: Актуальные** (Current): A light blue box containing five orange buttons:
 - Девелопмент и редевелопмент территорий
 - Жилищная политика
 - Капитальный ремонт жилья
 - Городские агломерации
 - Управление многоквартирными домами
- Grid of Research Topics:** A collection of blue buttons arranged in three rows:
 - Row 1: Административные барьеры в строительстве, Стратегии и программы развития городов, Градостроительное планирование и проектирование, Жилищное финансирование.
 - Row 2: Инвестиции в городскую инфраструктуру, Информационная база рынка недвижимости, Местное самоуправление, Муниципальные финансы.
 - Row 3: Развитие моногородов, Регулирование землепользования и застройки, Рынок наемного жилья, Социальная политика.
 - Row 4 (partial): Тарифное регулирование, Управление жилищно-коммунальным комплексом, Энергоэффективность.





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 212-05-11,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

