



СФ

С О В Е Т
Ф Е Д Е Р А Ц И И

Федерального Собрания
Российской Федерации

Комитет Совета Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера

МАТЕРИАЛЫ

парламентских слушаний

*"Комплексное развитие территорий
как приоритетный механизм
градостроительного развития:
проблемы и пути их решения"*

МОСКВА • 2024 год

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

Тел. 692-69-74

**К вопросу о комплексном
развитии территорий как
приоритетном механизме
градостроительного развития:
проблемы и пути их решения**

Комплексное развитие территорий является одним из важнейших направлений градостроительного и социально-экономического развития Российской Федерации.

Согласно пункту 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под комплексным развитием территорий понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» одной из национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года определена комфортная и безопасная среда для жизни. Достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» должны характеризовать такие показатели и задачи как: обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 году и не менее 38 квадратных метров к 2036 году; обновление к 2030 году жилищного фонда не менее чем на 20 процентов по сравнению с показателем 2019 года; устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда; повышение доступности жилья на первичном рынке.

Федеральным законом 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» в Градостроительный кодекс Российской Федерации введен единый механизм комплексного развития территорий взамен ранее используемых отдельных механизмов (развитие застроенной территории, комплексное развитие территорий по инициативе органов местного самоуправления и комплексное освоение территорий).

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды (статья 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В указанной статье сформулированы цели комплексного развития территории:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Согласно положениям статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Российской Федерации в трех случаях, а именно: в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности, в случае, когда реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта Российской Федерации с привлечением средств федерального бюджета (за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда), а также в тех случаях, когда реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией.

Правила принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию (далее – Правила), утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1184. Правилами установлено, что в целях принятия решения в отношении комплексного развития территории, расположенной в границах субъекта Российской Федерации, высший исполнительный орган государственной власти такого субъекта Российской Федерации обращается с инициативой в Минстрой России о принятии решения. Минстрой России на основании обращения осуществляет подготовку проекта решения, в которое

включаются указанные в Правилах сведения, этапы (при наличии) реализации решения, а также прилагаются сведения о приоритетном инвестиционном проекте субъекта Российской Федерации, информация о необходимости привлечения средств федерального бюджета для реализации решения, финансово-экономическое обоснование решения и пояснительная записка.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 28 июня 2014 года № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р утверждена Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Стратегия).

Основной целью Стратегии является обеспечение достижения к 2030 году национальных целей и стратегических задач, определенных указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»¹, в том числе национальных целей «комфортная и безопасная среда для жизни» и «цифровая трансформация».

Задачами для достижения указанной цели являются:

создание условий для преодоления последствий кризисных явлений за счет строительной отрасли как основы для восстановления экономики;

повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды;

формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства;

повышение энергоэффективности строящихся и существующих объектов капитального строительства и коммунальных систем;

¹ Утратил силу с 7 мая 2024 года.

вовлечение в хозяйственный оборот ранее не задействованных для строительства земельных участков, повышение эффективности использования земельных участков, предназначенных для строительства;

минимизация негативного воздействия строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на окружающую среду.

За счет новых подходов к градостроительной политике Стратегией формулируются задачи для смежных отраслей, прежде всего, промышленности, энергетики и транспорта. Это стало возможным за счет определения в Стратегии приоритетов развития для городских агломераций и опорных населенных пунктов, систематизации пространственных данных, а также упрощения правил стратегического планирования и их синхронизации с порядками и сроками принятия градостроительных решений на местах.

Формирование новых жилищных возможностей для граждан позволяет определить основные стратегические приоритеты жилищной политики, создать условия для комплексного обновления населенных пунктов и повышения качества жизни граждан. Жилищное строительство и обновление городов с учетом социальных и экономических эффектов являются ключевыми элементами Стратегии, которые формируют задачи по развитию строительной отрасли и ее ресурсному обеспечению.

Реализация Стратегии осуществляется в 2 этапа:

первый - с 2022 года по 2024 год;

второй - с 2025 года по 2030 год с ориентиром на достижение прогнозных значений показателей 2035 года.

Как указано в Стратегии, в ближайшее десятилетие необходимо создать основу для сбалансированного развития страны. Важнейшим этапом в решении этой задачи является оптимизация документов и процедур территориального планирования, градостроительного и социально-экономического развития территорий, установление возможности проведения единой градостроительной, тарифной и транспортной политики в городских агломерациях и опорных населенных пунктах, в том числе на межмуниципальном уровне, а также

использование единых нормативов по обеспечению инфраструктурой населенных пунктов, учитывая, в том числе важность развития сельских поселений, малых и средних городов.

В связи с этим одним из ключевых направлений Стратегии определено формирование новой градостроительной политики.

Стратегическими целями являются:

обеспечение доступности приобретения, строительства или аренды жилья не менее чем двум третям (67 процентов) граждан страны;

ввод более 1 млрд кв. метров жилья (за период 2021 - 2030 годов), в том числе многоквартирных домов не менее 550 млн кв. метров, индивидуальных жилых домов не менее 450 млн кв. метров, и формирование основы для дальнейшего развития жилищного строительства.

В связи с этим предусмотрены следующие мероприятия:

приоритетное применение механизмов комплексного развития территорий;

осуществление эффективного территориального планирования и градостроительного зонирования в целях сбалансированного пространственного развития городских агломераций и возрождения малых форм расселения;

синхронизация инвестиционных программ естественных монополий с планами жилищного строительства;

обеспечение территорий под жилищное строительство необходимой социальной, коммунальной, транспортной и иной инфраструктурой, в том числе с использованием финансовых инструментов, предусмотренных федеральным проектом «Инфраструктурное меню»;

вовлечение в оборот земельных участков в объеме, необходимом для достижения национальной цели по увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год;

развитие рынка ипотечного кредитования, в том числе за счет льготных ипотечных программ, направленных на поддержку отдельных категорий граждан (семьи с детьми, молодые профессионалы и др.);

развитие индивидуального жилищного строительства, в том числе в рамках реализации инициативы социально-экономического развития Российской Федерации «Мой частный дом»;

восстановление прав всех обманутых граждан - участников долевого строительства;

реализация новой программы расселения;

выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;

активное формирование и развитие рынка арендного жилья;

совершенствование подходов к применению мер поддержки жилищного строительства, в том числе с учетом особенностей отдельных субъектов Российской Федерации.

Для получения наибольшего эффекта предлагается распределить субъекты Российской Федерации по 5 основным кластерам рынка жилья для последующего применения в субъектах Российской Федерации соответствующих мер поддержки жилищного строительства.

Кластер 1 «Динамичные» - высокий приток и темпы роста населения при больших объемах ввода жилья, не покрывающих спроса и приводящих к низкой доступности жилья.

Кластер 2 «С нехваткой спроса» - снижение численности населения и доходов, низкие объемы ввода жилья при избыточном предложении на рынке жилой недвижимости и высоком уровне доступности жилья.

Кластер 3 «С нехваткой предложения» - отток населения и низкие объемы ввода жилья, не покрывающие спрос, приводят к низкой доступности жилья.

Кластер 4 «Стагнирующие» - баланс спроса и предложения при невысоких объемах жилищного строительства обеспечивает доступность жилья.

Кластер 5 «Депрессивные (сложные)» - активное снижение численности населения и наиболее низкие объемы ввода жилья.

Для решения задачи восстановления прав всех обманутых граждан - участников долевого строительства предусмотрены такие мероприятия, как:

завершение строительства публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и субъектами Российской Федерации проблемных объектов, осуществление выплаты возмещения гражданам;

ликвидация объектов незавершенного строительства;

осуществление мониторинга реализации мероприятий по восстановлению прав обманутых граждан - участников долевого строительства в субъектах Российской Федерации;

использование механизмов комплексного развития территорий для строительства жилищного фонда социального использования и арендного жилья на земельных участках, предоставленных публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Расширение использования механизма комплексного развития территорий жилой застройки должно предусматриваться при расселении ветхого и аварийного жилищного фонда.

Формирование комфортной городской среды является неотъемлемой частью комплексного развития территорий и не может рассматриваться в отрыве от градостроительного планирования, создания городской инфраструктуры, возведения жилья, объектов торгового, культурного, спортивного и иного назначения, создания безбарьерной среды для маломобильных групп населения.

Приоритетность благоустройства территорий определяется субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, в том числе по итогам голосования жителей.

В рамках формирования комфортной городской среды предусмотрены, в частности, такие мероприятия, как:

создание комфортных и безопасных общественных территорий, сохранение и развитие пространств населенных пунктов;

синхронизация мероприятий по благоустройству населенных пунктов с мероприятиями комплексного развития территорий, новым жилищным строительством, программой модернизации систем коммунальной инфраструктуры, капитального ремонта;

развитие цифровой экосистемы формирования комфортной городской среды, внедрение платформы учета общественного мнения при определении приоритетов развития объектов городского хозяйства «Решаем вместе»;

формирование и совершенствование нормативной правовой базы, предусматривающей повышение ответственности и активности жителей в вопросах благоустройства;

определение границ и оформление права государственной или муниципальной собственности на земельные участки, занятые существующими местами погребения (кладбищами);

применение инновационных технологий при осуществлении мероприятий по благоустройству населенных пунктов, таких как «умное освещение», «зеленые крыши», «экопарковки», «оздоровительные ландшафты».

Одним из ключевых направлений Стратегии определено формирование новой градостроительной политики. В связи с этим предусмотрены следующие мероприятия:

реализация градостроительной политики с учетом формируемых планов социально-экономического развития ключевых городских агломераций и опорных населенных пунктов, определения ключевых центров экономического роста на территории страны и обеспечения их сбалансированного развития, изменения логистических цепочек в экономике исходя из сложившейся политической и макроэкономической ситуации;

сокращение количества документов, необходимых для реализации градостроительной политики, снятие избыточных ограничений для строительства;

упрощение порядка установления зон с особыми условиями использования территорий, сокращение количества видов таких зон и ограничений на осуществление хозяйственной деятельности в таких зонах;

развитие Единого института пространственного планирования, который будет обеспечивать информационно-методологическую, экспертную поддержку в вопросах формирования и развития городских агломераций, принимать участие в подготовке документов территориального планирования и иных документов, связанных с осуществлением градостроительной деятельности;

развитие национальной системы пространственных данных;

снятие в рамках реализации градостроительной политики ограничений по обеспечению необходимой инфраструктурой объектов капитального строительства в рамках реализации инвестиционных проектов с повышением эффективности использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности;

формирование в рамках реализации градостроительной политики консолидированной потребности строительной отрасли в ресурсах, создание условий для локализации производства и импортозамещения в строительстве.

Согласно Стратегии результатами осуществления указанных мероприятий являются:

сформирована система документов, обеспечивающих реализацию единой градостроительной политики в городских агломерациях в соответствии с инициативой социально-экономического развития Российской Федерации «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения»;

градостроительная политика реализуется с учетом сформированных планов социально-экономического развития ключевых городских агломераций и опорных населенных пунктов;

повышена эффективность и сокращены сроки принятия градостроительных решений за счет сокращения количества документов, необходимых для реализации градостроительной политики, а также развития национальной системы пространственных данных;

сформирована консолидированная потребность в ресурсах, созданы условия для локализации производства и импортозамещения в строительстве с гарантированным объемом спроса;

определены границы городских агломераций;

повышена инвестиционная привлекательность городских агломераций, сняты ограничения по обеспечению необходимой инфраструктурой объектов, создаваемых в рамках реализации инвестиционных проектов, повышена эффективность использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности;

создана аналитическая система поддержки управленческих решений и мониторинга процессов планирования и реализации градостроительной политики;

увеличен объем вовлекаемых в оборот земельных участков для целей жилищного строительства;

принято к 2024 году не менее 500, а к 2030 году не менее 1000 решений о комплексном развитии территорий.

Согласно Стратегии национальной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 года № 400, достижение целей государственной политики в сфере сбережения народа России и развития человеческого потенциала обеспечивается, в том числе путем решения задачи создания комфортной среды для проживания во всех населенных пунктах, развитие их транспортной и энергетической инфраструктуры.

30 марта 2024 года Президентом Российской Федерации был утвержден Перечень поручений по реализации состоявшегося 29 февраля 2024 года Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию № Пр-616, в котором Правительству Российской Федерации было поручено обеспечить в 2025 - 2030 годах выделение бюджетных ассигнований федерального бюджета на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации проектов комплексного

развития территорий в регионах с низким уровнем социально-экономического развития, в размере 120 млрд рублей.

В настоящее время в 76 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма комплексного развития территорий 648 территорий площадью 15,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 108 млн кв. м, из них 78,4 млн кв. м жилой площади. Всего в проработке 1 222 территории общей площадью более 31 тыс. га, в том числе 110 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ», с градостроительным потенциалом 218 млн кв. м, из которых 156 млн кв. м жилой площади. Принято 572 решения о комплексном развитии территорий, в том числе 235 решений о комплексном развитии территорий жилой застройки, общей площадью порядка 13 тыс. га с градостроительным потенциалом 94,8 млн кв. м, из них 66,1 млн кв. м жилой площади. В рамках реализации комплексного развития территорий жилой застройки расселено 158,05 тыс. кв. м жилого фонда, в том числе аварийного 144,97 тыс. кв. м: улучшены жилищные условия для 9,32 тыс. человек².

Необходимо также отметить, что в настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе находится ряд законопроектов, касающихся вопросов комплексного развития территорий:

1) проект федерального закона № 714637-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесенный в Государственную Думу депутатом Государственной Думы И.В.Белых и рассмотренный Советом Государственной Думы 25 сентября 2024 года. Законопроектом предлагается внести изменения в 15 нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе в Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации,

² Сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (minstroyrf.gov.ru).

Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», направленные на сокращение сроков, упрощение процедур реализации крупных инвестиционных проектов комплексного развития территорий, гармонизацию положений законодательства о комплексном развитии территорий и о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве.

2) проект федерального закона № 467032-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения прав граждан при комплексном развитии территорий», внесенный в Государственную Думу Законодательным Собранием Санкт-Петербурга и рассмотренный Советом Государственной Думы 27 ноября 2023 года. Законопроектом предлагается в Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» внести изменения, направленные на обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

Правовое Управление
Аппарата Совета Федерации

Исполнители:
отдел гражданского права: Н.Н.Коротков;
отдел конституционного и международного права: Ю.В.Андрюкин.

Информационно-аналитический материал на тему «Комплексное развитие территорий как приоритетный механизм градостроительного развития: проблемы и пути их решения»

1. Мероприятия по комплексному развитию территорий (далее – КРТ) реализуются во исполнение поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина по итогам совещания по экономическим вопросам 21 января 2021 года¹, согласно которому необходимо разработать и утвердить концепцию программы строительства и реконструкции объектов инфраструктуры с использованием механизмов долгового финансирования, содержащую, в том числе, типы инфраструктуры, строительство и реконструкция которых может осуществляться в рамках программы, включая транспортную, инженерную, коммунальную, социальную, туристическую инфраструктуру, инвестиции в общественный транспорт, жилую и коммерческую недвижимость.

Механизм КРТ был запущен в 2021 году, закреплён в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) **Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ²**, которым также определены особенности изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях КРТ жилой застройки, КРТ нежилой застройки. Механизм КРТ является одним из ключевых в градостроительном развитии субъектов Российской Федерации для повышения эффективности использования территорий и их обновления, создания необходимых условий для развития инфраструктуры³.

В данном Федеральном законе **комплексное развитие территорий** определено как **совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.**

Федеральный закон № 494-ФЗ также предусматривает возможность сокращения сроков инвестиционно-строительного цикла за счёт упрощённого порядка внесения изменений в документы территориального планирования и функционального зонирования. При КРТ жилой и нежилой застройки на основании утверждённого проекта планировки территории возможно утверждение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки⁴.

Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллин 17 апреля 2024 года сообщил, что механизм КРТ является одним из основных перспективных инструментов градостроительного развития и качественного обновления

¹ Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания по экономическим вопросам 21 января 2021 года (Пр-214, п.1 в-1).

² Федеральный закон 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».

³ «Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации» // Официальный сайт Минстроя России, дата обращения 15 октября 2024 года.

⁴ «Строительная газета. КРТ шагает по стране: Александр Ломакин о целях, нюансах и перспективах комплексного развития территорий» // Официальный сайт Минстроя России, 1 апреля 2022 года.

городских пространств. Он позволяет решать одну из ключевых задач – создание современных городских кварталов, где сразу есть всё необходимое для жизни, работы и отдыха граждан, включая коммунальную, социальную, дорожную инфраструктуры. **В 86 регионах страны реализуется 1192 проекта КРТ** на разных этапах – от проработки таких территорий до моделирования дальнейшего жизненного цикла реализуемого проекта. Общая площадь земельных участков под КРТ – 30,9 тыс. га, а градостроительный потенциал территорий, на которых возможна реализация проектов КРТ, превышает 215 млн кв. м, включая почти 155 млн кв. м жилой площади. По сравнению с 2022 годом количество проектов КРТ выросло на 35%, а их градостроительный потенциал – на 36%⁵.

2. Президент Российской Федерации В.В. Путин в ходе оглашения Послания Федеральному Собранию Российской Федерации 29 февраля 2024 года обозначил, что поддержка будет оказана проектам КРТ под застройку, возведение жилых кварталов со всей инфраструктурой в регионах с пока ещё недостаточным уровнем социально-экономического развития, где многие обычные предложения не работают. Для этих территорий на данные цели будут направлены дополнительно 120 млрд рублей. При федеральной поддержке многие регионы существенно нарастили темпы расселения аварийного жилья. В общей сложности за последние 16 лет в новые квартиры переехали 1 млн 730 тыс. человек. В предстоящие шесть лет важно не снижать такую динамику. Правительству Российской Федерации необходимо подготовить и запустить новую программу расселения аварийного жилья. Что касается систем ЖКХ, то будут наращиваться темпы модернизации коммунальной инфраструктуры – в общей сложности до 2030 года будет направлено 4,5 трлн рублей, включая средства частных компаний.

Согласно утверждённому перечню поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации Правительству Российской Федерации необходимо продлить до 2030 года реализацию **федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»**, предусмотрев выделение на его финансирование бюджетных ассигнований федерального бюджета в размере 330 млрд рублей, а также разработать и реализовать **новую программу расселения аварийного жилья**⁶. Правительству Российской Федерации необходимо обеспечить наращивание темпов реализации субъектами Российской Федерации **программ модернизации коммунальной инфраструктуры** и направление до 2030 года на эти цели 4,5 трлн рублей, включая частные инвестиции и средства федерального бюджета в размере не менее 150 млрд рублей ежегодно⁷. Также Правительству Российской Федерации необходимо обеспечить в 2025–2030 годах выделение бюджетных ассигнований федерального бюджета на **софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации проектов КРТ в регионах с низким уровнем социально-экономического развития**, в размере 120 млрд рублей⁸.

⁵ «Марат Хуснуллин: В регионах России уже началась реализация проектов комплексного развития порядка 1,2 тыс. территорий» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 17 апреля 2024 года.

⁶ Пр-616, п.10 м) – из перечня поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 30 марта 2024 года.

⁷ Пр-616, п.11 и) – из перечня поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 30 марта 2024 года.

⁸ Пр-616, п.12 л) – из перечня поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 30 марта 2024 года.

3. Ранее, 15 декабря 2023 года, в Совете Федерации прошло заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по теме «Актуальные вопросы комплексного развития территорий: законодательное регулирование и правоприменительная практика». Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллин в ходе мероприятия отметил, что соответствующий Федеральный закон⁹ отмечает своё трёхлетие. КРТ является совершенно новым направлением, которое все регионы ждали для того, чтобы модернизировать территории городов, территории, на которых находятся разные пространства, которые требуют вмешательства. Здесь и, конечно, неиспользуемые территории, бывшие территории предприятий, которые невозможно было вовлечь без соответствующих решений. **Самое главное в реализации Федерального закона – не квадратные метры, а изменение морально устаревшего облика наших городов – причём на существующей инженерной инфраструктуре.**

Заместитель Председателя Совета Федерации И.Ю. Святенко, открывая данное заседание, обратила внимание на возникшие проблемы по отсутствию возможности реализации проектов КРТ в отношении территорий, полностью занятых ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, ветхими домами блокированной застройки – на схожую ситуацию обращали внимание Республики Бурятия, Марий Эл, Татарстан и Хакасия; Красноярский, Пермский края; Амурская, Ленинградская, Магаданская, Пензенская, Челябинская области. Регионы ссылаются на неэффективность механизма изъятия объектов индивидуального жилищного строительства в целях КРТ и отсутствие гарантий по обеспечению освобождения необходимого для дальнейшего строительства земельного участка. **Также в проблемной зоне недостаточный уровень квалификации работников государственных и муниципальных органов власти; отсутствие механизмов поддержки застройщиков при строительстве социальных объектов** (на это обратили внимание Новосибирская, Псковская, Ярославская области; Забайкальский, Приморский края; Ханты-Мансийский автономный округ – Югра). Мониторинг показал низкую региональную активность по установлению дополнительных гарантий жилищных прав граждан. **И.Ю. Святенко напомнила, что к закреплённым на федеральном уровне гарантиям относится равноценное возмещение либо предоставление другого жилого помещения по заявлению собственника с зачётом его стоимости. Соответственно, необходимо будет проработать вопросы о распространении закреплённых в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищных гарантий, предусмотренных для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, которые включены в границы КРТ жилой застройки, для собственников аварийных и ветхих домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов. Предлагается проработать вопрос по закреплению регионами дополнительной гарантии собственникам (по их желанию), – по предоставлению взамен изымаемого земельного участка, который имеет соответствующий вид разрешенного использования, обеспеченного необходимой инфраструктурой.**

⁹ Федеральный закон 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».

Важно проработать вопросы расширения, проведения образовательных программ, направленных на повышение квалификации работников государственных и муниципальных органов власти, а также иных специалистов в части применения ими законодательства о КРТ.

Заместитель Председателя Совета Федерации И.Ю. Святенко также обратила внимание на **Федеральный закон от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁰**, так как им предусматривается важное изменение института КРТ, включая возможность включения в границы КРТ незастроенной территории земельных участков, обременённых сервитутами, публичными сервитутами, а также возможность осуществления КРТ в соответствии с ранее утверждённой не потерявшей свою актуальность документацией по планировке территорий.

Данным Федеральным законом **введено понятие «оператор комплексного развития территории»**, под которым понимается юридическое лицо, определённое Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации в соответствии с ГК РФ и обеспечивающее реализацию решения о КРТ. Устанавливается, что наравне с застройщиком оператор КРТ или лицо, с которым заключён договор о КРТ, могут осуществлять подготовку проектной документации как в целях реализации решения о КРТ, так и в целях реализации договора о КРТ, при этом операторы КРТ могут самостоятельно принимать решения о подготовке документации по планировке территории. В ЖК РФ вносится изменение, устанавливающее, что в случае принятия решения о КРТ жилой застройки помещения в многоквартирных домах, включённых в границы такой территории, могут быть переданы в собственность юридического лица, реализующего решение о КРТ (если это предусмотрено решением о КРТ жилой застройки). В статью 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» вносится изменение, устанавливающее, что полученные за счёт средств ППК «Фонда развития территорий» (равнозначное наименование ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»¹¹) средства бюджета субъекта Российской Федерации или средства местных бюджетов могут расходоваться на предоставление субсидии, в том числе юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом реализацию решения о КРТ. Также в Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносятся изменения, устанавливающие, в частности, что полученные за счёт средств финансовой поддержки средства бюджета субъекта Российской Федерации или средства местных бюджетов могут расходоваться, в том числе

¹⁰ Федеральный закон (пфз № 452646-8) принят Государственной Думой 15 декабря 2023 года, одобрен Советом Федерации 22 декабря 2023 года, подписан Президентом Российской Федерации В.В. Путиным 25 декабря 2023 года, вступил в силу 1 января 2024 года.

¹¹ Со дня завершения реорганизации (13 декабря 2022 года) наименования «государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и «публично-правовая компания «Фонд развития территорий» считаются равнозначными (часть 34 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

на предоставление субсидии оператору КРТ, созданному субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализацию решения о КРТ.

4. Текущая реализация механизма КРТ субъектами Российской Федерации.

Так как мероприятия, связанные с утверждением проектов КРТ и их реализации, регулируются, в том числе, региональными органами власти, то ситуация может различаться в разных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

По состоянию на апрель 2022 года субъекты Российской Федерации приняли нормативные правовые акты о порядке реализации КРТ на их территориях, которые обеспечили возможность подготовки и принятия решения о проектах КРТ, проведения торгов на право заключения договора о КРТ.

По информации Минстроя России, если по состоянию на 1 октября 2022 года субъектами Российской Федерации рассматривалось применение механизма КРТ в отношении 761 территории общей площадью свыше 25 тыс. га, то по состоянию на 1 сентября 2023 года субъектами Российской Федерации прорабатывался вопрос о применении механизма КРТ в отношении 979 территорий общей площадью 25,5 тыс. га. Соответственно на 5 июля 2024 года, всего в механизме КРТ 1222 территории (общей площадью более 31 тыс. га). При этом сколько из данных проектов развития территорий фактически реализуются, указано в таблице¹².

Всего принято решений о применении механизма КРТ субъектами Российской Федерации¹³

По состоянию на 1 октября 2022 года	По состоянию на 1 сентября 2023 года	По состоянию на 5 июля 2024 года
226 (в том числе 81 решение о КРТ жилой застройки)	440 (в том числе 178 решений о КРТ жилой застройки)	572 (в том числе 235 решений о КРТ жилой застройки)

За 2024 год возможно отметить следующие примеры.

- В **Воронежской области** 16 сентября 2024 года издание «Время Воронежа» провело круглый стол на тему «КРТ. Что за зверь такой кусачий? Благо или вред для города?». В ходе данного мероприятия было озвучено, что заминка возникает при реализации проектов – недостаточно знать Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), нужно ещё и понимать, что делать дальше. Причём не только застройщикам, но и жителям ветхих кварталов. Спикеры вспомнили примеры, когда собственники отказывались от расселения по КРТ – заместитель руководителя управления строительной политики администрации города Воронежа И.С. Чаукин рассказал, что одним из самых известных случаев было голосование жителей улицы Димитрова. Это большой квартал, где примерно одинаковые дома – 40–50-х годов застройки. Технически их нельзя было признать аварийными, но состояние в целом «довольно грустное». Спикеры также напомнили о последовательности вхождения в КРТ. Всё начинается с заключения договора, при необходимости вносятся изменения в ПЗЗ, затем разрабатывается и утверждается график расселения конкретных домов. Обязательно и строительство

¹² «Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации» // Официальный сайт Минстроя России, дата обращения 15 октября 2024 года.

¹³ «Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации» // Официальный сайт Минстроя России, дата обращения 15 октября 2024 года.

социальных объектов. **За любое нарушение следуют санкции, так что вовремя зайти в проект становится задачей не только застройщика, но и жителей**¹⁴.

- В городе Новосибирске в феврале 2024 года жители микрорайона Аэропорт узнали, что их дома признали аварийными и подлежащими расселению. Соответствующее решение принято на основе заключения экспертной организации из другого региона. Собственники жилья заказали свою экспертизу, которая опровергла первую, обратились в Следственное управление Следственного комитета Российской Федерации по Новосибирской области. В результате возбуждено уголовное дело о предположительно подложной экспертизе – жители оспаривают аварийность своих домов¹⁵. При этом необходимо отметить, что в Новосибирской области, одной из первых, появился оператор КРТ – по состоянию на конец марта 2024 года проекты КРТ реализуются под ведением АО «Агентство развития жилищного строительства», созданным Правительством Новосибирской области¹⁶. С данным оператором, согласно открытым источникам (на 21 октября 2024 года), не было проблем взаимодействия участников КРТ.

- В ходе Восточного экономического форума первый заместитель генерального директора ФСК «Регион» Р.В. Капинос 4 сентября 2024 года сообщил, что при КРТ со стороны органов муниципальной власти необходимо вовлечение наибольшего количества простаивающих земель в оборот и, соответственно, реализации на них проектов. Но есть нюанс, заключающийся в невозможности замены создания социальных объектов соцкультбыта денежной компенсацией. Например, в Перми задействован инструмент компенсации – застройщик отчисляет средства в специальный фонд, и регион сам решает, где и какие школы, детсады необходимо строить. По мнению эксперта, данный подход оправдан тем, что при включении земли в КРТ возможна ошибка анализа того, сколько школ и детских садов создано по соседству. Поэтому в будущем их может быть создано слишком много для конкретного места¹⁷.

- В ходе прямого эфира 30 июля 2024 года на портале «Всёостройке.рф» первый заместитель генерального директора ФСК «Регион» Р.В. Капинос обратил внимание на то, что квартальная застройка в рамках КРТ – это, прежде всего, требования по наполнению не только жильём, но и по социально-культурному наполнению: благоустройству, паркингу и тому подобному. Но здесь существует проблема – критерием выигрыша в конкурсе КРТ является цена. В итоге часто побеждают небольшие застройщики, которые готовы предложить максимальную цену при минимальной себестоимости, что сказывается на качестве застройки. Эксперт также поддержал озвученную в эфире идею по диверсификации требований КРТ, которая связана с такими параметрами-условиями как численность населения, локация, обеспеченность инженерной инфраструктуры, удалённость от региональных центров.

- В ходе прямого эфира 30 июля 2024 года на портале «Всёостройке.рф» главный специалист по земельно-имущественным отношениям отдела подготовки ООО «Брусника»

¹⁴ «Воронежские эксперты обсудили перспективы КРТ» // Сайт «Абирег», 16 сентября 2024 года.

¹⁵ «КРТ любой ценой: застройщик решил снести дома на двух улицах в Заельцовском районе – жители заявили о ложной экспертизе» // Сетевое издание «НГС.НОВОСТИ», 12 февраля 2024 года.

¹⁶ «Снизить риски для бизнеса: на международной конференции в Томске оценили перспективы градостроительства и КРТ» // Сайт «Строительная газета», 21 марта 2024 года.

¹⁷ «Механизм комплексного развития территорий нуждается в доработке – федеральный застройщик на ВЭФ» // Сайт «ВЛ Новости», 4 сентября 2024 года.

А. Мурзина отметила, что органы власти при реализации проектов КРТ не всегда проявляют инициативу по организации конкурсов и формулирования дополнительных требований к участникам торгов. Это отражается, в том числе и на параметрах застройки. Важно побудить органы власти на местах стать более инициативными, более открытыми к диалогу с бизнесом при подготовке и реализации решений о КРТ.

- В свою очередь на прямом эфире 30 июля 2024 года на портале «Всёостройке.рф» заместитель генерального директора MR Group А. Кирсанов обозначил необходимость правового регулирования условий изменения заключенных договоров о КРТ, определить условия расторжения договоров о КРТ, так как соответствующие вопросы могут возникнуть¹⁸.

- Преподаватель кафедры практической юриспруденции ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», руководитель ООО «Юридическое агентство Кучембаев и партнеры» А.Н. Кучембаев и руководитель практики градостроительных споров ООО «Юридическое агентство «Кучембаев и партнеры» А.Ю. Нефедов в своей статье¹⁹ от 12 июня 2024 года обращают внимание, что несмотря на принятие поправки в ГрК РФ в 2023 году, сведения о принятом решении о КРТ в настоящее время не подлежат отражению в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). При этом необходимо понимать, что проекты решений о КРТ всё же подлежат официальному опубликованию, однако понятно, что на практике маловероятно, что владелец недвижимости, руководствуясь принципом достоверности ЕГРН, будет следить за региональными сайтами на предмет публикации проекта. Соответственно, возможны случаи того, что правообладатели о своих возможно нарушенных правах узнают, например, на стадии изъятия (естественным образом пропустив все сроки исковой давности).

5. В Екатеринбурге в начале октября 2024 года на Форуме 100+ (или 100+ TechnoBuild) при поддержке Минстроя России состоялась **сессия «Эффективное развитие механизма комплексного развития территории (КРТ) с учетом региональных практик и применения цифровых инструментов планирования»**. В ходе данного мероприятия заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации К.А. Михайлик сообщил, что перед Минстроем России стояло несколько задач, и одна из основных – **формирование инструментария, которым регионы должны пользоваться для создания комфортной жизни граждан**. Одним из основных таких инструментов стала разработанная российскими программистами **Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД)**. По истечении трёх лет 85 регионов работают в полностью устоявшихся функциональных системах обеспечения градостроительной деятельности. **Но любая система не становится полностью функциональной, пока не будет соблюдено два фактора: первый – чтобы люди умели ею пользоваться, и второй – внутри неё должна быть культура работы для достижения поставленных результатов**. Изначально, когда ГИСОГД создавалась, это был просто архив документов. Сегодня же она намного глубже. Есть регионы, в

¹⁸ «ТОПы крупнейших девелоперов предложили решения для донстройки механизма КРТ в регионах» // «Строительная газета», 31 июля 2024 года.

¹⁹ А.Н. Кучембаев, А.Ю. Нефедов. «Решение о комплексном развитии территории как нормативный правовой акт» // Журнал «Современный юрист», – № 2, – 2024.

которых ГИСОГД – не просто слои данных, к которым можно обращаться и получить те или иные выписки, а полноценная система аналитической поддержки решений, автоматизации оказания услуг, прогнозирования дальнейшего развития региона.

Также К.А. Михайлик отметил, что задача на сегодня в рамках работы по обеспечению устойчивости развития территорий – создавать эффективные инструменты управления градостроительной деятельностью. В ближайшее время необходимо систематизировать данные, которые создаются и загружаются в ГИСОГД, переводить документы в цифровой формат, создавать внутренние нейронные связи. Вторая задача – создать культуру пользования системой для всех: бизнеса, органов местного самоуправления, управляющих организаций, поставщиков услуг, учреждений образования и здравоохранения. С учётом того, что с 2025 года будет реализовываться **национальный проект «Инфраструктура для жизни», а внутри него будет федеральный проект, направленный именно на обеспечение повышения устойчивости качества жизни населённых пунктов, наша задача создавать именно эффективные инструменты ГИСОГД, и она считается приоритетной²⁰.**

Соответственно, региональные органы власти, операторы КРТ, застройщики, другие участники (согласно информации заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации К.А. Михайлика) используют единый автоматизированный информационный продукт по работе КРТ-проектами – Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД).

При этом возможно (согласно мнению экспертов ООО «Юридическое агентство Кучембаев и партнеры») владельцы объектов имущества, включённых в КРТ, могут не знать о том, что существует ГИСОГД, и что в ней есть важная для них информация.

6. По опубликованной информации Минстроя России от 10 сентября 2024 года, в новый национальный проект «Инфраструктура для жизни» войдёт отдельная программа по стимулированию КРТ в регионах Российской Федерации. Сам новый нацпроект, который готовится по поручению Президента Российской Федерации В.В. Путина, будет включать комплексное развитие 2 тыс. опорных населённых пунктов по всей стране. В него войдут мероприятия по жилищному и дорожному строительству, по формированию более комфортных условий для проживания граждан, по модернизации жилищно-коммунального хозяйства, по обеспечения современным общественным транспортом²¹.

При этом статс-секретарь – заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ю.П. Муценек 20 сентября 2024 года в ходе XV Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс» подтвердил, что **в нацпроект «Инфраструктура для жизни» войдут данные мероприятия.** Также статс-секретарь сообщил, что для повышения качества услуг ЖКХ, **Минстрой России формирует новый федеральный проект по модернизации коммунальной инфраструктуры – всего к 2030 году необходимо улучшить качество**

²⁰ «Болото данных» в ГИСОГД должно стать незамутненным озером // Агентство новостей «Строительный бизнес», 7 октября 2024 года.

²¹ «В нацпроект по инфраструктуре войдет программа по стимулированию КРТ в регионах» // Официальный сайт Минстроя России, 10 сентября 2024 года.

коммунальных услуг для более 20 млн жителей, а также построить и реконструировать не менее 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения²².

7. В Совете Федерации в ходе заседания «круглого стола» на тему «О разработке мастер-планов комплексного развития территорий в Российской Федерации» 17 июля 2024 года **заместитель председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Д.Н. Ворона задал вопрос о подходах к мастер-планам воссоединённых регионов.** На данный вопрос заместитель Министра экономического развития Российской Федерации Д.С. Вахруков ответил, что по воссоединённым регионам уже сегодня разрабатываются и мастер-планы, и генеральные планы без относительно большой классификации (такой как – новые точки роста, стратегические населённые пункты, опорные населённые пункты), так как **нужно будет создавать многие города с нуля, включая большинство объектов инфраструктуры.** Поэтому тот экономически обоснованный подход, который выбран (через мастер-план), там, конечно, очень нужен. Д.С. Вахруков предполагает, что ключевым точкам для разработки мастер-планов воссоединённых регионов необходимо отдавать приоритет.

8. О финансировании (по состоянию на 5 июля 2024 года).

8.1. Инфраструктурные облигации.

По информации Минстроя России²³, одобрено 50 проектов на общую сумму 174 млрд рублей в 26 субъектах Российской Федерации (Республики Саха (Якутия), Башкортостан и Татарстан; Чувашская Республика; Пермский, Приморский и Хабаровский края; Амурская, Воронежская, Курская, Липецкая, Магаданская, Московская, Нижегородская, Новосибирская, Пензенская, Самарская, Сахалинская, Свердловская, Смоленская, Тюменская, Тульская, и Челябинская области; города федерального значения Санкт-Петербург и Москва; Ямало-Ненецкий автономный округ). Реализация указанных проектов позволит ввести порядка 34,3 млн кв. м жилья. Подписано 47 договоров займа на сумму 162,3 млрд рублей, выборка средств осуществляется по 40 проектам. Общая сумма выборки по всем проектам составляет 63 млрд рублей.

8.2. Инфраструктурные бюджетные кредиты (ИБК).

Общий объём средств ИБК в 2021–2025 годах составляет 1 трлн рублей – средства распределены в полном объёме между 83 субъектами Российской Федерации на реализацию 961 объекта и мероприятия, из них:

- 555 объектов и мероприятий инженерно-коммунальной инфраструктуры, сумма ИБК по которым составляет 286,47 млрд рублей;

- 79 объектов и мероприятий транспортной инфраструктуры, сумма ИБК по которым составляет 415,73 млрд рублей;

- 79 объектов и мероприятий социальной инфраструктуры, сумма ИБК по которым составляет 47,87 млрд рублей;

- 207 объектов и мероприятий дорожного строительства, сумма ИБК по которым составляет 224,58 млрд рублей;

²² «В Петербурге прошла XV Всероссийская конференция «Российский строительный комплекс» // Агентство новостей «Строительный бизнес», 24 сентября 2024 года.

²³ «Мониторинг реализации инфраструктурных проектов» // Официальный сайт Минстроя России, дата обращения 21 октября 2024 года.

- 31 объект индустриальных парков, промышленных технопарков, особых экономических зон, сумма ИБК по которым составляет 22,76 млрд рублей;

- 10 объектов туристской инфраструктуры, сумма ИБК по которым составляет 2,53 млрд рублей.

В рамках реализации данных объектов и мероприятий планируется достижение следующих показателей (нарастающим итогом до 2040 года):

- ввести 120,5 млн кв. м жилья;
- создать 491,2 тыс. рабочих мест;
- привлечь 10 639 млрд рублей внебюджетных средств;
- обеспечить поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации в размере 2,287 трлн рублей.

Выборка средств ИБК субъектами Российской Федерации осуществляется следующим образом:

- в 2021 году – 3,93 млрд рублей (доведено и освоено 100%);
- в 2022 году – 250 млрд рублей (доведено 100%, освоено 99,9% или 249,98 млрд рублей);
- в 2023 году – 250 млрд рублей (доведено 100%, освоено 38,3% или 245,87 млрд рублей);
- в 2024 году – 175 млрд рублей (доведено 28,4% или 49,65 млрд рублей, освоено 67,3% от доведённых средств или 33,42 млрд рублей);
- в 2025 году – 321,07 млрд рублей.

8.3. Специальные казначейские кредиты (СКК).

Средства СКК в 2023 году в объёме 190 млрд рублей (доведено 100%, освоено 67,02% или 126,71 млрд рублей) распределены в полном объёме между 79 субъектами Российской Федерации по следующим направлениям:

- 30 млрд рублей – на финансовое обеспечение мероприятий субъектов, входящих в состав ДФО;

- 25 млрд рублей – на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области;

- 75 млрд рублей – на основании конкурсного отбора с приоритетом на объекты ЖКХ;

- 50 млрд рублей – на приобретение подвижного состава пассажирского транспорта общего пользования.

- 7,97 млрд рублей – на реконструкцию, модернизацию действующих котельных на территории субъектов, в приоритете входящих в состав СЗФО и ДФО;

- 2,03 млрд рублей – на реализацию мероприятий на территории закрытых административно-территориальных образований.

Данный объём средств направлен на реализацию 566 мероприятий, из них:

- 398 мероприятий инженерно-коммунальной инфраструктуры, сумма СКК по которым составляет 117,73 млрд рублей;

- 113 мероприятий транспортной инфраструктуры, сумма СКК по которым составляет 53,09 млрд рублей;

- 339 мероприятий социальной инфраструктуры, сумма СКК по которым составляет 11,59 млрд рублей;

- 16 мероприятий дорожного строительства, сумма СКК по которым составляет 7,59 млрд рублей.

8.4. Предоставление средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

В рамках указанного механизма предусмотрено финансирование проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры с использованием льготных займов за счёт средств ФНБ, в совокупном объёме 150 млрд рублей.

В настоящее время одобрено 238 проектов в 76 субъектах Российской Федерации общей стоимостью 191,9 млрд рублей, потребность в заёмном финансировании составляет 147,8 млрд рублей.

Заключено 237 соглашений в 76 субъектах Российской Федерации на общую сумму 147,6 млрд рублей.

Заключено 237 договоров займа для реализации проектов в 76 субъектах Российской Федерации на общую сумму 147,6 млрд рублей.

Объём перечисленных средств по договорам займа составляет 125,2 млрд рублей.

В рамках реализации указанных 238 проектов с участием средств ФНБ запланирована реализация порядка 1300 объектов/мероприятий (ввод в эксплуатацию 550 объектов инфраструктуры и строительство, реконструкция, капитальный ремонт порядка 1776 км сетей в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения).

8.5. Поддержка проектов по строительству, модернизации и реконструкции объектов инфраструктуры со стороны ВЭБ.РФ.

Общая стоимость реализованных (реализуемых) при поддержке ВЭБ.РФ проектов по строительству, модернизации и реконструкции объектов инфраструктуры за период 2022–2023 годов составляет 1988,8 млрд рублей.

Со стороны ВЭБ.РФ оказана поддержка на реализацию проектов по строительству, модернизации и реконструкции объектов инфраструктуры за период 2022–2023 годов в объёме 357,5 млрд рублей.

В целом по механизму со стороны ВЭБ.РФ поддержка осуществлена по 61 проекту.

8.6. Реструктуризация бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов (НИП).

На создание инфраструктуры для реализации новых инвестиционных проектов планируется направить 255,6 млрд рублей.

По итогам рассмотрения заявок в 2021–2024 годах одобрены 685 проектов в 70 субъектах Российской Федерации (из 73 субъектов Российской Федерации, участвующих в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 года № 1704²⁴), из них:

²⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 года № 1704 «Об утверждении Правил определения новых инвестиционных проектов, в целях реализации которых средства бюджета субъекта Российской Федерации, высвобождаемые в результате снижения объема погашения задолженности субъекта Российской Федерации перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, подлежат направлению на выполнение инженерных изысканий,

- 428 НИП от 64 субъектов отобрано в 2021 году;
- 167 НИП от 69 субъектов отобрано в 2022 году;
- 72 НИП от 70 субъектов отобрано в 2023 году;
- 18 НИП от 70 субъектов отобрано в 2024 году.

Субъекты Российской Федерации направят 255,6 млрд рублей на создание 2160 объектов инфраструктуры в период с 2021 по 2024 годы для реализации НИП на общую сумму внебюджетных инвестиций – 4982,7 млрд рублей, в рамках реализации которых планируется создать 202 277 новых рабочих мест.

В 2021 году регионы планировали направить 17,4 млрд рублей на создание объектов инфраструктуры, в 2022 году – 50,5 млрд рублей, в 2023 году – 72,6 млрд рублей, в 2024 году – 115,2 млрд рублей, итого – 255,6 млрд рублей.

По итогам сведений о реализации новых инвестиционных проектов, представленных регионами в мае 2024 года, за 2021 год фактически направлено 17,4 млрд рублей (100%), за 2022 год – 49,1 млрд рублей (97%), за 2023 год – 58 млрд рублей (80%), за 2024 год – 11,4 млрд рублей (4%).

За счёт реализации НИП 19 субъектов Российской Федерации уменьшили свой государственный долг по бюджетным кредитам на 12,8 млрд рублей в 2022–2023 годах.



Справочная информация по принятым нормативным правовым актам в части совершенствования комплексного развития территорий

1. Минстроем России утвержден *Приказ № 248/пр от 9 апреля 2024 года «О внесении изменений в форму градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 741/пр»*.

Приказ № 248/пр издан с целью приведения формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения, утвержденные приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 741/пр, в соответствии с положениями части 12 статьи 57³ ГрК РФ, введенными Федеральным законом от 25 декабря 2024 г. № 627-ФЗ. Документ вступил в силу с 31 мая 2024 года.

2. 16 мая 2024 года принято *постановление Правительства РФ № - 609 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*.

Постановлением предусматриваются изменения в некоторые акты Правительства РФ в части терминологического аппарата, корреспондирующие изменениям в Градостроительном кодексе Российской Федерации, внесенными Федеральным законом от 25 декабря 2023 г. № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. Также 30 мая 2024 года принято *постановление Правительства Российской Федерации № 716 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701»*, которым устанавливаются случаи проведения торгов на право заключения двух и более договоров о комплексном развитии территорий.

Такое объединение способствует сокращению затрат и времени на проведение торгов у органов публичной власти.

4. 21 июня 2024 года принято *постановление Правительства Российской Федерации № 839 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»*.

Указанным Постановлением уточнен порядок опубликования проектов решений Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории.

Опубликование проекта решения Правительства Российской Федерации осуществляется посредством его размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа субъекта РФ и органа местного самоуправления, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию в соответствии с проектом решения, а со дня ввода в эксплуатацию системы «Стройкомплекс.РФ» - и (или) на официальном сайте указанной системы.

А также реализованы положения Федерального закона от 25 декабря 2023 г. № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. 22 июня 2024 года принято постановление Правительства Российской Федерации № 846 «Об утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Российской Федерации».

Постановление разработано во исполнение положений частей 5 и 6 статьи 71 ГрК РФ (в редакции Федерального закона № 627-ФЗ), согласно которым в целях реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории может быть заключено соглашение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления, при этом случаи, содержание, порядок заключения указанного соглашения, заключаемого в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Российской Федерации.

Постановлением предусматриваются случаи, содержание и порядок заключения соглашения в целях реализации решения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории, предусмотренного указанными нормами ГрК РФ.



Информация о ходе реализации комплексного развития территорий в субъектах Российской Федерации

В настоящее время в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ 755 территорий площадью 17,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 125 млн кв. м, в том числе жилой 91,7 млн кв. м.

Всего в проработке 1 303 территории, в том числе 113 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ», общей площадью 30,8 тыс. га, с градостроительным потенциалом 233,7 млн кв. м, из которых 168,2 млн кв. м жилой площади.

Принято 630 решений о КРТ, в том числе 261 решение о КРТ жилой застройки, общей площадью более 13 тыс. га с градостроительным потенциалом 99,6 млн кв. м, из них 70,5 млн кв. м жилой площади.

Фактическое переселение граждан из жилищного фонда в рамках принятых решений о КРТ жилой застройки началось в 27 субъектах Российской Федерации и составляет 191,36 тыс. кв. м, в том числе аварийного жилищного фонда площадью 166,62 тыс. кв. м, переселено 11 080 граждан.

В настоящее время в работе АО «ДОМ.РФ» 113 проектов в целях реализации КРТ в 48 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,36 тыс. га с градостроительным потенциалом 23,38 млн кв. м жилой площади.

Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, уже приняты положительные решения по 64 проектам в 33 субъектах Российской Федерации, предполагаемым к реализации на земельных участках общей площадью более 3 тыс. га с общим градостроительным потенциалом 14,6 млн кв. м.

**Справочная информация АО «ДОМ.РФ» в рамках подготовки
к проведению парламентских слушаний на тему «Комплексное
развитие территорий как приоритетный механизм
градостроительного развития: проблемы и пути их решения»**

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Закон № 161-ФЗ) и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия), АО «ДОМ.РФ», являясь единым институтом развития в жилищной сфере (далее – ЕИР), осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества и распоряжается ими в целях и способами, предусмотренными Законом № 161-ФЗ.

Целями предусмотренной Законом № 161-ФЗ деятельности ЕИР являются содействие развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и содействие созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.

Основными задачами ЕИР при осуществлении предусмотренной Законом № 161-ФЗ деятельности являются:

- оказание содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, земельных участков, предоставляемых в целях иного строительства, земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе иное строительство, а также содействия стимулированию развития рынка жилья;
- оказание содействия развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории
- и архитектурно-строительному проектированию, в том числе по подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории;
- оказание содействия обустройству территорий посредством строительства объектов инфраструктуры;
- оказание содействия органам государственной власти и органам местного самоуправления, субъектам естественных монополий, организациям коммунального комплекса, проектным, строительным, кредитным, финансовым
- и иным организациям в целях координации деятельности по согласованию программ жилищного строительства, производства строительных материалов,

- изделий, конструкций для жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного развития территорий с программами социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, программами комплексного социально-экономического развития муниципальных образований, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований, программами развития объектов инфраструктуры;
- стимулирование развития энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве.

Получаемые в агентирование находящиеся в федеральной собственности земельные участки и объекты недвижимости, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, подготавливаются ЕИР к вовлечению в оборот наиболее эффективным способом в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ. Для этого ЕИР анализирует возможность комплексного развития территории, необходимость изменения разрешенных видов использования земельных участков, наличие мер государственной поддержки, которые могут быть использованы при освоении земельных участков.

В отношении неэффективно используемых площадок разрабатываются, в том числе своими силами или с привлечением Фонда ДОМ.РФ, сторонних подрядчиков, градостроительные концепции, проекты планировки и межевания территории или корректировки к ним, что позволяет максимально использовать их градостроительные возможности и повысить капитализацию.

Для ускоренной и качественной подготовки агентруемого имущества к торгам АО «ДОМ.РФ» осуществляет системное взаимодействие с Росреестром (организуются ежеквартальные встречи с центральным аппаратом по методическим и практическим вопросам в отношении конкретных объектов недвижимости и земельных участков), ППК «Роскадастр» (договор по кадастровым, геодезическим и техническим работам с единым государственным реестром недвижимости). АО «ДОМ.РФ» заключены соглашения о взаимодействии с ПАО «РусГидро», ПАО «Газпром», ПАО «Россети», в рамках которых осуществляется содействие в синхронизации схем и программ развития ресурсных организаций с программами социально-экономического развития регионов, программами жилищного и (или) иного строительства; координация работ с арендаторами/пользователями земельных участков АО «ДОМ.РФ» (застройщиками) по вопросам реализации договоров о подключении и об осуществлении технологического присоединения.

В ходе мероприятий по подготовке федеральных земельных участков к реализации АО «ДОМ.РФ»:

- улучшает градостроительные характеристики и обеспечивает повышение инвестиционной привлекательности федерального имущества и увеличивает его капитализацию;
- проводит целевую градостроительную подготовку земельных участков, в отношении которых усматривается потенциал жилищного строительства, ориентированную на достижение показателей национального проекта «Жилье и городская среда» в виде строящихся метров жилья;
- устраняет юридические препятствия для совершения сделок;

- устраняет градостроительные ограничения, связанные с возможностью распоряжения земельными участками и выставления их на торги.

Специальная проработка и подготовка земельных участков и имущественных комплексов к торгам позволяет АО «ДОМ.РФ» предоставлять на рынке недвижимости предложения, которые являются высококонкурентными и востребованными среди участников строительного рынка и рынка недвижимости.

АО «ДОМ.РФ» совместно с Минстроем России, Росимуществом, Росреестром активно участвует в актуализации и развитии механизмов, предусмотренных Законом № 161-ФЗ, подготавливая предложения о внесении в него изменений, а также предложения по совершенствованию земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности и законодательства по управлению государственным имуществом.

1. Сведения о результатах реализации инициатив по внесению изменений в законодательство Российской Федерации по повышению эффективности вовлечения в оборот земельных участков и увеличению их градостроительного потенциала

- 1.1. Внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации в части закрепления обязанности органов государственного земельного надзора уведомлять в порядке и случаях, установленных положением о государственном земельном надзоре, ЕИР о фактах неустранения в установленный срок указанных в предписании нарушений земельного законодательства, совершенных в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

(<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202106110081>)

- 1.2. Внесены изменения в Закон № 161-ФЗ, в том числе предусматривающие право ЕИР в случаях, предусмотренных законом, направлять в Правительственную комиссию предложения, обосновывающие целесообразность прекращения осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

(<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300150>)

- 1.3. Внесены изменения, предусматривающие урегулирование отдельных вопросов, касающихся комплексного развития территории (далее – КРТ).

В Законе № 161-ФЗ впервые в Российской Федерации были установлены формы аукционов, позволяющих обязать застройщиков, получающих в аренду

или безвозмездное пользование земельные участки ЕИР, реализовывать жилье гражданам по ценам за 1 кв. метр, которые сложились на аукционе и зафиксированы в договоре с ЕИР. При этом торг между участниками шел на понижение стоимости продажи 1 кв. метра жилья отдельным категориям граждан (так называемые «голландские аукционы»).

В настоящее время АО «ДОМ.РФ» в целях жилищного строительства может в рамках аукциона заключать договор аренды, в рамках которого на арендатора возлагается обязанность, помимо арендных платежей, по завершении строительства передать ЕИР долю построенных жилых/нежилых помещений, введенных в эксплуатацию. На аукционе предметом торга может быть или повышение арендной платы или увеличение доли передаваемых квартир. Существенные условия таких аукциона и договора предусмотрены статьей 16.6-3 Закона № 161-ФЗ.

Кроме того, учтены предложения АО «ДОМ.РФ» в части:

- возможности АО «ДОМ.РФ» разрабатывать документацию по планировке территории под КРТ самостоятельно;
- передачи земельного участка ЕИР в аренду на 3 года без торгов для завершения строительства объектов жилищного строительства и инфраструктуры;
- снижения до 50% доли участия Российской Федерации в акционерных обществах для вовлечения арендуемых земельных участков.

Федеральный закон от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации!».

(<http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312250008>)

- 1.4. Предложения, направленные на формирование необходимой нормативной базы, обеспечивающей возможность участия АО «ДОМ.РФ» в государственных/муниципальных программах улучшения жилищных условий граждан, в том числе предусматривая возможность приобретения без процедуры торгов субъектами Российской Федерации / муниципалитетами жилых помещений АО «ДОМ.РФ», право на которые возникло в рамках проведения аукционов за долю, по цене 1 кв. метра, устанавливаемой Минстроем России, для реализации программ улучшения жилищных условий граждан, в том числе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Статус: предложения направлены, согласованы органами государственной власти.

- 1.5. Подготовлены предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации в части закрепления возможности образования земельных участков в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории в случае, если в отношении них принято решение Правительственной комиссией, а также если осуществляется образование земельного участка в соответствии с утвержденными красными линиями или внутри одного земельного участка, в отношении которого зарегистрировано право государственной собственности.

Статус: предложения были направлены в заинтересованные федеральные органы государственной власти, в настоящее время продолжается работа по обсуждению указанных предложений в данной сфере.

- 1.6. Подготовлены предложения по внесению изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы с целью сокращения видов земельных участков, ограниченных в обороте (расположенных во втором поясе зон санитарной охраны источников водоснабжения, археология, города-курорты), с усилением мер контроля за выполнением ограничений при использовании земельных участков, располагающихся в зонах, имеющих особое значение.

Статус: предложения направлены 29.11.2022 в Росреестр. Росреестром направлены в иные заинтересованные федеральные органы государственной власти.

Было получено письмо с позициями федерального органа исполнительной власти. В настоящее время продолжается работа по обсуждению предложений в данной сфере.

2. Данные о совершенствовании единой информационной системы жилищного строительства, в том числе в отношении ее интеграции с иными государственными и прочими информационными системами

Для обеспечения прозрачности отрасли жилищного строительства создана и развивается единая информационная система жилищного строительства наш.дом.рф, которая стала общим информационным пространством взаимодействия органов власти, застройщиков и граждан. Сегодня в системе работают все застройщики страны, а ежемесячная аудитория сервисов достигает 1 млн. Портал обеспечивает беспрецедентный уровень информационной открытости: любой гражданин в режиме реального времени может узнать о состоянии строительства конкретного жилого комплекса или дома. Органы власти и регуляторы с помощью различных сервисов могут ежедневно мониторить состояние отрасли жилищного строительства, обращаться к реестрам новостроек и застройщиков, следить за состоянием рынка жилья. Также на базе указанной системы создана единая цифровая платформа для реализации федеральных и региональных программ поддержки, оператором которых является АО «ДОМ.РФ».

ЕИСЖС интегрирована с государственными информационными системами как поставщик и получатель данных: с Банком России, Росреестром, Главгосэкспертизой, региональными системами для строительства и другими. В планах интеграции с системами ФНС России, СФР, Генеральной прокуратуры Российской Федерации.

Помимо многоквартирного жилищного строительства, на базе системы реализуется суперсервис строим.дом.рф для прохождения всех этапов частного домостроения в цифровом виде. Также оказывается помощь застройщикам, позволяющая им отходить от аналоговых принципов работы, содействуя внедрению передовых технологий в проектирование и стройку. В созданном на базе АО «ДОМ.РФ» Центре компетенций по технологиям информационного моделирования и цифровизации

любой девелопер может получить комплексную поддержку при переходе на «цифру»: от программного обеспечения до обучения персонала. Благодаря совместной работе с Минстроем России технологии информационного моделирования используются застройщиками уже в 45 регионах.

Огромные возможности открывает искусственный интеллект. Сегодня он применяется в АО «ДОМ.РФ» для помощи в самых разных задачах: от онлайн-консультаций для граждан до мониторинга хода строительства. В дальнейшем планируется внедрять эту технологию для помощи другим участникам рынка жилищного строительства.

3. Основные результаты реализации мер по вовлечению в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, по механизму комплексного развития территории преимущественно для целей жилищного строительства с 2021 года по текущий период 2024 года

Начиная с 2017 года ЕИР в агентирование передано более 8 000 гектаров земельных участков, находящихся в федеральной собственности, что составляет более 1 200 земельных участков. Введено в хозяйственный оборот больше 5 000 гектаров или 2,5 тыс. земельных участков. В реестре агентуемых объектов и земельных участков, который ведет ЕИР, в настоящее время учтено более 12 000 позиций.

Основным инструментом в настоящее время для предоставления земельных участков под жилищное строительство является механизм заключения договоров о комплексном развитии территорий (КРТ).

Договоры КРТ, заключаемые ЕИР в отношении федеральных земельных участков, решают не только вопросы развития территории, но и ряд проблем федеральных органов исполнительной власти, заинтересованных в получении служебного жилья, органов местного самоуправления, дающих рекомендации по включению в договор КРТ тех или иных обязательств застройщика.

При проведении АО «ДОМ.РФ» торгов по КРТ сначала осуществляется согласование с руководством субъекта Российской Федерации параметров проекта, и далее получается одобрение Правительственной комиссии. Для каждого согласования АО «ДОМ.РФ» готовит градостроительную концепцию будущего развития территории, рассматривает варианты типов застройки с учетом особенностей региона и конкретной местности на основании Стандарта комплексного развития территорий. Это позволяет найти понимание с заинтересованными органами власти и получить согласование по проекту КРТ.

Механизм КРТ позволяет сократить время на «перезагрузку» неэффективно используемых территорий, адаптацию территории преимущественно для жилищного строительства и осуществление строительства.

По состоянию на 01.10.2024 в работе АО «ДОМ.РФ» находится **113** проектов в целях реализации КРТ в **48** субъектах Российской Федерации общей площадью **5 364 га** с градостроительным потенциалом **23,388 млн кв. метров**. Уточнены параметры проектов в Ивановской области до 100 га для размещения жилой

застройки и 45 га для размещения объектов нежилой застройки в связи с выявленными особо ценными сельхозугодиями и исключения их из границ планируемых проектов комплексного развития незастроенной территории.

АО «ДОМ.РФ» получено согласование по **82** проектам КРТ в **39** субъектах Российской Федерации на земельных участках общей площадью **3 891 га** с градостроительным потенциалом **17,4 млн кв. метров**.

В рамках реализации Закона № 161-ФЗ Правительственной комиссией уже приняты положительные решения по **64** проектам в **33** субъектах Российской Федерации, предполагаемым к реализации на земельных участках общей площадью **3 091 га** с общим градостроительным потенциалом **14,6¹ млн кв. метров**.

Заключено **56** договоров КРТ в **32** субъектах Российской Федерации (Белгородской, Владимирской, Волгоградской, Вологодской, Иркутской, Калининградской, Калужской, Кировской, Липецкой, Московской, Нижегородской, Оренбургской, Псковской, Ростовской, Рязанской, Самарской, Свердловской, Томской, Тульской, Тюменской, Челябинской и Ярославской областях, Алтайском, Забайкальском, Красноярском, Хабаровском краях, Республике Башкортостан, Республике Дагестан, Республике Марий Эл, Республике Северная Осетия – Алания и Чувашской Республике, Республике Мордовия) на земельных участках общей площадью **1 418 га²** с градостроительным потенциалом **7,9 млн кв. метров**.

На стадии заключения находятся **2 договора КРТ** в Хабаровском крае (смешанный механизм КРТ «за долю») общей площадью **72 га** с градостроительным потенциалом **486,5 тыс. кв. метров**.

Утверждена документация по планировке территории по **19** договорам КРТ в **15** субъектах Российской Федерации (Владимирской, Калужской, Кировской, Липецкой, Нижегородской, Псковской, Ростовской, Тюменской, Челябинской областях, Алтайском, Забайкальском, Красноярском, Хабаровском краях, Республике Башкортостан, Республике Марий Эл).

Выполняются мероприятия по строительству в рамках реализации **10** договоров КРТ на общую площадь многоквартирных домов и (или) жилых домов **0,63 млн кв. метров**.

Четыре многоквартирных дома общей площадью **74,9 тыс. кв. метров** (общая площадь квартир **44,3 тыс. кв. метров**) введены в эксплуатацию с 11.04.2024 по 16.08.2024 в городе Ростове-на-Дону Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» в составе жилого комплекса «61 квартал».

¹ Градостроительный потенциал по заключенным договорам КРТ уточняется по факту утверждения документации по планировке территории и получения разрешений на строительство с соблюдением требований договоров КРТ.

² С учетом реализации 1-й и 2-й очередей по проекту КРТ в Алтайском крае (г. Барнаул, с. Власиха, ул. Мамонтова).

Справочно

Аукционы «за долю»

В соответствии со статьей 16.6-3 Закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» наделено полномочиями по заключению договоров аренды для комплексного освоения территории, в рамках которых предусмотрена обязанность застройщика передать АО «ДОМ.РФ» определенную долю помещений в построенных объектах.

По состоянию на 01.10.2024 заключено **37 договоров** в **25 регионах** Российской Федерации на территории общей площадью **1 091 га** (включая смешанный механизм КРТ «за долю») с градостроительным потенциалом **7,7 млн кв. метров**.

Всего планируется построить многоквартирных домов и (или) жилых домов общей площадью порядка 8,2 млн кв. метров, общая площадь квартир – **5,7 млн кв. метров**. Доля помещений, подлежащих передаче АО «ДОМ.РФ», составляет порядка **360 тыс. кв. метров** (в среднем 6,4%).

В рамках 14 проектов (Воронежская, Курганская, Липецкая, Мурманская, Омская, Оренбургская, Саратовская, Челябинская области, Краснодарский край, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Башкортостан) получены разрешения на строительство многоквартирных домов и (или) жилых домов общей площадью **1,4 млн кв. метров**, ведутся строительно-монтажные работы.

В рамках **3** проектов (Приморский край, Курганская и Воронежская области) введены в эксплуатацию 9 многоквартирных жилых домов общей площадью **148,6 тыс. кв. метров**. АО «ДОМ.РФ» переданы 42 квартиры общей площадью 1 498 кв. метров в городе Владивостоке (жилой комплекс «Айвазовский», строительство завершено) и 96 квартир общей площадью 5 438 кв. метров в городе Воронеже (жилой комплекс «Яблоневые сады»).

С учетом уже реализованных и планируемых проектов с применением механизма КРТ с учетом внесенных в этом году изменений по КРТ АО «ДОМ.РФ» потенциально может получить после окончания строительства **19,1 тыс. квартир с отделкой** общей площадью порядка **1 млн кв. метров**, которые могут быть в дальнейшем использованы для улучшения жилищных условий отдельных категорий граждан.

Всего с участием единого института развития в жилищной сфере и его организации до конца 2030 года должно быть построено не менее 100 млн кв. метров **жилья**.

4. Предложения по расширению механизма агентирования на другие формы публичной собственности с целью применения к ним механизма КРТ, совершенствования механизма КРТ и увеличения объемов жилищного строительства

По аналогии работы АО «ДОМ.РФ» с федеральным имуществом и в целях выполнения поставленных задач по созданию комфортной городской среды, увеличению объемов жилищного строительства и вовлечению в оборот неиспользуемых земель и объектов недвижимого имущества с использованием всех

прогрессивных механизмов и уникальных полномочий АО «ДОМ.РФ» как агента Российской Федерации предлагается рассмотреть возможность распространения механизма агентирования и специальных особенностей Закона № 161-ФЗ на иные виды публичной собственности: собственность муниципальных образований и субъектов Российской Федерации.

За более чем 15 лет с момента вступления в силу Закона № 161-ФЗ неоднократно подтверждена его эффективность. В активе АО «ДОМ.РФ» имеются необходимые компетенции для работы с предоставлением недвижимого имущества инвесторам и устранения препятствий к объявлению торгов.

Необходимо дать возможность органам местного самоуправления и органам власти субъектов Российской Федерации также воспользоваться опытом и компетенциями АО «ДОМ.РФ» как специального субъекта, берущего на себя все вопросы по содержанию имущества и подготовке его к торгам без привлечения бюджетного финансирования.

Передача в агентирование земельных участков и объектов недвижимого имущества муниципальных образований и субъектов Российской Федерации может быть реализована через распространение особенностей и механизмов Закона № 161-ФЗ на имущество органов местного самоуправления и субъектов Российской Федерации с дополнением указанного федерального закона новыми положениями, предусматривающими следующее:

- вопрос о целесообразности передачи имущества региона или муниципального образования в агентирование АО «ДОМ.РФ» рассматривает уполномоченный региональным или местным нормативным актом соответственно орган региональной исполнительной власти или орган местного самоуправления либо региональный или местный межведомственный коллегиальный орган в зависимости от положений нормативного акта, определяющего вопросы распоряжения муниципальным или региональным имуществом или земельными участками;
- отношения по агентированию регионального или муниципального имущества возникают на основании взаимного согласия ЕИР и субъекта Российской Федерации или муниципального образования соответственно и оформляются двусторонним соглашением и передаточным актом в отношении агентуемого имущества;
- ЕИР обеспечивает подготовку земельных участков и имущества к торгам, заключает договоры от своего имени, сопровождает реализацию проекта, администрирует платежи, проводит претензионную работу, а также до момента предоставления имущества / земельных участков инвестору обеспечивает его/их охрану и содержание;
- агентское вознаграждение устанавливается в Законе № 161-ФЗ в размере от 20% денежных средств, поступающих от арендатора/покупателя муниципального или регионального имущества, не требуется проведение закупки услуг агента и обоснование стоимости его услуг;
- существенные условия договора аренды или договора КРТ согласовываются агентом с собственником земли (субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием) до объявления торгов;
- все агентуемые земельные участки и объекты недвижимого имущества, арендная плата за них подлежат обязательной рыночной оценке;

- агентирование устанавливается на достаточный для подготовки имущества к торгам и заключение договора с инвестором с учетом градостроительной и юридической составляющей срок в пределах 3 лет и в случае, если договор заключен до момента истечения 3-летнего срока, то продолжается до истечения срока заключенного ЕИР договора аренды или КРТ;
- в заключаемые ЕИР договоры КРТ могут быть включены обязательства по передаче застройщиком части построенного жилья в собственность муниципального образования или субъекта Российской Федерации;
- ЕИР ежегодно направляет муниципальному образованию или субъекту Российской Федерации отчет об агентировании земельных участков и объектов недвижимого имущества.

Для реализации указанного предложения по расширению функции агентирования на муниципальные и региональные земельные участки, а также объекты недвижимого имущества необходимо:

- дополнить Закон № 161-ФЗ главой об агентировании для имущества субъектов Российской Федерации и муниципальных образований;
- предусмотреть в Бюджетном кодексе Российской Федерации исключение части доходов от реализации муниципального и регионального имущества из неналоговых доходов местных и региональных бюджетов (аналогично существующим исключениям для федерального бюджета для агентуемого АО «ДОМ.РФ» имущества);
- предусмотреть в Федеральном законе от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» исключения в части его применения не только для агентуемого федерального имущества, но и для имущества муниципалитетов и субъектов Российской Федерации.

АО «ДОМ.РФ» как единый институт развития также видит следующие задачи, которые предстоит реализовать в законодательстве для совершенствования механизма КРТ:

- улучшение механизмов финансирования проектов КРТ в части обеспечения возможности залога прав по договору КРТ для получения проектного финансирования;
- введение возможности для субъектов Российской Федерации при наличии решения Правительственной комиссии о передаче им полномочий Российской Федерации по распоряжению в целях КРТ земельными участками, находящимися в федеральной собственности, принимать решения о КРТ без дополнительных согласований, что позволит сократить бюрократические препятствия для запуска проектов КРТ субъектом Российской Федерации и обеспечит возможность реализации переданных полномочий по федеральным земельным участкам в установленные сроки.



Ассоциация «Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

Справочная информация и предложения к парламентским слушаниям «Комплексное развитие территорий как приоритетный механизм градостроительного развития: проблемы и пути их решения»

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее - Ассоциация) рассмотрела Ваше обращение от 09.10.2024 № 3.2-09/3679 и сообщает следующее.

В настоящее время в Российской Федерации в активной стадии реализации механизма комплексного развития территорий (далее - КРТ) более 1300 территорий площадью 31 тыс. га с градостроительным потенциалом 233 млн кв. м, из них 168 млн кв. м жилой площади.

По поручению Минстроя России Ассоциация введет мониторинг реализации КРТ в Российской Федерации, который позволил выявить ряд следующих проблем:

- отсутствие потенциальных застройщиков, заинтересованных в реализации таких проектов;
- отсутствие необходимой государственной поддержки в ряде субъектов Российской Федерации;
- отсутствие необходимого объема земельных участков, расположенных в черте города, которые могут быть вовлечены в границы комплексного развития в связи с наличием различных ограничений.

В связи с этим Ассоциация подготовила ряд дополнительных инициатив, направленных на совершенствование механизмов инвестирования в КРТ и предоставление дополнительных гарантий застройщику, реализующему такие проекты.

Так, следует рассмотреть вопрос о возможности заключения соглашения о защите и поощрении капиталовложений (далее - СЗПК) до момента получения разрешения на строительство путем исключения обязанности инвестора, с которым заключен договор о КРТ, прилагать к заявлению о заключении СЗПК разрешение на строительство. Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» обязывает инвестора прилагать к заявлению о заключении СЗПК разрешение на строительство, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, что лишает инвестора, реализующего такие проекты, возможности воспользоваться механизмом СЗПК в период с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенных территорий до оформления им разрешений на строительство конкретных объектов. Вместе с тем при реализации указанных проектов между началом реализации проекта и получением разрешения на строительство должно пройти значительное количество времени.

Кроме того, необходимо разработать единую методику для расчета потребности в государственной поддержке реализации проектов КРТ. Представляется, что в них следует предусмотреть такие льготы и меры поддержки инвесторов: снижение или освобождение платы за подключение к инженерным сетям; предоставление льготного размера арендной платы; поручительство по кредитам или займам, а также снижение процентной ставки по кредитным продуктам для застройщиков, осуществляющих освоение территорий.

Более того, при реализации решения о КРТ жилой застройки требуется существенное увеличение площади земельных участков, поскольку под аварийными многоквартирными домами образованы земельные участки небольшой площади.

В действующем законодательстве сложилась коллизия между Земельным кодексом РФ (далее – ЗК РФ) и Градостроительным кодексом РФ (далее – ГрК РФ), которая не допускает осуществление перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

В свою очередь Ассоциация предлагает привести положения ЗК РФ в соответствие с изменениями, предусмотренными ГрК РФ, в целях повышения инвестиционной привлекательности проектов КРТ. Указанная законодательная инициатива уже поддержана Комитетом Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям.

Введенная возможность авансирования на переселение граждан из аварийного жилья однозначно позволяет снизить издержки застройщиков, связанные с реализацией мероприятий по переселению в рамках проектов КРТ, однако, необходимо проработать вопрос о предоставлении таким девелоперам дополнительных мер государственной поддержки.

Например, такой мерой может стать снижение или отмена требования, установленного для участия в конкретных процедурах на заключение договора о КРТ к опыту участия в строительстве, для отдельных групп застройщиков, в частности, для мелких и средних застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства.

Безусловно, что основной целью КРТ является ликвидация территорий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, территорий, имеющих неудовлетворительное состояние благоустройства, иных подобных территорий. При этом реализация инвестиционно-строительных проектов на таких территориях может характеризоваться низкой рентабельностью, что само по себе делает такие проекты малопривлекательными для региональных застройщиков.

Представляется, что изложенные выше предложения по совершенствованию законодательства о градостроительной деятельности смогут создать более благоприятные условия для реализации программ по КРТ.

УПРАВЛЕНИЕ БИБЛИОТЕЧНЫХ ФОНДОВ
(ПАРЛАМЕНТСКАЯ БИБЛИОТЕКА)



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

БИБЛИОДОСЬЕ

КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ,
РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ
И ДЕЛАМ СЕВЕРА,
ПАРЛАМЕНТСКИЕ СЛУШАНИЯ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
КАК ПРИОРИТЕТНЫЙ МЕХАНИЗМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

по информационно-библиографическим
ресурсам Управления библиотечных фондов
(Парламентской библиотеки)

Москва,
октябрь, 2024

СОДЕРЖАНИЕ*

ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИНТЕРВЬЮ

Из Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 29 февраля 2024 г.	3
О проекте федерального закона № 664897-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» (об обязанности осуществлять строительство инфраструктурных объектов при комплексном развитии территории) (<i>материалы заседания Государственной Думы 25 июля 2024 г.</i>)	4
Марат Хуснуллин: порядка 1,4 млн кв. м недвижимости построили по проектам комплексного развития территорий (<i>19 июля 2024 г.</i>)	5
В Минстрое России подвели итоги комплексного развития территорий за 3 года (<i>24 апреля 2024 г.</i>)	6
Президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал на полях ВЭФ-2024, почему КРТ становится драйвером развития жилищного строительства (<i>5 сентября 2024 г.</i>)	9
<i>Синичич М.В.</i> Уже есть некоторые меры, которые позволяют упростить механизм. Самое главное — это возникновение оператора КРТ	11
<i>Мутко В.Л.</i> КРТ позволяет «перезапустить» неэффективные территории. О реализации проектов КРТ и инфраструктурном развитии юга	12
<i>Кирсанов А.Р.</i> Комплексное развитие территорий: итоги, проблемы, перспективы	13
<i>Капинос Р.В.</i> Проекты КРТ должны украшать город, а не перестраивать его	19

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<i>Игуменов Е.В.</i> Региональная практика регулирования отношений в сфере КРТ жилой застройки (<i>презентация Фонда «Институт экономики города», 30 мая 2024 г.</i>)	22
---	----

МАТЕРИАЛЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА

Охота к перемене мест (<i>опрос ВЦИОМ, 25 июня 2024 г.</i>)	32
---	----

АКТУАЛЬНЫЕ СТАТЬИ

<i>Мастренков А.</i> Баланс и развитие: программа КРТ стала основным инструментом преобразования российских городов	37
Три года закону о КРТ. Подводим итоги. Как механизм КРТ меняет облик городов	39
<i>Крючкова Е.</i> Регионам доплатят за развитие. Минстрой предлагает субсидировать их инфраструктурные обязательства	43
<i>Пешков В.В., Кудрявцева В.А., Никишина О.В.</i> Механизм комплексного развития территорий как базовый ресурс для развития регионального жилищного строительства	44
<i>Ерофеева М.Ю., Некрасов В.В., Филиппов Д.И.</i> Применение механизмов государственно-частного партнерства в проектах комплексного развития территорий	50
<i>Потапова (Кухаренко) Л.В.</i> Правовое регулирование деятельности операторов комплексного развития территории: новеллы законодательства	55
<i>Попкова А.А., Канюков М.В.</i> Комплексное развитие территории в системе управления пространством современного города	59

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

68

Ответственный за выпуск: *А.А. Якушина* (*консультант отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ); yakushina@duma.gov.ru*)

*В соответствии с законодательством Российской Федерации в части, касающейся соблюдения авторских прав, публикации, представленные в библиодосье, не предназначены для тиражирования, размещения в Интернет и распространения.

В материалах, использованных для подготовки библиодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИНТЕРВЬЮ

ИЗ ПОСЛАНИЯ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОМУ СОБРАНИЮ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*

29 февраля 2024 г.

(...) Решения в сфере финансовой поддержки регионов, рост экономики, должны работать на повышение качества жизни людей, причем во всех субъектах Федерации. Мы уже продлили до 2030 года специальные программы развития таких регионов, как Северный Кавказ и Калининградская область, Донбасс и Новороссия, Крым и Севастополь, Арктика и Дальний Восток. Для 22 дальневосточных городов и агломераций подготовлены мастер-планы развития, и такая же работа идет по населенным пунктам в Арктике.

Сейчас мы должны сделать следующий шаг. Предлагаю определить перечень еще более 200 крупных и малых городов. Для каждого из них должен быть разработан и реализован свой мастер-план, а в целом программа развития должна охватить порядка двух тысяч населенных пунктов, включая села и поселки. Здесь также должны сработать решения по поддержке субъектов Федерации, о которых сегодня сказал, включая инфраструктурные кредиты.

Хочу обратиться к главам регионов. Эти ресурсы надо использовать в том числе для расширения возможностей муниципалитетов. Да, я помню встречу с руководителями некоторых муниципалитетов на их форуме здесь, в Москве. У местного уровня власти особая роль и ответственность. Именно сюда идут люди и граждане со своими повседневными нуждами. Хочу поблагодарить наших мэров, глав районов, депутатов за ваш труд, за внимание к запросам людей. И отдельно хотел бы отметить сотрудников муниципалитетов, которые работают в непосредственной близости от зоны боевых действий, делают со своими земляками все испытания.

Соавторами планов развития городов и поселков должны стать их жители. Надо активно использовать механизмы, когда граждане сами определяют, на какие объекты, на решение каких проблем нужно выделить деньги в первую очередь. Предлагаю увеличить софинансирование таких, по сути, народных проектов из федерального и регионального бюджетов.

До 2030 года продлим и всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях.

В целом по России за шесть лет благоустроим более 30 тысяч общественных пространств. Я прошу Правительство также оказать дополнительную поддержку регионам, которые реконструируют набережные, парки, скверы и исторические центры городов. На благоустройство и крупные проекты в этой сфере направим 360 миллиардов рублей.

Старинные здания, усадьбы, храмы – это зримое воплощение нашей национальной идентичности, неразрывной связи поколений. Прошу Правительство, парламентариев, профильные комиссии Госсовета с участием общественности, конечно, проанализировать нормативную базу в сфере охраны и использования объектов культурного наследия. Надо устранить явно избыточные, противоречивые требования, из-за которых порой памятник разрушается на глазах, а формально, по закону оперативно принять меры по его спасению невозможно.

Предлагаю сформировать долгосрочную программу сохранения объектов культурного наследия России. Рассчитываю, что мы примем ее на 20 лет. Нужно предусмотреть меры поддержки граждан, компаний, общественных объединений, которые готовы вкладывать свой труд, время и средства в восстановление памятников.

Такие механизмы опробуем в текущем году в пилотном проекте Института развития «ДОМ.РФ». В нем примут участие пять регионов: Забайкалье, Новгородская, Рязанская, Смоленская и Тверская области. А к 2030 году по всей стране надо привести в порядок не менее тысячи объектов культурного наследия, дать им вторую жизнь, чтобы они служили людям и украшали наши города и села. (...)

Отдельно поддержим проекты комплексного развития территорий под застройку, возведение жилых кварталов со всей инфраструктурой в регионах с пока еще недостаточным уровнем социально-экономического развития, где многие обычные наши предложения не работают. Для этих территорий направим на данные цели дополнительно 120 миллиардов рублей. (...)

* Послание Президента Федеральному Собранию // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 29 февраля 2024 г. - <http://www.kremlin.ru/events/president/transcripts/73585> (дата обращения: 14.10.2024). – Материалы приводятся выборочно.

**О ПРОЕКТЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 664897-8
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (ОБ ОБЯЗАННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО
ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ ПРИ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ)***

Материалы заседания Государственной Думы 25 июля 2024 г.

(...) **Лябихов Р.М.**, член фракции КППФ. (...) данный законопроект подготовлен депутатами четырех фракций, которые представлены в нашем комитете, во исполнение протокола поручения Государственной Думы от 8 февраля прошлого года, а также по итогам проведенного комитетом мониторинга обеспеченности населения в субъектах местами в детских садах и школах.

Наш мониторинг выявил недостаточность объектов образования и здравоохранения в новом строительстве, к аналогичному выводу также пришли прокуратура и Счетная палата, которые провели соответствующие проверки. В качестве общей причины недостаточности мест в детских садах и школах названо отсутствие при новом строительстве проектов комплексного развития, недостаточность строительства как раз социальных объектов, что приводит к превышению предельной наполняемости групп в детских садах и школах. Данные вопросы законодательно не закреплены и остаются на усмотрение застройщика.

Как вы знаете, коллеги, мы планомерно занимаемся вопросами КРТ, считаем данный механизм существенной возможностью для редевелопмента старых промышленных территорий. Благодаря КРТ создаются новые общественные пространства с жильем, местами приложения труда, местами отдыха и так далее. Постоянно мониторя данный процесс, мы выявляем необходимость в донастройке закона о КРТ, который мы с вами, коллеги, приняли здесь три года назад. В частности, напомним, в ноябре прошлого года после «правительственного часа» с министром МЧС Куренковым мы получили от нашего председателя Вячеслава Викторовича Володина задачу рассмотреть вопрос об обязанности застройщиков предусматривать в проекте КРТ строительство не только жилья, но и пожарных депо и райотделов полиции. В нашем законопроекте мы учли данное замечание, данное предложение.

Для решения проблемы нашим законопроектом предлагается в договоры КРТ включить обязательство по размещению в проекте нового строительства объектов социальной инфраструктуры, объектов, предназначенных для обеспечения порядка и общественной безопасности. Аналогичное обязательство предлагается закрепить и за оператором КРТ в случаях, когда оператором выступает фонд КРТ. Источник финансирования такого строительства будет определяться при принятии решения о комплексном развитии территорий.

Кроме того, законопроектом предлагается уравнивать в правах правообладателей земельных участков, реализующих КРТ по собственной инициативе, инициативе правообладателей, с лицами, осуществляющими договор о КРТ по инициативе субъектов власти.

Законодательная инициатива подготовлена полностью на основании выявленных проблем при реализации КРТ в регионах с учетом ваших предложений, коллеги. И мы будем ждать их ко второму чтению. Прошу законопроект поддержать. (...)

Пахомов С.А., председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, фракция «ЕДИНАЯ РОССИЯ». (...) Сегодняшний законопроект - это результат действительно большой работы, проделанной комитетом. Он родился по итогам многочисленных выездных заседаний, проведенных на всей территории страны, «правительственных часов» в этом зале и исполнения поручения Государственной Думы, оно тоже было весьма конкретное.

Все детали мой коллега Роман Лябихов доложил, останавливаться я на них не буду, подробно хочу сказать лишь об одном. Напомню, год назад в рамках «правчасы» с участием министра строительства Российской Федерации здесь состоялась такая достаточно жесткая дискуссия, она касалась как раз проблемы обеспечения вводимого сегодня многоквартирного жилья социальными объектами. Мы все помним и достаточно такое жесткое выступление Вячеслава Викторовича, и задачу. Тогда Комитету по контролю, комиссии по Регламенту, комиссии, которую Галина Петровна Хованская возглавляет, и нашему комитету было поручено провести большой мониторинг, его результаты вот в этих папках. Мы совместно с коллегами из Счетной палаты, совместно с коллегами из Генеральной прокуратуры провели большую работу, промониторили все регионы, и, в общем-то, здесь вся информация о том, как сегодня обстоят дела с этой проблемой в каждом регионе.

* Материалы заседания Государственной Думы 25 июля 2024 г. // Государственная Дума. Стенограмма заседаний. – 2024. – Бюллетень № 229 (2144). - С. 45-49. – Материалы приводятся выборочно.

Вопрос об обеспеченности жильем, социальной инфраструктурой, вопрос о территориальной доступности таких объектов и вопрос о средней стоимости строительства также были проработаны. О стоимости таких объектов я говорить подробно не буду. Мы сейчас готовим предложения по выравниванию этих цифр, которые сегодня местами в рамках одного федерального округа скачут примерно на 30 процентов, а на некоторых территориях в рамках одного региона скачут процентов на двадцать. Мы стараемся работать системно. Принятый нами вчера закон, расширяющий механизмы типового проектирования социальных объектов, как раз об этом. Я думаю, что результат здесь будет.

Вернусь к проблеме обеспеченности соцобъектами, она, естественно, есть. Главная причина дефицита социальной инфраструктуры, это показал мониторинг, - это отсутствие или недостаточность таких объектов именно в новых местах массовой застройки. Мы большой объем полномочий, я хочу напомнить, системно передали регионам, я сейчас веду речь о градостроительной политике. При этом мы в Градкодексе установили обязанность утверждать расчетные показатели уровня обеспеченности объектами социнфраструктуры для регионов, а также обязанность их соблюдать при подготовке документации по планировке территорий. Но мы сегодня видим, и наш мониторинг это показывает, что не все регионы соблюдают ими же самими установленные для себя решения. Поэтому мы считаем, что в этой ситуации выстраивание сбалансированной градостроительной политики для регионов нуждается в нашей, скажем так, более четкой поддержке, и мы в этой ситуации должны просто помочь регионам принять такие сбалансированные решения, то есть мы должны исключить саму возможность строить жилье без социальных объектов. Кстати, сегодня Генпрокуратура активно работает в этой части, мы это видим. Но считаю все-таки, что мы должны принять решение, предупреждающее саму эту ситуацию.

Я обращаю внимание, коллеги, это важно: речь сегодня не идет о законодательно закреплённой обязанности именно застройщиков строить социальные объекты, это может, естественно, сказаться на цене квадратного метра. Речь идет именно о том, чтобы в обязательном порядке при принятии решений о застройке было принято решение о том, за чей счет, кто, где, как и когда, в каком объеме будет строить объекты всей инфраструктуры, в том числе социальной, именно это мы и закрепляем законодательно в договоре о КРТ. Отныне это будет совместным обязательством органов власти и застройщика. Источник финансирования такого строительства будет определяться при принятии решения о комплексном развитии территорий.

Нам, я уверен, вместе с вами будет что добавить в законопроект ко второму чтению. Предлагаю совместно в ближайшие два месяца поработать.

Законопроект поддерживается субъектами Российской Федерации, получил практически безоговорочную поддержку Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, что, кстати, коллеги, бывает крайне и крайне редко.

Комитет полностью поддерживает текст законопроекта, мы готовы с ним работать дальше. Прошу поддержать, рекомендуем принять законопроект в первом чтении. (...)

Председательствующий [Жуков А.Д.] (...) Принимается единогласно в первом чтении. (...)

МАРАТ ХУСНУЛЛИН: ПОРЯДКА 1,4 МЛН КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ ПОСТРОИЛИ ПО ПРОЕКТАМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ*

По проектам комплексного развития территорий (КРТ) в регионах страны продолжается строительство жилья, объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры.

«За три года от момента подписания Президентом закона о КРТ проведена колоссальная работа. За это время во всех субъектах разработаны и приняты региональные нормативные правовые акты, в настоящее время регионами рассматривается возможность применения механизма КРТ в отношении более 1200 территорий площадью более 30 тыс. га с общим градостроительным потенциалом 221 млн кв. м, из них 168 млн кв. м жилья. Благодаря этому механизму в эксплуатацию уже введено порядка 1,4 млн кв. м недвижимости, из которых более 1,2 млн кв. м жилья», – подчеркнул Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

За все время реализации механизма комплексного развития территорий выдано более 400 разрешений на строительство 6 млн кв. м жилья. Вместе с тем 91 разрешение выдано только с начала этого года.

* Марат Хуснуллин: порядка 1,4 млн кв. м недвижимости построили по проектам комплексного развития территорий // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 19 июля 2024 г. - <http://government.ru/news/52159/> (дата обращения: 14.10.2024)

«КРТ зарекомендовало себя как инструмент, позволяющий всесторонне подходить к развитию городской среды и улучшению условий жизни наших граждан. Об этом говорит и статистика: в настоящее время в 77 регионах в активной стадии реализации механизма КРТ находится 667 территорий площадью 15,8 тыс. га. Общий градостроительный потенциал этих проектов равен 111 млн кв. м, из них 81 млн кв. м жилой площади. Уверен, что в связи с высокой востребованностью создания нового современного жилья количество реализуемых проектов КРТ по всей стране будет только расти», – сказал первый замминистра строительства и ЖКХ Александр Ломакин.

В настоящее время регионами принято 583 решения о КРТ, из которых 80 – за первое полугодие 2024 года, организовано 614 процедур торгов, заключено 562 договора о КРТ, а также разработано и утверждено 270 комплектов документов по планировке в отношении территорий с градостроительным потенциалом 40,6 млн кв. м.

«Механизм КРТ позволяет эффективно решать задачи, связанные с комплексным обновлением городов, в том числе с расселением аварийного жилищного фонда, созданием комфортных и благоприятных условий для проживания. На сегодня благодаря этому механизму улучшили свои жилищные условия, переехав в новые квартиры, порядка 8,7 тысячи человек, которые проживали в аварийных домах. Мы планируем продолжать эту работу», – отметил гендиректор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, приняла положительные решения по 64 проектам КРТ в 33 регионах с общим градостроительным потенциалом 14,3 млн кв. м.

В МИНСТРОЕ РОССИИ ПОДВЕЛИ ИТОГИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЗА 3 ГОДА*

Для эффективного вовлечения территорий в новые строительные проекты, улучшения жилищных условий граждан, градостроительного развития в 2021 году был запущен механизм комплексного развития территорий (КРТ). Результатами работы и лучшими практиками применения КРТ поделились представители федеральной и региональной власти, институтов развития в жилищной сфере и девелоперов. За три года комплексное развитие территорий показало себя как востребованный инструмент. На текущий момент в проработке находится порядка 1200 территорий площадью 31 тыс. га, с градостроительным потенциалом более 215 млн кв. м, включая 155 млн кв. м жилья. «Мы видим, что КРТ сегодня очень активно развивается. Во всех регионах с 2021 года утверждены региональные НПА, выполняется подбор и градостроительный анализ территорий, в 2022 году началась стадия активного принятия решений, создание юридических лиц – будущих операторов КРТ. По проектам комплексного развития территорий введено в эксплуатацию порядка 1,2 млн кв. м жилья, расселено 170 тыс. кв. м аварийного фонда. Для того, чтобы и дальше активно развивать этот инструмент, Минстрой совместной с Госдумой, Советом Федерации, регионами, экспертами продолжает совершенствовать законодательство с учетом возникающих при реализации проектов КРТ потребностей», – отметил первый замглавы Минстроя России Александр Ломакин.

Ряд важных изменений были внесены законом, который в прошлом году подписал Президент. Например, введено понятие «Оператор КРТ», который наделяется полномочиями проводить торги на право заключения договора о КРТ, выполнять все этапы реализации решений о КРТ, а также привлекать дочерние организации. Появилась возможность готовить проектную документацию параллельно с мероприятиями по образованию земельных участков, что позволяет сократить инвестиционно-строительный цикл как минимум на 1 год.

При наличии утвержденного проекта планировки территории (ППТ) не нужно дополнительно готовить проект межевания территории (ПМТ). Вместо этого земельные участки будут образовываться на основании схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

«В ближайшее время планируем регламентировать вовлечение сельхозземель, упростить отдельные технические процедуры, более четко формализовать работу с коммунальными сетями и объектами социальной инфраструктуры. Отдельный вопрос — работа с такой сложной категорией

* В Минстрое России подвели итоги комплексного развития территорий за 3 года // Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 24 апреля 2024 г. - <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-minstroe-rossii-podveli-itogi-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-za-3-goda/> (дата обращения: 14.10.2024)

как ИЖС. Речь фактически идет о реновации центральных частей городов с застройкой низкой плотности, не имеющей при этом архитектурного и исторического значения. Сегодня на бумаге возможность работать с этими территориями есть, но по факту сделать это очень сложно. При этом, здесь мы обязательно учтем одну из базовых задач КРТ — улучшение жилищных условий граждан», - подчеркнул Председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

Заместитель председателя Комитат Госдумы по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко отметил высокую эффективность работы Минстроя России по внедрению механизма КРТ, вручил сотрудникам профильного департамента благодарственные письма:

«Благодаря слаженной работе Минстроя России, Государственной Думы, институтов развития, регионов и муниципалитетов за короткий срок мы достигли высоких результатов по внедрению и масштабированию механизма КРТ. Уже сейчас он обогнал по объемам все предыдущие инструменты развития вместе взятые (РЗТ и КОТ). На этом мы не останавливаемся. Тесно работаем с министерством и профильным департаментом, проводим совместные исследования практики применения законодательства в части КРТ, чтобы выявить узкие места, сформировать конкретные предложения по совершенствованию механизма. Есть конкретные результаты: подходы к формированию единых стандартов, проектов типовых решений и договоров, единых форматов электронных документов, и многое другое. Все это уже в работе», - заявил Николай Алексеенко.

В 76 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации находятся 617 территорий площадью более 15 тыс. га с градостроительным потенциалом 103,5 млн кв. м, из них 75 млн кв. м жилья. Заключено 516 договоров о КРТ, утверждено более 250 документов по планировке территорий на 31,7 млн кв. м недвижимости.

«Самым показательным индикатором интереса к механизму КРТ являются торги на право заключения договоров о КРТ. За время действия механизма КРТ в бюджеты субъектов поступило уже свыше 27 млрд рублей», - заявила директор департамента КРТ Минстроя России Мария Синичич.

Так, в Перми с начальной цены аукциона 225,68 млн рублей итоговая цена выросла до 767,33 млн рублей, в Нижнем Новгороде от стартовой цены в размере 4,4 млн рублей итоговая выросла в 54,5 раза до 240 млн рублей, в Ярославле город заработал 276 млн рублей вместо 33,46 млн первоначальных – рост составил более чем в 8 раз.

Генеральный директор ООО «Управляющая компания ФРТ» Наиль Сайфуллин отметил, что институт КРТ – один из основных механизмов качественного обновления городов и формирования комфортной городской среды. «Все активнее начинает заходить в проекты КРТ частный бизнес, и это позитивный фактор. При этом для эффективной реализации проектов КРТ необходимо соблюсти баланс интересов частного бизнеса и государства. Для решения задач института КРТ необходимо единое прозрачное информационное пространство, эффективное правовое регулирование, а также – обеспечение рентабельности проектов посредством предоставления мер господдержки. Сейчас Фонд в статусе оператора проектов КРТ по распоряжению Правительства РФ уже реализует проект в селе Приветное городского округа Алушта Республики Крым. Общая площадь развиваемой территории составляет 480,6 га, градостроительный потенциал – более 3,2 млн кв. м недвижимости», - подчеркнул Наиль Сайфуллин.

В настоящий момент на рассмотрении находятся решения о КРТ жилой застройки в Рязани и Смоленске.

«ДОМ.РФ сегодня является компанией «полного цикла» — от вовлечения земель и строительства домов до выдачи ипотеки и привлечения внебюджетного финансирования в любые инфраструктурные проекты с помощью наших инструментов. Механизм комплексного развития территорий является одним из ключевых. Он позволяет сокращать инвестиционно-строительный цикл, снижает затраты на старте проектов, ускоряет «перезагрузку» целых городов. К нему уже проявляют большой интерес как федеральные, так и региональные застройщики. С 2021 года ДОМ.РФ провел 47 аукционов по проектам КРТ в 30 субъектах РФ под строительство 5,8 млн кв. м жилья. Первые дома по одному из проектов уже сданы в эксплуатацию в Ростове-на-Дону. Очередные вводы планируются в конце 2024-го – начале 2025-го годов», – рассказал управляющий директор ДОМ.РФ Анатолий Азизов.

О практиках применения механизма КРТ также рассказали и представители региональной власти.

«Сегодня в Кузбассе особое внимание уделяется механизму КРТ – у нас в регионе самая большая в России зона реновации – 540 га. Этот механизм определен как основной для развития строительства региона. Сейчас реновация ведется в областном центре, в будущем мы планируем осуществлять комплексную застройку не только в крупных городах, но и во всех территориях», –

отметил заместитель Губернатора Кемеровской области - Кузбасса по строительству и ЖКХ Глеб Орлов.

Москва стабильно является одним из лидеров реализации КРТ на участках бывших промзон и неэффективно используемых территориях. «В Москве активно реализуется программа комплексного развития территорий, в рамках которой правообладатели, инвесторы и назначенные городом операторы КРТ создают сбалансированные кварталы на месте депрессивных участков. В столице в настоящее время разработан порядок реализации решений о КРТ операторами в соответствии с изменениями законодательства о градостроительной деятельности. В части инвесторов – порядок и условия участия в программе КРТ подробно обсуждаются в рамках серии вебинаров, проводимых Департаментом городского имущества, первый из которых в этом году состоится 26 апреля», – прокомментировала заместитель руководителя Департамента городского имущества Ирина Дегтярева.

В пятерку лидеров по реализации проектов комплексного развития территорий также входят Московская область – 71 проект площадью 3,6 тысяч га где планируется построить 17,3 млн кв. м жилья, Кировская область – 29 проектов площадью 218 га и планируемый ввод 1,5 млн кв. жилья, Тюменская область – 27 проектов, 419 га, 3,5 млн кв. м жилья и Челябинская область – 22 проекта, 143,5 га, 1,6 млн кв. м жилья.

Президент Фонда «Институт экономики города» и член Общественного совета при Минстрое России Надежда Косарева посвятила свое выступление необходимости достижения поддержки гражданами проектов КРТ жилой застройки. «Для обеспечения поддержки проекта КРТ гражданами, проживающими на такой территории, им необходимо гарантировать улучшение жилищных условий в результате переселения. Для этого необходимо усилить базовые жилищные гарантии при КРТ на уровне федерального законодательства, а на уровне субъектов РФ – принять акты о дополнительных гарантиях переселяемым собственникам в форме предоставления равнозначных жилых помещений», - отметила эксперт.

О задачах и эффективном опыте реализации проектов КРТ также рассказали и представители бизнес-сообщества.

«Механизм КРТ задумывался в первую очередь как способ улучшения жилищных условий граждан, чьи дома являются ветхими или аварийными. Поэтому, подчеркну – речь идет не об изъятии или о, как принято говорить, расселении – а именно об улучшении жилищных условий за счет инвестора, который реализует проект КРТ. Мы подходим к этому процессу очень тщательно: детально анализируем площадку, собираем общие встречи с собственниками и нанимателями, а затем работаем с каждым индивидуально. Часто встает вопрос о том, как правильно оценить такое ветхое жилье при подборе нового, и мы нашли авторский подход, одной из основ которого является оценка, производимая по своей технологии, когда ориентируемся не на стоимость квадратного метра недвижимости в домах, находящихся в квартале КРТ, а смотрим на цену недвижимости в районе в целом если речь о крупном городе, а если о малом – оцениваем рынок всего города», - поделился Директор по развитию и улучшению жилищных условий группы «Самолет» Виктор Ведехин.

В ходе совещания также рассмотрели проекты комплексного развития территорий на конкретных примерах из региональной практики. Так, в Петропавловск-Камчатском городском округе на берегу Авачинской бухты будет с нуля сформировано общественное пространство, построено здание современного общественно-культурного центра, реконструирована существующая транспортная развязка на площади. Площадь благоустройства составит около 36 тыс. кв. м.

Проект КРТ нежилой застройки в городе Иваново включает два участка, на одном из которых появится кампус, а на втором — жилые здания. У Иванова появится новое сердце города: мануфактуры откроются для горожан, студентов, науки и бизнеса, а также появится благоустроенная набережная реки Уводь.

На территории старого аэропорта в Ростове-на-Дону построят порядка 1,5 млн кв. м жилья, 3 детских сада и 2 школы. Данный проект, с учетом сложной ситуации по земельным и имущественным отношениям долгое время не мог запуститься. Реализация проекта стала возможна только с применением механизмов комплексного развития на территории площадью более 360 га.

На месте бывших мукомольных предприятий вдоль Черниговской набережной Нижнего Новгорода появится целый жилой квартал с центральной площадью и собственной инфраструктурой. Градостроительный потенциал 13 проектов строительства составляет порядка 300 тыс. кв. м недвижимости. Помимо этого, реализуется проект IT-кампуса.

Материалы, рассмотренные на совещании, включая ответы на самые часто задаваемые вопросы будут дополнительно направлены в регионы для дальнейшей проработки.

ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ АНТОН ГЛУШКОВ РАССКАЗАЛ НА ПОЛЯХ ВЭФ-2024, ПОЧЕМУ КРТ СТАНОВИТСЯ ДРАЙВЕРОМ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

Сессия «Комплексное развитие территорий: новые горизонты жилищного строительства» 5 сентября продолжила деловую программу Восточного экономического форума (ВЭФ-2024), который накануне начал свою работу на площадке кампуса Дальневосточного федерального университета во Владивостоке. Одним из ключевых спикеров дискуссии, которую модерировал директор по развитию городской среды АО «ДОМ.РФ» Антон Финогенов, стал президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Участником сессии также стал вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз.

Как было отмечено на сессии, механизм комплексного развития территорий (КРТ) является одним из основных перспективных инструментов градостроительного развития и качественного обновления городских пространств. При этом строительная отрасль по пути роста сталкивается с многочисленными вызовами: инфраструктурные, финансовые, трудовые и один из самых главных – земельный. Участники встречи обсудили, каковы перспективы использования федеральных земельных участков, сложности их вовлечения в хозяйственный оборот, каким видится будущий потенциал эффективного использования земель неограниченного пользования в партнерстве с регионами и крупным бизнесом, а также опыт Дальневосточного федерального округа и девелоперов, новые горизонты жилищного строительства и то, как новый национальный проект «Инфраструктура для жизни» повлияет на отрасль.

В своем выступлении генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко подчеркнул, что сейчас инвесторы не могут работать с неограниченной землей в силу неопределенности ее параметров и границ. По оценке Счетной палаты, площадь таких участков в России составляет 556 млн га, что сопоставимо с 35% территории нашей страны или двумя площадями таких стран как Аргентина.

«Земля – это ограниченный и бесценный ресурс. Только около 10% всей площади России предназначено для жилья – это всего 21 тыс. кв. км. Для грамотного учета, распределения и освоения земли требуется вдумчивый и технологичный подход. Сегодня ДОМ.РФ активно участвует в реализации проекта Национальной системы пространственных данных. Помимо этого, планируется расширить партнерство с регионами и муниципалитетами. Институт развития готов предложить им свои услуги по проведению торгов и запуску проектов на их землях. Запросы на такого рода взаимодействие поступают регулярно», – отметил Виталий Мутко.

По его словам, логичным продолжением работы по вовлечению в оборот неиспользуемых земель является наполнение этих территорий новыми смыслами. Сделать это позволяют мастер-планы. На сегодняшний день специалисты госкомпании разработали 59 таких документов, 15 из них – для регионов ДФО.

Основным инструментом реализации таких стратегических документов, как мастер-план, является КРТ. ДОМ.РФ уже провел 55 аукционов на право заключения договоров КРТ. Сегодня в портфеле компании 113 проектов в 48 регионах. Общая площадь участков составляет 5,4 тыс. га. Здесь может быть построено 23,4 млн кв. м жилья. Помимо этого, с 1 января 2024 года запущен новый формат аукционов, совмещающий механизмы КРТ и торгов «за долю». Нововведение позволяет инвесторам существенно снизить затраты на старте проектов.

В настоящее время для дальнейшего развития этих инструментов ДОМ.РФ совместно с Минстроем России разрабатывает законопроект, который позволит застройщикам передавать в залог банкам проекты КРТ со всеми обязательствами. Это даст возможность принимать в залог не только арендованные участки, но и договоры о КРТ.

О прогрессе в комплексном развитии территорий Дальнего Востока рассказал заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин. Он отметил, что меры поддержки дальневосточных регионов, которые идут по линии Минстроя России, Министерства по развитию Дальнего Востока и ДОМ.РФ показывают положительные эффекты – качественно улучшается ввод жилья, растет градостроительный потенциал, а также число крупных застройщиков, которые заходят на дальневосточный строительный рынок, за счет чего конкуренция за те земли, которые подготовлены командой ДОМ.РФ для комплексного развития территорий, увеличивается.

* Президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал на полях ВЭФ-2024, почему КРТ становится драйвером развития жилищного строительства // Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ). - НОСТРОЙ, 5 сентября 2024 г. - https://nostroy.ru/company/news/?COMP_ID=t_news&CUR_TAB=0&eid=39667 (дата обращения: 14.10.2024)

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков в начале своего выступления затронул несколько аспектов, которые касаются работы ДОМ.РФ в регионах. Он напомнил, что в настоящее время КРТ реализуется в 76 субъектах Российской Федерации, и отметил, что те земельные участки, которые вовлекает ДОМ.РФ в проекты КРТ, обладают множеством преимуществ, в том числе с юридической точки зрения. Институт развития активно участвует в их подготовке, вкладывая много сил и средств в разработку градостроительной документации.

«Когда девелоперы приобретают права на такой земельный участок, они очень быстро вовлекают его в оборот. Но вместе с тем, не везде такая практика сложилась», – констатировал Антон Глушков.

Он обратился к Виталию Мутко с предложением ввести образовательный проект, аналогичный по своей сути программе «Архитекторы.рф», для масштабирования практики ДОМ.РФ по подготовке земельных участков, чтобы оказывать методологическую помощь органам местного самоуправления, выступающим «фронтменами» в договорах КРТ.

Формат аукционов, совмещающий механизмы КРТ и торгов «за долю», который использует ДОМ.РФ, глава НОСТРОЙ назвал «совершенно гениальной вещью», которая позволяет «снижать пороговую экономическую величину на входе и разделять риски между двумя сторонами, что тоже очень хорошо».

Антон Глушков подчеркнул, что механизм КРТ – очень гибкий, и каждый субъект должен его подстраивать под себя. Он заметил, что помимо улучшения жилищных условий граждан, еще одной важной целью КРТ является ликвидация деградирующей среды в центрах городов, чтобы как можно скорее вовлекать земельные участки в оборот. Однако для решения этой задачи нужен взвешенный подход.

«Когда орган местного самоуправления решает вовлекать земельные участки по инициативе органа публичной власти или когда инвестор выходит на КРТ застроенной территории по инициативе правообладателя, должна быть какая-то мера вещей. Я думаю, что LCR и банк в этой связи – это тот «аудитор», который может определить, какой объем нагрузки на земельный участок можно дополнить, либо эту нагрузку делать нельзя», – сказал Антон Глушков.

Также президент НОСТРОЙ напомнил, что Минстрой России на протяжении трех лет ведет активную работу по сокращению технических требований в жилищном строительстве. Практически ежеквартально уменьшается количество обязательных требований, которые переходят в категорию добровольных. Благодаря этому расширяется вариативность тех или иных инженерных решений. При этом возникает вопрос, который сегодня перед застройщиками стоит весьма остро, подчеркнул глава НОСТРОЙ, основным предметом удорожания строительства школ и детских садов становятся не строительные нормы, а санитарные. В связи с этим Антон Глушков предложил вернуться к пересмотру санитарных норм для дошкольных и общеобразовательных учреждений с целью снижения стоимости строительства таких объектов.

«Вопросы санитарных и технических требований, которые существенным образом влияют на экономику формирования социальной инфраструктуры, тоже нужно учитывать. Настало время, когда мы должны к ним подойти», – резюмировал Антон Глушков.

В дискуссии также приняли участие управляющий партнер по сегменту «Регионы» ГК «ФСК» Алексей Алмазов, руководитель Группы компаний «Страна Девелопмент» Александр Гайдуков, проректор Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» Вероника Минина, заместитель руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом Алексей Павлов, директор по стратегическому развитию, ПАО «ПИК СЗ» Елена Степанова. К дискуссии присоединились генеральный директор Фонда «Всероссийский центр изучения общественного мнения» (ВЦИОМ), председатель Общественного совета при Министерстве труда и социальной защиты РФ Константин Абрамов, председатель совета директоров DARS Дмитрий Рябов.

См. также:

Лучшие практики КРТ по инициативе власти обсудили на РСН-2024 // Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ), 1 марта 2024 г. - https://nostroy.ru/company/news/?COMP_ID=t_news&CUR_TAB=0&eid=38438

УЖЕ ЕСТЬ НЕКОТОРЫЕ МЕРЫ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯЮТ УПРОСТИТЬ МЕХАНИЗМ. САМОЕ ГЛАВНОЕ — ЭТО ВОЗНИКНОВЕНИЕ ОПЕРАТОРА КРТ*

М.В. Синичич, директор департамента комплексного развития территорий Минстроя России

Механизм комплексного развития территорий (КРТ) набирает популярность, но пока не все регионы – активные участники программы. Что мешает развитию этого инструмента, в эксклюзивном интервью Всеостройке.рф рассказала Мария Синичич.

— Мария Владимировна, добрый день. Подскажите, пожалуйста, что, на Ваш взгляд, сегодня мешает развитию инструмента комплексного развития территорий?

— Я бы выделила три главных аспекта, которые сегодня у нас связаны с комплексным развитием территории. Это, конечно, сроки реализации, финансирование, о котором говорят регионы, и кадры, которые реализуют проекты. Три года назад создан Департамент комплексного развития территорий. Мы оказываем сегодня всю методологическую поддержку, и получилось за год запустить этот проект. А дальше те команды, которые работают, — кто-то лучше, кто-то хуже — начинают реализовывать проекты. И все, соответственно, складывается в зависимости от тех людей, кто этим руководит. Конечно, большую поддержку оказывают застройщики, потому что они заинтересованы в реализации этих механизмов. Мы, в свою очередь, уже внедряем те предложения и лучшие практики, которые возникают сегодня в рамках реализации комплексного развития.

— Какие еще решения для ускорения программы КРТ планируется принять в этом году?

— В конце прошлого года Государственная Дума приняла федеральный закон, который подготовлен Минстроем, — 627-ой, где уже есть некоторые меры, которые позволяют упростить механизм. Самое главное — это возникновение оператора КРТ. Оператор КРТ сегодня может без торгов, с долей государственного участия выходить, сразу приступать к проектам КРТ, привлекать участников. Это и возможность использования ранее существовавшей документации планировки территорий, упрощенный порядок работы с линейными объектами на территории. Ну и ряд таких поправок, которые сегодня не так видны, но значимы в части, например, цифровизации процесса.

— В каких регионах программа КРТ набрала наибольшую популярность?

— У нас есть «десятка» лидеров в стране: Московские регионы, Москва и область, Тюменская область, Челябинская, Новосибирская. Уральский регион очень хорошо представлен сегодня. Если говорить про центральную Россию — Нижний Новгород у нас активно участвует сегодня в программе КРТ. И из дальневосточных регионов тоже есть ряд таких городов как Владивосток, Хабаровск или Улан-Удэ.

* Синичич М.В. Уже есть некоторые меры, которые позволяют упростить механизм. Самое главное — это возникновение оператора КРТ / М.В. Синичич // Сетевое издание «Все о стройке», 9 июня 2024 г. - <https://xn--b1agapfwagcl.xn--p1ai/marija-sinichich-direktor-departamenta-kompleksnogo-razvitiya-territorij-minstroja-rf-uzhe-est-nekotorye-mery-kotorye-pozvoljajut-uprostit-mehanizm-samoe-glavnoe-jeto-vozniknovenie-operatora-krt/> (дата обращения: 15.10.2024)

КРТ ПОЗВОЛЯЕТ «ПЕРЕЗАПУСТИТЬ» НЕЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ*

О реализации проектов КРТ и инфраструктурном развитии юга

В.Л. Мутко, генеральный директор АО «ДОМ.РФ»

Механизм комплексного развития территорий (КРТ) позволяет в короткие сроки найти решения для реновации целых городов и районов, в том числе площадок бывших промышленных и других предприятий. О проектах КРТ, которые реализуются на юге России и Северном Кавказе при участии института развития, а также о поддержке крупных инфраструктурных проектов в интервью РБК Юг и Северный Кавказ рассказал генеральный директор финансового института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ Виталий Мутко.

— Виталий Леонтьевич, все больше проектов жилищного строительства в стране сегодня реализуется с использованием механизма КРТ. Насколько востребован этот механизм на юге и Северном Кавказе?

— Механизм КРТ позволяет государству совместно с бизнесом «перезапустить» неэффективные территории, возвести там современное жилье, насытить новое пространство социальными и коммерческими объектами. КРТ создает дополнительные условия для развития и прилегающих территорий — близлежащих сел и отдаленных горных районов. А благодаря включению в КРТ аукционов «за долю» удастся значительно уменьшить затраты застройщиков на землю и сократить весь инвестиционно-строительный цикл. Сегодня мы реализуем уже 113 таких проектов в 48 субъектах РФ, где построят более 23 млн кв. м современного комфортабельного жилья, а также благоустроят территорию, которую насытят объектами инфраструктуры.

Первые дома в рамках проекта КРТ от ДОМ. РФ уже введены в эксплуатацию в Ростовской области. Кроме того, мы с губернатором рассматривали большой проект КРТ на территории старого аэропорта. У нас реализуется два проекта в Краснодарском крае, но мы рассматриваем там гораздо больше локаций.

На Северном Кавказе у нас пока два проекта КРТ: в Дагестане и Северной Осетии, в общей сложности там будет построено около 202 тыс. кв. м жилья. И мы готовы продолжать эту работу. Практика других регионов доказывает эффективность данного механизма.

— На Северном Кавказе, а также в ряде южных регионов довольно высока доля индивидуального жилищного строительства. В частности, в СКФО она составляет более 80%. Есть ли у ДОМ.РФ планы по распространению формата КРТ на малоэтажное строительство?

— Мы готовы рассматривать применение механизма КРТ и для малоэтажной застройки. К марту следующего года все действующие механизмы будут перенесены на малоэтажное строительство. Уже сегодня принят и подписан президентом РФ закон о распространении применения счетов эскроу на малоэтажное строительство, на ИЖС, на строительство коттеджных поселков. То есть создаются все возможности для того, чтобы развивать такие комплексные поселки, и мы готовы работать в этом направлении.

Еще одним новым и перспективным направлением является формат арендного жилья. Такое жилье может стать хорошим подспорьем по удержанию квалифицированных молодых кадров на местах. Сейчас в портфеле ДОМ.РФ 50 проектов в 18 регионах России.

В СКФО первым регионом, с которым мы активно взаимодействуем по развитию арендного жилья, стала Чеченская Республика. В Грозном планируется построить арендный дом, не менее 50% квартир в котором будет арендовано мэрией столицы республики, чтобы обеспечить жильем на льготных условиях отдельные категории граждан. Это очень хороший пример продуктивного взаимодействия с местными властями. Надеемся, что этот опыт станет моделью нового механизма жилищного обеспечения на Северном Кавказе.

— ДОМ.РФ участвует в реализации крупных инфраструктурных проектов. В частности, заявлялось, что Ростовской области будет предоставлен льготный заем на строительство части транспортного обхода Ростова-на-Дону — Западной хорды. Когда может быть принято решение о выделении займа?

— Недавно мы завершили похожий проект по обходу Тольятти с нашим участием. Сейчас мы рассматриваем обход Ростова — Западную хорду. Это очень сложный проект, там сложная структура финансирования, это не только льготный заем ДОМ.РФ через инфраструктурные облигации, но и

* Мутко В.Л. КРТ позволяет «перезапустить» неэффективные территории. О реализации проектов КРТ и инфраструктурном развитии юга / В.Л. Мутко // Сайт ИА РБК (Юг и Северный Кавказ), 9 августа 2024 г. - <https://rostov.rbc.ru/rostov/interview/09/08/2024/66b5ed729a7947562dad6372> (дата обращения: 15.10.2024)

рыночное финансирование, так как бюджет проекта значительно больше, чем 7 млрд. Как только будет понятна финансовая модель, будет подготовлена и подана заявка на рассмотрение правительственной комиссии по региональному развитию, принимающей решение по одобрению выделения займа. Сейчас идет согласование, мы движемся к решению вопроса.

На Кавказском инвестиционном форуме в этом в этом году мы подписали два соглашения о поддержке инфраструктурных проектов в регионах СКФО. Одно из соглашений подписано с КАВКАЗ.РФ по целому ряду направлений взаимодействия, второе — с Карачаево-Черкесской Республикой о реализации проекта строительства инженерной инфраструктуры в микрорайоне Северный города Черкесска. Это концессия, там предполагается заем в размере 1 млрд рублей, и это как раз станет нашим пилотным проектом в СКФО. При этом мы видим дополнительный интерес со стороны других регионов. Например, в Ставропольском крае рассматривается проект строительства сетей водоснабжения и водоотведения.

— *Сегодня на Юге и Северном Кавказе активно развивается туристская инфраструктура, строятся новые туристские кластеры, появляются новые объекты на территории созданных ранее. Банк ДОМ.РФ в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» — насколько востребован он в регионах ЮФО и СКФО?*

— ДОМ.РФ уже помогает создавать новые современные точки притяжения в уже сформированных туристских кластерах. Нам в этом помогает утвержденный правительством РФ механизм субсидирования инвестиционных проектов по развитию внутреннего туризма. Банк ДОМ.РФ финансирует строительство крупного гостиничного комплекса на Эльбрусе категории «5 звезд» с инвестициями 14,7 млрд руб., два санатория в Ставрополье (6,8 млрд руб.), два гостиничных комплекса на Домбае (3,8 млрд руб.), а также апартамент-комплекс на Архызе (8,5 млрд руб.). И в портфеле еще заявок на 56 млрд рублей, сейчас мы их рассматриваем. Готовы и дальше выступать партнером для туристского бизнеса даже в самых амбициозных проектах.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ИТОГИ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ*

А.Р. Кирсанов, заместитель генерального директора АО «МР Групп», кандидат юридических наук

(...) — Андрей Романович, в декабре 2020 года Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) получил существенное дополнение: в него была добавлена глава 10, полностью посвященная регулированию комплексного развития территорий. Как можно оценить результаты внедрения института КРТ в практику жилищного строительства за этот срок?

— Значительная часть практических вопросов КРТ была отнесена федеральным законом к компетенции субъектов Российской Федерации. Принятие региональных нормативно-правовых актов потребовало значительных затрат времени на их подготовку.

К настоящему времени в субъектах РФ принято 572 решения о КРТ, в том числе 235 решений о КРТ жилой застройки. Оценивать эти результаты можно по-разному, напомним лишь, что в Российскую Федерацию входят 89 субъектов и 1 117 городов.

— *Действительно, для того чтобы разобраться с новым институтом, потребовалось время не только чиновникам, но и деловому сообществу. А с чего Вы начали это изучение?*

— Как и все, я пытался разобраться с видами КРТ, поскольку именно классификация КРТ по видам должна была предопределить структуру главы 10 ГрК РФ и особенности правового регулирования каждого из видов КРТ.

Но этого не произошло, поскольку законодатель выделил три вида КРТ по признаку наличия застройки и один вид — по признаку категории инициатора КРТ. Для полного понимания потребовалось свести виды КРТ и разные категории инициаторов в матрицу, которая все расставила на свои места и высветила некоторые пробелы в правовом регулировании.

В частности, в ГрК РФ не рассматривается такой вид КРТ, как комплексное развитие территорий смешанной застройки. Закон лишь в качестве общего правила для КРТ жилой застройки запрещает изъятие земельных участков с расположенными на них таунхаусами, индивидуальными жилыми и садовыми домами, а также с некоторыми другими объектами. Между тем таких вариантов в России оказалось очень много.

* Кирсанов А.Р. Комплексное развитие территорий: итоги, проблемы, перспективы / А.Р. Кирсанов // Портал «Единый ресурс застройщиков», 22 августа 2024 г. - <https://erzrf.ru/publikacii/kompleksnoye-razvitiye-territoriy-itogi-problemy-perspektivy?erid=LjN8KPD33> (дата обращения: 15.10.2024). – Материалы приводятся выборочно.

ВИДЫ КРТ

Статья 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**.

ВИДЫ КРТ	КАТЕГОРИИ ИНИЦИАТОРОВ ПРОЕКТОВ КРТ			
	Правительство РФ	Высшие органы исполнительной власти субъектов РФ	Главы местных администраций	Правообладатели
Жилой застройки	+	+	+	-
Нежилой застройки	+	+	+	+
Смешанной застройки	+	+	+	-
Незастроенных территорий	+	+	+	+

ВНИМАНИЕ, ВОПРОС: Почему в статье 65 ГрК РФ «скрестили три ужа (три вида КРТ) и одного ежа (одного из возможных инициаторов КРТ)»?

Источник: из презентации Андрея Кирсанова

— *Сегодня много говорят о необходимости партнерства органов исполнительной власти и местного самоуправления, с одной стороны, и девелоперских компаний — с другой, для повышения результативности применения механизма КРТ. На чем должна строиться идеология такого партнерства?*

— Идеология государственно-частного партнерства сегодня строится на идее привлечения частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов исполнительной власти и местного самоуправления. Это не самый эффективный способ взаимодействия публичного и частного партнеров.

Необходимо изменить подход и использовать все формы объединения материальных, финансовых и организационных ресурсов публичного и частного партнеров для реализации проектов КРТ. Для этого требуется внесение изменений в законодательство. Я считаю, что следует принять закон о публично-частном партнерстве при реализации решений о КРТ.

Публично-частное партнерство

В УЗКОМ СМЫСЛЕ: Привлечение частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов публичной власти, в целях привлечения в экономику частных инвестиций и повышения качества публичных услуг (ФЗ от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ...»).

В ШИРОКОМ СМЫСЛЕ: Все формы объединения материальных, финансовых и организационных ресурсов публичного и частного партнеров для реализации общественно значимых проектов комплексного развития территорий с использованием бюджетных средств, частных инвестиций и объектов недвижимости, находящихся в публичной и частной собственности.

ВНИМАНИЕ, ВОПРОС: Какие формы партнерства необходимы для КРТ?

Источник: из презентации Андрея Кирсанова

— *Можете привести пример, когда необходимо объединение финансовых ресурсов публичного и частного партнеров?*

— Такой пример был у нас в уже завершенном проекте развития застроенной территории — ЖК Савеловский Сити. Начиная этот проект, мы предлагали городу построить путепровод над

железнодорожными путями, необходимый не только для повышения транспортной доступности объектов нового строительства, но и для улучшения связанности разделенных железной дорогой территорий города. Но наше предложение, к сожалению, не получило развития в связи с тем, что такая форма ГЧП не предусмотрена законодательством.

В современных проектах КРТ вопросы финансирования инфраструктурных объектов могут стать еще более важными.

Проект решения транспортной проблемы на примере многофункционального комплекса «Савеловский Сити», г. Москва

Планировавшийся MR Group путепровод через ж/д пути



Многофункциональный комплекс на ул. Складочная

Источник: из презентации Андрея Курсанова

Предложение MR Group по финансированию развития транспортной инфраструктуры в проекте «Савеловский Сити»

Необходимость в развитии транспортной инфраструктуры	Выполняемые работы	Источник финансирования
Необходимо в большей степени для реализации инвестпроекта	1. Строительство сквозного проезда, соединяющего туликовую ул. Складочная с ул. Новодмитровская 2. Расширение ул. Складочная и Ж/Д переезда через ул. Двинцев и ул. Складочная	100% за счет инвестора
Необходимо не только для реализации конкретного инвестпроекта, но и для городских нужд	Строительство путепровода через Ж/Д пути, соединяющего Новодмитровскую улицу	ГЧП 50% инвестиции города 50% за счет инвестора

Источник: из презентации Андрея Курсанова

— Большинство проектов комплексного развития территорий реализуется на основании договоров о КРТ. Какие основные проблемы правового регулирования этих договоров Вы могли бы выделить?

— КРТ должно осуществляться не только в соответствии с ГрК РФ. В частности, договоры о КРТ должны заключаться в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), который требует заключения договора по всем существенным условиям.

Но как можно включить в договор о КРТ отдельные существенные условия, которые невозможно определить на момент его заключения в случае отсутствия документации по планировке территории, подготовка которой в части, составляющей предмет договора, относится к обязанности частного партнера?

В числе таких условий — объемы, этапы и сроки строительства объектов; соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в подлежащих строительству многоквартирных домах; перечень выполняемых частным партнером работ по благоустройству и срок их выполнения. Не говоря уже о перечне объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о КРТ, в том числе подлежащих передаче в публичную собственность.

6

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям (ч. 1 ст. 432 ГК РФ).

По общему правилу к числу существенных относятся следующие условия:

- 1) условия о предмете договора;
- 2) условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные для договоров данного вида;
- 3) условия, которые в законе или иных правовых актах указаны как необходимые для данного вида договора;
- 4) все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

ВНИМАНИЕ, ВОПРОС: Можно ли нарушать эти требования Экономической Конституции (ГК РФ) при заключении договора о КРТ?

Источник: из презентации Андрея Курсанова

8

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА О КРТ

Отдельные существенные условия договора о КРТ невозможно определить на момент его заключения в случае отсутствия документации по планировке территории, подготовка которой в части, составляющей предмет договора, относится к обязанности частного партнера (п. п. 5 ч. 4 ст. 68 [ГрК РФ](#)).

Обязательные условия договора о КРТ

- ✓ соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в подлежащих строительству многоквартирных домах (п.п. 3 ч. 4 ст. 68 [ГрК РФ](#));
- ✓ перечень выполняемых частным партнером работ по благоустройству и срок их выполнения (п. 4 ч. 4 ст. 68 [ГрК РФ](#));
- ✓ объемы, этапы и сроки строительства объектов, которые определяются на основании утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории (п.п. 6 ч. 4 ст. 68 [ГрК РФ](#));

Факультативные условия договора о КРТ

- ✓ перечень объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о КРТ, в том числе подлежащих передаче в публичную собственность (п. 1 ч. 5 ст. 68 [ГрК РФ](#)).

Источник: из презентации Андрея Курсанова

— **Что Вы могли бы предложить для того, чтобы исправить ситуацию?**

— При отсутствии документации по планировке территории торги на право заключения договора о КРТ можно было бы проводить не в форме аукциона, а в форме конкурса. В этом случае победителем торгов признавалось бы лицо, предложившее лучший эскизный проект планировки территории.

В этом случае существенные условия, которые сегодня требуют конкретизации после утверждения проекта планировки территории в виде дополнительных соглашений, можно было бы включать в договор о КРТ на основании эскизного проекта планировки территории.

В пользу такого предложения говорит и статистика: по состоянию на октябрь прошлого года (более свежими данными не располагаю) было проведено 368 торгов, по результатам которых заключено 163 договора.

— ***В практике строительства дополнительные соглашения к заключенным договорам очень распространены. В чем проблема заключения дополнительных соглашений к договорам о КРТ, заключенным по результатам торгов?***

— Дополнительные соглашения — это способ изменения заключенного договора. В договор о КРТ, заключенный на торгах, можно вносить изменения, т. е. заключать дополнительные соглашения только по основаниям, установленным законом, или по иным основаниям, если изменение договора не влияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

В случаях, когда на момент заключения договора о КРТ отсутствует утвержденная документация по планировке территорий, мы попадаем в патовую ситуацию: договор предусматривает необходимость заключения дополнительных соглашений, уточняющих его существенные условия, а эти условия могли иметь значение для определения цены на торгах.

14

ПРОБЛЕМА ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА О КРТ

Выводы из письма Федеральной антимонопольной службы от 9 марта 2023г. № ГМ/16646/23 по вопросу об изменении договора о КРТ, заключенного по результатам торгов:

- возможно изменение договора о КРТ по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 67 ГрК РФ в связи с исключением многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки согласно решению общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме;
- изменение параметров строительства может повлиять на инвестиционную привлекательность проекта и на определение цены на торгах;
- изменение проектных решений подлежит оценке антимонопольным органом на предмет нарушения запретов установленных ФЗ от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Источник: из презентации Андрея Кирсанова

— ***Продолжаются дискуссии об обязанности частных партнеров строить объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. 25 июля 2024 года Госдума в первом чтении приняла законопроект № 664897-8. Он добавляет новое существенное условие договора о КРТ жилой застройки — обязательство частного партнера за счет собственных средств и (или) средств бюджета РФ, регионального бюджета или бюджета муниципального образования осуществить строительство таких объектов, а также объектов, предназначенных для обеспечения общественного порядка и общественной безопасности на территории комплексного развития. Как Вы полагаете, такая новация законодательства о КРТ положит конец дискуссии о строительстве инфраструктурных объектов?***

— Этот законопроект вызывает ряд вопросов. Во-первых, порядок принятия решения о КРТ не предусматривает необходимости экономического обоснования проекта, поэтому непонятно, насколько экономически обоснованной будет такая нагрузка на частного партнера.

Во-вторых, на основании чего будет решаться вопрос «и-или» в части публичного или частного источника финансирования?

В-третьих, означает ли это самое «и» возможность софинансирования создания инфраструктурных объектов? А самое главное — такое дополнение существенных условий договора о КРТ сделает невозможным финансовое участие частного партнера в заключаемых сегодня договорах о частичном участии в создании инфраструктурных объектов в тех случаях, когда экономика проекта не позволяет частному партнеру взять на себя 100-процентное финансирование школ и детских садов. Поэтому, с моей точки зрения, законопроект требует доработки.

— ***У Вас есть конкретные предложения?***

— Для тех случаев, когда экономика проекта КРТ это потребует, в качестве дополнения законопроекта можно вспомнить рекомендации Правительства России, содержащиеся в Постановлении № 265 от 05.05.2007:

1) Органам исполнительной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления предусматривать за счет средств соответствующих бюджетов финансирование строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, связанного с реализацией указанными органами полномочий по вопросам, относящимся к их ведению;

2) Органам исполнительной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления осуществлять выкуп инфраструктурных объектов, построенных за счет средств юридических лиц, осуществляющих реализацию проектов;

3) Юридическим лицам, осуществляющим реализацию проектов, при выкупе органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления инфраструктурных объектов предоставлять им отсрочку и (или) длительную рассрочку оплаты стоимости приобретаемых объектов.

— **Что ждет частного партнера, если он не справится со взятыми на себя обязательствами?**

— Существенные условия договора о КРТ включают ответственность частного и публичного партнеров за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей. Такие условия не всегда можно назвать партнерскими.

В одном из известных мне примеров договор предусматривает штраф в размере 100 тыс. руб. за каждый день нарушения частным партнером сроков по договору, в т. ч. сроков получения разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию.

9

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА О КРТ

Существенные условия договора о КРТ включают ответственность частного и публичного партнеров за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей (п. 12 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ).

Ответственность сторон по договору о КРТ (кейс)	
Ответственность частного партнера	Ответственность публичного партнера
Штраф в размере 100 тыс. руб. за каждый день нарушения сроков по договору, в т.ч. сроков получения РнС и РнВ	Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

ВНИМАНИЕ, ВОПРОС: Можно ли назвать такие условия договора партнерскими?

Источник: из презентации Андрея Курсанова

— **Сегодня, наверное, еще рано говорить об этом, но у застройщиков возникает и такой вопрос: каков порядок расторжения договора о КРТ?**

— Закон предусматривает возможность частного партнера в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора о КРТ в случае отказа или уклонения публичного партнера от исполнения своих обязательств, предусмотренных договором.

Специальных правил расторжения договора в ГрК РФ нет. Согласно общим правилам ГК РФ, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был заключен на значительно отличающихся условиях.

Надо отметить важное условие: договор может быть расторгнут судом, если из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения несет заинтересованная сторона. Как мы знаем, принято считать, что в случаях, подобных рассматриваемому, коммерческая организация должна понимать все риски.

Если же дело все-таки дойдет до расторжения договора о КРТ в судебном порядке, то возникнет вопрос о компенсации частному партнеру затрат на проведенные им работы. Решающее значение, как мне представляется, в споре по этому поводу будет иметь потребительная стоимость, т. е. полезность результата для публичного партнера.

ПРОБЛЕМА ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА О КРТ

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был заключен на значительно отличающихся условиях.

Важное условие: договор может быть изменен или расторгнут судом, если из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения несет заинтересованная сторона.

(ст. 451 ГК РФ)

Источник: из презентации Андрея Курсанова

— Как Вы оцениваете потенциал КРТ, каковы его перспективы?

— Уже много лет девелоперы реализуют проекты комплексного развития территорий, хотя эти проекты раньше могли и не иметь такого формально-юридического статуса.

При этом застройщики еще не вышли на те объемы строительства жилья, которые были в России накануне перехода в долевом строительстве к счетам эскроу: на 1 августа 2019 года в активной фазе строительства находилось 120,6 млн кв. м жилья, на 1 августа 2024 года этот показатель составляет 115,4 млн кв. м. За 7 месяцев 2024 года застройщики ввели в эксплуатацию 18,5 млн кв. м многоквартирного жилья, это на 6,1 млн кв. м меньше того, что было введено за 7 месяцев 2023 года.

В настоящее время в активной стадии реализации механизм КРТ находится в 76 субъектах РФ. Обновленный в 2020 году институт КРТ в современных условиях может стать эффективным инструментом дальнейшего развития жилищного строительства.

Для того чтобы механизм КРТ, а особенно КРТ жилой застройки, находил все более широкое применение на всей территории России, требуется диалог власти, делового сообщества и общественных объединений граждан, результатом которого будет законодательство о КРТ, отвечающее интересам всех слоев нашего общества. (...)

ПРОЕКТЫ КРТ ДОЛЖНЫ УКРАШАТЬ ГОРОД, А НЕ ПЕРЕСТРАИВАТЬ ЕГО*

Р.В. Капинос, первый заместитель гендиректора ФСК Регион

Создание комфортной городской среды и сохранение идентичности – вещи не взаимоисключающие, считает первый заместитель генерального директора ФСК Регион Роман Капинос. В интервью на ПМЭФ он рассказал «Интерфаксу», что мешает региональным застройщикам развивать такой подход на местах, надо ли гнаться за объемами строительства, и почему индивидуальное жилое строительство (ИЖС) пока не стало «новой нефтью» для девелоперов.

- Какие тренды в развитии регионов вы как практик могли бы сейчас выделить?

- Сейчас есть тренд на ревитализацию городских пространств. Тут важно, чтобы люди, которые привыкли к определенному облику города, получали не просто сохраненную, а «почищенную и отполированную» архитектурную жемчужину. И в этом смысл комбинации архитектурных решений и сохранение духа городского пространства в архитектурном коде и в организации общественных пространств.

Нельзя делать города безликими. Каждый должен быть со своим узнаваемым лицом. Я считаю, что, преследуя коммерческие интересы, девелопер не должен забывать о более глобальных целях – например, о вкладе в архитектурный облик города и эстетике здания.

* Капинос Р.В. Проекты КРТ должны украшать город, а не перестраивать его / Р.В. Капинос // Сайт ИА Интерфакс, 10 июня 2024 г. - <https://www.interfax-russia.ru/realty/interview/proekty-krt-dolzheny-ukrashat-gorod-a-ne-perestraivat-ego-roman-kapinos> (дата обращения: 15.10.2024)

Могут ли этим заниматься только люди бизнеса? Конечно нет. Власти должны находить источники для бюджетного или небюджетного финансирования, оживлять объекты культурного наследия (ОКН) с помощью коммерческого фронта. Но это именно ситуация, при которой, сохраняя доступную и привлекательную финансовую модель, застройщикам позволяют делать общественные пространства, которые будут дополнять облик города и придавать ему шарм.

- Минстрой России планирует внести изменения в закон о комплексном развитии территорий (КРТ). Для этого готов принимать заявления, советы, рекомендации от людей на местах. Вы как компания, действующая в регионах, какие рекомендации готовы дать Минстрою? И что вообще для вас критично при реализации таких проектов?

- Для начала стоит сказать, что это не просто слова – Минстрой действительно слушает и слышит застройщиков, делает очень много для того, чтобы жилье строилось теми темпами и с тем качеством, которое диктует современное градостроительство. Для нас как застройщиков это очень ценно. Что касается сложностей, с которыми мы сталкиваемся, то можно выделить несколько. В первую очередь, это инфраструктура. И дело даже не в возможности подтягивать сети на строительные площадки. Далеко не везде сами сети в надлежащем состоянии. Эту проблему должны решить инструменты инфраструктурных облигаций, которые предлагает ДОМ.РФ. Также сейчас обсуждается возможность расширения облигационных займов на расселение.

Собственно, расселение – это и есть вторая проблема, с которой сталкиваются застройщики. Представьте себе центр города, 100 ветхих домов, заросших по окна в землю, туалет на улице, вода в колодце и так далее. При осуществлении комплексного развития территории, мы ведем переговоры с каждым собственником. Если мы не договариваемся, то изъятие происходит через суд. Этот сценарий достаточно долгий.

Что в этот момент происходит у нас? Мы берем в банке кредит, бридж на выкуп по высокой ставке. При этом пока все переговорные процессы не решены, мы даже проектирование не можем начать. Для решения этой проблемы нужен понятный механизм определения цены и структуры системы выкупа домовладения, находящегося под КРТ. Пока это серая зона. Стоит оговориться, что такая проблема существует только при расселении жилья. При редевелопменте промзон этот фактор отсутствует.

Третий вопрос – это ОКН. В центрах городов их действительно много и это может стать проблемой. Законодательство сегодня настолько зарегулировано, что нам проще обойти памятник на участке, чем включать его в проект. Ведь это наше наследие, оно разрушается и исчезает на глазах. Его надо сохранять и вписывать в современную ткань города. Но пока это очень сложно и затратно.

А ведь за рубежом есть прекрасные примеры, когда и памятник удается сохранить, и городская ткань ожила, и современная функция приобретена. То есть необходимо законодательно дать возможность превращения ОКН в красивые современные объекты.

Следующий вопрос, четвертый, связан с критериями победы в конкурсе КРТ. Единственным критерием победы зачастую служит цена. Но чудес не бывает, экономика очень точная наука и определенные вещи просто нельзя реализовать без значительных финансовых вливаний. Другими словами, дешево хорошо не бывает.

Для преодоления этой проблемы нужно вводить в конкурсную документацию дополнительные критерии: например, это четкая атрибутивная модель проекта комфорт-класса с определенным архитектурным и инфраструктурным наполнением и с четкой плотностью. Иначе изначально хорошая задумка превращается в головную боль властей: на месте выведенного из города предприятия появляется ЖК на 20 подъездов без двора и парковок.

Но задача КРТ в том, чтобы центральные районы города преображались, становились красивыми, современными, действительно комфортными на много лет вперед. В том числе и с помощью красивых, современных ЖК. Необходимо понимать, что не каждый застройщик способен сделать это. Более того, это невозможно сделать и быстро, и дешево, и качественно и при этом так, чтобы в результате в центре города появился, что называется, iconic view, открыточный вид.

- Многие застройщики жалуются, что при попытке выйти в регионы сталкиваются с тем, что участки, на которые они могут претендовать, плохо подготовлены, непрозрачная документация, риски. И это все очень останавливает. Скажите, пожалуйста, как вы боретесь с этим?

- Изучаем все нюансы в документах. Это правило. На самом деле, вариантов выхода из ситуаций много. Чаще всего все участки рабочие.

Есть сложные участки по берегам акватории, с ними нужно отдельно разбираться, потому что береговая зона очень сильно зарегулирована. Есть такая проблема как устаревшие нормы инсоляции. Есть подзоны старых или даже закрытых аэропортов, где значительные ограничения. То есть те

вещи, которые раньше были действительно разумными, но с течением времени утратили смысл. Вот с этим должно работать законодательство.

- Выход в какие регионы с новыми проектами был бы вам интересен в ближайшее время?

- Это не вопрос выбора региона, это вопрос финансовой модели. Сейчас изменилась финмодель в плане доходности, то есть резко выросла цена реализации метра в регионе, резко увеличилось количество жилья, которое вводится, резко выросли доходы населения. Но тут важно понимать, чтобы это были не пиковые значения, а долгосрочная тенденция. Если есть в регионе долгосрочная тенденция, например, промышленное производство, оно «поехало» реально, инвестиции поехали, то, соответственно, можем туда заходить.

- А количественные амбиции у вас есть?

- Мы не гонимся за количеством, мы гонимся за качеством. Нам не важно сделаем мы один ЖК или несколько. Важно, чтобы они соответствовали всем нашим стандартам. Под брендом ФСК мы строим жилье комфорт-класса и выше. И мы обязаны построить именно то, что мы обещали.

Конечно, у нас есть стратегическая цель: при совокупности всех факторов, ввод в регионах в горизонте 2027-2028 годов 300-500 тыс. кв. м. Если ситуация будет лучше, будем вводить больше, но опять же нет задачи «построить все метры этого мира и купить все земельные участки». Мы лучше выберем один из десяти, но это будет 100% попадание в модель.

- Сейчас много говорят о развитии промышленного сектора для ИЖС. Нет ли у вас планов по поводу развития ИЖС в регионах?

- В регионах действительно есть запрос на качественное ИЖС. Это правда. Региональные покупатели очень хотят качественные коттеджные поселки. Это значительный плюс. Из минусов – инфраструктура. Это инженерные сети и социальные объекты. Без их создания модель «не полетит».

И еще важная, но на первый взгляд не первостепенная проблема с ИЖС – это благоустройство. Плотность маленькая, а расход на благоустройство существенный. Но в целом, если мы понимаем, что запрос на ИЖС в конкретном регионе сопоставим со стоимостью качественного многоквартирного жилья, если мы понимаем, что дорога в ближайшее время появится и жители готовы к этому, то можно рассмотреть такой вариант.

Сейчас у нас малоэтажный проект в Казани, «ФoРест» в концепции города за городом. И качество жизни в 20 км от Казани сопоставимо с качеством жизни на окраине города. Многие отдают предпочтение именно этому формату.

- Вопрос, который волнует сейчас всех без исключения застройщиков массового жилья – это вопрос стимулирования спроса. Льготные ипотечные программы трансформируются в адресные, но это уже не такой охват, как раньше. Какие вы еще видите, как компания, инструменты стимулирования спроса?

- Традиционный инструмент, который сейчас уже работает, это рассрочка. Купи сейчас, плати потом. Инструмент хорош с точки зрения покупателя, но не безупречен с точки зрения застройщика. Он не позволяет вовремя наполнять эскроу счета, не учитывает роста стоимости денег. И когда недозаполненность эскроу становится критической, при текущей ставке, проект становится малорентабельным. Поэтому все-таки на этот инструмент сильно невозможно опираться. Он работает, но как один из. Еще есть субсидирование процентной ставки, различные привлекающие внимание покупателей варианты.

Ну и потом, я, честно говоря, не думаю, что ипотека умрет. Если разобраться, не столь важно, какова ставка в моменте. Ипотека — это 20-летний процесс. Ставка не может быть заградительной весь этот срок. И даже в теперешней ситуации люди стараются максимально быстро погасить ипотеку. Берут на 30 лет, а гасят за 8. Это о многом говорит.

Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

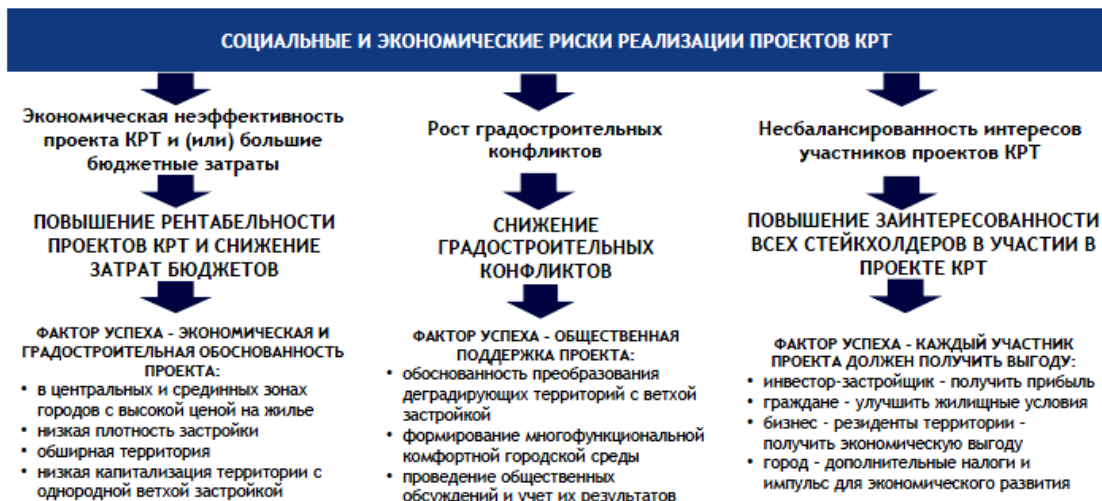
Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении **1192 территорий** общей площадью **около 30,9 тыс. га**

- в 76 субъектах РФ в стадии реализации механизма КРТ находятся 617 территории площадью 15,2 тыс. га с град. потенциалом 103,5 млн кв. м, в том числе жилой - 75 млн кв. м.
- принято 542 решения о КРТ, в том числе 218 решений о КРТ жилой застройки общей площадью - 13 тыс. га с градостроительным потенциалом - 90,6 млн кв. м, из них - 63,1 млн кв. м жилой площади
- в рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 173 тыс. кв. м жилого фонда, в том числе аварийного - 153,9 тыс. кв. м: улучшены жилищные условия для 11,48 тыс. человек
- ППК «Фонд развития территорий» приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию проектов КРТ в 12 регионах в размере 1,2 млрд рублей
- в работе АО «ДОМ.РФ» 111 проектов в целях реализации КРТ в 48 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,2 тыс. га с град. потенциалом 22,5 млн кв. м жилой площади

* Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 8 мая 2024 г.

I. БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Основной принцип реализации проектов КРТ жилой застройки - минимизация рисков



* Игуменов Е.В. Региональная практика регулирования отношений в сфере КРТ жилой застройки: презентация Фонда «Институт экономики города», 30 мая 2024 г. / Е.В. Игуменов // Сайт Фонда «Институт экономики города», 5 июня 2024 г. - https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/vebinar_po_krt_30_05_24.pdf (дата обращения: 15.10.2024). – Материалы приводятся выборочно.

Полномочия субъектов РФ в сфере КРТ жилой застройки

Особенность - предоставление субъектам Российской Федерации значительного объема полномочий по урегулированию отношений в сфере реализации комплексных градостроительных проектов как на свободных от застройки территориях, так и на застроенных территориях

В ГрК РФ установлены полномочия субъектов РФ по принятию актов по 22 вопросам

Обязательные полномочия

1. Перечень предельных параметров разрешенного строительства
2. Порядок определения границ территории КРТ
3. Порядок реализации решения о КРТ
4. Порядок согласования границ территории КРТ с субъектом РФ в случае подготовки проекта решения о КРТ главой местной администрации
5. Критерии «неаварийных» МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ
6. Порядок приобретения за доплату жилых помещений при расселении МКД, соответствующих критериям
7. Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
8. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ
9. Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и подлежащих включению в проект решения о КРТ
10. Порядок передачи владельцем специального счета прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию
11. Случаи, содержание и порядок заключения соглашения о реализации оператором КРТ решения о КРТ, заключенного высшим ОИВ субъекта РФ, главой местной администрации (627-ФЗ)

Факультативные полномочия

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

Количество субъектов Российской Федерации, реализовавших предоставленные им полномочия по регулированию КРТ жилой застройки

Группа субъектов РФ	Количество субъектов РФ
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все факультативные полномочия	3 (Нижегородская, Свердловская области, Пермский край)
Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	40
Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	41
Субъекты РФ, которыми не реализованы ни обязательные, ни факультативные полномочия	1 (г. Москва)

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

1. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и финансово-экономического обоснования решения о КРТ, а также нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в генеральный план, в правила землепользования и застройки в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют указанным градостроительным документам, до принятия решения о КРТ
2. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
3. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления), а также конкретизировать порядок доплаты за предоставление собственникам другого жилого помещения «с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (в отсутствие гарантии предоставления равнозначного жилого помещения).
4. 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 регионами, как правило, равной размеру годовой арендной платы за земельный участок
5. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
6. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД/ИЖС только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций
7. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в генеральный план и правила землепользования и застройки

II. ОЦЕНКА РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРАКТИК РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ КРТ

Решения о КРТ нарушают базовую иерархию документов градостроительного регулирования

Полномочие реализовано 5 регионами (-3)



Иерархия градостроительных документов, закрепленная в ГрК РФ



Субъектам РФ предоставлено право закрепить возможность принятия решений о КРТ, противоречащих базовым градостроительным документам:

- виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства, указываемые в решении о КРТ, могут не соответствовать ПЗЗ (п.5 ч.1 ст. 67 ГрК РФ)
- в целях реализации решений о КРТ допускается утверждение ДПТ до внесения изменений в ПЗЗ/ГП (ч.10.2 ст. 45 ГрК РФ)

На основании ППТ, утвержденного в соответствии с решением о КРТ, или схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории допускается:

- выдача ГПЗУ до образования земельного участка
- подготовка проектной и рабочей документации для размещения ОКС, указанных в решении о КРТ, до образования необходимых для этих целей земельных участков

РИСКИ

- риск отказа представительного органа МСУ от внесения необходимых изменений в ПЗЗ постфактум
- застройщик несет большие финансовые затраты на выкуп объектов и переселение в отсутствие правовых гарантий реализации проекта КРТ (если требуются и не внесены изменения в ПЗЗ)
- застройщик несет большие финансовые затраты на разработку ППТ и проектирование ОКС в отсутствие гарантий предоставления прав на земельные участки (если такие новые ЗУ не образованы, а сведения ГПЗУ носят исключительно справочный характер)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА | 1

Лучшая практика регулирования принятия решения о КРТ жилой застройки в соответствии с ПЗЗ - Нижегородская область

1. Решение о КРТ принимается ТОЛЬКО в отношении территории, которая на дату принятия указанного решения определена в качестве такой территории в ПЗЗ
2. Границы территории комплексного развития, основные виды разрешенного использования и предельные параметры должны быть отражены в ПЗЗ до принятия решения о КРТ
3. В случае необходимости изменения границ КРТ, видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства изменения в ПЗЗ вносятся до принятия решения о КРТ на основании согласованного мастер-плана
4. Границы КРТ, предусмотренные согласованным мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) ПЗЗ
5. В случае, если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленных ПЗЗ, вопрос о внесении изменений в ПЗЗ рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ КРТ на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте)
6. Минград Нижегородской области отказывает в согласовании проекта решения о КРТ на том основании, что:
 - границы территории, указанные в проекте решения о КРТ, не определены в ПЗЗ в качестве границ территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию;
 - границы частей и предварительных этапов реализации КРТ, на которые впоследствии может заключаться договор КРТ, не соответствуют согласованному мастер-плану
7. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, включаются в решение о КРТ в соответствии с ПЗЗ

Постановление Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»



Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ (ключевая роль решения о КРТ как документа, заменяющего комплекс град. документов)



! 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

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

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 НПА 28 субъектов РФ

Лучшая практика - Нижегородская область (сведения о параметрах мастер-плана в проекте решения о КРТ, включая ФЭО, условие о необходимости подготовки ДПТ в соответствии с мастер-планом в договоре о КРТ)

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 ФРТ 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 (оператору КРТ), на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки

Определение перечня предельных параметров разрешенного строительства ОКС

Полномочие реализовано 66 регионами (+8)

- ✓ Регионы в основном включают в перечень «классические» предельные параметры разрешенного строительства: минимальные отступы от границ ЗУ, этажность (высотность) и процент застройки ЗУ (низкое «разнообразие»)
- ✓ Из числа дополнительных предельных параметров наиболее часто фиксируется параметр «предельная (максимальная) плотность застройки»
- ✓ Примеры иных предельных параметров:
 - архитектурные требования к ОКС: макс. ширина сплошного остекления, уклон кровли (Белгородская область) - **лучшая практика**
 - обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения (Нижегородская область)
 - минимальное количество машино-мест (Республика Карелия)

Частота фиксации предельных параметров, предусматриваемых субъектами РФ



Предоставление дополнительных мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям

Все меры предусмотрено 7 регионами

Костромская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская, Иркутская области, Пермский край, Чукотский автономный округ

- ✓ Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения
Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ
- ✓ Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке
Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ
- ✓ Расселение коммунальных квартир
Часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ
- ✓ Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений
Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ
- ✓ Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (**обязательное полномочие**)
Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ

Реализовано 21 регионом (+8)

Костромская, Самарская области, Приморский край

Реализовано 12 регионами (+3/-1)

Тамбовская, Пензенская области, Пермский край

Реализовано 16 регионами (+8)

Московская, Ростовская области, Республика Бурятия

Не реализовано

Реализовано 79 регионами (+3)

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

Установление порядка приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат

Полномочие реализовано 79 регионами (+3)

Два основных подхода для расчета размера доплаты

1. (Собщ с доплатой - Собщ. пред.) X стоимость 1 кв. м жилья
2. Разница стоимости приобретаемого с доплатой и предоставляемого жилых помещений

Лучшая практика - размер доплаты по договору мены как разница между:

- 1) общей площадью приобретаемого с доплатой жилого помещения
- 2) общей площадью равнозначного жилого помещения, умноженная на стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения, приобретаемого с доплатой жилого помещения, согласно отчету об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения (Архангельская область и ряд других регионов)

Несмотря на то, что полномочие затрагивает только собственников жилых помещений, в отдельных регионах правом приобретения жилых помещений с доплатой наделены также наниматели жилых помещений по договору социального найма (например, Забайкальский край, Архангельская область)

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ

Полномочие реализовано 83 регионами (+2), из которых

1. Размер арендной платы за ЗУ, предоставляемый победителю торгов
49 регионов
Ярославская область, Республика Ингушетия
2. % от кадастровой стоимости ЗУ, расположенных в границах КРТ
10 регионов
Республика Калмыкия, Приморский край
3. % от рыночной стоимости ЗУ в границах КРТ за определенный период
9 регионов
Московская область, Республика Дагестан
Например, НЦА = РС x 0,003 x Пр, (Московская область)
4. Рыночная стоимость предмета торгов
9 регионов
Тульская область
5. Иные подходы
6 регионов
Лучшие практики основаны на учете факторов инвестиционной эффективности проекта КРТ с учетом будущих параметров застройки:
 - учет рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (Нижегородская область)
 - учет назначения ЗУ по видам разрешенного использования, указанным в Мастер-плане КРТ, затрат на изъятие недвижимости и обременений/прав третьих лиц (Удмуртская Республика)

Установление дополнительных объектов, не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ

Полномочие реализовано 22 регионами (+3)

Владимирская, Курская области, Республика Коми

Субъекты Российской Федерации в качестве объектов, не подлежащих изъятию, преимущественно:

- 1) выборочно дублируют отдельные объекты, предусмотренные в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 579 (в частности, земельные участки, на которых расположены объекты инфраструктуры в публичной собственности);
- 2) указывают дополнительные группы объектов недвижимости, в том числе из числа объектов, включение которых в границы КРТ предусмотрено в качестве оснований для отказа в согласовании проекта решения о КРТ жилой застройки, подготовленного главой местной администрации (в частности, многими субъектами Российской Федерации установлена такая категория объектов, как земельные участки, ограниченные в обороте или изъятые из оборота)

Субъекты РФ в большей мере защищают от изъятия ЗУ и ОКС, которые необходимы для реализации публичных полномочий, нежели недвижимость, находящуюся в частной собственности: ни в одном регионе не удалось обнаружить запрет на изъятие нежилых объектов капитального строительства, которые не требуют сноса или реконструкции (в хорошем состоянии), что может повлечь риск противодействия реализации проектов КРТ жилой застройки со стороны собственников таких объектов

Установление критериев в отношении многоквартирных домов, не признанных аварийными и которые могут быть расположены на территории КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 84 регионами (+4)

- | | | |
|--|---|---|
| Уровень/значение физического износа основных конструктивных элементов МКД | ➔ | Лучшая практика (обоснованное, в том числе по результатам обследования специализированной организацией, включение «ветшающих» МКД) - 60-70% (Ярославская область), худшая практика - необоснованное включение «хороших» МКД - 40% (Северная Осетия) |
| Совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и инженерных систем МКД в расчете на 1 кв. м | ➔ | Не должна превышать либо предельную стоимость услуг и (или) работ по кап. ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда кап. ремонта, либо % от средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения |
| Периоды индустриального домостроения МКД | ➔ | В диапазоне от 1930 г. (в Красноярском крае) до 1990 г. (в Республике Северная Осетия). Сам по себе период индустриального домостроения не может свидетельствовать о необходимости сноса или реконструкции МКД |
| Перечень отсутствующих инженерных систем | ➔ | Лучшая практика - за исключением случаев, когда теплоснабжение такого дома обеспечивается местной/индивидуальной системой теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты (Камчатский край) |

п. 2 ч.2 ст.65 ГрК РФ

Установление критериев к домам низкоплотной жилой застройки, которые могут быть изъяты для публичных нужд в целях КРТ

Полномочие реализовано 52 регионами (+14)

Наиболее часто используемые субъектами Российской Федерации критерии

1. Физический износ объектов (в диапазоне от 50% до 70%)

Практика подтверждения износа заключением специализированной организацией, являющейся членом СРО (Республика Мордовия, Алтайский край)

В отдельных регионах значение физического износа жилого объекта дифференцировано в зависимости от материала, из которого они изготовлены (например в Нижегородской области: для каменного жилого объекта - свыше 65%; для деревянных жилых объектов - свыше 60%)

2. Отсутствие централизованных инженерных систем

Вынужденная мера - выборочный подход в отношении отсутствия лишь отдельных видов инженерных систем (например, в Нижегородской области критерием является отсутствие одной или нескольких централизованных инженерных систем (холодное водоснабжение, водоотведение)

Задача обеспечения ИЖС инженерной инфраструктурой - задача власти, а не граждан

Не рекомендуется устанавливать ТОЛЬКО по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций

Публичные слушания/общественные обсуждения как механизм учета мнения граждан в проектах решений о КРТ жилой застройки

- Один из принципов градостроительного законодательства - участие граждан в осуществлении градостроительной деятельности (ст. 2 ГрК РФ)
- Публичные слушания (ПС)/общественные обсуждения (ОО) - ключевой инструмент такого участия (ст.5.1 ГрК РФ)
- При реализации проектов КРТ значение указанного инструмента нивелировано: **проведение ПС/ОО** в условиях начала реализации решения о КРТ по проекту изменений ГП/ПЗЗ, ДПТ (одновременно) осуществляется фактически «задним числом», в связи с чем **лишено смысла**, особенно в условиях рекомендательного характера таких ПС/ОО (ч 28 ст.5.1 ГрК РФ)
- В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации проектов КРТ жилой застройки **ПС/ОО целесообразно проводить на этапе обсуждения мастер-плана (концепции) проекта КРТ ВМЕСТЕ с проектом изменений в ПЗЗ (ДО принятия решения о КРТ жилой застройки) - такой подход не урегулирован ни в одном из субъектов РФ**

Установление дополнительных сведений, включаемых в решение о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 26 регионами (+2)

Лучшие практики:

- сведения, обоснования необходимости привлечения бюджетных средств и оценка их размера и планируемых сроков их предоставления в рамках региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры (Московская область)
- льготы, меры государственной поддержки, субсидии на изъятие ОКС и земельных участков, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ (Республика Бурятия)
- описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки (Иркутская область)
- сведения мастер-плана, в том числе сведения о минимальном уровне жилищной обеспеченности и различных расчетных показателях (Свердловская область)
- условие о необходимости подготовки документации по планировке территории в соответствии с мастер-планом (Нижегородская, Московская и Ярославская области)

Факторы, способствующие не только успешности реализации проекта КРТ, но и его градостроительной и экономической обоснованности и целесообразности

Порядок определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Полномочие реализовано 83 регионами (+2)

При установлении порядка определения границ территории как правило, регламентируются следующие аспекты:

- перечень границ/линий, по которым определяются (устанавливаются) границы территории (например, границы территориальных зон, элементов планировочной структуры, населенных пунктов, природных объектов)
- перечень факторов/критериев, подлежащих учету при определении границ территории (например, сложившаяся планировка территории и существующее землепользование, наличие планируемой и существующей инфраструктуры, ограничения использования территории)
- технические требования к формату/масштабу установления границ территории (местоположение территории в системе координат ЕГРН, топографическая съемка в масштабе 1:2000)

Лучшие практики :

- на основании подготовленного мастер-плана (Нижегородская область)
- по результатам предварительного градостроительного анализа и фактического обследования территории (Астраханская, Орловская области)
- с учетом внешних границ земельных участков, на которых расположены ОКС, планируемые ко включению в проект решения о КРТ жилой застройки, а также с учетом существующих красных линий, линий магистралей, улиц, проездов (Свердловская область)
- **Рекомендация:** предусматривать возможность определять границы в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) и уточнять границы по результатам проведенных общих собраний в «критериальных» МКД

Порядок подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 84 регионами (+7)

Всеми регионами, кроме г. Москвы, нормативно установлен порядок реализации решения о КРТ жилой застройки, традиционно включающий

- административные и процедурные вопросы подготовки и реализации решения о КРТ
- дифференциация процедур в зависимости от того, кем принимается решение о КРТ жилой застройки (муниципалитетом или регионом)
- определение конкретных органов публичной власти, участвующих в соответствующих процедурах, а также сроки таких процедур (в отдельных случаях)

Лучшие практики:

- закрепление стадии сбора исходных данных, необходимых для анализа целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки (например, Владимирская, Калининградская области, Камчатский край и др. регионы)
- требование о необходимости разработки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории КРТ (предусмотрели 28 регионов, включая Пензенскую, Ярославскую области, Удмуртскую Республику), а в отдельных случаях - также согласования такого мастер-плана уполномоченным органом (Нижегородская область)

Пример: в целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки осуществляется предварительный анализ существующего положения территории, в том числе путем:

- сбора, анализа информации о МКД, существующих объектах недвижимости, земельных участках
- выявления существующих запретов и (или) ограничений на использование земельных участков/строительство
- установления факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ
- подготовки расчета планируемого размещения ОКС
- подготовки обоснования возможности принятия решения о КРТ

Камчатский край

Установление случаев принятия решения о КРТ жилой застройки в отношении несмежных территорий

Полномочие реализовано 55 регионами (+9)

- Большинство регионов такие случаи определяются через цели реализации проектов КРТ в соответствии с одной или несколькими из целей, предусмотренных частью 1 статьи 64 ГрК РФ, то есть фактически такие случаи никак не ограничиваются - субъектам Российской Федерации пока до конца не ясна проблематика необходимости реализации проектов КРТ жилой территории на несмежных территориях в рамках одного договора о КРТ
- Должна ли каждая несмежная территория относиться к одному виду КРТ (жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории) или несмежные территории могут относиться к разным видам?

Лучшая практика - если в мастер-плане, подготовленном в отношении таких территорий, представлено обоснование того, что земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом предназначены для реализации одной из целей, предусмотренных частью 1 статьи 64 ГрК РФ (Амурская, Московская области)

Худшие практики:

- земельные участки не имеют общей границы (Республика Алтай)
- несмежные территории соответствуют требованиям ГрК РФ и с учетом сложившейся градостроительной ситуации развитие таких территорий целесообразно осуществлять совокупно (Ростовская область)
- земельные участки предназначены для размещения МКД (Республика Саха (Якутия))

Установление срока проведения общих собраний в МКД, соответствующих установленным критериям, по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 82 регионами (+2)

Не уточняется момент, от которого отсчитывается «предельный срок»

Лучшая практика: закреплен и наибольший срок (3 месяца), и порядок его исчисления (со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки): Новосибирская, Омская, Свердловская области, г. Санкт-Петербург

Худшая практика: 30 дней - минимальный срок, допускаемый к установлению законом (Курская, Тверская области): риск отказа в голосовании собственников за принятие решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки ввиду неполной информации и отсутствия времени для ее осознания

Субъектам РФ рекомендуется устанавливать продолжительность такого срока не менее 60 дней и привязывать ко дню опубликованию проекта решения о КРТ

Определение юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации и обеспечивающего реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ жилой застройки

Полномочие реализовано 14 регионами (+3)

- Различаются подходы к определению такого юридического лица и его организационно-правовой форме: в Нижегородской области, Удмуртской Республике это акционерное общество; в Мурманской и Белгородской областях - автономные некоммерческие организации; в Ямало-Ненецком автономном округе - некоммерческая организация в форме фонда

! Федеральным законом № 627-ФЗ в ГрК РФ внесено понятие «оператор комплексного развития территории», а в новой статье 71 ГрК РФ закреплен порядок осуществления деятельности оператора КРТ, включая его полномочия по проведению торгов в целях заключения договора о КРТ, передаче в субаренду публичных земельных участков, предоставленных такому оператору в аренду, и др.

III. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ КРТ

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

1. Закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и финансово-экономического обоснования решения о КРТ, а также нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в генеральный план, в правила землепользования и застройки в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют указанным градостроительным документам, *до принятия решения о КРТ*
2. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
3. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления), а также конкретизировать порядок доплаты за предоставление собственникам другого жилого помещения «с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (в отсутствие гарантии предоставления равнозначного жилого помещения)
4. 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 регионами, как правило, равной размеру годовой арендной платы за земельный участок⁵. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
6. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД/ИЖС только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций
7. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и соответствующим изменениям в генеральный план и правила землепользования и застройки

Предложения по совершенствованию федерального регулирования в части обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки

- 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) предлагается 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, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается
- Предусмотреть возможность изъятия жилых помещений 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, предоставленные собственникам жилых помещений в «ветхих» 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 «ветхих» МКД, также в отношении собственников ветхой низкоплотной застройки (ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки): например, согласие 2/3 собственников соответствующих земельных участков



ОХОТА К ПЕРЕМЕНЕ МЕСТ*

Шесть из десяти россиян не готовы совершить переезд даже при наличии такой возможности. Наибольшую привязанность к своему дому демонстрируют жители частного сектора.

МОСКВА, 25 июня 2024 г. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) представляет результаты опроса, посвященного жилищным условиям россиян и их готовности переехать.

Многоквартирные дома и их удобства

Согласно июньскому опросу ВЦИОМ, россияне в большинстве своем живут в многоквартирных домах (66%).

По собственным оценкам, 34% россиян проживают в домах советской постройки, в том числе в домах 1970-80-х годов – 21%, в хрущевках – 10%, в сталинках – 3%, еще 30% ответили, что живут в современных домах, построенных в постсоветский период (в том числе дома 1990-х годов и позже – 17%, дома 2010-х гг. – 2%, а также новостройки не старше пяти лет – 11%). Проживанием в доме с историей, построенном еще до революции, говорят единицы (2%). Важно отметить, что речь идет о субъективном восприятии типа жилья, которое может не соответствовать реальному положению дел ввиду слабой информированности россиян о годах постройки дома.

Что касается этажности, то 24% ответили, что живут в малоэтажных (до 4 этажей включительно) домах, 33% - в домах средней этажности (5-8 этажей), тогда как наибольшую группу составляют жители многоэтажных домов – 43% (9 этажей и более, дома высотой до 75 метров).

Россиян, предпочитающих новостройки, отличает молодой возраст (18-24 лет – 24%, 25-34 лет – 20%), хорошее материальное положение (17%), работа в коммерческом секторе (15% vs. 7% «бюджетников»), а также проживание в городах с населением от 100 тыс. человек (14-19%).

Топ-3 удобств, доступных жителям многоквартирных домов (по их собственным оценкам): детская площадка во дворе (67%), благоустроенность двора (43%), наземный паркинг для жильцов и система видеонаблюдения (по 35%). Каждый третий отметил наличие зоны для занятий спортом во дворе своего дома (32%), каждый четвертый – системы раздельного сбора мусора (27%) и пандусов для колясок (26%), каждый пятый – наличие кладовок (21%). Реже жителям многоквартирных домов доступно панорамное остекление в квартире (10%), концепция обустройства «двор без машин» (9%), КПП на въезде во двор (8%) и подземный паркинг (7%). Ни одного из представленных удобств нет в доме каждого седьмого (15%).

Школы, сады, парки и другие объекты инфраструктуры

В ходе исследования удалось также выяснить, насколько развита коммерческая, социальная и транспортная инфраструктура вблизи жилых многоквартирных домов. Согласно полученным результатам, в обязательный минимум входят детские образовательные учреждения (сад/школа) и остановка общественного транспорта, в пешей доступности данные объекты находятся у большинства опрошенных (86% и 83% от числа жителей многоквартирных домов). О наличии детской площадки в радиусе 15-20 минут ходьбы сообщили 73%, «зеленой» инфраструктуры (лес, парк, сквер для прогулок) – 68%, взрослой поликлиники – 64%, кафе, бара – 59%. И хотя большинство отмечают наличие детских садов и школ, кружков, секций и детских поликлиник жителям многоквартирных домов в шаговой доступности может не хватать (по 59%). То же касается центров платных медицинских услуг (58%), и спортивной инфраструктуры (бассейна, спортзала, фитнес-клуба) (57%). До кинотеатра и специально оборудованной площадки для выгула собак, жителям многоквартирных домов; в шаговой доступности эти объекты имеются у 36% и 25% соответственно.

Период постройки имеет значение

Уровень комфорта придомовой территории и укомплектованность объектами инфраструктуры могут быть взаимосвязаны с двумя факторами:

Городом проживания. Обе столицы заметно опережают другие населенные пункты по уровню комфорта. Чаще других москвичи и петербуржцы, проживающие в многоквартирных домах, имеют преимущества: благоустроенные дворы (59%), системы видеонаблюдения (54%), зоны для занятий

* Охота к перемене мест // Сайт Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), 25 июня 2024 г. - <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/okhota-k-peremene-mest-25062024> (дата обращения: 18.10.2024)

спортом (46%), а также пандусы для колясок (44%). Реже других они также испытывают нехватку детских площадок вблизи дома (84%), «зеленой» инфраструктуры (82%), кафе, баров (75%) и центра платных медицинских услуг (74%).

Типом жилья. Лучше всего учесть интересы всех жителей – от автомобилистов до родителей с маленькими детьми чаще удается современным застройщикам: о наличии всего перечисленного чаще говорят жители новостроек (домов не старше пяти лет), в топ-5 самых распространенных удобств вошли: детская площадка - 87%, система видеонаблюдения - 62%, благоустроенность двора - 60%, пандусы – 56% и наземный паркинг – 53%.

Окрестности современных многоквартирных домов (построены в 1990-е и позже) более укомплектованы объектами инфраструктуры в сравнении со «старым» фондом (дореволюционные дома и дома советской постройки). Их жители чаще отмечают наличие вблизи дома кружков и секций для детей (64% vs. 55% жителей старого фонда), центра платных медицинских услуг (63% vs. 53%), леса, парка, сквера для прогулок (72% vs. 65%), а также площадок для выгула собак (29% vs. 21%).

Частные дома обеспечены социальной инфраструктурой

Трое из десяти наших сограждан проживают в частном доме (в том числе в коттедже, таунхаусе) – 30%, в сельской местности показатель достигает 58%, в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах - 53% и 56% соответственно. Данный тип жилья также характерен для представителей старшего поколения (45-59 лет – 39%, 60+ лет – 34%), со средним или плохим материальным положением (32% и 33% соответственно).

Наряду с продуктовым магазином (87%) к самым часто встречающимся объектам инфраструктуры вблизи частных домов относится детский сад или общеобразовательная школа и остановка общественного транспорта, в радиусе десяти минут езды на автомобиле они доступны 83% и 71% жителей частного сектора. Наличие «зеленой» инфраструктуры отметили 68%, детской площадки – 65%, взрослой поликлиники – 64%, отделение банка или банкомата – 61%. Пункты выдачи онлайн-магазинов доступны наравне с детской поликлиникой, кружками и секциями для детей (57%, 56% и 55% соответственно). Реже вблизи частных домов можно найти кафе, бар (47%) и места для занятия спортом (бассейн, спортзал, фитнес-центр) (46%).

Россияне демонстрируют высокую привязанность к месту жительства

В ходе опроса шесть из десяти наших сограждан выразили желание остаться в своем доме даже при наличии возможности переехать (60%). Допускают смену места жительства 38% опрошенных, чаще всего речь идет о переезде в пределах своего населенного пункта (20%, в том числе 12% - в пределах своего района, 8% - в другой район). Еще 5% смогли бы перебраться в другой населенный пункт в пределах региона, 9% - в другой регион. Можно предположить, что эти группы различаются по мотивам переезда – первая группа (желающие переехать внутри региона) стремится улучшить бытовые условия, в то время как вторая (желающие перебраться в другой регион) ищет расширения своих социальных и экономических возможностей.

Наибольшую привязанность к своему дому демонстрируют жители частных домов – 75% выразили желание жить там, где живут сейчас, тогда как среди жителей современных домов и «старого» фонда об этом заявили чуть больше половины – 57% и 54% соответственно. Последние чаще других хотели бы переехать в другой дом в пределах своего района (17% жителей старого фонда). Частично этот эффект связан с демографическим составом жителей домов, среди проживающих в частных домах значительно ниже доля более мобильной молодежи 18-34 лет (17% vs. 28% среди жителей многоквартирных домов в среднем).

Как уже было указано выше, желание поменять место жительства обусловлено не только типом имеющегося жилья, но и возрастом: молодежь 18-24 лет чаще выражает готовность совершить переезд в пределах района (21% vs. 12% среди всех опрошенных), в другой район (15% vs. 8%) и даже в другую страну (13% vs. 4%), тогда как поколение 60+ в большинстве случаев предпочитает оставить все как есть (78%).

Кто готов переезжать?

Помимо молодежи наибольшую готовность сменить место жительства демонстрируют россияне с высшим образованием (44% vs. 35% среди людей со средним-специальным), оценивающие свое материальное положение как плохое или очень плохое (53% vs. 35% среди оценивающих материальное положение как хорошее) и жители крупных городов (17% среди жителей городов более 100 тыс чел, 14% - менее 100 тыс и ПГТ).

Скажите, пожалуйста, к какому типу принадлежит жилье, в котором Вы сейчас проживаете?
(закрытый вопрос, один ответ, в % от всех опрошенных)

	Все опрошенные	Москва и Санкт-Петербург	города - миллионники	500-950 тыс.	100-500 тыс.	до 100 тыс.	село
Частный жилой дом (коттедж, таунхаус)	30	3	17	17	22	32	58
Дом 70-80-х годов постройки	21	32	19	18	24	23	16
Дом 90-х годов постройки или позже	17	19	21	21	21	20	6
Новостройка, дом не старше пяти лет	11	19	19	15	14	6	5
Хрущевка	10	9	11	15	9	11	7
Сталинка	3	8	6	3	2	2	1
Дореволюционный дом	2	4	1	3	1	1	2
Дом 2010-х годов постройки	2	4	3	4	1	2	2
Другое	2	0	2	4	2	2	2
Затрудняюсь ответить	2	2	1	0	4	1	1

Сколько этажей в доме, в котором Вы живете?
(открытый вопрос, один ответ, в % от жителей многоквартирных домов)

1	9
2	5
3	5
4	5
5	30
6	1
7	1
8	1
9	17
10	6
11	<1
12	4
13	<1
14	2
15	1
16	3
17	4
18	1
19	1
20	<1
21	<1
22	1
23	<1
24	1
25	1
26	<1
30	<1
32	<1
40	<1
Затруднились ответить	1

Что из перечисленного есть в доме, где Вы живете?

(закрытый вопрос, любое число ответов, в % от жителей многоквартирных домов)

	Все опрошенные
Детская площадка во дворе дома	67
Благоустроенность двора (ландшафтный дизайн, озеленение)	43
Наземный паркинг для жильцов	35
Видеонаблюдение на территории дома и двора	35
Зона для занятий спортом во дворе дома	32
Система раздельного сбора мусора	27
Пандусы для колясок	26
Кладовые помещения	21
Панорамное остекление в квартире	10
Двор без машин	9
КПП на въезде во двор дома/ жилищного комплекса	8
Подземный паркинг	7
Нет ничего из перечисленного	15
Затрудняюсь ответить	1

Что есть в радиусе пятнадцати-двадцати минут ходьбы от вашего дома?

(закрытый вопрос, любое число ответов, в % от жителей многоквартирных домов)

	Все опрошенные
Детский сад или общеобразовательная школа	86
Остановка общественного транспорта	83
Детская площадка	73
Лес, парк, сквер для прогулок	68
Взрослая поликлиника	64
Кружки, секции для детей	59
Детская поликлиника	59
Кафе, бар	59
Центр платных медицинских услуг, в том числе анализов	58
Бассейн, спортивный зал, фитнес-центр	57
Кинотеатр	36
Специально оборудованная площадка для выгула собак	25
Нет ничего из перечисленного	2
Затрудняюсь ответить	0

Что есть в радиусе десяти минут езды на машине от вашего дома?
(закрытый вопрос, любое число ответов, в % от жителей частного дома)

	Все опрошенные
Продуктовый магазин	87
Детский сад или общеобразовательная школа	83
Остановка общественного транспорта	71
Лес, парк, сквер для прогулок	68
Детская площадка	65
Взрослая поликлиника	64
Отделение банка или банкомат	61
Пункт самовывоза онлайн-магазина	57
Детская поликлиника	56
Кружки, секции для детей	55
Кафе, бар	47
Бассейн, спортивный зал, фитнес-центр	46
Нет ничего из перечисленного	3
Затрудняюсь ответить	0

Если бы у вас была возможность, Вы бы скорее остались в доме, где сейчас живете, или скорее переехали бы в другое место?

(закрытый вопрос, один ответ, в % от всех опрошенных)

	Все опрошенные
Скорее остался бы в доме, где живу	60
Переехал бы в другой дом, в пределах района	12
Переехал бы в другой район в пределах населенного пункта	8
Переехал бы в другой населенный пункт в пределах региона	5
Переехал бы в другой регион	9
Переехал бы в другую страну	4
Затрудняюсь ответить	2

БАЛАНС И РАЗВИТИЕ: ПРОГРАММА КРТ СТАЛА ОСНОВНЫМ ИНСТРУМЕНТОМ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ*

А. Мастренков

Когда в конце 2020 года был принят закон о комплексном развитии территорий (КРТ), власти и законодатели рассчитывали, что этот механизм будет способствовать развитию поселений и городов, повышению качества и комфорта городской среды, улучшению их облика, а также поможет в обеспечении застраиваемых территорий всей необходимой инфраструктурой. Сегодня уже очевидно, что эти расчеты оказались верными: несмотря на то, что еще требуется законодательное совершенствование программы, она доказала свою успешность и перспективность.

Градостроительный потенциал в России на лето 2024 года составлял 460 млн кв. м — колоссальный объем строительства, который не может быть реализован даже в течение нескольких лет. При этом для полноценного и качественного развития страны важно не просто построить большое количество жилых домов, торговых центров, офисов или иных объектов. Практика показывает, что гармонично развивать города и поселения позволяют современные принципы полицентризма и комплексности, отвечающие в первую очередь запросам населения и основанные на законах экономики. Решению этой задачи и служит механизм комплексного развития территорий.

КРТ — это законодательно регламентированная процедура, направленная на сбалансированное и устойчивое развитие поселений, муниципальных и городских округов. Она включает совершенствование городской среды, улучшение жилищных условий граждан, формирование транспортной, социальной и инженерной инфраструктур, а также благоустройство территорий.

По мнению экспертов, современным требованиям людей к качеству городской среды отвечает только и именно комплексный подход к развитию территорий. «Сегодня городской комфорт — это наличие в шаговой доступности мест работы, учебы и отдыха, магазинов, торгово-развлекательных центров, поликлиник, больниц, детских садов и школ, парков и скверов. Например, по результатам социологического исследования, москвичи довольны качеством городской среды, но им не хватает бытовых сервисов и хозяйственных магазинов в шаговой доступности от дома. Именно эти задачи сейчас решает градостроительная политика», — подчеркнул декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко.

Реализация проектов КРТ позволяет регионам помимо прочего решать вопросы расселения аварийного жилья опережающими темпами, улучшать качество жизни в городах, делать жилье доступнее для миллионов россиян благодаря взаимодействию с опытными застройщиками.

По оценкам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Никиты Стасишина, градостроительный потенциал проектов КРТ в настоящее время составляет около 108 млн кв. м недвижимости. «На сегодня утверждены проекты КРТ по 648 территориям в 76 регионах страны. Градостроительный потенциал этих площадок составляет 108 млн кв. м недвижимости, из них более 78 млн кв. м жилье, остальное — необходимая для комфортной жизни инфраструктура. Эти проекты сегодня на разных стадиях осуществления, но должны быть реализованы в период от трех до семи лет», — уточнил он. При этом работа по подбору площадок под КРТ продолжается: на сегодняшний день в проработке находится 1 200 территорий на 218 млн кв. м различной недвижимости.

Стоит ожидать, что число проектов КРТ в ближайшее время вырастеткратно, потому что, как показал опыт, это наиболее эффективный способ реновации и повышения качества среды. При этом он сохраняет баланс интересов всех участников процесса и значительно повышает экономическую отдачу от территории.

Реновация и КРТ

Механизм комплексного развития территорий часто сравнивают со столичной программой реновации жилья. И действительно, у этих проектов есть определенные сходства: например, они предусматривают снос неаварийных многоквартирных домов с высокой степенью износа и возведение нового жилья. Конечно, у них немало и различий, и в первую очередь это источник финансирования: так, если программа реновации реализуется в Москве за счет городского бюджета, то расселение аварийного жилья по проектам КРТ производится преимущественно за счет средств застройщиков.

* Мастренков А. Баланс и развитие: программа КРТ стала основным инструментом преобразования российских городов / А. Мастренков // Сайт «Строительной газеты», 26 сентября 2024 г. - <https://stroygaz.ru/publication/projection/balans-i-razvitie-programma-krt-stala-osnovnym-instrumentom-preobrazovaniya-rossiyskikh-gorodov/> (дата обращения: 18.10.2024)

Однако надо отдать должное дальновидности и предусмотрительности властей: проекты КРТ активно помогают столичным властям переселять участников программы реновации в новое жилье. «С 2020 года изданы постановления правительства Москвы о реализации 41 проекта КРТ в 34 районах города, которые предусматривают строительство жилья для целей реновации. Так, в границах проектов предусмотрено возведение около 4 млн кв. м жилья для этих целей, что позволит предоставить современные квартиры более чем 85 тыс. москвичей», — рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов.

Что касается перспективности и масштабирования принципов КРТ, то стоит заметить, что принципы, заложенные в программу реновации столичного жилого фонда, в скором времени найдут отражение и в региональных проектах КРТ — в первую очередь это касается обеспечения новой жилой застройки объектами социально значимой инфраструктуры.

Правила игры

Меняющиеся представления людей о комфортной жизни, новые запросы населения в отношении жилья отчетливо показали, что запущенная несколько лет назад программа на сегодняшний день уже несовершенна и требует актуализации. Понятно, что это задача не только власти и экспертов отрасли, но и законодателей. «Это молодой механизм, есть болевые точки. До конца года предложения, которые могут улучшить качество реализации КРТ, на законодательном уровне проработаем и примем», — пообещал Никита Стасишин.

В частности, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов обратил внимание на необходимость законодательного закрепления обязанности возведения социальных объектов в проектах комплексного развития территорий: «Мы должны исключить саму возможность строить жилье без социальных объектов. Речь идет именно о том, чтобы в обязательном порядке при принятии решений о застройке было принято и решение о том, за чей счет, кто, где и в каком объеме будет строить объекты всей инфраструктуры, в том числе социальной. Это будет совместным обязательством органов власти и застройщика».

Кроме того, законодателям предстоит ввести упрощенный порядок внесения (в течение 90 дней) изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки (ПЗЗ) для случаев комплексного развития территории по инициативе правообладателей. Также обсуждается инициатива упростить использование сельхозземель, если правообладатель сам инициирует проект КРТ.

Контроль и учет

Нестандартный подход к осмыслению принципов программы КРТ показывает, что при определенных условиях она способна и на решение других градостроительных задач. Так, на прошедшем Петербургском международном экономическом форуме президент Владимир Путин предложил бесплатно передавать инвесторам бесхозные земли, на которых есть свалки, при условии, что предприниматель готов профинансировать вывоз мусора с участка. По мнению депутата Госдумы РФ Владимира Ресина, решение этой задачи должно происходить в рамках проектов КРТ. «В регионах набирает обороты механизм комплексного развития территорий, и, возможно, в этом случае бесхозные объекты стоит учитывать и в рамках этой программы. Тогда в конечном итоге значительно повышается их инвестиционная стоимость и определяется цель будущего использования. Предоставление земельных участков предпринимателям на таких условиях создаст стимул для развития бизнеса: и они, и девелоперы получат возможность реализовывать интересные проекты жилой застройки или другой коммерческой недвижимости на очищенных территориях», — считает он.

Марат ХУСНУЛЛИН, заместитель Председателя Правительства РФ:

«Механизм КРТ является одним из основных перспективных инструментов градостроительного развития и качественного обновления городских пространств. Он позволяет решать одну из ключевых задач — создание современных городских кварталов, где сразу есть все необходимое для жизни, работы и отдыха граждан, включая коммунальную, социальную, дорожную инфраструктуру. Этот механизм действует с 2021 года и с каждым годом наращивает темпы»

Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ:

«Работа над проектами КРТ комплексная: в ней участвуют город, девелоперы, собственники недвижимости в границах проектов КРТ и инвесторы. Опыт крупнейших девелоперов показывает: благодаря реализации проектов КРТ они имеют возможность создавать более высокий уровень качества жизни и участвовать в формировании нового облика региона»

ТРИ ГОДА ЗАКОНУ О КРТ. ПОДВОДИМ ИТОГИ*

Как механизм КРТ меняет облик городов

Рассказываем, что такое комплексное развитие территории, и как эта программа позволяет оживить заброшенные и депрессивные территории по всей стране.

Новый механизм расселения старых домов

Механизм комплексного развития территорий (КРТ), или его еще называют «всероссийская реновация», был введен три года назад. Цели глобальные: обновить облик городов, дать новую жизнь невостребованным пространствам, создать современную городскую среду, удобную для жизни и работы, и ускорить переселение россиян из сильно изношенных домов.

Говоря простым языком, КРТ – это инструмент для быстрого развития незастроенных и депрессивных зон, в том числе промышленных. Он предполагает снос или реконструкцию старых, ветхих или аварийных строений и возведение на их месте новых объектов или застройку пустующих и неэффективно используемых территорий. Причем строятся в рамках КРТ не точечные жилые здания, а целые микрорайоны с социальной, транспортной, коммунальной инфраструктурой и благоустроенными общественными пространствами.

Особенности реализации КРТ закреплены на федеральном и региональном уровнях. В частности комплексному развитию посвящена глава 10 Градостроительного кодекса РФ. В документе указаны цели комплексного развития, его виды, а также порядок принятия и реализации решения о такой застройке территории. А в Жилищном кодексе РФ прописаны права граждан при комплексном развитии территории (статья 32.1). Например то, что для расселения дома по КРТ требуется 2/3 голосов собственников (ч. 1.3 статьи 46 ЖК РФ).

Согласно действующему законодательству, в границы комплексного развития могут попасть не только разрушающиеся ветхие дома, а также те, что признаны аварийными не были, но имеют высокий процент износа конструкции или находятся в ограниченно работоспособном состоянии, например. Полный перечень таких зданий прописан в ч. 2 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ. Это позволяет людям поменять старое, некомфортное жилье на новое без долгих лет ожидания, пока его признают аварийным или ветхим.

«Комплексное развитие территорий – уникальный механизм, включающий множество возможностей для качественного изменения городских пространств, в том числе обновления городской застройки. Его преимуществом является возможность расселять не только дома, находящиеся в аварийном состоянии, но и те здания, которые пока такими не признаны, но имеют высокую степень износа. Всего в России с начала (2023 – ред.) года из аварийных домов по действующей программе переехали более 106 тысяч человек, расселено 1,85 млн кв. м такого жилья», – говорил ранее Ильшат Шагиахметов, генеральный директор ППК «Фонд развития территорий», который координирует работу по переселению в рамках КРТ.

В программу комплексного развития могут войти районы жилой и нежилой застройки, а также и вовсе незастроенные участки. По инициативе самих владельцев или властей разного уровня в зависимости от того кому принадлежат земли. Например, развитием территорий в федеральной собственности занимается ДОМ.РФ через безвозмездную передачу участков и земельные аукционы.

Застраивать и благоустраивать «серые» участки и, соответственно, обновлять городскую среду могут сами правообладатели, а также городской оператор или инвестор, который определяется на торгах. Если развитием земель правообладатели не занимаются, то они получают компенсацию.

Не только жилые метры

КРТ – это не только про новое жилищное строительство. Механизм комплексного развития предполагает, что та или иная территория должна получить сразу несколько функций, и во многих регионах реализуется этот принцип. То есть вместе с новыми домами строится необходимая транспортная, социальная, коммерческая инфраструктура, создаются новые рабочие места в шаговой доступности.

Правда, на федеральном уровне обязанность застройщиков возводить объекты социальной или, например, транспортной инфраструктуры в рамках проектов КРТ ранее закреплена не была. Необходимость строительства школ, детских садов, больниц и других объектов определяется на

* Три года закону о КРТ. Подводим итоги. Как механизм КРТ меняет облик городов // Сетевое издание «Все о стройке», 19 февраля 2024 г. - <https://всеостройке.рф/tri-goda-zakonu-o-krt-podvodim-itogi/> (дата обращения: 18.10.2024). – Материалы приводятся выборочно.

региональном или муниципальном уровне для каждой конкретной территории, но сроки возведения таких объектов в Градостроительном кодексе тоже не указывались. (...)

А в конце прошлого года был принят и уже вступил в силу другой закон, который среди прочего предусматривает синхронизацию комплексного развития территорий с программами модернизации социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры. То есть теперь застройщики будут подстраиваться под планы муниципалитета в части возведения необходимых городу объектов. А выиграют в итоге местные жители, которые будут жить не в «человейнике» среди чистого поля, а в обустроенном микрорайоне, смогут получить образовательные и медицинские услуги недалеко от дома и без проблем добраться в любую точку города благодаря развитой транспортной инфраструктуре.

Впрочем, девелоперы и раньше стремились комплексно развивать свои проекты. По крайней мере, в столичном регионе. Потому что суть КРТ – как раз уйти от точечной застройки, создав полноценные жилые кварталы для комфортной жизни.

Например, первый в России проект комплексного развития территорий (КРТ), которым стала бывшая промзона «Октябрьское поле» в Москве, предполагает строительство пяти социальных объектов, а также коммерческой инфраструктуры (девелопер – «РГ-Девелопмент»). Раньше на «Октябрьском Поле» находились здания автобазы и бывшего комбината железобетонных изделий, склады, гаражи, свалки. Теперь здесь возводится современный городской квартал со школой, детскими садами, поликлиникой со стоматологией, технопарком, подземным паркингом, благоустроенной территорией с игровыми и спортивными площадками, говорится на сайте проекта. На данный момент уже введены в эксплуатацию первый жилой дом с медицинским центром и школа, идет строительство следующих очередей ЖК и других объектов.

География расширяется

Комплексное развитие уже затронуло 481 территорию в 72 субъектах РФ, по данным Минстроя РФ — более 13 тыс. га будут застроены по высоким стандартам программы. Эти проекты уже находятся в активной стадии реализации, градостроительный потенциал оценивается в 87 млн кв. м, 63 миллиона из которых будут жилыми. Всего в проработке – более тысячи территорий общей площадью свыше 29 тыс. га, 490 решений о КРТ, в том числе 196 решений о КРТ жилой застройки уже принято.

Среди городов, реализующих программы КРТ, в лидерах, что неудивительно, Москва: к концу прошлого года количество таких проектов в столице достигло 228, сообщил ранее в своем телеграм-канале мэр Москвы Сергей Собянин. Это более 2,7 тысяч неиспользуемых и заброшенных гектаров, где теперь появятся новые современные кварталы с социальными объектами, деловыми центрами и производствами. Всего здесь планируется построить более 23 млн кв. м жилья и создать свыше 675 тысяч рабочих мест.

Активно вливаются в процесс и регионы. Например, в Новосибирской области под КРТ уже определены 29 территорий (более 690 га), девять проектов – непосредственно в Новосибирске. В частности, в конце 2023 года местные власти одобрили проект КРТ участка в Октябрьском районе: новый микрорайон комфорт-класса появится на месте полувековых двухэтажных домов и частного сектора. Почти на 50 га, помимо жилья, застройщик Nova возведет детские сады, школу, больницу, ТЦ и парк.

В Самаре принято 17 решений о КРТ, заключено пять договоров, сообщили ранее в местной мэрии. В ноябре прошлого года стало известно, что местные власти выделили 165 гектаров с прямым выходом на Волгу для реализации масштабного проекта комплексной застройки. Здесь планируется создание нового культурно-делового кластера – всего более 3,1 млн кв. м недвижимости. Будут созданы общественные пространства и социально-образовательная инфраструктура.

В Уфе в январе прошлого года заключили первый в республике договор комплексного развития территории, застройщик — ООО «СЗ УКЗ № 12 КПД», которое входит в трест «Крупнопанельное домостроение» — уже получил разрешение на строительство. Площадь квартала составляет 6,78 га. Шесть из десяти домов здесь признаны аварийными и будут демонтированы, а взамен в ближайшие 7 лет компания должна построить пять многоквартирных домов. Всего на сегодняшний день в республике заключено 10 договоров о КРТ общей площадью 310 га с градостроительным потенциалом более 1,5 млн кв. м, еще 12 территорий — в проработке.

Первый проект комплексного развития в прошлом году стартовал и в Нижневартовске — право застраивать территорию в квартале К-2 по итогам аукциона досталось компании ДСК-1. С 90-х годов здесь находился гаражный кооператив, а в ближайшие годы появится современное и комфортное жилье и вся необходимая инфраструктура.

В конце 2023 года правительство приняло первое решение и о комплексном развитии территорий в Крыму. В селе Приветное, недалеко от Алушты, будет реализован проект в 480 га. Там построят 2,9 млн кв. м жилой и нежилой недвижимости. Это и социальные объекты: детская больница, школа, детский сад, и коммерческие, в частности магазины, апартаменты. В прошлом году первые площадки под комплексное развитие определили также и в новых российских регионах.

Всего в 2023 году в российских регионах заключили 411 договоров о комплексном развитии территорий, в рамках которых будет обновлено более тысячи территорий площадью 29 тысяч га, рассказывал в середине декабря министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

Среди застройщиков наибольший объем недвижимости с применением механизмов КРТ по состоянию на сентябрь прошлого года стоили ГК ФСК и ГК «Гранель» (Москва), а также ГК «Территория жизни», которая в рамках КРТ возводит ЖК «Лугометрия» в Пензенской области – данные Единого ресурса застройщиков. ГК ФСК по программе комплексного развития строит 6 ЖК в Подмоскowie, «Гранель» – еще 4.

Также в рейтинг вошли ГК «Инград», который возводит по программе КРТ два крупных ЖК в Московской области, AVA Group – два проекта КРТ в Краснодарском крае, «РГ-Девелопмент» – один проект комплексного развития в Москве, а также «Страна Девелопмент» (проекты в Тюменской области) и «Неометрия» (Краснодарский край).

Не все гладко

КРТ призвано обновить городскую застройку, сделав жизнь россиян более комфортной в новых кварталах и микрорайонах. А заодно появятся новые школы, детские сады, места приложения труда, разгрузятся транспортные артерии благодаря строительству новых дорог. Но есть «Но». Чтобы построить новые дома, старые иногда приходится демонтировать, что и вызывает тревогу у жителей домов, которые оказались в городских программах комплексного развития.

Проблемы

Большинство вопросов связано именно с КРТ застроенных территорий. Под комплексное развитие в регионах могут отойти земли с крепкими домами, жители которых не хотят переезжать, или с успешно работающими предприятиями, чьи владельцы не планировали закрывать бизнес. Да, в таких случаях предусмотрена компенсация, но и ее размер не всегда совпадает с ожиданиями.

В том числе поэтому в прошлом году прошла череда митингов в разных регионах страны — людей не устаревает стоимость компенсации за выкуп участков под их домами под комплексное развитие. Особенно это касается земель под частными домами и домами блокированной застройки, то есть таунхаусами. Этой суммы, как отмечают протестующие, не хватит на приобретение комфортного для них жилья. Такие митинги, согласно данным из открытых источников, были замечены, в частности, в Уфе, Петрозаводске, Рязани, Красноярском крае. В Архангельске, например, жителей деревянных домов вынуждают продать свое жилье за 60 тысяч рублей за кв. м, что не нравится их жителям. Потому что этой суммы не хватит на нормальную квартиру.

Кроме того, под КРТ попадают и привычные для жителей пространства, например, парковые зоны, где они привыкли прогуливаться вечерами, и не хотели бы видеть на их месте, например, дорогу. Как произошло в Уфе: владельцы гаражей, землю под которыми планируется комплексно застроить, выступили против сноса их объектов и части лесного массива со столетними соснами.

Другая проблема связана с особенностями самой застройки. Закон, за основу которой взялась реновация в Москве, в регионах не всегда работает так, как нужно. В том числе, в части создания объектов инфраструктуры: иногда под КРТ предоставляют участки, которые попросту не могут вместить никакую социалку, возрастает нагрузка на существующие объекты, что тоже вызывает протесты.

Крупные дела

В Санкт-Петербурге жители уже добились, чтобы программу комплексного развития территорий «поставили на паузу» до 1 января 2025 года, – такое решение депутаты Заксобрания Санкт-Петербурга приняли 29 ноября. Люди требуют «очеловечить» закон о КРТ, а депутаты хотят на федеральном уровне закрепить добровольное и инициативное участие граждан в программе. Также предлагается разрешить городам федерального значения самим определять, куда переселять жителей хрущевки, попадающих в программу реновации.

Проблемы КРТ «разглядели» и жители Красноярска, в городе много индивидуальной застройки, особенности выплаты компенсации за которую в законе не прописаны. Также у местных жителей возникают вопросы к строительству социнфраструктуры, которая не на всех участках «поместится». Недовольство нарастало, в итоге депутаты Законодательного собрания организовали рабочую группу, чтобы разобраться с проблемой.

Впрочем, иногда застройщикам удается договориться с собственниками, как случилось буквально на днях в красноярской Николаевке. Девелоперы в ходе переговоров смогли найти общий язык с когда-то протестующими и предложили вариант, который их устроил. Люди в итоге получили комфортное жилье, компания — возможность обновить один из микрорайонов города.

Такие проблемы присутствуют и в других регионах. В целом жители не против программы комплексного развития как таковой. Они хотят, чтобы закон был доработан и не ущемлял их интересы, в том числе при выплате компенсации.

Дальше – больше

Тем не менее программа комплексного развития территорий продолжает набирать обороты. В новостных сводках еженедельно мелькают сообщения об очередных аукционах на право комплексного развития того или иного участка. И не только в столичном регионе.

Так, в середине января 2024 г. правительственная комиссия утвердила пять новых проектов КРТ, которые передаются ДОМ.РФ для реализации на аукционах. Это Иркутская, Челябинская, Ярославская области и республика Марий Эл. Под комплексное развитие ДОМ.РФ в общей сложности передано 184 га земли, градостроительный потенциал этих территорий составляет более 1,2 млн кв. м жилья. Конечно, с инфраструктурой.

В ближайшее время пройдет еще несколько аукционов на право заключения договоров КРТ. Так, уже 17 февраля состоятся торги по участкам в Ростовской и Владимирской областях, Алтайском крае, 3 марта — в Республике Дагестан и Красноярском крае, 17 марта — в Республике Калмыкия, 24 марта — в Республике Башкирия, 31 марта — в Рязанской, а 14 апреля — в Ярославской областях, сообщалось ранее пресс-службой ДОМ.РФ. И речь идет только о землях, находящихся в федеральной собственности.

Кроме того, в этом году введут первое жилье на участках под комплексное развитие территорий от ДОМ.РФ. Новостройка строится в Тюмени, застройщик – компания «Страна девелопмент», которая в декабре 2021 г. получила участок площадью 8,4 га по итогам первого аукциона на право реализации проекта КРТ (ЖК «Авторский»). Полностью проект должен быть завершен в 2025 году.

Параллельно продолжается работа по совершенствованию законодательства в части КРТ. Так, в последний день декабря стало известно о том, что Минстрой подготовил проект постановления правительства, расширяющий применение механизма инфраструктурных облигаций на подготовительный этап проектов КРТ, сообщил «Коммерсантъ». Эта мера позволит предоставлять льготное финансирование на расселение аварийного и ветхого жилья. Планируется разрешить тратить эти средства на снос зданий, а также на выплату возмещения собственникам и приобретение квартир для расселения. Эксперты отмечают, что пока недостаточная доступность кредитов на первоначальном этапе проектов КРТ является основным «тормозом» их развития.

Подведем итог

Программа КРТ сегодня стала одним из основных инструментов формирования облика городов. Благодаря комплексному развитию ранее во многом депрессивные районы получают новую жизнь, интенсивный импульс развития за счет нового жилья, социальной инфраструктуры, дорог, деловых пространств. Число проектов комплексного развития растет, их градостроительный потенциал увеличивается. А значит, в столице и в регионах будет появляться все больше комфортных современных проектов, «точек притяжения» и «точек роста».

РЕГИОНАМ ДОПЛАТЯТ ЗА РАЗВИТИЕ*

Минстрой предлагает субсидировать их инфраструктурные обязательства

Е. Крючкова

Регионы с низким уровнем социально-экономического развития и бюджетной обеспеченности могут получить субсидии из федерального бюджета на финансирование инфраструктуры в рамках комплексного развития территорий (КРТ), следует из подготовленного Минстроем документа. По оценкам экспертов, небогатым регионам поддержка по этой части действительно нужна — сейчас в условиях нехватки бюджетных средств они могут вовлекать в программы КРТ только земли, высокая цена которых обеспечит рентабельность для застройщиков, способных взять на себя обязательства по созданию инфраструктуры.

Минстрой разработал проект изменений в госпрограмму «Обеспечение доступным и комфортным жильем» — ее дополняют положениями о предоставлении субсидий регионам для софинансирования их обязательств при реализации проектов комплексного развития территорий. Как ранее поясняло ведомство, стимулирование КРТ в субъектах РФ станет отдельной программой в рамках нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни» — с финансированием в 120 млрд руб. до 2030 года.

Как следует из проекта правок госпрограммы, получить субсидию смогут регионы с низким уровнем бюджетной обеспеченности, а также десять наиболее экономически депрессивных регионов, для которых утверждены и реализуются индивидуальные программы развития.

Средства могут тратиться на строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры при реализации проектов КРТ. Субсидии будут предоставлять в заявительном порядке — при наличии договора о комплексном развитии территории, предусматривающего обязательства региона по строительству инфраструктуры.

Такой подход направлен на более активное вовлечение ограниченных в средствах регионов в финансирование проектов развития территорий. Ранее отмечалась нехватка социальной и иной инфраструктуры в рамках КРТ — Госдума даже приняла в первом чтении законопроект, фиксирующий обязанность застройщиков возводить ее за счет собственных средств или средств региональных бюджетов (*см. “Ъ” от 26 июля*). В целом власти на регулярной основе принимают различные меры для ускорения и масштабирования этого механизма, поскольку он, в частности, предусматривает как расселение аварийного жилья, так и ввод в эксплуатацию нового. При этом в Минстрое высказывали опасения, что проекты КРТ могут «затормозиться» из-за высокой стоимости заемных средств для застройщиков. Сейчас градостроительный потенциал в рамках КРТ оценивается в 200 млн кв. м, из которых более 150 млн кв. м приходится на жилье.

Как отмечает президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева, речь идет о новом механизме субсидирования инфраструктурного обеспечения проектов КРТ, который в отличие от иных инструментов «Инфраструктурного меню» имеет уже «строгий целевой характер».

По ее словам, предоставление таких субсидий регионам с низким уровнем социально-экономического развития и низкой бюджетной обеспеченностью действительно необходимо. Как поясняет эксперт, в рамках КРТ инфраструктура может быть обязательством либо застройщика, либо региона или муниципалитета — подавляющее большинство договоров «реализуется в отношении территорий, цена на недвижимость на которых может обеспечить рентабельность проекта для застройщика даже с учетом его обязательств по инфраструктурному обеспечению». Нехватка же бюджетных средств у регионов и муниципалитетов, говорит Надежда Косарева, не позволяет им вовлекать в КРТ менее эффективные проекты.

* Крючкова Е. Регионам доплатят за развитие. Минстрой предлагает субсидировать их инфраструктурные обязательства / Е. Крючкова // Сайт ИД Коммерсант, 14 октября 2024 г. - <https://www.kommersant.ru/doc/7230598> (дата обращения: 14.10.2024)

МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ КАК БАЗОВЫЙ РЕСУРС ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

В.В. Пешков, доктор экономических наук, профессор

В.А. Кудрявцева, кандидат экономических наук, доцент

О.В. Никишина, старший преподаватель

(Иркутский национальный исследовательский технический университет)

Введение

Требования, предъявляемые сегодня жителями к современным городам, выявили достаточной большой пласт проблем, к которым можно отнести наличие достаточно большого количества ветхого и аварийного жилья на рынке недвижимости, высокие показатели по изношенности инженерных сетей, существующая коммунальная, транспортная, инженерная, социальная инфраструктура не соответствует современным требованиям по формированию качественной городской среды, ограниченность объемов бюджетного финансирования субъектов федерации, выделяемых на благоустройство городской среды, максимальное уплотнение существующей застройки в границах существующей территориальной планировки, осуществляющейся без учета индивидуальных и общественных потребностей городских жителей. Вместе с тем, нельзя не отметить, что большинство крупных российских городов имеют схожие проблемы в области территориального планирования – это и недостаточное количество свободных земельных участков под строительство, и ограничение в возможностях расширения масштабов жилищного строительства, что обусловлено законсервированностью исторической части городов, завершившимися в период постиндустриализации процессами реновации для промышленных зон или возникающим экологическими и транспортными проблемами при увеличении плотности строительства в ближнем пригороде. Следовательно, затрудняется реализация большинства таких национальных проектов, как «Жилье и городская среда», «Формирование комфортной городской среды». Это касается и государственных программ, к которым можно отнести «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», «Программы переселения граждан из ветхого и аварийного фонда жилья». Вместе с тем, один только нацпроект «Жилье» предусматривает значительное увеличение объемов жилищного строительства: согласно паспорту анализируемого проекта, планируется к возведению не менее 120 млн м² в год к 2030 г., при этом отмечается, что новым будет являться каждый пятый квадратный метр. В целом в 10-летней перспективе планируется введение порядка 1 млрд м² жилья.

В связи с этим целью статьи является анализ существующих проблем в области эффективного использования городских территорий и выявление факторов, способствующих на основе системного подхода позволить комплексно подойти к освоению городских территорий в современных условиях.

Материалы и методы исследования

До недавнего времени во всех российских городах возведение жилищных объектов осуществлялось посредством точечной (уплотненной) застройки, потребность в которой продиктована в большей степени заинтересованностью участников строительства в максимальной доходности от реализации проектов. В целом, точечная застройка давно является объектом изучения и анализа известных ученых России. Например, в своем исследовании доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации (РФ) В.В. Залесский отмечает, что «...потребность в точечной застройке не оправдана интересами граждан и, прежде всего, проистекает из стремления инвестора (строительной фирмы) получить дополнительную прибыль – не надо расходовать средства на коммуникации (водоснабжение, энергообеспечение), имеется облегченный доступ на строительную площадку» [5].

Ведущие исследователи отмечают, что «...уплотнительная застройка нередко сопровождается ухудшением качества проживания для жителей прилегающих к строительству домов и, как следствие, конфликтами с застройщиком».

Потребность такого строительства вызвана только стремлением инвестора получить дополнительную прибыль» [8]. По состоянию на сегодняшний день власти большинства российских регионов постепенно вводят запреты на строительство жилья, не обеспеченного социальной инфраструктурой, отдавая предпочтение комплексному подходу. Сейчас застройщики, функционирующие в условиях развитой конкурентной среды, стремятся расширить аудиторию потенциальных покупателей

* Пешков В.В. Механизм комплексного развития территорий как базовый ресурс для развития регионального жилищного строительства / В.В. Пешков, В.А. Кудрявцева, О.В. Никишина // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2024. - Т. 14 № 1. - С. 10-19

квартир и предлагают не просто качественные жилые комплексы, но оснащенные инфраструктурными и общественными пространствами, например, интерактивными инсталляциями, балетными школами, музеями, игровыми площадками для детей всех возрастов, ландшафтными парками и т. д.

Вместе с тем, к сожалению, можно констатировать, что присутствие на рынке жилищного строительства развитой конкурентной среды характерно не для всех регионов РФ. К таким территориальным единицам, наименее привлекательным для застройщиков с точки зрения инвестирования, можно отнести, например, областные города или региональные центры, в которых основной объем жилищного фонда занимает аварийное или ветхое жилье. Исходя из этого, можно предложить, в качестве одного из направлений урегулирования сложившейся ситуации и достижения поставленных задач, вторичное использование территорий, на которых расположено ветхое и аварийное жилье, подлежащее сносу, т. к. высвободятся новые площади и увеличится территория застройки. Преимуществами от такого варианта использования застроенных территорий будет мультипликативный эффект социально-экономического развития города, а необходимость переселения граждан приведет к стимулированию развития строительной отрасли, поскольку потребуется ввод нового жилищного фонда, что тем самым обеспечит эффективную реализацию национальных проектов. Вместе с тем, нельзя не выделить, что строительство новых объектов должно вестись параллельно с созданием комплекса инфраструктурных объектов (коммунально-бытовых, социальных, транспортных), отвечающих современным представлениям и требованиям о комфортности горожан. Результатом проведенных мероприятий будет получение горожанами в пределах ограниченной территории современной комфортабельной застройки с наличием полного объема услуг, которые, как правило, присутствуют на территориях городов, реализуемых на традиционных градостроительных концепциях [1].

Именно для таких объектов был разработан и предложен к введению механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ), который применяется на основании Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», который сейчас начал постепенно внедряться в региональную практику¹. Комплексное развитие территорий представляет собой уникальный механизм, который включает множество возможностей для качественного изменения городских пространств, в том числе обновления городской застройки. Преимуществом является возможность расселять не только дома, находящиеся в аварийном состоянии, но и те здания, которые пока такими не признаны, но имеют высокую степень износа. Безусловно, вопросы совершенствования застроенных территорий городов поддерживаются на государственном уровне, что подтверждается наличием базового правительственного документа «Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года», в котором определяются экономические возможности социально-экономического развития территорий страны.

Результаты и их обсуждение

Национальными задачами в сфере жилищного строительства предусматривается к 2030 г. строительство 1,2 млрд м² жилья и улучшение качества городской среды в 1,5 раза. Согласно аналитическим данным к 2030 г. необходимо построить как минимум 140 тыс. га². В связи с этим для достижения обозначенных показателей в 2020 г. Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин поручил Росреестру провести анализ и выполнить оценку эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. В результате проведенной работы были выявлены незастроенные участки и территории, которые можно быстро вовлечь в оборот. Сведения о таких объектах будут предоставляться гражданам и предпринимателям в рамках функционирования сервиса «Земля для стройки». Росреестром уже внедрена в практику технология по отображению таких земель на Публичной кадастровой карте [3, 4]. В основу проведенной работы легло достижение целевого показателя национального проекта «Жилье и городская среда», что позволило в результате оценки выявить более 5,7 тыс. земельных участков и территорий неэффективно используемых земель площадью около 104 тыс. га. в 750 населенных пунктах.

По экспертным оценкам это позволит построить порядка 310 млн м² жилья. Исходя из этих планируемых показателей и тех проблем, которые существуют на строительном рынке крупных российских городов был необходим кардинально новый подход в градостроительном развитии регионов России. Одним из базовых шагов в этом направлении стал закон о механизме комплексного развития территорий, который был подписан Президентом РФ Путиным В.В. еще в конце 2020 г. и который ориентирован на максимальное привлечение внебюджетных средств для обновления городской застройки.

Комплексное развитие территорий как одно из направлений эффективного развития застроенных территорий позволит решить несколько актуальных задач:

- наращивание масштабов ввода в эксплуатацию нового жилья (более 100 миллионов м² жилья по плану);
- снижение численности населения, нуждающегося в переселении;
- сокращение доли ветхого и аварийного жилья в общем объеме городского жилищного фонда;

– обязательное параллельное строительство объектов, относящихся к социальной сфере: школ, поликлиник, дошкольных учреждений; объектов спорта и отдыха; разбивка на территориях парков, скверов, размещение спортивных площадок и объектов общественной безопасности, таких как станции скорой помощи, пожарное депо, отделы полиции;

– реализация пункта «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения» в перечне из 42 инициатив социально-экономического развития России до 2030 г.³. На рис. 1. представлена схема задач, стоящих перед проектом комплексного развития территорий, достижение которых приведет не только к эффективному развитию городов в целом, но и позволит достичь базовые цели национальных проектов и федеральных программ.

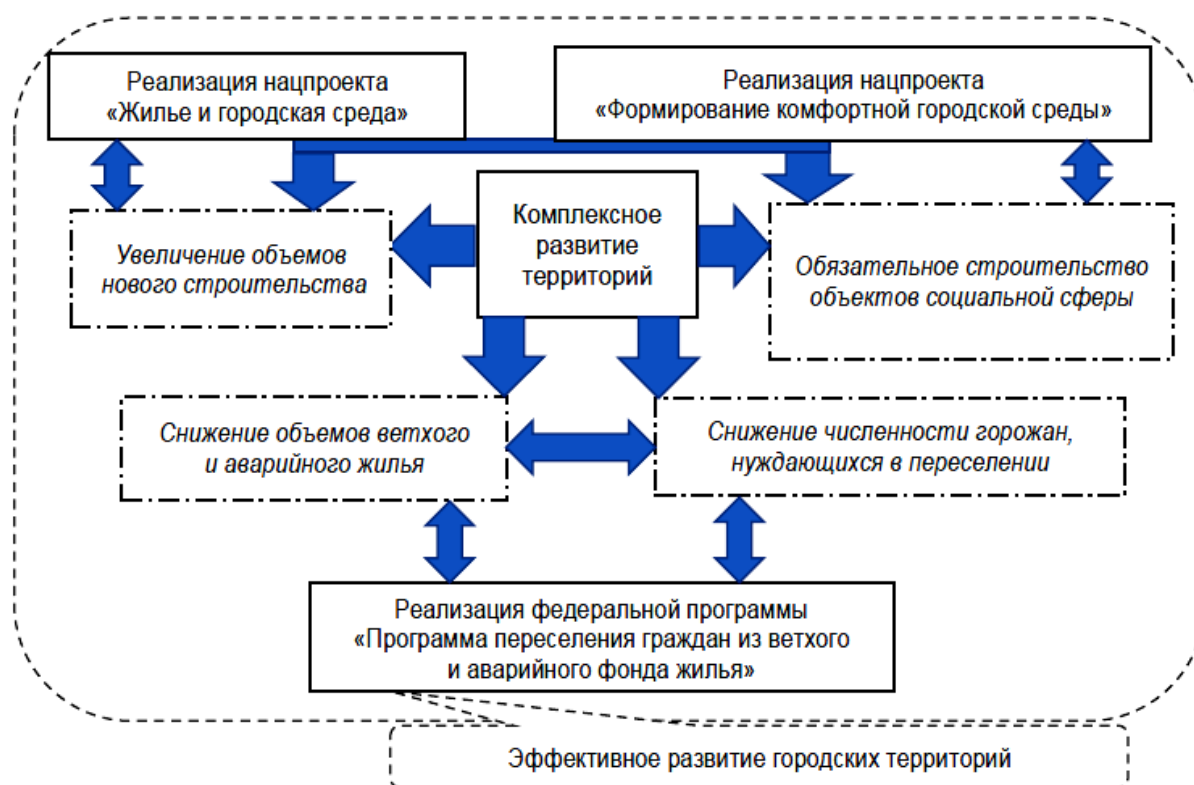


Рис. 1. Схема зависимости достижения целей национальных проектов и федеральных программ от реализации проектов комплексного подхода городских территорий

На сегодняшний день КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов РФ, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий [6, 7].

Согласно ч. 1 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ, принято четыре основных вида комплексного развития территории (рис. 2):

1. КРТ жилой застройки. Территория для развития включает в свои границы один/несколько элементов планировочной структуры, их части, в которых расположены аварийные/ветхие/неблагоустроенные многоквартирные дома (ч. 2 ст. 65 ГрК РФ).

2. КРТ нежилой застройки. На территории нет многоквартирных домов, зато есть аварийные/ветхие нежилые здания и объекты, в том числе самострой (ч. 4 ст. 65 ГрК РФ)⁴.

3. КРТ незастроенной территории. В границы территории включены земельные участки, в том числе с расположенными на них зданиями, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, без обременения правами иных лиц.

4. КРТ по инициативе правообладателей. Такой проект проводится по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости, т. е. по желанию собственников земли/зданий. Следовательно, собственники помещений в многоквартирных домах и управляющие организации могут столкнуться с первым видом комплексного развития территории. В проект иного КРТ их дом включен быть не может [6,12]⁵.

В настоящее время в 72 субъектах РФ в активной стадии реализации механизма КРТ 562 территории площадью 14,5 тыс. га с градостроительным потенциалом 98 млн м², в том числе жилой – 71 млн м².

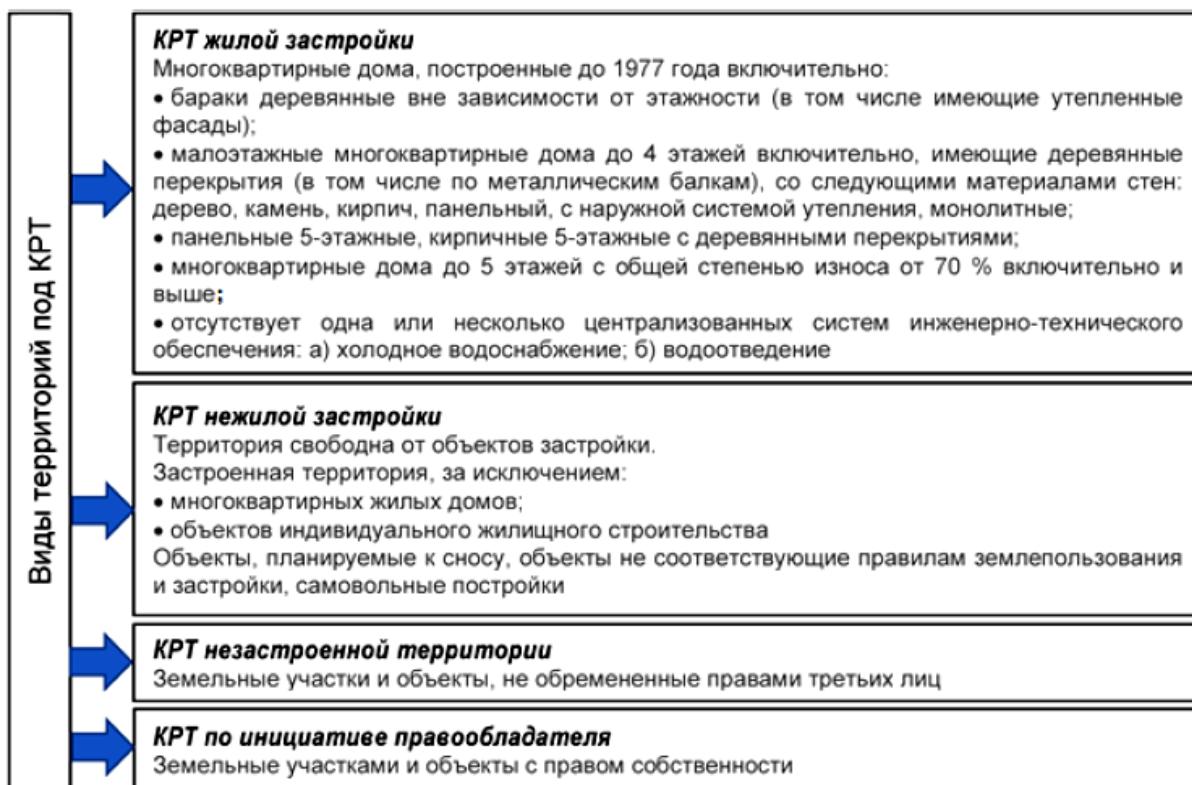


Рис. 2. Виды территорий под КРТ

Всего в проработке 1127 территорий общей площадью 31,4 тыс. га, в том числе 116 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ» с градостроительным потенциалом 205 млн м², из них около 149 млн м² жилой площади.

Принято 516 решений о КРТ, в том числе 208 решений о КРТ жилой застройки общей площадью – 13,1 тыс. га с градостроительным потенциалом – 88,2 млн м², из них – 61,3 млн м² жилой площади.

В рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 108,9 тыс. м² жилого фонда, в том числе аварийного – 89,7 тыс. м²: улучшены жилищные условия для 6,23 тыс. человек.

По состоянию на 1 февраля 2024 г. ППК «Фонд развития территорий» приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию 12 проектов КРТ в Архангельской, Брянской, Волгоградской, Иркутской, Липецкой, Мурманской, Нижегородской, Томской, Ульяновской, Ярославской области, Республике Марий Эл и Республике Бурятия в размере 1,2 млрд рублей.

В настоящее время в работе АО «ДОМ.РФ» 116 проектов в целях реализации КРТ в 47 субъектах Российской Федерации с общей площадью 5,7 тыс. га с градостроительным потенциалом 21,3 млн м² жилой площади.

На текущий момент АО «ДОМ.РФ» получено согласование в 36 субъектах Российской Федерации по 77 проектам КРТ на земельных участках общей площадью 3,69 тыс. га с градостроительным потенциалом 15,4 млн м².

На рис. 3 представлено количество строящихся или введенных в эксплуатацию домов по программе КРТ по состоянию на февраль 2022 г [9, 10]⁶.

В контексте современного решения проблем регионального жилищного строительства ориентация на комплексный механизм, а не просто социальное или узконаправленное развитие, позволит однонаправленно повышать качество жизни и уровень благосостояния жителей и сохранять сбалансированность системы расселения с учетом региональной специфики [2]⁷.

Стоит отметить, что законодательные изменения обеспечили:

- возможность установления субъектами РФ критериев для неаварийных многоквартирных домов в целях включения их в границы территории, подлежащей комплексному развитию;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;
- расселение аварийного жилищного фонда и предоставление субсидий на возмещение понесенных расходов по переселению;
- меры поддержки для развития всех видов инфраструктуры;
- упрощенный механизм изъятия объектов капитального строительства и земельных участков;
- создание новых рабочих мест и получение дополнительных налоговых поступлений в бюджет по результатам проводимых торгов; – сокращение инвестиционно-строительного цикла.

Комплексный подход в решении проблем территорий приведет к синергетическому эффекту на основе взаимосвязанных управленческих и правовых решений, а принятие комплекса мер, направленных на стимулирование инвесторов, граждан и региональных органов власти, должно способствовать более активному внедрению механизма КРТ в практику жилищного строительства [11, 13–15]. На рис. 4. представлены мероприятия, выполнение которых позволит максимально эффективно использовать механизм КРТ при решении задач национальных проектов.

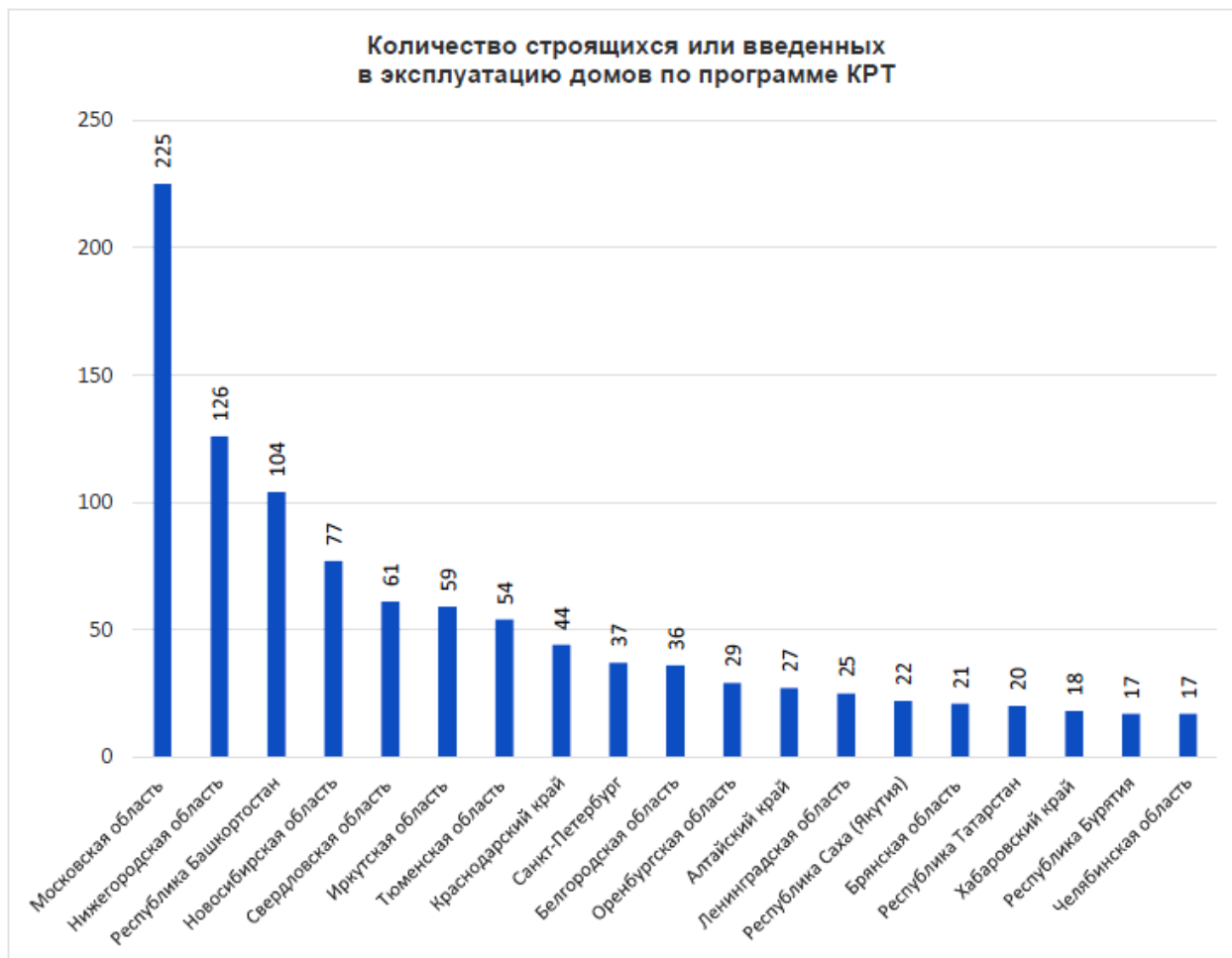


Рис 3. Количество строящихся или введенных в эксплуатацию домов по программе КРТ

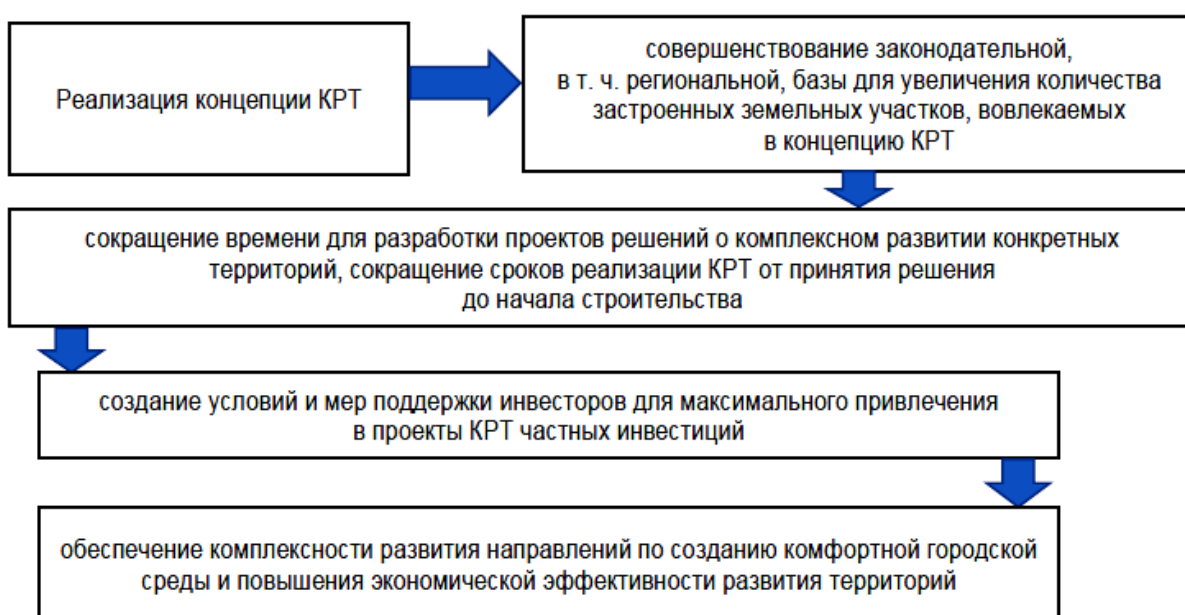


Рис. 4. Направления эффективного использования механизма КРТ

Заключение

Максимальное вовлечение в развитие территорий комплексного подхода позволит более всесторонне реализовать возможности российских городов, особенно тех, обустройство которых не осуществлялось с советского периода [17]. Безусловно, комплексное развитие территорий – это масштабный проект, не только с позиции территориального вопроса, но и с позиции объемов финансирования, времени реализации, опытности и квалификации местного и регионального руководства, наличию гибкого рынка профессиональных застройщиков и т. д. Программа комплексного развития территорий позволит городам достичь одну из базовых национальных целей развития РФ, а именно формирование комфортной и безопасной среды для жизни.

¹ Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон № 494-ФЗ: [принят Государственной Думой 23 декабря 2020 года: одобрен Советом Федерации 25 декабря 2020 года]. Москва, 2020.

² Федорченко М.В. Повышение инвестиционной привлекательности и эффективности реализации проектов комплексного развития территорий. Режим доступа: https://no-stroy.ru/news_files/2021/10/06/003_Fedorchenko.pdf (no-stroy.ru) (дата обращения: 24.01.2024).

³ Указ Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»: введ. в действие с 21.07.20.

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. От 25.12.2023) // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/?ysclid=ltz7pp2knu565640205 (дата обращения: 24.01.2024).

⁵ РосКвартал® интернет-служба № 1 для управляющих организаций. Режим доступа: <https://roskvartal.ru> (дата обращения: 24.01.2024).

⁶ Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах. Режим доступа: <https://www.urbaneeconomics.ru> (дата обращения: 24.01.2024).

⁷ Минстрой России. Режим доступа: <https://minstroyf.gov.ru> (дата обращения: 24.01.2024).

Список источников

1. Бабенко С.В. Социально-экономические факторы комплексного освоения территории в регионах России: автореферат дис. ... к.э.н. : 28.11.2013. СПб, 2013. 23 с.

2. Верхорунов С.А., Белоглазова Л.А. Проблемы комплексного развития территорий в контексте агломерационных процессов // Современная экономика: проблемы и решения. 2021. № 10 (142). С. 169–177. <https://doi.org/10.17308/meps.2021.10/2702>. EDN: GSDTQZ.

3. Галиновская Е.А. Использование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 1 (124). С. 44–49. EDN: ONQMXB.

4. Друева А.А. Комплексное развитие территорий: правовые условия обеспечения // Вестник университета им. О.Е. Кутафина. 2022. № 12 (100). С. 82–90. <https://doi.org/10.17803/2311-5998.2022.100.12.082090>. EDN: LSMGJP.

5. Залесский В.В. Нужна ли точечная застройка? // Журнал российского права. 2008. № 7 (139). С. 49–56. EDN: NTZQPV.

6. Кирсанов А.Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 4 (235). С. 84–89. EDN: ROZHUK.

7. Кирсанов А.Р. Комплексное развитие территорий: от глобальных планов к конкретным проблемам // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 11 (254). С. 35–42. EDN: QBGXJK.

8. Пешина Э.В., Рыженков А.В. Точечная застройка городов: российский и зарубежный опыт // Известия Уральского государственного экономического университета. 2013. № 5 (49). С. 92–97. EDN: OEENKX.

9. Sternik S.G., Malginov G.N. 2022 Housing Market Trends in Russia // Real Estate: Economics, Management. 2022. Iss. 3. P. 76–84. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2022-3-76-84>. EDN: IRCNYV.

10. Стерник С.Г. Комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. 2023. № 2 (197). С. 57–75. <https://doi.org/10.47711/0868-6351-197-57-75>. EDN: LSMBKA.

11. Федорченко М.В. Время КРТ: как активизировать процесс комплексной реновации городских территорий // Строительная газета. 2023. № 24. Режим доступа: <https://stroygaz.ru/publication/projection/vremya-krt-kak-aktivizirovat-protsesskompleksnoourenovatsii-gorodskikh-territoriy/?ysclid=lu0ojtjer742682421> (дата обращения: 24.01.2024).

12. Саенко И.Ф., Астафьев С.А. Управление сферой жилищного строительства для повышения комфортности проживания населения при формировании проектов комплексного развития территорий: монография. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2020. 158 с.

13. Maksimov S.N. Integrated development of territories and its bottlenecks // Real Estate: Economics, Management. 2023. № 1. С. 54–58. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2023-1-54-58>. EDN: PWKJZL.

14. Иконникова А.А. К обсуждению КРТ мы совсем скоро вернемся // Тюменский курьер. 2023. № 33. Режим доступа: <https://tm-courier.ru/?s=%D0%BA%D1%80%D1%82> (дата обращения: 24.01.2024).

15. Набиев Р.А., Зверев В.В., Иглина Н.А. Методические подходы к управлению проектами развития территории на основе комплексной жилой застройки // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика. 2020. № 1. С. 61–67. <https://doi.org/10.24143/2073-5537-20201-61-67>. EDN: ASFFQV.

16. Кирсанов А.Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 4 (235). С. 84–89. EDN: ROZHUK.

17. Хуторенко А.В., Капец Л.А., Пруцакова Ю.И., Чубарова К.В. Основы комплексного развития городских территорий. концепция устойчивого развития // Архитектура и градостроительство, дизайн и изобразительное искусство – 2021: теория и история, художественное творчество и проекты. Сб. трудов юбилейной Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 20-летию первого выпуска высшей архитектурнодизайнерской школы на Алтае (г. Барнаул, 01–02 декабря 2021 г.). Барнаул, 2022. С. 178–181. EDN: KWGYEI.

ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ*

*М.Ю. Ерофеева, В.В. Некрасов,
Д.И. Филиппов, доктор экономических наук, профессор
(Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова)*

Введение

Интерес к комплексному территориальному развитию не является новым, он появился в России около 15 лет назад в связи с тем, что в большом количестве населенных пунктов по всей стране обозначились проблемы, которые были связаны с точечной застройкой, проведенной ранее и не сопровождавшейся необходимым инфраструктурным обеспечением территории — социальным, транспортным, инженерным, экологическим, что в свою очередь создало предпосылки к возникновению напряженности в обществе, ухудшению качества окружающей среды, а также обусловило формирование интереса к мерам, направленным на повышение качества и сбалансированного развития застраиваемой территории [3]. Вместе с тем, в современных условиях развития и нестабильной ситуации на международной арене очевидна необходимость поиска механизмов и инструментов, повышающих экономическую эффективность мероприятий комплексного территориального развития. Одним из таких может являться государственно-частное партнерство.

Анистратенко М.А. с коллегами проводили оценку достоинств и недостатков концессионных соглашений и соглашений о государственно-частном партнерстве в аспекте финансирования проектов, направленных на территориальное развитие, базирующиеся на комплексной основе [2].

Карпович Н.К., раскрывая теорию и практику использования государственно-частного партнерства на уровне российских субъектов, особо выделяет роль такого партнерства для комплексного территориального развития [4].

Мельников Н.Н. рассматривал как теоретические, так и практические аспекты регулирования мероприятий по комплексному территориальному развитию сельской местности, обосновывая необходимость применения в таких проектах механизмов государственно-частного партнерства [5].

Шульженко С.И. рассматривал аспекты правового регулирования комплексного территориального развития, включая правовые механизмы реализации в рамках таких проектов государственно-частного партнерства [7].

Ткаченко И.Б. с Евсеевой М.В. анализировали возможность применения форм государственно-частного партнерства в рамках комплексного территориального развития [6].

Целью настоящей статьи является исследование основных аспектов использования механизмов государственно-частного партнерства в области территориального развития, осуществляемого на комплексной основе.

Материалы и методы исследования

Основными методами исследования являются методы анализа и синтеза, сравнение, элементы правового анализа. Информационная база исследования представлена данными цифровой платформы «Росинфра», материалами Минстроя Российской Федерации, правовыми актами в исследуемой области.

Результаты исследования

В соответствии с профильным сводом законодательных положений (Градостроительный кодекс), под комплексным развитием территорий понимается «совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов» [1].

* Ерофеева М.Ю. Применение механизмов государственно-частного партнерства в проектах комплексного развития территорий / М.Ю. Ерофеева, В.В. Некрасов, Д.И. Филиппов // Финансовая жизнь. - 2024. - № 2. - С. 93-97

Меры, предпринимаемые в рамках территориального развития, базирующегося на комплексном подходе, могут варьироваться, что зависит от того, к какому виду принадлежит проект (рис. 1).



Рис. 1. Виды комплексного развития территорий

Источник: [1]

Вместе с тем, рассматривая то, как интерпретирован изучаемый термин в Градостроительном кодексе, логично заключить, что такая интерпретация в большей степени отражает целеполагание такого развития, чем определяет содержание территориального развития на комплексной основе.

По официальным данным, представленным на сайте Минстроя России, на май 2024 г. проекты комплексного территориального развития реализуются в 76 российских регионах. Градостроительный потенциал таких территорий превышает 103 млн кв. м, из которых 75 млн кв. м — жилая площадь, а общая площадь всех территорий составляет почти 31 га. Из 1192 территорий комплексным развитием 111 территорий занимается АО «ДОМ. РФ» [11].

В последние годы Минстрой активно прорабатывает различные варианты механизмов и инструментов финансирования (рис. 2).

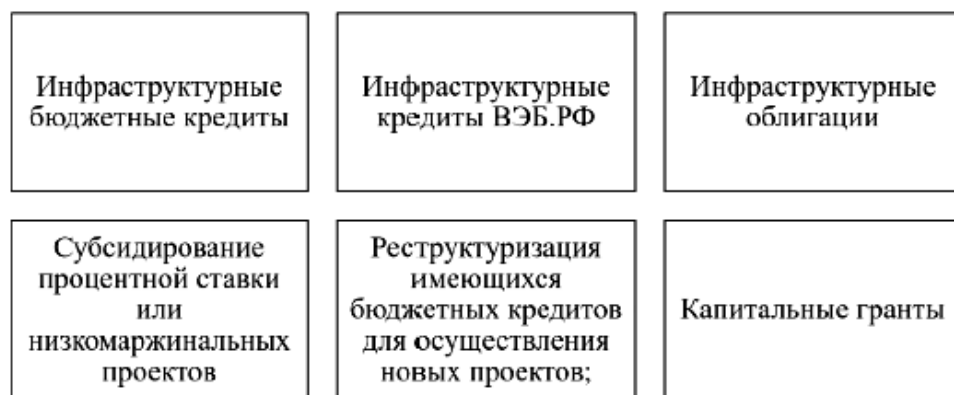


Рис. 2. Механизмы и инструменты финансирования проектов комплексного территориального развития

Источник: [10]

Вместе с тем, финансирование проектов по территориальному развитию, предполагающему комплексную основу, может также осуществляться при помощи механизмов государственно-частного партнерства.

Инициатива применения данного механизма в проектах, предполагающих комплексное территориальное развитие, впервые была озвучена на Югорском экономическом форуме в конце 2023 г. [13].

На данный момент времени механизм реализации мер, направленных на развитие территорий на комплексной основе, и механизм государственно-частного партнерства законодательно никак не интегрированы, что разделяет взаимодействие участников — коммуникация осуществляется обособленно по комплексному территориальному развитию и по реализации проектов

государственно-частного партнерства. В совокупности это приводит к тому, что могут реализовываться такие негативные аспекты, как:

1. Рост административных обязательств в рамках проекта.
2. Проблемы с финансовым планированием.
3. Замедление процесса выполнения проекта.
4. Риск увеличения затрат на реализацию проекта для обеих сторон — публичной и частной.

Одним из узких мест комплексного развития территорий выступает то, что инвестор в рамках договора о комплексном развитии должен передать созданные или реконструированные объекты инфраструктуры в публичную собственность на безвозмездном основании, в иных случаях строительство или реконструкция инфраструктурных объектов в рамках проекта комплексного территориального развития возлагается на муниципалитет или орган государственной власти. Сегодня частичное государственное финансирование строительства или реконструкции инфраструктуры в рамках развития территорий, основанного на комплексном подходе, никак не регулируется законодательством. Можно констатировать и отсутствие практики возмещения застройщикам инвестированных в строительство или реконструкцию инфраструктуры, впоследствии переданной в ведение публичных участников, ресурсов. Потенциально этот фактор сокращает инвестиционную привлекательность проектов комплексного территориального развития в сравнении, например, с проектами точечной застройки не только для органов власти, но и для инвесторов, для которых вложения в проекты по развитию территорий на основании комплексного подхода еще недостаточно инвестиционно привлекательны ввиду того, что рентабельность строительства имеет тенденцию к снижению на фоне значительных издержек и потенциальных рисков, сопровождающих возведение объектов инфраструктуры.

Как ранее отмечалось, в соответствии с законодательством в исследуемой области выделяется несколько видов территориального развития, основанного на комплексном подходе. Проекты в данной области предусматривают полное создание или реконструкцию инфраструктурных объектов, занимающих площадь более одного квартала. В проектах комплексного развития территорий могут создаваться разные виды инфраструктуры.

1. Социальная — строительство медицинских, образовательных, культурных учреждений, учреждения и предприятий отдыха и досуга и т.д.
2. Транспортная — дороги, транспортно-пересадочные узлы, транспортные коммуникации и технические сооружения, станции и вокзалы разных видов транспорта и пр.
3. Инженерная — сюда относятся сети обеспечения электроэнергией, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и т.д. [12].

В целом для отмеченных видов инфраструктуры механизм государственно-частного партнерства уже применяется и достаточно эффективно, а в аспекте его применения при реализации мероприятий по комплексному территориальному развитию становится более вероятной возможность как сократить бюджетные затраты регионов, так и способствовать получению выгоды инвесторами, осуществляющими инвестиции в создание новых или модернизацию существующих объектов инфраструктуры.

Целесообразно также определить и то, что перечень инфраструктурных объектов, относимых к конкретному виду (транспортных, социальных или инженерных), может меняться от проекта к проекту и зависеть от двух основных положений: первое — принадлежности проекта к конкретному виду развития территорий на комплексной основе; второе положение основывается на начальном уровне обеспеченности инфраструктурой той территории, на которой предстоит реализовать проект комплексного развития.

К примеру, если рассмотреть комплексное развитие жилой застройки, то в рамках проекта необходимо будет осуществить строительство широкой базы инфраструктурных объектов. Если обратить внимание на комплексное развитие нежилой застройки, то здесь могут создаваться не только коммерческая недвижимость, но и промышленные кластеры (технопарки, индустриальные парки), для которых более важную роль играет только транспортная и инженерная инфраструктура.

Однако, в обоих случаях будет потенциально полезным использование государственно-частного партнерства, поскольку оно может успешно помочь участникам соглашений о комплексном развитии территорий разделить финансовую нагрузку, связанную с созданием инфраструктуры проекта, предоставляя возможность участия для участников, являющихся инвесторами, а также для публично-правовых образований в виде совместного финансирования капитальных затрат. Здесь нужно отметить, что разделение расходов на создание инфраструктуры не предусматривается градостроительными стандартами, но финансирование с помощью государственно-частного

партнерства может применяться не только частной стороной проекта комплексного территориального развития, но и публичной.

Использование инструментов государственно-частного партнерства в рамках мероприятий, предусмотренных проектом развития территорий, базирующегося на комплексном подходе, может также варьироваться в зависимости от субъекта, их осуществляющего. В соответствии с вариантами, обозначенными в законодательстве, и соотнесения их с положениями, представленными ранее, можно определить, что наиболее целесообразным первоначальным вариантом является применение инструментов государственно-частного партнерства в проектах территориального развития, основанного на комплексном подходе, когда субъектом, реализующим такой проект, выступает Российская Федерация, регион или муниципалитет, поскольку тогда отсутствует необходимость внесения корректировок в нормативно-правовые акты.

Также стоит рассмотреть аспекты интеграции государственно-частного партнерства в проектные мероприятия по территориальному развитию на базе комплексного подхода развития с условием, что подобный проект реализуется юридическим лицом (оператором) с заключением договора или без заключения такового.

Под оператором понимается то юридическое лицо, которое было выбрано региональными или федеральными органами власти для реализации проекта по развитию территории, основанного на комплексном подходе. В качестве оператора может быть выбрано:

1. Государственная компания (юрлицо, учрежденное Российской Федерацией или субъектом/муниципалитетом, или юрлицо, у которого свыше 50% уставного капитала владеет субъект/муниципалитет или Российская Федерация).

2. Дочернее общество такой компании [1].

Поскольку в соглашении о государственно-частном партнерстве запрещается участие обществ, хозяйственных партнерств или товариществ, находящихся под контролем субъекта/муниципалитета или Российской Федерации, подобное соглашение с оператором заключено быть не может, но вместе с тем подобные требования отсутствуют в отношении концессионера, поэтому с оператором, который осуществляет воплощение проекта по территориальному развитию на комплексной основе, возможно подписание концессионного соглашения.

Заключение контракта на реализацию такого проекта с операторов происходит по итогам проведения торгов, но вместе с тем к участникам торгов отсутствуют в Градостроительном кодексе обязательные требования, препятствующие выигравшему торги участнику заключать соглашение о концессии или договор государственно-частного партнерства. Тут же стоит обратить внимание на некоторые аспекты. Проект, направленный на развитие территорий на комплексной основе, заключается по итогам торгов, однако, наряду с отсутствием требований в законодательстве отсутствуют и возможные преференции в рамках концессионного соглашения или договора о государственно-частном партнерстве для участников, выигравших торги и реализующих такой проект. В данном аспекте предполагаем, что, хотя исполнитель может подать частную концессионную инициативу или предложить реализовать проект ГЧП, в случае подачи заявок другими участниками он должен будет участвовать в конкурсе на заключение соглашения, и нет гарантии, что соглашение будет заключено именно с ним.

Соответственно, в условиях текущего регулирования проектов, целью которых является развитие территорий, базирующееся на комплексной основе, не представляется целесообразной их реализация оператором, либо стороной, с которой для соответствующих целей был заключен договор.

Необходимо выявить ключевые векторы развития концепции комплексного территориального развития, где применимы механизмы государственно-частного партнерства. Мы считаем, что такими направлениями могут быть следующие перспективные векторы.

1. Создание типовых шаблонов и форм контрактного обеспечения реализации комплексного развития территорий при помощи механизмов государственно-частного партнерства, содержащих формы всей важной документации по проекту (необходимых документов, содержащих все необходимые положения, касающиеся финансирования и инвестиций проектов, процессах подготовки и реализации, сопровождения), позволяющей сторонам понимать масштабы работ и возможные рисковые факторы.

2. Обеспечение на законодательной основе вариантов применения контрактов о государственно-частном партнерстве или концессионных договоров в рамках проектов, которые предполагают комплексное территориальное развитие и необходимость на такой территории модернизации текущей или создания новой инфраструктуры различных видов, представленных ранее.

3. Создание условий для возврата денежных средств инвесторам, которые вложили их в модернизацию или возведение объектов инфраструктуры, предусмотренной проектами комплексного территориального развития.

4. Подготовка мероприятий, направленных на поддержку тех инвесторов, которые в рамках реализации этапов проекта комплексного территориального развития занимаются расселением граждан и реновацией.

Таким образом, взятый органами власти вектор на расширение инструментов, применяемых для финансирования мероприятий комплексного территориального развития, посредством рассмотрения в качестве альтернативы государственно-частного партнерства может иметь все необходимые предпосылки к развитию.

Заключение

Комплексное развитие территорий в текущем периоде развития экономики страны и регионов имеет высокую значимость наряду с другими концепциями, которые реализуются руководством страны. Комплексное территориальное развитие позволяет формировать более высокое качество жизни граждан, способствует повышению доступности объектов различного вида инфраструктуры, приводит к увеличению эффективности использования территорий, а также позволяет привлекать частные инвестиции, снижая тем самым нагрузку на бюджеты различных уровней.

Такие проекты предполагают необходимость создания или реконструкции значительного числа объектов инфраструктуры, в финансировании которых успешно себя зарекомендовал механизм государственно-частного партнерства. Мы думаем, что, интегрируя подобную форму финансирования в проект, направленный на территориальное развитие на базе комплексного подхода, становится возможным получение благоприятной динамики не только в виде улучшения сроков реализации проекта и координации внутри него, но и в виде более качественных параметров экономической эффективности.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024) // Консультант Плюс [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_461102/.
2. Анистратенко М.А., Баринов В.Н., Васильчикова Е.В. Инструменты государственно-частного партнерства при финансировании проектов комплексного развития территории // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2021. — № 4–1. — С. 39–44.
3. Веровская Т.А. Правовое регулирование комплексного развития территорий в России: земельно-правовой аспект: дис. ... канд. юр. наук: — М., 2022. — 244 с.
4. Карпович Н.К. К вопросу о развитии государственно-частного партнерства на региональном уровне // Новые технологии. — 2015. — № 3. — С. 50–56.
5. Мельников Н.Н. Теория и практика правового регулирования мероприятий по комплексному развитию на сельских территориях // Труды Института государства и права РАН. — 2022. — № 5. — С. 61–81.
6. Ткаченко И.Н., Евсеева М.В. Возможность применения контрактных форм государственно-частного партнерства и специального инвестиционного контракта при реализации комплексных инвестиционных проектов развития территорий // Государственно-частное партнерство. — 2016. — № 4. — С. 273–290.
7. Шульженко С.И. Правовые проблемы комплексного развития территорий (Часть 1) // Управленческое консультирование. — 2022. — № 1 (157). — С. 165–183.
8. Батура О. Комплексное развитие территории и государственно-частное партнерство // Росинфра [Электронный ресурс]. — URL: <https://rosinfra.ru/news/kompleksnoe-razvitiiterritorii-i-gosudarstvenno-castnoepartnerstvo>.
9. ГЧП в промышленности, сопряжение ГЧП с КРТ и изменения в сфере государственных закупок // Delret [Электронный ресурс]. — URL: <https://delret.ru/tpost/2pg5t65zn1-gchp-vpromishlennostisopryazheniegchp/>.
10. Инфраструктурное меню: 10 решений для регионов // Гипрогор [Электронный ресурс]. — URL: <https://giprogor.ru/news/1179-infrastrukturnoe-menu10-reshenij-dlya-regionov>.
11. Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации // Минстрой России [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitiiterritoriy/1-monitoring-realizatsiimekhanizma-kompleksnogorazvitiya-territoriysubektamirossiyskojfederatsii/>.
12. Феоктистов В. Перспективы совместного использования ГЧП и КРТ и отрасли, где полезно их применение в тандеме // Росинфра [Электронный ресурс]. — URL: <https://rosinfra.ru/news/perspektivy-sovmestnogoispolzovaniia-g-ch-p-i-krt-i-otrasli-gdepoleznoikh-primenenie-v-tandeme?nw=1627102530000>.
13. Эксперт: применение ГЧП внутри механизмов КРТ позволит найти рентабельность для проектов // ТАСС [Электронный ресурс]. — URL: <https://tass.ru/novosti-partnerov/19331849>.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОПЕРАТОРОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ: НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА *

*Л.В. Потапова (Кухаренко), советник отдела по работе с унитарными предприятиями
(Департамент строительства г. Москвы)*

Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее - Закон № 494-ФЗ) введен единый механизм комплексного развития территорий (далее - КРТ) взамен ранее предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ)¹ видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.

Законом № 494-ФЗ предусмотрено, что КРТ осуществляется самостоятельно Российской Федерацией (далее - РФ), субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным РФ, юридическим лицом, определенным субъектом РФ, или лицами, с которыми заключены договоры о КРТ.

При этом понятие «оператор КРТ» в Законе № 494-ФЗ не упоминалось, а на практике операторами КРТ назывались юридические лица, созданные РФ и обеспечивающие реализацию принятого федеральным Правительством решения о КРТ, и лица, созданные субъектом РФ и обеспечивающим реализацию принятого субъектом РФ решения о КРТ.

Ключевой особенностью таких уполномоченных на реализацию решения о КРТ лиц является то, что они определяются без проведения торгов на право заключения договора о КРТ, и, соответственно, без заключения такого договора.

Именно такая «внеконкурентность» закономерно порождает дискуссию о критериях выбора конкретного юридического лица для реализации решения о КРТ. В федеральном законодательстве такие критерии не установлены. Также не определено, по каким критериям орган публичной власти, принимающий решение о КРТ, выбирает, реализовывать ему КРТ самостоятельно, с привлечением оператора КРТ, или же выбрать лицо, с которым будет заключен договор о КРТ, на торгах.

Законодательством о градостроительной деятельности прямо не определены возможные организационно-правовые формы операторов КРТ. Так, возможно создание операторов КРТ в форме акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью, государственных учреждений, государственных предприятий, государственных автономных учреждений, государственных казенных учреждений и фондов².

Например, в городе Москве в качестве операторов КРТ нежилой застройки определены: казенные предприятия города Москвы «Управление гражданского строительства», «Комплексное развитие территорий», а также АНО «РСИ», АО «ОЭЗ «Технополис Москва», государственное бюджетное учреждение города Москвы «Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры» и Московский фонд реновации.

Представляется, что отсутствие ограничений в выборе организационно-правовых форм операторов КРТ стоит приветствовать, поскольку это позволяет привлекать к реализации КРТ различные уже созданные Федерацией и регионами юридические лица, обладающие обширным опытом, знаниями и штатом сотрудников, которые способны организовать реализацию крупных строительных проектов.

В зарубежных странах также практикуется реализация проектов по преобразованию застроенных территорий специальными созданными для этого операторами (агентствами, корпорациями) по развитию территорий. Например, в штате Калифорния (США) муниципалитеты создают агентства по развитию территорий (Redevelopment Agency), которые действуют под контролем органов местного самоуправления. Функции такого агентства может выполнять как отдельно созданная организация, так и законодательный орган муниципального образования³.

Агентства по развитию территорий вправе разрабатывать и реализовывать планы по редевелопменту неблагополучных, неэффективно используемых территорий, распространять информацию о редевелопменте, а также готовить заявки на участие в различных федеральных программах, в том числе на получение государственных грантов, планировать и осуществлять такие

* Потапова (Кухаренко) Л.В. Правовое регулирование деятельности операторов комплексного развития территории: новеллы законодательства / Л.В. Потапова (Кухаренко) // Евразийский юридический журнал. - 2024. - № 3. - С. 241-243

программы в рамках своих полномочий, в том числе производить изъятие недвижимого имущества для публичных нужд, брать кредиты и распоряжаться имуществом⁴.

При этом отношения с инвестором регулируются договором о развитии территории (development agreement) - соглашением с агентствами по развитию территорий, в котором регламентируется правовой режим земельного участка путем контрактного зонирования, а также устанавливаются стабилизационные оговорки⁵.

В Великобритании большую роль в преобразовании застроенных территорий играют региональные агентства по редевелопменту. Так, агентство Homes England⁶ (далее - Агентство) призвано обеспечить переход от грантового финансирования социального жилья к инвестированию в инфраструктуру, восстановление и сдачу нового социального и доступного жилья и осуществить стратегический подход к восстановлению территорий⁷. Для этого оно наделено полномочиями по использованию и восстановлению земель, имеет право приобретать, распоряжаться земельными участками, в том числе путем заключения договоров или путем принудительного изъятия земельных участков, осуществлять строительство, капитальный ремонт и снос зданий, а также наделено полномочиями по приобретению, строительству, переоборудованию, реконструкции объектов инфраструктуры⁸. Также Агентство уполномочено выполнять функции органа местного самоуправления по планированию территорий (local planning authority) в рамках территории, определенной приказом министра окружающей среды для редевелопмента⁹.

Необходимость привлечения операторов КРТ без проведения торгов обусловлена возможной низкой инвестиционной привлекательностью проектов КРТ в связи с тем, что некоторые проекты КРТ предполагают длительные сроки реализации (от десяти до нескольких десятков лет¹⁰), с преобразованием крупных площадей, сносом и строительством сотен тысяч квадратных метров, выселением тысяч жителей. Такие проекты требуют привлечения большого объема долгосрочных финансовых ресурсов, в том числе бюджетных, что приводит к необходимости повышенного контроля расходования средств, консолидации денежных потоков, наличия «единого окна» администрирования проекта.

Фонд «Институт экономики города» рекомендует привлекать оператора КРТ также при «реализации проекта КРТ на территории жилой застройки, расположенной в границах двух и более муниципальных образований», а также при «реализации проекта КРТ с привлечением средств третьего лица (крупного предприятия на территории, заинтересованного в развитии территории и обеспечении жильем своих работников»¹¹.

В 2022 году в ГрК РФ было уточнено¹², что юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством РФ решения о КРТ, является юридическое лицо, которое создано РФ или в уставном (складочном) капитале которого доля РФ составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу. А юридическим лицом, определенным субъектом РФ и обеспечивающим реализацию принятого таким субъектом или главой местной администрации решения о КРТ, является юридическое лицо, которое создано субъектом РФ, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта РФ, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (см. пп. 6 и 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ). Такие лица были наделены правом направления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Вместе с тем, не были однозначно определены иные права и обязанности юридических лиц, определенных РФ и субъектами РФ, в рамках реализации решений о КРТ. В связи с тем, что с такими лицами не предполагается заключение договора о КРТ, неясно, обладали ли такие лица тем же кругом прав и обязанностей, что и лица, заключившие договор о КРТ (например, правом самостоятельно принимать решение о подготовке документации по планировке территории, обратиться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения для заключения договора о подключении (технологическом присоединении), правом на предоставление земельного участка в аренду без торгов)?

Таким образом, операторы КРТ до недавнего времени были наименее урегулированными субъектами реализации КРТ на законодательном уровне, что привело к необходимости внесения изменений в ГрК РФ. Федеральным законом от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹³ (далее - Закон № 627-ФЗ) в ГрК РФ внесены положения, вводящие понятие оператора КРТ, а также уточняющие их права и обязанности в рамках реализации проектов КРТ.

Законом № 627-ФЗ введен п. 34.1 ст. 1 ГрК РФ, в соответствии с которой оператор КРТ определен как юридическое лицо, определенное РФ или субъектом РФ в соответствии с настоящим Кодексом и обеспечивающее реализацию решения о КРТ. При этом введена новая статья, посвященная непосредственно порядку реализации решения о КРТ оператором КРТ. Указанная статья в целом воспроизводит вышеупомянутые понятия «юридического лица, определенного РФ» и «юридического лица, определенного субъектом РФ», принятые в пп. 6, 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ в 2022 году, критерии остались те же самые: создание оператора КРТ РФ или ее субъектом, более 50% доля государственного/муниципального участия, либо 50% участия в дочернем обществе такого юридического лица.

Законом № 627-ФЗ детально урегулированы права и обязанности операторов КРТ. Сохранено право на самостоятельное направление предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки (пп. 6, 7 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ), введены права: самостоятельно принимать решение о подготовке документации по планировке территории (п. 1 ч. 1.1 ст. 45 ГрК РФ), обращаться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) (п. 3 ч. 5 ст. 52.1 ГрК РФ), обращаться в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка в целях получения градостроительного плана земельного участка (ч. 1.2 ст. 57.3 ГрК РФ), принимать решение о проведении торгов на право заключения договора о КРТ (ч. 3.1 ст. 69 ГрК РФ), определять организатора таких торгов и заключать договор о КРТ по результатам торгов (ч. 3 ст. 71 ГрК РФ).

Отдельно стоит выделить права операторов КРТ в области земельных правоотношений. Согласно пп. 13 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ¹⁴ (далее - ЗК РФ) земельный участок может быть предоставлен оператору КРТ в аренду без проведения торгов. В свою очередь, оператор КРТ вправе передать предоставленный ему для целей КРТ земельный участок в субаренду победителю торгов на право заключения договора о КРТ, а также своим дочерним обществам, привлеченным к реализации решения о КРТ, без согласия арендодателя земельного участка на срок, не превышающий срока его аренды (чч. 3, 4 ст. 71 ГрК РФ). Также оператор КРТ вправе обратиться с ходатайством об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (пп. 5 п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ).

Также ч. 5 ст. 71 ГрК РФ установлено, что оператором КРТ может быть заключено соглашение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченным органом местного самоуправления в целях реализации решения о КРТ. Предусмотрено, что случаи, содержание, порядок заключения такого соглашения, заключаемого в целях реализации решения о КРТ, принимаемого Правительством РФ, устанавливаются Правительством РФ, однако по состоянию на 01.04.2024 соответствующий нормативный правовой акт не принят.

Применительно к соглашению, заключаемому в целях реализации решения о КРТ, принимаемого высшим исполнительным органом власти субъекта РФ, главой местной администрации, установлено, что случаи, содержание, порядок заключения такого соглашения устанавливаются высшим региональным органом исполнительной власти.

Например, в городе Москве утверждена примерная форма договора о реализации проекта КРТ нежилой застройки города Москвы юридическим лицом, определенным городом Москвой, со стопроцентной долей участия города Москвы¹⁵, в соответствии с которой определяются права и обязанности оператора КРТ и Правительства Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы.

В целом, внесенные Законом № 627-ФЗ новеллы законодательства о правовом положении операторов КРТ представляются своевременными и необходимыми, поскольку решают ряд проблем, возникающих на практике при реализации решений о КРТ операторами, в том числе решены важнейшие вопросы о возможности передачи земельных участков операторами КРТ в субаренду, а также правового положения операторов КРТ, их основных прав и обязанностей в целом.

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ //СЗ РФ. - 3.01.2005. -31 (часть 1). - Ст. 16.

² Обзор рисков наделения полномочиями оператора КРТ юридических лиц различных организационно-правовых форм приведен в Методических рекомендациях по комплексному развитию территорий жилой застройки, подготовленных Фондом «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, договор № 5/20 от и февраля 2022 г. - С. 77-79. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_po_krt_zhiloi_zastroiki.pdf.

³ California Community Redevelopment Law, раздел 33200. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://law.justia.com/codes/california/20i6/code-hsc/division-24/part-i/>.

⁴ California Community Redevelopment Law, раздел 33131.

⁵ Development agreement manual: collaboration in pursuit of community interests. - 2002. By the Institute for local Self Government. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.ca-ilg.org/sites/main/files/file-attachments/resources__Fi

nalDevAgreement4-5-02.pdf @@ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://lawdigitalcommons.bc.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.ru/&httpsredir=i&article=i2O7&context=ealr>.

⁶ Housing and Regeneration Act 2008. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17>.

⁷ Ibid.

⁸ Chapter 2, Housing and Regeneration Act 2008. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17>.

⁹ Ibid.

¹⁰ См, например: Постановление Правительства Нижегородской области от 01.12.2023 № 1040 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжевая в Советском районе г. Нижнего Новгорода». - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, 05.12.2023.

¹¹ Подготовка проектов договоров и аукционной документации для комплексного развития территорий. Фонд «Институт экономики города». - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/podgotovka_proektov_dogovorov_i_aukcionnoi_dokumentacii_dlya_krt.pdf.

¹² Федеральный закон от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. - 18.07.2022. - № 29 (часть III). - Ст. 5317.

¹³ Федеральный закон от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. - 01.01.2024. - №1 (часть I). - Ст. 8.

¹⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ //СЗ РФ. - 29.10.2001. - № 44. - Ст. 4147.

¹⁵ Приказ Департамента городского имущества г. Москвы от 27.10.2023 № 427 «Об утверждении примерной формы договора о реализации проекта КРТ нежилрой застройки города Москвы юридическим лицом, определенным городом Москвой, со стопроцентной долей участия города Москвы» // Официальный портал Мэра и Правительства Москвы. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.mos.ru>, 02.11.2023.

Пристатейный библиографический список

1. Подготовка проектов договоров и аукционной документации для комплексного развития территорий. Фонд «Институт экономики города». - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/podgotovka_proektov_dogovorov_i_aukcionnoi_dokumentacii_dlya_krt.pdf.

2. Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки. Фонд «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 2022. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_po_krt_zhiloi_zastroiki.pdf.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ПРОСТРАНСТВОМ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА*

*А.А. Попкова, кандидат социологических наук, доцент; М.В. Канюков
(Тюменский индустриальный университет)*

Введение

Качество городской среды является ключевым параметром оценки управления пространственным развитием современных городов. Тенденции к существенному преобразованию облика современных городов, ориентация городского пространства на потребности жителей, стремление к развитию доступной инфраструктуры являются основным приоритетом системы местного самоуправления.

Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» определило необходимость наращивания темпов жилищного строительства в российских городах, обеспечение доступности жилья и ипотеки, повышение комфортности застройки городской среды, сокращение жилого фонда, непригодного для проживания, а также развитие механизмов участия жителей в принятии решений по вопросам качества городского пространства с позиции доступности, комфортности, инфраструктурной обеспеченности.

Общегосударственные показатели за период реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» отражают существенные изменения в данной отрасли. Так, в Российской Федерации на 1 апреля 2024 года уже введено в эксплуатацию 29,4 млн кв. метров жилья, 108,2 млн кв. метров в стадии строительства, 14,9 тысяч человек расселены из аварийного жилья. С 2019 года по направлению формирования комфортной городской среды благоустроено 27 798 общественных и 37 576 дворовых территорий [1]. В качестве ключевых показателей развития исследуемой отрасли до 2030 года уже определена необходимость обеспечения улучшения в 1,5 раза качества городской среды, увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. м. в год и ежегодное улучшение жилищных условий у 5 млн семей в год.

В условиях стратегической федеральной повестки город Тюмень на протяжении всего периода реализации национального проекта находится в перечне городов-лидеров по обеспечению достижения показателей строительства жилья и развитию комфортной городской среды. В рейтинге городов России по объемам ввода жилья 2023 года г. Тюмень занимает 4 место, после городов-лидеров рейтинга — Краснодара, Новороссийска и Сочи [2].

В соответствии с оценкой индекса качества городской среды город Тюмень также входит в группу лидеров среди крупных городов и занял в 2023 году 4 место (в 2022 г. — 3 место, в 2021 г. — 1 место) [3]. Наиболее развитыми параметрами городской среды являются «социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства», «жилье и прилегающие пространства» и «улично-дорожная сеть».

Современные темпы развития крупных городов очень интенсивны и ориентированы на активное строительство жилья и инфраструктуры. Данные процессы отражаются на преобразовании городского пространства или его разрастании в территориальном масштабе либо в вертикальном за счет высокоэтажного строительства. Это формирует тенденции к полицентричности современных российских городов, внутригородской миграции и расслоению городского сообщества по территориальному признаку и по степени доступности к инфраструктурным объектам города. Более того, пространственные ресурсы в определенный момент становятся ограничены, город больше не может разрастаться по площади, так как это формирует критическую нагрузку на транспортную и инженерную инфраструктуру, возникают риски ухудшения социально-психологического состояния городского сообщества, их удовлетворенности городской средой. На этом фоне динамичного развития городов все более деструктивными элементами городского пространства становятся локации аварийного и ветхого жилого фонда, требующие расселения и вовлечения крупных финансовых вложений. Систематизация современных тенденций развития крупных городов и агломераций привела к активному развитию механизма комплексного развития территорий, способного обеспечить изменение качества городского пространства и преодоления обозначенных проблем ресурсов различных субъектов, участвующих в городском развитии. Об активизации

* Попкова А.А. Комплексное развитие территории в системе управления пространством современного города / А.А. Попкова, М.В. Канюков // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. - 2024. - Т. 17 № 2. - С. 29-47

использования механизма комплексного развития территории свидетельствует тот факт, что на первый квартал 2024 года в 86 субъектах РФ реализуется 1192 проекта комплексного развития территорий (КРТ), что по сравнению с 2022 годом отражает прирост на 35 % и включает 215 млн кв. метров территорий российских городов. Тюменская область, наряду с Москвой, Московской, Кировской и Челябинской областями, входит в топ-5 регионов-лидеров по реализации механизма КРТ, осуществляя 27 проектов.

Материалы и методы

Проведенное исследование основано на комплексе методов социологического анализа. Обоснование современных тенденций развития городского пространства основано на анализе плановых и фактических значений показателей национального проекта «Жилье и городская среда» и рейтинга городов по качеству городской среды по объемам ввода жилья.

Правовой анализ включал в себя разбор статей Градостроительного кодекса РФ, посвященных регулированию комплексного развития территорий, а также Стандарта вовлечения граждан в решение вопросов качества городской среды.

Вторичный анализ результатов социологического исследования, проведенного в 2023 году Всероссийским центром изучения общественного мнения (ВЦИОМ) по вопросам оценки качества городской среды в российских городах (период проведения — июль 2023 года, выборка — 1 600 опрошенных жителей РФ в возрасте старше 18 лет, тип выборки — случайная, уровень доверительности — 95 %, ошибка выборки — в пределах 2,5 %, метод — телефонное интервью), позволил выявить взаимозависимость оценки качества городской среды в разрезе городов по численности населения.

Также был проведен качественный контент-анализ по вопросам комплексного развития территории официальных страниц в социальной сети «ВКонтакте» Правительства Тюменской области и Администрации города Тюмени, официальных телеграм-каналов. Для проведения качественного контент-анализа были отобраны все публикации из представленных источников за 2022–2024 годы (всего 125 публикаций). На основе исследования открытых информационных источников был проведен SWOT-анализ реализации КРТ в г. Тюмени.

Результаты и обсуждение

Появление в правовом поле комплексного развития территорий и механизма его реализации привело к активному его использованию в крупных российских городах, где проблема необходимости преодоления деформаций в развитии городского пространства стоит достаточно остро.

Комплексный подход к развитию территории предусматривает разработку и реализацию такого управленческого решения в сфере градостроительства, которое бы формировало комфортность городской среды как для жителей, так и хозяйствующих субъектов, обеспечивало реализацию их взаимовыгодных интересов, обеспечивало достижение социально-экономических и экологических эффектов. Реализация подобных проектов в городском пространстве позволяет включать в решение вопросов развития территории современного города достаточно большой круг заинтересованных субъектов. Это и сами горожане, органы местного самоуправления, ресурсоснабжающие организации, инвесторы, застройщики с целью поиска наиболее результативных вариантов развития отдельных локаций городского пространства. Кроме того, при реализации комплексного подхода к развитию городов Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ исходит из того, что это реализация не только градостроительных решений в сфере благоустройства и архитектурной эстетики городских улиц, но и развитие социальной, экономической и культурной сфер города, транспортной инфраструктуры, сферы малого и среднего предпринимательства. Одним из главных управленческих приоритетов при реализации комплексного подхода в развитии городов является расширение функций и востребованности городских пространств, не просто их модернизация, а их синхронизация с идентичностью города, экономическими, социальными, территориальными и этнокультурными процессами, происходящими в городе, развитие для достижения такого результата диалога между органами власти, бизнесом, некоммерческим сектором и гражданами.

В Градостроительном кодексе РФ под комплексным развитием территории определяется «совокупность взаимосвязанных мероприятий по формированию территории, созданию инфраструктуры и (или) объектов капитального строительства, осуществляемых юридическими, физическими лицами, органами государственной власти и направленными на качественное преобразование застроенных и свободных от застройки (неосвоенных) городских территорий в целях

их наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом социальных функций, обеспечивающих устойчивое развитие городских территорий» [4]. В целом определение сущности данного механизма подчеркивает, что его основная функция ориентирована на преобразование городской среды не столько с позиции реализации градостроительных приоритетов, сколько формирование городского пространства, ориентированного на жителя и удовлетворение его потребностей.

К. С. Лукьянчук, определяя комплексное развитие территории, концентрирует внимание на том факте, что реализуемая «совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по КРТ» направлена и на «создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов» [5]. Таким образом, подчеркивается, что значимость реализации данного механизма в комплексности, то есть не столько обновлении жилого фонда, сколько в формировании качественно новых общественных мультифункциональных пространств в городе. Данная позиция поддерживается и А. А. Друевой, которая определяет сущность КРТ в улучшении внешнего облика объектов капитального строительства, их архитектуры и стилистики, обеспечении развития инженерной, социальной, транспортной инфраструктур, повышении эффективности использования территорий поселений, городских округов, формировании комфортной городской среды, создании мест обслуживания и мест приложения труда, а также подчеркивает его функцию «сбалансированного и устойчивого развития поселений и городских округов» [6].

Соответственно, состояние городской среды, ее изменения являются базовыми характеристиками комплексного развития территории. Вторичный анализ результатов социологического исследования, проведенного Всероссийским центром изучения общественного мнения в 2023 году, показывает, что формируется тенденция к благоприятному оцениванию жителями состояния городской среды, особенно в крупных городах, где процессы комплексного развития территории уже запущены и достигнуты отдельные результаты. Так, около 70 % городских жителей оценивают состояние среды городов, в которых они проживают, как «определенно хорошее» или «скорее хорошее». При этом сохраняется значимая доля населения (27 %), которая оценивает негативно состояние городской среды [7].

В городах федерального значения, где процессы «реновации» имеют уже многолетний опыт, очень маленькая доля населения негативно оценивает городскую среду, следовательно, трансформационные изменения, связанные с комплексным развитием территории, показывают повышение удовлетворенности населения условиями жизни в городе. С уменьшением размера городов по численности населения увеличивается процент жителей, негативно оценивающих качество городской среды (рис. 1).

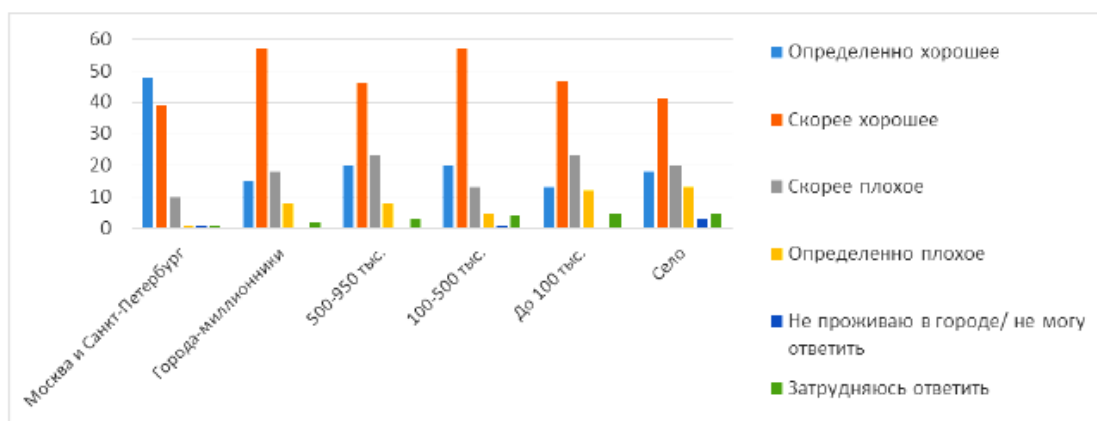


Рис. 1. Оценка качества городской среды в городах с различной численностью населения, % [7]

В рамках исследования, проведенного ВЦИОМ, респондентам было предложено выделить тех, кто по их мнению несет ответственность за качество городской среды, то есть фактически оказывает управленческое воздействие на ее формирование и трансформацию. В соответствии со стандартом вовлечения граждан в формирование городской среды, а также с градостроительным законодательством в качестве субъектов управления городским пространством в рамках реализации проектов КРТ выделяются федеральные, региональные и муниципальные органы власти, строительные и инфраструктурные организации, непосредственно осуществляющие инженерное

обеспечение строящихся объектов, органы и службы, осуществляющие градостроительный надзор и контроль, а также сами горожане, представляющие свою позицию непосредственно через публичные слушания, голосования за проекты благоустройства и другие формы участия, через поддержку городских активистов, деятельность общественных организаций. Чаще всего субъектность управления городским пространством рассматривается через активность и участие в принятии решений. Однако субъектность в большей степени выражается не столько в проявлении активной позиции по инициированию городских изменений, сколько в разделении ответственности за процессы, происходящие в городе.

Анализ субъектов управления развитием городской среды показал, что по мнению горожан, наибольшую ответственность за процессы, связанные с комплексным развитием территории, несут региональные и муниципальные органы власти (рис. 2). Значимая роль в процессах изменения городской среды отводится строительным и инфраструктурным организациям, реализующим проекты КРТ. Но и самих себя жители видят в качестве субъекта управления развитием городской среды. Осознанность собственной роли в преобразовании облика современных городов способствует развитию субъектной позиции, которая необходима для принятия решений по реализации проектов КРТ, а также воплощению в практику управления городским развитием Стандарта вовлечения граждан в решение вопросов качества городской среды [8]. Данный Стандарт закрепляет принципы взаимодействия населения и органов местного самоуправления по вопросам пространственного развития российских городов.



Рис. 2. Субъекты управления развитием городской среды, % [7]

Двухфакторный анализ результатов исследования относительно позиций респондентов по оценке качества городской среды и разделении ответственности за управление развитием городского пространства показывает, что там, где жители выступают активным субъектом управления городской средой, оценка качества этой среды намного выше, а там, где жители слабо вовлечены, оценка негативная и вся ответственность переложена либо на региональные и муниципальные органы власти, либо на градостроительные и надзорные органы.

Вовлечение населения является необходимым фактором для эффективной реализации политики комплексного развития территории современных российских городов. Стандарт вовлечения граждан в решение вопросов городской среды предполагает пять уровней: информирование, консультирование, соучастие, сотрудничество и наделение властью. В реализации проектов комплексного развития территории в настоящее время особое значение имеет информационное взаимодействие жителей и органов местного самоуправления. Первый уровень гражданского участия (информирование) Стандарт определяет как «предоставление гражданам информации о планируемой инициативе, последствиях ее реализации, ключевых технико-экономических и иных показателях проекта, существующих возможностях и правах граждан принять участие в подготовке, утверждении и реализации инициативы» [8]. Также Градостроительный кодекс РФ регламентирует необходимость размещения решения о комплексном развитии территории для информирования граждан.

В соответствии с действующими требованиями законодательства о комплексном развитии территории, основными способами информирования горожан являются размещение информации на официальных сайтах местной администрации, в специализированных информационных системах и на информационных стендах (рис. 3) [9].

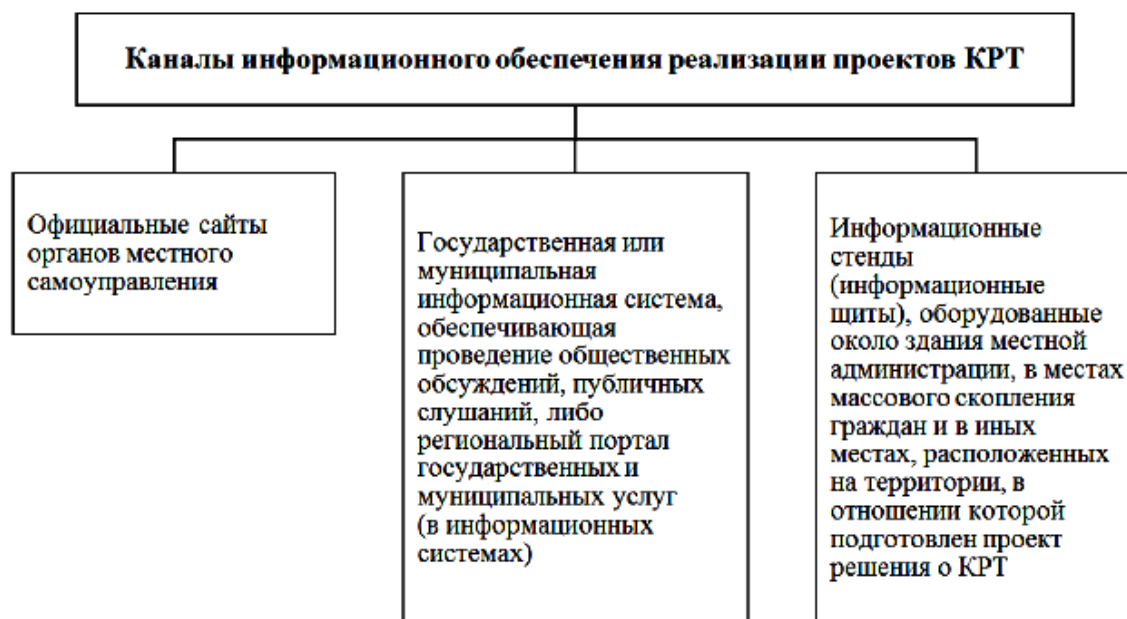


Рис. 3. Законодательно закрепленные каналы информационного обеспечения КРТ

Как показывает практика, данные механизмы информирования жителей о реализации проектов комплексного развития территорий являются формальными и в итоге не позволяют в полном объеме обеспечить информированность граждан обо всех аспектах реализации КРТ на территории их проживания, формируя негативную информационную среду вокруг реализации данного аспекта градостроительной политики. Сделанный ранее анализ публикаций местной газеты «Тюменский курьер» это явно подтверждает, так как 13 из 23 анализируемых статей отражали негативную позицию граждан по вопросам комплексного развития территорий [10].

Для расширения каналов информационного взаимодействия многие регионы стали вводить в практику дополнительные формы информационного обеспечения проектов КРТ, такие как создание специализированных сайтов по вопросам КРТ и размещение на них презентационных материалов с предложением о комплексном развитии территорий, направление заказных писем собственникам многоквартирных домов (МКД) с сообщением о проведении собраний о включении дома в комплексное развитие территорий, взаимодействие с управляющими компаниями, жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), и товариществами собственников жилья (ТСЖ) по организации собрания для включения дома в проект комплексного развития территории (рис. 4).

Город Тюмень является одним из лидеров среди крупных городов, активно внедряющих практику реализации проектов комплексного развития территории. Уже по итогам 2023 года принято 17 проектов со сроком реализации 5–10 лет, поэтому именно в данном городе проведено исследование процессов комплексного развития территории, его информационного обеспечения.

Активными каналами информирования жителей являются в том числе официальные страницы органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также официальные телеграм-каналы Администрации города. Распространенность использования социальных сетей как канала коммуникации органов местного самоуправления с жителями заставила обратить внимание на включенность данного канала в вопросы информационного обеспечения КРТ в г. Тюмени. Для анализа были взяты страницы из социальной сети «ВКонтакте» Администрации города Тюмени и Правительства Тюменской области.

Результаты проведенного анализа показывают, что на исследуемых страницах размещается информация о комплексном развитии территорий. Несмотря на активную региональную политику в данной сфере, на странице Правительства Тюменской области за период 2022–2024 гг. размещено всего 3. На странице в социальной сети «ВКонтакте» Администрации города Тюмени информационная работа по данному вопросу ведется более активно, и за период 2022–2024 годов было опубликовано 60 постов по данной тематике (табл. 1). Пиковая активность приходится

на 2023 год, так как в этот период активно проводилась политика реализации проектов комплексного развития территории г. Тюмени.

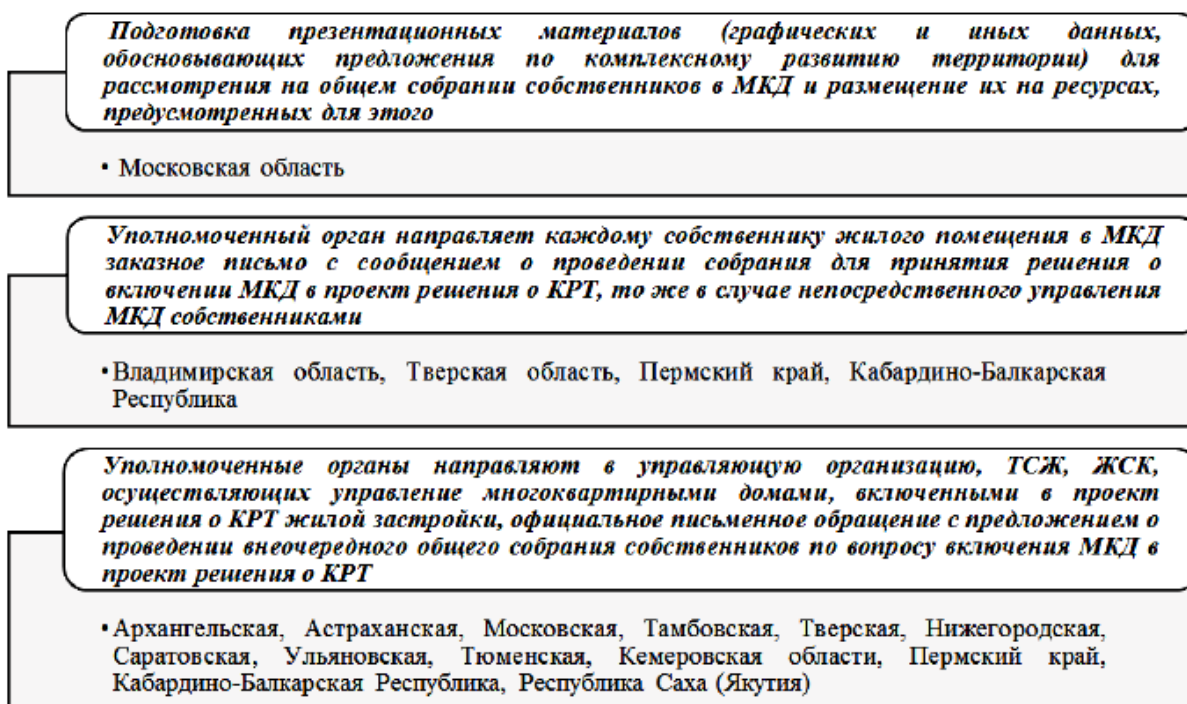


Рис. 4. Дополнительные способы информирования населения о проектах КРТ

Таблица 1

Анализ информационных сообщений о КРТ в социальных сетях и телеграм-каналах Правительства Тюменской области и Администрации города Тюмени

Источник информации	Количество информационных сообщений о КРТ		
	2022 г.	2023 г.	1 кв. 2024 г.
Официальная страница Правительства Тюменской области в социальной сети «ВКонтакте»	2	–	1
Официальная страница Администрации г. Тюмени в социальной сети «ВКонтакте»	11	46	3
Официальный телеграм-канал Правительства Тюменской области	5	5	4
Официальный телеграм-канал Администрации г. Тюмени	8	28	12

Несмотря на достаточно активную публикацию материалов по вопросам КРТ, они носят информационный характер и почти не ориентированы на информационное взаимодействие с жителями. Так, за весь анализируемый период было оставлено только 5 комментариев к информационным сообщениям о реализации КРТ, что позволяет говорить либо об отсутствии интереса к взаимодействию с администрацией города со стороны жителей в подобном формате по вопросам КРТ, либо о конструировании нейтрального информационного отклика со стороны служб по связям с общественностью городских органов власти.

Однако перспективы развития данного информационного канала в вопросах реализации проектов КРТ есть. Анализ количества просмотров и процент реакции (лайков) показывает

положительную динамику, что свидетельствует о необходимости более активного использования данного канала информационного обеспечения реализации проектов комплексного развития территории и необходимости развития каналов обратной связи для снижения негативного восприятия КРТ жителями территорий, попадающих под реализацию проектов, способствующих повышению комфорта городской среды.

Проведенный содержательный контент-анализ публикаций в исследуемых источниках показывает, что тематика по вопросам реализации комплексного развития территории в г. Тюмени распределяется между такими вопросами, как информирование о реализации проектов КРТ в городе Тюмени, взаимодействие с жителями по решению данных вопросов, развитие социальной инфраструктуры, а также тиражирование тюменского опыта в другие регионы и на федеральном уровне (табл. 2).

Таблица 2

**Результаты контент-анализа распределения тематики публикаций о КРТ
(% от общего числа публикаций о КРТ)**

Тематика информационных сообщений	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Обмен опытом в сфере КРТ с другими регионами	0	3,6	25
Встречи с жителями по вопросам КРТ	25	28,6	25
Развитие объектов социальной инфраструктуры в рамках КРТ	0	7,1	25
Успешные практики реализации проектов КРТ	0	17,8	0
Изъятие участков под реализацию КРТ	12,5	3,6	0
Взаимодействие с федеральными органами власти по вопросам КРТ	0	3,6	16,7
Информирование о реализации КРТ в Тюмени (статистика, районы, сроки и др.)	62,5	35,7	0
Участие застройщиков в КРТ	0	0	8,3

Информационное обеспечение реализации проектов КРТ в городе Тюмени является одним из направлений организации управленческой деятельности в формировании городской среды. Для выявления всех характеристик реализации комплексного развития территории на основе информационных источников был составлен SWOT-анализ (табл. 3).

Результаты контент-анализа отражают то, что несмотря на ожидаемые положительные эффекты в городском пространстве в ходе реализации комплексного развития территорий формируются негативные факторы, препятствующие его успешной реализации. При этом слабые стороны реализации КРТ в большинстве своем имеют социальный характер. В городе Тюмени решение вопросов об определении территории КРТ вызывает негативную общественную реакцию, особенно у собственников объектов индивидуального жилищного строительства, мнение которых на фоне решения жильцов многоквартирных домов не имеет никакого веса, а предлагаемый размер компенсаций не соответствует рыночной стоимости подобного жилья и не компенсирует расходы на покупку жилья даже того же класса, который планируется к сносу. Соответственно, имеющиеся негативные отзывы в информационной среде о реализации механизма КРТ свидетельствуют о том, что активно внедряемые проекты на сегодняшний день не находят в большинстве своем поддержки жителей и формируют негативную, конфликтную социальную среду в городе. Без решения данной проблемы (формирования прозрачной системы оценки изымаемого жилья с четкими критериями и механизма учета позиции собственников всех видов жилья, попадающего под КРТ) социальная напряженность в городском пространстве будет расти и не позволит добиться качественных результатов изменения в благоприятную сторону облика, а главное, социальной среды современных российских городов.

SWOT-анализ КРТ в городе Тюмени [11–21]

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<p>Переселение жителей из ветхого и аварийного жилья</p> <p>Развитие уникальной инфраструктуры (зоны отдыха, оперный театр, храм, музеи, учебные заведения)</p> <p>Улучшение качества жизни горожан</p> <p>Создание современных жилых пространств</p> <p>Строительство социально значимых объектов и передача их на содержание застройщику</p> <p>КРТ позволяет повысить эффективность используемой территории за счет компактности застройки</p> <p>Возможность расторжения договора КРТ из-за невыполнения застройщиком обязательств</p>	<p>Не все участки под КРТ перспективные</p> <p>На территориях КРТ могут быть объекты культурного и исторического наследия</p> <p>Отсутствие ограниченности сроков выхода дома из проекта КРТ</p> <p>Недовольство горожан выбором территории для КРТ</p> <p>Отсутствие понятных критериев вовлечения индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в КРТ</p> <p>Взвешенный механизм компенсации переселенцам ИЖС</p> <p>Наличие фактов судебного решения споров между собственниками и застройщиками</p> <p>Возможность включения в КРТ сноса неаварийных многоквартирных домов</p>
Возможности (O)	Угрозы (T)
<p>Стимулирование городской экономики (рабочие места, развитие малого бизнеса)</p> <p>Реестр недобросовестных застройщиков</p> <p>Привлечение федеральных средств на софинансирование КРТ</p> <p>Принятие федерального закона о КРТ, защищающего интересы жителей</p> <p>Законодательно предусмотренная возможность обновления городских застроек с привлечением внебюджетных источников</p>	<p>Возможность изменения параметров застройки в процессе реализации проекта КРТ</p> <p>Отсутствие федеральной программы для начала нового этапа сноса ветхого жилья</p> <p>Отсутствие государственного механизма сбора общественного мнения</p> <p>Отсутствие государственного регулирования вопроса определения компенсации</p> <p>Необходимость изменения территориальных границ между муниципалитетами</p> <p>Сложность получения технических условий от сетевых компаний до момента полного сноса объектов на территории, попавшей под КРТ</p>

Выводы

Городское пространство в настоящее время стало объектом трансформаций не только пространственного развития, но и системы социального взаимодействия внутри города с целью повышения комфорта и качества жизни людей в постоянно разрастающихся урбанизированных территориях.

Активное внедрение в практику градостроительного развития проектов комплексного развития территории почти во всех субъектах РФ свидетельствует о том, что данный механизм трансформации городского пространства отвечает потребностям российских городов, решает социально значимые проблемы жителей. Городские власти в желании избавиться от локальных устаревших, аварийных, не всегда социально благополучных ареалов внутри города стремятся к активному внедрению механизма комплексного развития территории, предполагающего снос и расселение ветхого жилья, строительство социальной инфраструктуры за счет застройщиков, готовых на данные условия ради приобретения рентабельного для девелопмента участка. При этом, как показывает практика реализации проектов КРТ в Тюмени, договоренности застройщиков и местных органов власти не всегда отвечают интересам жителей, что проявляется не столько в процессе принятия решений о КРТ, сколько в информационном пространстве по вопросам проектирования и реализации комплексного развития территории.

Органы местного самоуправления и застройщики в условиях реализации проектов КРТ в поиске баланса интересов взаимодействуют с жителями, осуществляют информационную работу, используют различные официальные страницы в социальных сетях и телеграм-каналы. Однако данная информационная работа носит в большей степени ознакомительный характер, и жители слабо вовлечены в реализацию проектов КРТ в качестве субъектов управления развитием города, несмотря

на то, что федеральная политика определяет необходимость включения граждан в решение вопросов качества городской среды.

Невключенность населения формирует недостаточную согласованность разных субъектов при реализации проектов КРТ, связанную с механизмом определения компенсационных выплат на приобретение нового жилья взамен изымаемого. Необходимость проработки этого механизма, способного снизить количество конфликтов между населением и городской администрацией, является стратегически важной задачей современной системы управления городом.

Список источников

1. Портал строительного комплекса Российской Федерации. – Текст: электронный. – URL: <https://stroi.gov.ru> (дата обращения: 19.04.2024).
2. Рейтинг городов России по объемам ввода жилья — 2023. – Текст: электронный // РИА РЕЙТИНГ: сайт. – 2023. – 07 авг. – URL: <https://riarating.ru/infografika/20230807/630246567.html> (дата обращения: 19.04.2024).
3. Индекс качества городской среды. – Текст: электронный. – URL: <https://xn----dtbcccddtsypabxk.xn--p1ai/#/groups/2> (дата обращения: 19.04.2024).
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 190-ФЗ: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Москва, 2004. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040. – Текст: электронный.
5. Лукьянчук, К. С. Существующие проблемы комплексного развития территории и пути их решения / К. С. Лукьянчук. – DOI 10.55186/27131424_2023_5_3_10. – Текст: непосредственный // Столыпинский вестник. – 2023. – Т. 5, № 3. – С. 10.
6. Друева, А. А. Комплексное развитие территории: правовые условия обеспечения / А. А. Друева. – DOI 10.17803/2311-5998.2022.100.12.082-090. – Текст: непосредственный // Вестник университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). – 2022. – № 12 (100). – С. 82–90.
7. Комфортная среда: оценки жителей российских городов. – Текст: электронный // ВЦИОМ: сайт. – 2023. – 24 июля. – URL: <https://wciom.ru/analyticalreviews/analiticheskii-obzor/komfortnaja-sreda-ocenki-zhitelei-rossiiskikh-gorodov?ysclid=lvx6vd65hh584846778> (дата обращения: 19.04.2024).
8. Стандарт вовлечения граждан в решение вопросов развития городской среды. – Текст: электронный. – URL: https://100gorodov.ru/attachments/1/9c/f0754738a4-40b4-b02e-66179bc4e616/Standart_vovlecheniya.pdf (дата обращения: 19.04.2024).
9. Попкова, А. А. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации / А. А. Попкова, Ю. М. Конев, М. В. Каноков. – DOI 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53. – Текст: непосредственный // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. – 2023. – Т. 16, № 2. – С. 38–53.
10. Генцлер, И. В. Вовлечение некоммерческого сектора в информационную работу с гражданами по вопросам комплексного развития территорий жилой застройки / И. В. Генцлер. – Текст: электронный. – 2023. – URL: https://urbanecomics.ru/sites/default/files/vovlechenie_nko_v_informacionnuyu_rabotu_krt_nizhnii_novgorod_yaroslavl.pdf (дата обращения: 19.04.2024).
11. Калмацкий, М. Проекты комплексного развития территорий изменят облик российских городов / М. Калмацкий. – Текст: электронный // Российская газета: сайт. – 2024. – 26 фев. – URL: <https://rg.ru/2024/02/26/reg-dfo/lomat-i-stroit.html> (дата обращения: 19.04.2024).
12. Сносу — нет! – Текст: электронный. – URL: <http://www.snosu-net.ru> (дата обращения: 19.04.2024).
13. Комплексное развитие территорий: в чем выгода для тюменцев. – Текст: электронный // РБК: сайт. – 2023. – 13 дек. – URL: <https://t.rbc.ru/tyumen/13/12/2023/657865759a79474684d43bd8> (дата обращения: 19.04.2024).
14. Иванов, Д. Лучшие практики комплексного развития территории жилой застройки города Тюмени / Д. Иванов. – Текст: электронный – URL: https://profi.erzrf.ru/upload/iblock/59a/wxi6gtlyoj2bp0wb6oxnotlb4bslf79m/AdministratsiyagorodaTyumeni_Ivanov_Luchshie-praktiki-KRT-zhiloy-zastroyki-g.Tyumeni.pdf?ysclid=lwylu46vfe857876294
15. Законопроект по КРТ, который прописывает условия для ИЖС, отклонили в тюменской думе. – Текст: электронный // Деловой квартал: сайт. – 2023. – 19 мая. – URL: <https://tumen.dk.ru/news/237184105> (дата обращения: 19.04.2024).
16. Риски и вызовы: бизнес и тюменцы в контексте масштабных реноваций. – Текст: электронный // РБК: сайт. – 2023. – 28 сен. – URL: <https://t.rbc.ru/tyumen/28/09/2023/6511644a9a7947ea30e011f1?ysclid=lwukfigv18202559533> (дата обращения: 19.04.2024).
17. Тюменские власти запретили снос шести исторических зданий. Публикуем весь список. – Текст: электронный // 72.RU: сайт. – 2021. – 11 июня. – URL: <https://72.ru/text/gorod/2021/06/11/69964886/> (дата обращения: 19.04.2024).
18. Что такое КРТ и как изменится программа комплексной застройки. – Текст: электронный // РБК: сайт. – 2023. – 20 нояб. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/6553b8039a7947b827c6df81?from=soru> (дата обращения: 19.04.2024).
19. Какой станет Тюмень после масштабной реновации. – Текст: электронный // РБК: сайт. – 2023. – 27 дек. – URL: <https://t.rbc.ru/tyumen/27/12/2023/658abd2b9a79473dea3fb907> (дата обращения: 19.04.2024).
20. Александр Моор предложил включить ИЖС в комплексное развитие территорий. – Текст: электронный // Тюменская линия: сайт. – 2021. – 19 нояб. – URL: <https://t-l.ru/314111.html> (дата обращения: 19.04.2024).
21. Тюменская область вошла в топ-5 регионов — лидеров России по КРТ. – Текст: электронный // Тюменская линия: сайт. – 2024. – 25 апр. – URL: <https://t-l.ru/360426.html> (дата обращения: 19.04.2024).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

2024 г.

[Астафичев П.А. Проблемы обеспечения правовой определенности в документах территориального планирования и градостроительного зонирования](#) / П.А. Астафичев, Р.Е. Булат // Градостроительное право. - 2024. - № 1. - С. 2-7

[Варданян А.Д. Особенности регулирования земельно-градостроительных отношений, складывающихся при размещении линейных объектов транспортной инфраструктуры на землях населенных пунктов](#) / А.Д. Варданян // Аграрное и земельное право. - 2024. - № 1. - С. 72-76

[Гаврилюк М.Н. Тенденции развития федерального законодательства в сфере территориального планирования и градостроительного зонирования](#) / М.Н. Гаврилюк // Хозяйство и право. - 2024. - № 3. - С. 26-40

[Галь М.Е. Совершенствование правовых механизмов комплексного развития территорий](#) / М.Е. Галь // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2024. - № 3. - С. 8-11

[Дементьев А.Н. «Идеология опорных пунктов» в пространственном развитии России](#) / А.Н. Дементьев, М.Н. Матвеев // Бюджет. - 2024. - № 1. - С. 62-65

[Дмитриева А.А. Правовой режим малоэтажного жилищного фонда в России](#) / А.А. Дмитриева // Семейное и жилищное право. - 2024. - № 1. - С. 25-28

[Дружинина И. Антикризисные меры в строительстве \(новеллы законодательства\)](#) / И. Дружинина // Жилищное право. - 2024. - № 3. - С. 73-78

[Законодательное обеспечение реализации Государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий»](#): библиодосье к парламентским слушаниям / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека), Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам. – М., 2024. - 60 с.

[Ильина И.Н. Изменение подходов к процессу генерального планирования городов: трансформация смысла или смена названия](#) / И.Н. Ильина // Вопросы государственного и муниципального управления. - 2024. - № 1. - С. 84-109

[Кирсанов А.Р. Договор о комплексном развитии территории: правовая природа и существенные условия](#) / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2024. - № 7. - С. 8-18

[Кирсанов А.Р. Комплексное развитие территорий: как новому институту не повторить судьбу «старых» \(КОТ, РЗТ, КРТ и КУРТ\)?](#) / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2024. - № 2. - С. 27-35

[Коростелева М.В. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства: проблемы правового регулирования](#) / М.В. Коростелева, Н.В. Коростелева // Муниципальное имущество: экономика, право, управление. - 2024. - № 1. - С. 13-16

[Макашенец М.П. Проектирование объектов капитального строительства. Что нас ждет в 2024 году?](#) / М.П. Макашенец // Справочник эколога. - 2024. - № 2. - С. 82-87

[Мальшева А.В. Особенности возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства](#) / А.В. Мальшева, И.Н. Жочкина // Аграрное и земельное право. - 2024. - № 4. - С. 119-120

[О ходе реализации Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» в части комплексного развития инфраструктуры сельских населенных пунктов](#): библиодосье к заседанию Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека). – М., 2024. - 49 с.

[О приоритетных направлениях деятельности акционерного общества «ДОМ.РФ»](#): подборка материалов к «правительственному часу» в Государственной Думе 22 мая 2024 года приглашен Мутко В.Л., генеральный директор акционерного общества «ДОМ.РФ» / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека). – М., 2024. - 117 с.

[Свит Ю.П. Развитие гражданского и градостроительного законодательства требует совершенствования понятийного аппарата](#) / Ю.П. Свит, Н.И. Капинус, С.А. Кононыхин // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2024. - № 1. - С. 76-82