



**Частно-государственное
партнерство как драйвер
развития территорий - готовы
ли власть, бизнес и инвесторы
к масштабным проектам
освоения территорий?**

8 сентября 2021 года

НОСТРОИ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Перспективы активной реализация проектов КРТ в городах

- Целью 1 государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» является увеличение годового объема ввода жилья **до 120 млн. кв. метров** к 2030 году.
- Совокупный градостроительный потенциал территорий только жилой застройки в результате КРТ (с увеличением плотности застройки) составляет **примерно 800 млн кв. м** (по экспертным расчетам ИЭГ).
- По состоянию на конец 2018 года, в России около **25,5 млн кв. м официального аварийного жилья**, то есть **0,7 % жилищного фонда** (Росстат).
- Ежегодное выбытие жилищного фонда в России находится **на низком уровне – 0,15 - 0,2%** от общей площади имеющегося жилищного фонда и только в период с 2014 по 2017 гг. существенно выросло – до **0,3-0,4%** (Росстат), что все равно существенно ниже уровня, характерного для стран с развитыми рынками жилья, где ежегодно выводится **до 1%** имеющегося жилищного фонда.
- **Законодательство о КРТ** подвержено постоянным изменениям.

Комплексное развитие территории – новое регулирование

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»:

Новый институт КРТ имеет **ряд плюсов** – регулирование многих вопросов возможно на региональном уровне, широкий перечень объектов, включаемых в территорию проекта КРТ.

При правильном применении новеллы позволят **сбалансировать интересы** всех сторон (города, застройщиков, жителей), сделав комплексные проекты целостными и экономически выгодными. В то же время такое регулирование **повышает требовательность** к точности расчетов границ территорий КРТ и включению в такие границы объектов недвижимости.

Направления совершенствования нового регулирования КРТ

Градостроительная
документация и
решение о КРТ

Объекты, которые
можно включать
в территорию проекта

Интересы
застройщиков,
реализующих проект

Права
правообладателей
объектов
в границах КРТ

Направления совершенствования нового регулирования КРТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И РЕШЕНИЕ О КРТ

В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в целях реализации решения о КРТ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории

Предложения о таких изменениях могут направляться в т.ч. лицом, с которым заключен договор о КРТ, но не установлено обязанности главы местной администрации инициировать и принять решение о таком изменении ПЗЗ

Предусмотрена необходимость согласования с органом исполнительной власти субъекта РФ решения о КРТ, принимаемого ОМС, в части границы территории, в отношении которой планируется КРТ. Однако требования к таким границам уже прямо установлены в ГрК РФ

Не предусмотрено согласования с ОМС решения о КРТ, принятого субъектом РФ

ОБЪЕКТЫ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В ГРАНИЦЫ КРТ ПРАВА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТОВ В ГРАНИЦАХ КРТ

Отсутствует возможность проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами. На таких территориях обязательно должен быть хотя бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом.

Ограничивается круг объектов недвижимости, правообладатели которых могут осуществлять КРТ по своей инициативе:

- 1) «Перехват» инициативы после принятия ОМС решения о КРТ возможен только при КРТ нежилой застройки, и только всеми правообладателями, чьи объекты попали в решение о КРТ;
- 2) КРТ по инициативе правообладателей регулируется только общими положениями, закрепляющие саму возможность реализации таких проектов;
- 3) Предоставление публичных земельных участков при КРТ по инициативе правообладателей недвижимости, возможно только для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, при условии, что такие земельные участки являются смежными с земельными участками правообладателей.

Установлено много требований к объектам, включаемым в КРТ, но отсутствует процедура установления наличия у объектов таких требований

Направления совершенствования нового регулирования КРТ

Интересы застройщиков, реализующих проект КРТ

Введены требования к опыту застройщиков для участия в проекте КРТ

Участник торгов на право заключения договора о КРТ должен иметь за последние 5 лет опыт участия в строительстве в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ, в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика

Правительством РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Допускается одностороннее (внесудебное) расторжение договора о КРТ уполномоченным органом

Такое расторжения возможно не только за неисполнение, но и за ненадлежащее исполнение договорных обязательств застройщиком.

Свободный выкуп аварийных и ветхих жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС

Изъятие для публичных нужд не применяется к жилым домам блокированной застройки, объектам ИЖС, **кроме** жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, *«которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения».*

В отсутствие регулирования, что такое аварийный, ветхий ИЖС или блокированный дом, такие объекты могут выкуплены только по соглашению сторон на рыночных условиях.

Предложения по совершенствованию нового регулирования КРТ

Прямо закрепить обязанность ОМС по внесению изменений в ПЗЗ (и генеральный план) в связи с утверждением проекта планировки территории

Закрепить обязанность ОМС проводить обследование территории, для установления соответствия объектов требованиям ГрК РФ

Обеспечить возможность включать в КРТ жилую застройку с объектами ИЖС независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов

Установить возможность получения согласия собственников аварийных и ветхих ИЖС, блокированных домов (по аналогии с ветхими МКД)

Урегулировать КРТ по инициативе правообладателей в полном объеме - обязанность ОМС заключить такой договор, исчерпывающий перечень оснований для отказа от его заключения и т.д.

Для КРТ по инициативе правообладателей установить возможность предоставления публичных земельных участков для иных целей, а также обязанность ОМС по их предоставлению

Установить более конкретные аспекты согласования решений о КРТ ОМС с субъектом РФ (например, соответствие проекта региональным программам, отсутствие на территории региональной собственности)

Ввести обязанность согласования решений о КРТ субъекта РФ с ОМС (например, в части соответствия муниципальным программам)

Установить возможность расторжения договора КРТ только в судебном порядке

Рассмотреть вопрос о снижении или отмене требований к участникам торгов для мелких и средних застройщиков и низкомаржинальных проектов, проектов ИЖС

- **Улучшение жилищных условий граждан**
- **Увеличение налогооблагаемой базы по налогам на имущество и землю**
- **Достижение показателей Нацпроекта «Жилье и городская среда»**

📍 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

🌐 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

☎ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ