



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ

Заявка в Фонд президентских грантов № 23-1-013867

Направление: Развитие институтов гражданского общества

Октябрь 2022, г. Москва



# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ

Развитие потенциала СО НКО для взаимодействия с органами власти и местного самоуправления в вовлечении граждан в принятие решений и участие в проектах комплексного развития территорий жилой застройки



# СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:

## «Всероссийская реновация жилья»

- **Снос и реконструкция не отвечающих современным требованиям** аварийных, ветхих, морально устаревших многоквартирных домов и объектов инфраструктуры
- **Строительство новых** многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и благоустройство территории

- единый для всех российских городов механизм **сноса и замены аварийного жилого фонда и ветхих МКД, построенных в первый период индустриального домостроения и находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, часто не обеспеченных централизованными коммунальными услугами**

(критерии включения домов в проект КРТ выбирают органы власти субъектов РФ)

Фото: NDV.RU



По состоянию на 1 октября 2022 г. субъектами Российской Федерации рассматривается применение механизма КРТ в отношении 761 территории общей площадью свыше 25 000 га. Применение механизма КРТ обеспечит возведение около 112 млн кв. м. жилой площади. Подготовлен 281 проект решений о КРТ и принято 226 решений о КРТ, в том числе 81 решение о КРТ жилой застройки.

Минстрой России

<https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/>



«Комплексное развитие территорий набирает обороты – к настоящему моменту **общий градостроительный потенциал территорий, на которых возможна реализация проектов КРТ, превышает 155 миллионов кв. м.**»

Ирек Файзуллин,

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

<https://realty.ria.ru/20210908/krt-1749115269.html>



По оценке Фонда «Институт экономики города» в 11 крупных городах России (Волгограде, Новосибирске, Нижнем Новгороде, Воронеже, Казани, Челябинске, Уфе, Ростове-на-Дону, Владивостоке, Краснодаре и Екатеринбурге) общая площадь территории под признанными аварийными домами, имеющей потенциал к развитию, составляет более 420 га, а минимальный потенциал новой застройки — 5,2 млн кв. м.

«Оценка потенциала комплексного редевелопмента территорий, занятых аварийными многоквартирными домами, в крупных городах».

ИЭГ, 2020

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ocenka\\_potenciala\\_territorii\\_aviariinoi\\_zastroiki\\_v\\_krupnyh\\_gorodah.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ocenka_potenciala_territorii_aviariinoi_zastroiki_v_krupnyh_gorodah.pdf)

# ПОЧЕМУ КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ВАЖНО?

- *единственный ресурс развития городов в условиях дефицита свободных земель*
- *даёт городу возможность **избавляться от аварийного жилого фонда, реанимировать деградирующие территории, изменять назначение неиспользуемых территорий** бывших промышленных объектов*
- *убыточные площади после реализации проекта КРТ **начинают возвращать вложенные инвестиции и приносить поступления в виде налогов в бюджет города, региона, страны***



*«Без КРТ крупные города с численностью населения выше 500 тыс. человек развиваться физически не смогут: им потребуется выходить за пределы, возникнут дополнительные затраты на создание социальных, транспортных объектов, инфраструктуры. Проекты КРТ необходимы городам для выравнивания среды, для вовлечения запущенных, но высоколиквидных земельных участков внутри города (ветхого жилья, «хрущёвок», промзон) в жизнь.»*

Антон Глушков,

президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

[https://www.vedomosti.ru/press\\_releases/2022/10/21/glava-nostroi-proekti-krt-neobhodimi-dlya-viravnivaniya-gorodskoi-sredi](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2022/10/21/glava-nostroi-proekti-krt-neobhodimi-dlya-viravnivaniya-gorodskoi-sredi)

# ДОСТИЖЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ В ПРОЕКТАХ КРТ ЗАВИСИТ ОТ РЕШЕНИЙ ГРАЖДАН

- Многоквартирный дом может быть включён или исключён из проекта решения о КРТ **по решению общего собрания** собственников помещений в таком доме. За включение должны проголосовать 2/3 собственников и нанимателей жилых помещений, а за исключение - достаточно одной трети голосов.
- Переселяемые граждане должны получить взамен освобождаемых помещений **равноценное или равнозначное жильё** в том же поселении, городском округе либо **денежное возмещение**. Можно улучшить жилищные условия с доплатой.
- Новые дома, строящиеся на реновируемой территории, должны иметь комфортность и качество не ниже, чем установлено требованиями к **стандартному жилью**, принятыми Минстроем России.



«Вопрос обновления территорий российских городов с деградирующей застройкой очень актуален. Но во всём мире *к таким проектам подходят на основе их поддержки большинством собственников жилья*. А поддержка достигается через предоставление собственникам выгоды от этих проектов, в том числе **безусловного улучшения жилищных условий**.»

Надежда Косарева,

президент Фонда «Институт экономики города»  
<https://realty.rbc.ru/news/5feac4b89a7947a9047b2bc7>



**Возможность КРТ жилой застройки зависит от обеспечения жилищных и имущественных прав и интересов жителей соответствующих территорий!**

# СОЦИАЛЬНАЯ НАПРЯЖЕННОСТЬ ВОКРУГ ПРОЕКТОВ КРТ



«Главный страх жителей хрущёвок — это то, что их могут выселить на окраины города. По сути, город превращает эти районы в загончики, в гетто самое настоящее с плохо развитой инфраструктурой. Они галочку себе поставят, что расселили, и забудут, а вы там сами мучайтесь в своих Шушарах.»

Александр Беляев,  
координатор движения «Гражданин Пушкин», Санкт-Петербург  
<https://mr-7.ru/articles/245704>



«Екатеринбуржцы высказались против программы комплексного развития территорий (КРТ) во Втузгородке. Около двухсот человек приняли участие в общественных обсуждениях по Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) и проголосовали против включения этого квартала в КРТ.»

Коммерсантъ Урал  
<https://www.kommersant.ru/doc/4800021>



«В тюменской Старой Зареке грядет масштабная застройка. Жители выступили против этого решения. Люди для строительства взяли кредиты и ипотеки, у кого-то в этих домах жило несколько поколений, а кто-то и вовсе не хочет переезжать в квартиры. Жители жалуются, что их мнение при реновации никто не спросил, никто не пришел, не поговорил, не объяснил.»

Тюмень онлайн. 72.RU  
[https://72.ru/text/gorod/2022/10/08/71715728/?from=yanews&utm\\_source=yxn&utm\\_medium=desktop](https://72.ru/text/gorod/2022/10/08/71715728/?from=yanews&utm_source=yxn&utm_medium=desktop)



«В Советском районе Самары под комплексное развитие определили крупную территорию старых домов, но только 24 из 64 домов этих кварталов проголосовали за включение в проект КРТ. 31 дом выступил против, 7 не предоставили протоколы собраний.

Многие собрания проходили непросто. «Мы всем разъясняли, что, голосуя, люди всего лишь изъявляют желание войти в КРТ, не более того. Увы, нас не слышали, — рассказывают в департаменте градостроительства Самары. — И в результате у многих людей в голове получилась просто каша. А в диалоге многие все понимали.»

Людмила Николаева, Самарское обозрение  
<https://oboz.info/zhiteli-tsentra-samary-prosyat-zapustit-kompleksnoe-razvitie-hotya-by-chasti-ih-kvartalov>



Фото: Илья Варламов

**Условия для принятия жителями многоквартирного дома решения о его включении в проект решения о КРТ жилой застройки:**

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

# В ЧЁМ ЗАКЛЮЧАЮТСЯ СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ КРТ?

01

Недостаточное информирование жителей территорий, подлежащих комплексному развитию, ведёт к социальной напряжённости

- Жители территорий, подлежащих комплексному развитию, могут быть не осведомлены о том, как органы власти будут обеспечивать соблюдение их прав и интересов
- Жители могут голосовать против включения их домов в проекты решений о комплексном развитии квартала, района, тем самым создавая риски для полноценной реализации проекта КРТ
- Жители публично протестуют против комплексного развития территорий жилой застройки

02

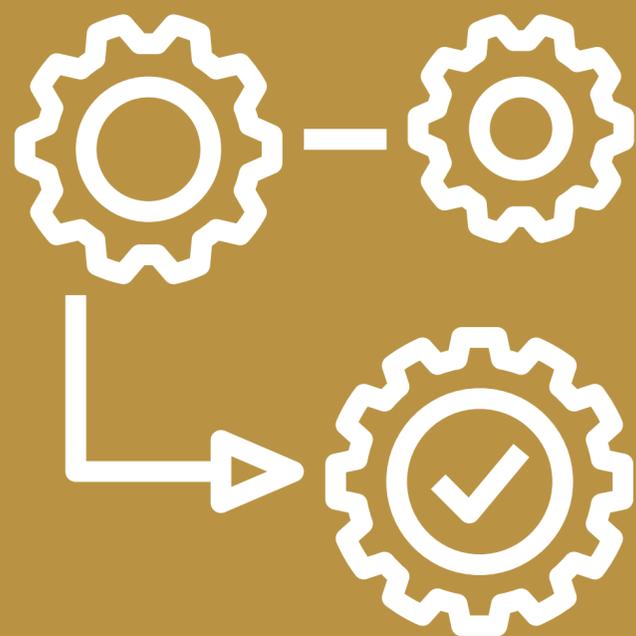
Органам власти и местного самоуправления не хватает ресурсов для проведения полноценной информационно-разъяснительной работы с жителями, а СО НКО не вовлекаются в эту работу

- Подготовить и разместить пакеты всеобъемлющих информационных материалов для собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, на сайтах, в информационных системах
- Проводить серийные информационно-консультационные мероприятия
- Предотвращать и разрешать (путём разъяснений) конфликты с участием граждан - собственников и нанимателей помещений из расселяемых многоквартирных домов

03

СО НКО не имеют методического и информационного инструментария, чтобы помочь органам власти и местного самоуправления в организации информационно-разъяснительной работы с жителями по вопросам КРТ

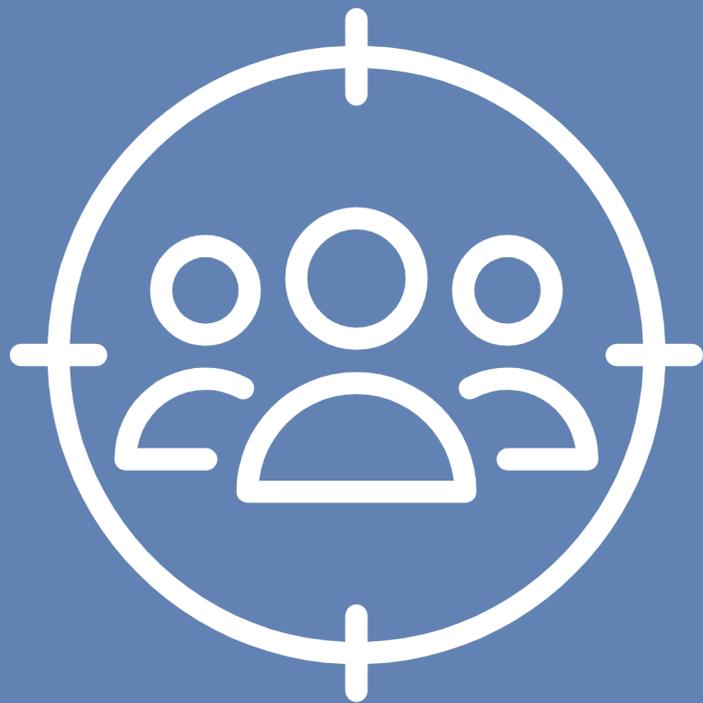
- У просветительских жилищных и градозащитных СО НКО ещё нет опыта информационно-разъяснительной работы в сфере комплексного развития территорий ввиду новизны темы.
- Небольшая практика показывает разделение СО НКО на «протестные» и «согласные» в отношении КРТ, но нет практики посредничества, налаживания диалога между гражданами и органами власти, медиации конфликтов, организации взаимодействия, информирования жителей.
- Органы власти часто недооценивают СО НКО, не рассматривают их как помощников в организации работы с жителями.
- СО НКО так же, как и жителям, не хватает актуальной и достоверной информации, в том числе правового характера, для работы с гражданами в поддержку проектов КРТ и представления интересов и защиты их жилищных и имущественных прав.
- СО НКО не хватает методик, рекомендаций, возможности получить практические навыки по модерации взаимодействия власти и жителей и медиации конфликтов



## Ключевая проблема, на решение которой направлен проект

- Недостаточная информационно-разъяснительная работа с жителями и неучастие в ней НКО ведёт к принятию гражданами отрицательных решений о включении домов в проекты КРТ, дискредитации усилий органов власти и местного самоуправления по развитию городов и снижению доверия граждан

# Целевая аудитория проекта



- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения, осуществляющие жилищное просвещение, обучение, поддержку инициатив граждан в жилищной сфере, в российских городах
- Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, ответственные за реализацию проектов КРТ, в российских городах
- *Граждане - собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включаемых в границы проекта КРТ, в российских городах*



# Цель и задачи проекта



# Цель проекта

- Повышение потенциала региональных и местных некоммерческих организаций для взаимодействия с органами власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления в вовлечении граждан в принятие решений и участие в проектах комплексного развития территорий жилой застройки

# ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

как отражение необходимых действий для решения социальной проблемы и достижения цели проекта





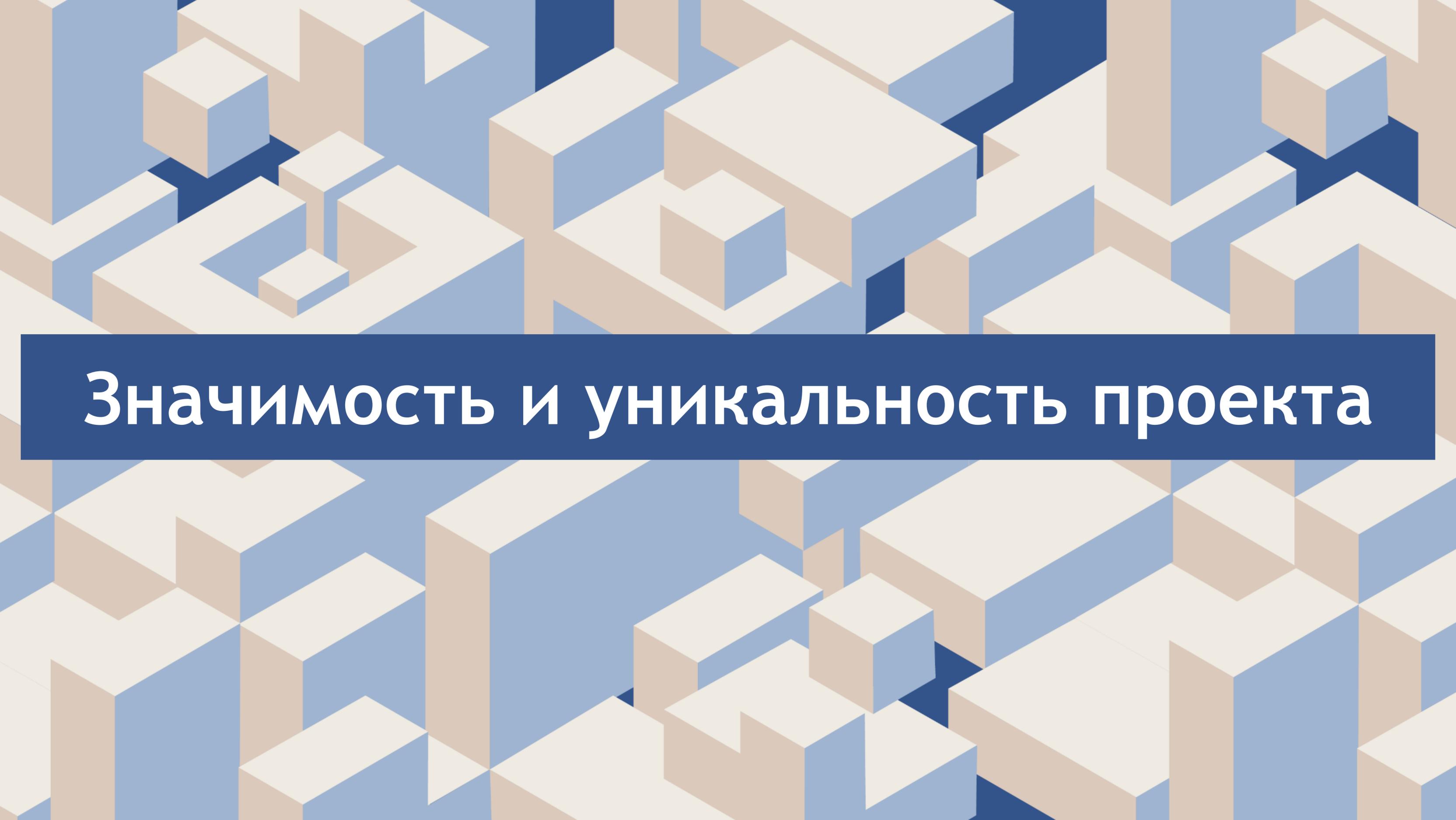
# География проекта

# География проекта



Источник данных: Минстрой России

Перечень регионов и городов, в которых будут проводиться мероприятия проекта, будет сформирован ИЭГ в на основе актуальной и достоверной информации о таких городах, предоставленной Минстроем России, ППК «Фонд развития территорий и др.



# Значимость и уникальность проекта

# ЗНАЧИМОСТЬ ПРОЕКТА ДЛЯ РЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМЫ

## Экспертные разработки

Методическая основа для проведения информационно-разъяснительной работы, помощи гражданам в принятии решений об участии в проектах КРТ жилой застройки. Широкое распространение поможет СО НКО и органам власти по всей России успешно взаимодействовать по организации информационно-разъяснительной работы с жителями

## Обучающие мероприятия

Повышение потенциала СО НКО в российских городах по оказанию поддержки жителям по вопросам защиты прав и участия в проектах КРТ жилой застройки. Поддержка конструктивного диалога между органами власти и местного самоуправления, жителями и СО НКО как их представителями, в том числе по вопросам КРТ жилой застройки

## Консультан- ционная помощь

Создание положительных примеров взаимодействия участников информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам их участия и защиты прав при реализации проектов КРТ жилой застройки

## Популяри- зация практики

Снижение накала социальной напряжённости вокруг проектов КРТ жилой застройки. Обеспечение публичного освещения соблюдения жилищных и имущественных прав граждан при их переселении и улучшения качества городской среды в результате КРТ

## Итоговый онлайн круглый стол

Привлечение внимания общественности и органов власти к необходимости масштабной информационно-разъяснительной работы с гражданами. Помощь в укреплении горизонтальных связей между жилищными СО НКО из разных регионов России

# Инновационность, уникальность проекта



## Новизна темы

Никто в России раньше не разрабатывал тему во взаимодействия СО НКО с и органов власти для информирования граждан по вопросам их участия и защиты прав при КРТ



## Уникальные методические рекомендации

Никто раньше не разработал методическую основу для информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам участия в КРТ



## Уникальные информационные материалы

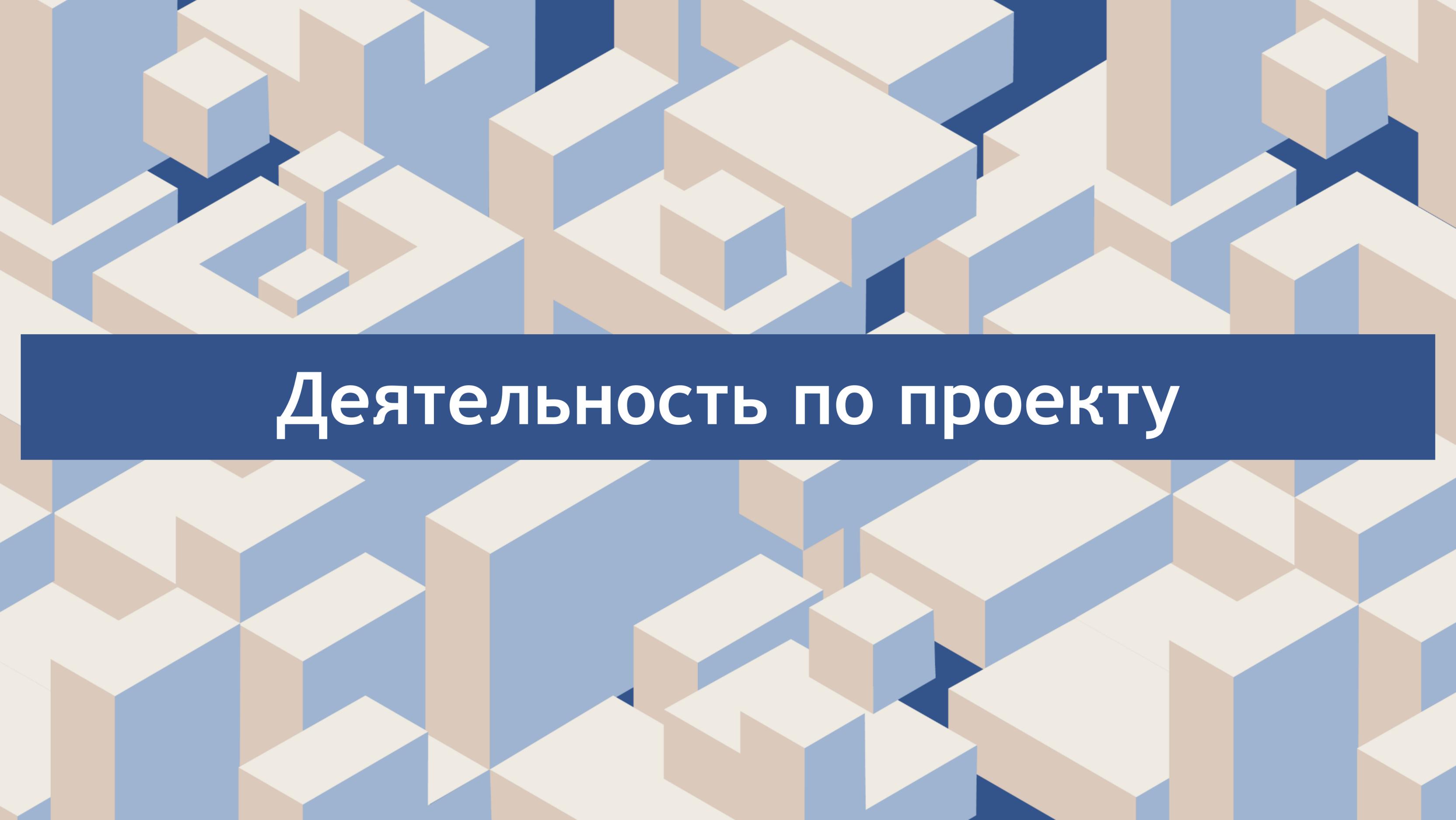
Никто раньше не разработал модельные информационные материалы для собственников и нанимателей жилья по вопросам участия в КРТ



## Уникальная образовательная программа

Впервые в России обучение СО НКО организации информирования граждан и медиации конфликтов, связанных с проектами КРТ





# Деятельность по проекту

# Деятельность в рамках проекта

Длительность проекта - 12 месяцев

## Задача 1

Разработка информационно-методической основы взаимодействия СО НКО с органами власти и местного самоуправления для информирования и консультирования граждан по вопросам их участия и защиты их прав при КРТ жилой застройки

1. Сбор и анализ информации и законодательства для выявления требований, прав и возможностей граждан при комплексном развитии территорий (КРТ) жилой застройки, полномочий органов власти и местного самоуправления по информированию граждан и формирование перечня вопросов для информирования граждан

2. Разработка комплекса методических рекомендаций и модельных информационных материалов по вопросам, связанным с защитой прав граждан и их участием в принятии решений о реализации проектов КРТ жилой застройки

3. Экспертное обсуждение разработок проекта, включая методические рекомендации и финансовые модели, с участием представителей органов власти, экспертных организаций, СО НКО из разных городов России

# Деятельность в рамках проекта (продолжение)

## Задача 2

Содействие развитию диалога между органами государственной власти, местного самоуправления и СО НКО как представителями местного сообщества по вопросам вовлечения граждан и защиты их прав при комплексном развитии территорий жилой застройки

4. Круглые столы (совещания) в 5 городах с участием представителей органов власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления, НКО, общественных объединений

5. Завершающий онлайн круглый стол для подведения итогов проекта, представления лучшей практики вовлечения граждан в принятие решений об участии в проектах КРТ, определения проблемных мест и направлений дальнейшего укрепления диалога

## Задача 3

Проведение обучающих мероприятий для представителей СО НКО, органов власти и местного самоуправления по вопросам взаимодействия для вовлечения граждан и защиты их прав в рамках проектов комплексного развития территорий жилой застройки

6. Обучающие семинары в 5 городах Российской Федерации для СО НКО по вопросам информационно-разъяснительной работы с гражданами, организации и проведению общих собраний собственников жилья в многоквартирных домах на территориях проектов КРТ, предотвращению и разрешению (медиации) конфликтов между гражданами и органами власти / местного самоуправления по проблемным вопросам КРТ жилой застройки

7. Проведение вебинаров для неограниченного круга участников по вопросам информационно-разъяснительной работы с гражданами, организации и проведению общих собраний собственников жилья в многоквартирных домах на территориях проектов КРТ, предотвращению и разрешению (медиации) конфликтов между гражданами и органами власти / местного самоуправления по проблемным вопросам КРТ жилой застройки



# Деятельность в рамках проекта (продолжение)

## Задача 4

Консультационная поддержка СО НКО, органов власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по вопросам взаимодействия для вовлечения граждан и защиты их прав в рамках проектов комплексного развития

8. Онлайн-консультации и рассылка ответов на вопросы, рекомендаций и информации, представляющих интерес для широкого круга лиц по вопросам взаимодействия и проведения информационно-разъяснительной работы с жителями, защиты прав граждан и их участия в принятии решений о реализации проектов КРТ

9. Расширенная консультационная (методическая, правовая) поддержка участникам проекта в 1 - 2 городах для создания примеров взаимодействия СО НКО и органов власти / местного самоуправления по информированию и консультированию граждан, организации общих собраний, разрешению возникающих проблем и конфликтов, мониторингу участия граждан в проекте КРТ

## Задача 5

Распространение разработанных рекомендаций, информационных материалов и достигнутых положительных результатов проекта

10. Размещение новостей и материалов проекта в сети Интернет для всеобщего доступа

11. Публикация результатов проекта в СМИ, на страницах тематических, экспертных и гражданских сообществ в социальных сетях





# Ожидаемые результаты и развитие проекта

# ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА

## КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

450

количество граждан-собственников жилья, получивших информацию на мероприятиях проекта

количество НКО, получивших поддержку и повысивших потенциал

100

20000

количество человек, получивших информацию по тематике проекта через интернет-источники

количество человек, получивших консультационную помощь на безвозмездной основе

100

1000

количество человек, получивших электронные версии материалов проекта

## КАЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1. Повысится потенциал и квалификация жилищных и градозащитных СО НКО, общественных объединений, других институтов гражданского общества, ведущих образовательно-просветительскую и консультационную деятельность в городах проекта
2. Расширится практика взаимодействия жилищных и градозащитных СО НКО, общественных объединений, других институтов гражданского общества с органами власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в городах проекта в отношении организации информирования граждан
4. Повысится информированность граждан - собственников и нанимателей жилья в городах проекта в отношении защиты их жилищных и имущественных прав и вовлеченность в принятие решений об участии в проектах комплексного развития территорий жилой застройки.

*Подтверждается анкетами и отзывами участников проекта, получателей материалов, статистикой охвата Интернет-аудитории*

# Дальнейшее развитие проекта

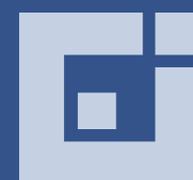
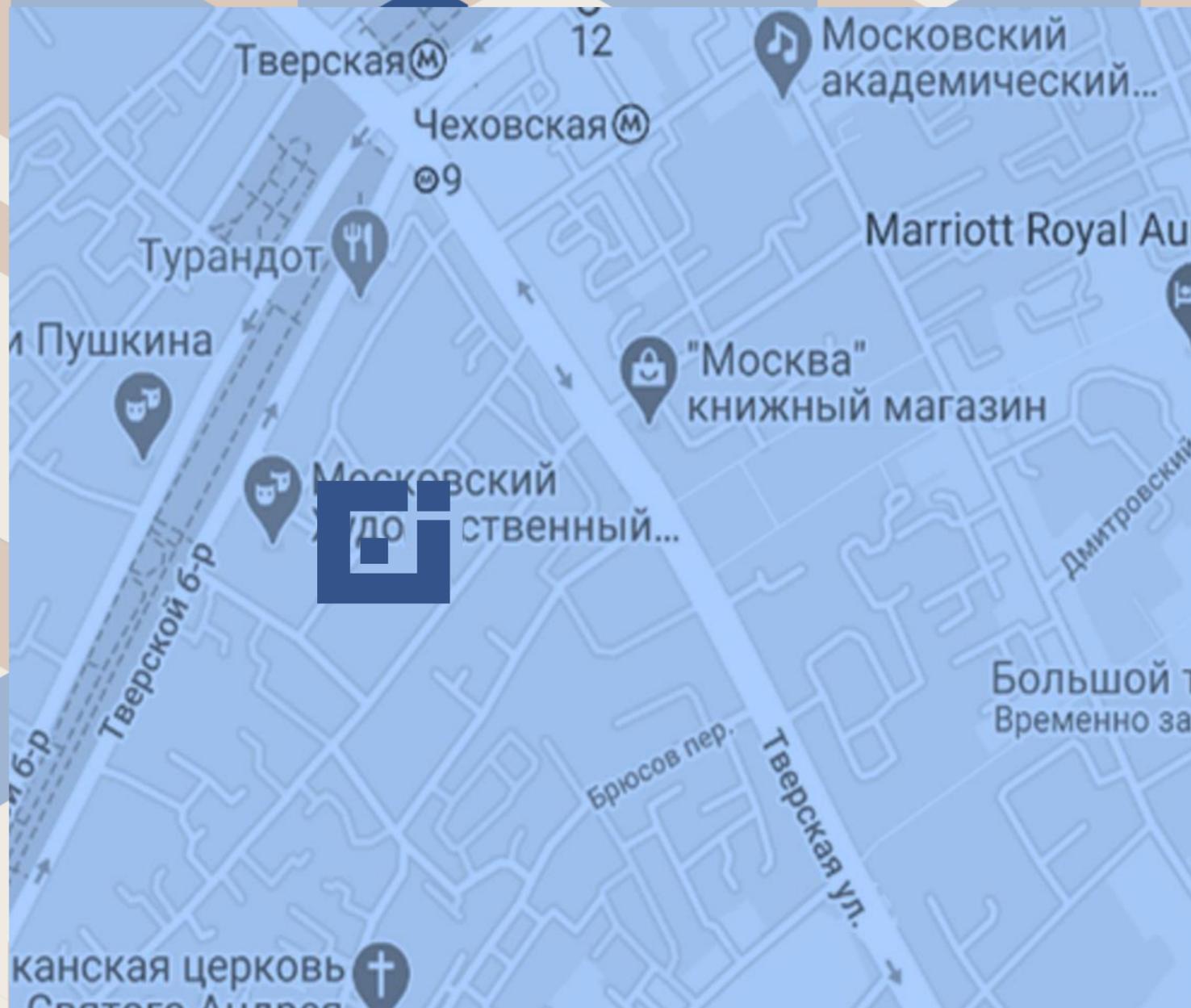
Устойчивость проекта обуславливается, прежде всего, сохранением актуальности и востребованности его материальных результатов для целевых групп в течение длительного времени



- *Размещение на сайте ИЭГ и регулярная актуализация материалов в помощь представителям НКО, жителям и органам власти.*
- *Консультационная помощь и мониторинг проблем, их решений и достижения успехов.*
- *В рамках управления Целевым капиталом ИЭГ - выявление, описание и размещение на сайте ИЭГ лучших практик взаимодействия для информирования и консультирования граждан.*



- *Подготовка в ряде городов России специалистов НКО для дальнейшего обучения и консультирования граждан.*
- *Передача всех наработок проекта во всероссийские общественные организации для освещения и распространения*
- *Широкое распространение всех материалов и результатов проекта через Интернет и СМИ и возможностью их практического использования и неограниченного тиражирования*



## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

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

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

Вебсайт: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

