



ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



Максим Владиславович Федорченко –
Член Правления, председатель Комитета Российского союза строителей по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, президент Союза строителей Новосибирской области, Председатель Совета СРО Ассоциация строительных организаций Новосибирской области



Национальные задачи в сфере жилищного строительства



увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв.м. в год



улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно



расселение непригодного для проживания жилищного фонда 9,54 млн. кв. м.



улучшение качества городской в 1,5 раза

К 2030 году должно быть построено 1,2 млрд. кв. м. жилья



КРТ как базовый ресурс для развития жилищного строительства



К 2030 г. дополнительно к текущему жилищному фонду страны - 3,8 млрд. кв. м.
нужно построить -1,2 млрд кв. м.



Нормативная плотность застройки согласно СП 42.13330 «Градостроительство»:
12 тыс. кв. м./га для МКД и 4 тыс. кв.м./га для ИЖС

К 2030 необходимо застроить как минимум **140 тыс. га**

Свободных земельных участков недостаточно для выполнения задач нац. проектов:

По поручению Председателя Правительства РФ Михаила Мишустина Росреестр провел оценка количества неэффективно используемых земель РФ. Выявлено более 5,7 тыс. земельных участков и территорий площадью **около 104 тыс. га.**

Согласно нацпроекту "Жилье и городская среда", компания ДОМ.РФ вовлекает в оборот 3,4 тыс. га земельных участков в год, в том числе для передачи их под жилую застройку и объекты инфраструктуры. Всего до 2024 года планируется **вовлечь 25,3 тыс. га** неиспользуемых и неэффективно используемых земель.

По нашей оценке редевелопмент застроенных территорий с использованием механизмов КРТ жилой и нежилой застройки позволит использовать под жилищное строительство **более 50 тыс. га земель населенных пунктов, уже обеспеченных базовой инфраструктурой**



Как эффективно использовать механизм КРТ?

Для максимально эффективного использования механизма КРТ при решении задач национальных проектов необходимо :



1. Совершенствование законодательства для увеличения количества застроенных земельных участков, вовлекаемых в редевелопмент



2. Ускорение принятия региональной законодательной базы, сокращение сроков для разработки проектов решений о комплексном развитии конкретных территорий, сокращение сроков реализации КРТ от принятия решения до начала строительства. Стартовать пилотные проекты.



3. Создание условий для максимального привлечения в проекты КРТ частных инвестиций



4. Обеспечение комплексности развития как в части создания комфортной городской среды, так и в части экономической эффективности развития территорий

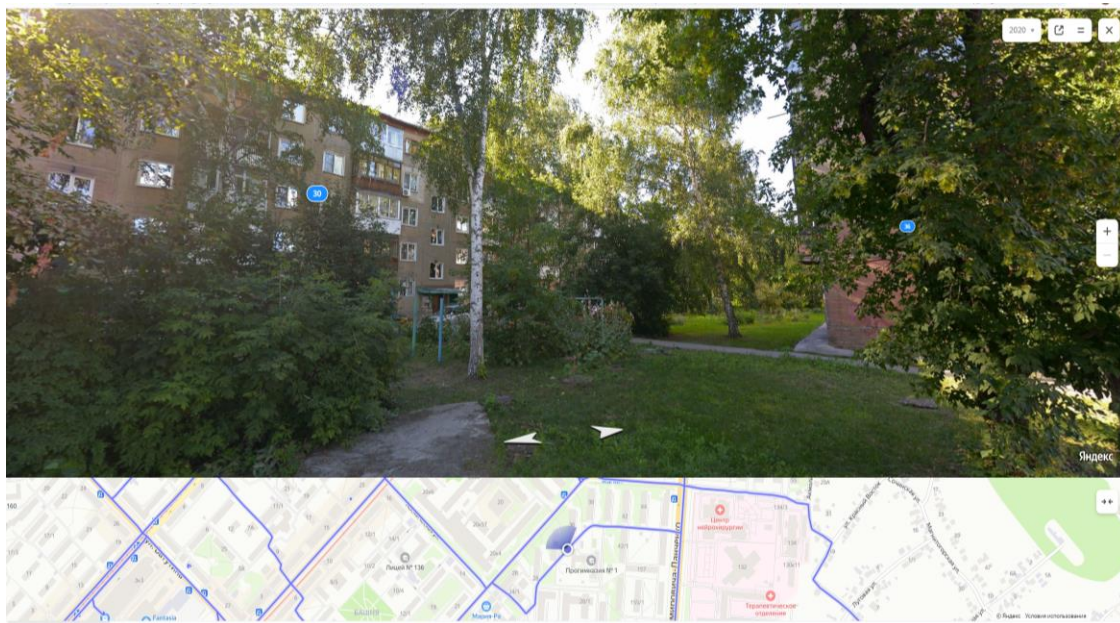


Низкая экономическая эффективность реновации в регионах РФ

Типовая пятиэтажная «хрущевка» в г. Новосибирске

Площадь зем. участка общего имущества - 4 070.00 кв.м. Площадь жилых помещений - 3 550.00 кв.м.

Стоимость покупки квартир для расселения составит примерно 315 млн. руб., т.е. затраты инвестора на получение 1 сотки земли около **8 млн. руб.** (не считая затрат на право заключения договора КРТ, аренду земли, подготовку градостроительной документации и пр.) Рыночная цена земли в этом престижном районе г. Новосибирска – **1,5 -2 млн. руб.** за сотку.

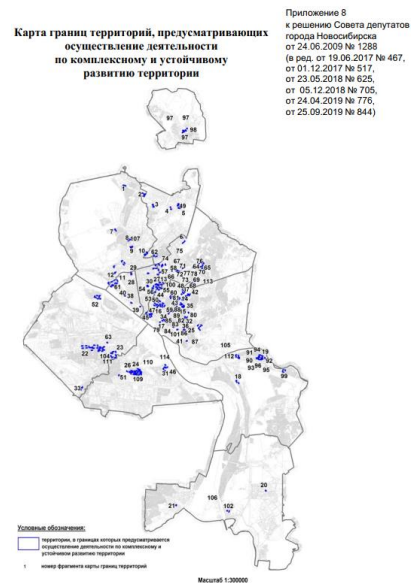


Адрес	ул. Новогодняя, д. 30, Новосибирск, Новосибирская область
	карте
Год постройки	1964
Количество этажей	5
Тип дома	Множквартирный дом
Жилых помещений	80
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Панельные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	Как получить выписку?
Детская площадка	Не имеется
Спортивная площадка	Не имеется
Кадастровый номер	54:35:05 2335:0010
Управляющая компания	ЖСК «Кировец-2» с 10.02.1964

Расселение домов типовых серий домов свыше трех этажей за счет инвесторов в основном пока не рентабельно в регионах. Наиболее перспективным представляется расселение «бараков», реновация промзон и районов внутригородских ИЖС

Ветхое жилье и частный сектор, как резерв для КРТ на примере Новосибирска

Ветхий жилой фонд в Новосибирске мы оценивали как **1600 домов**
общей площадью 660 тыс. кв.м.
Это **2,5 %** от общей площади жилья в Новосибирске, но почти **20%** от
общего числа домов!
Домами со значительным процентом износа занято **130 га.**



В ПЗЗ Новосибирска утверждены
границы **123-х**
территорий КУРТ, занятые «частным
сектором» общей площадью **636,9 га**
– почти в **5 раз** больше, чем под
ветхими МКД

Необходимо «вернуть» в законодательство возможность комплексного развития территорий, занятых ИЖС. Обеспечить возможность принятия решений по КРТ для территорий «смешанной» застройки – промзоны, ИЖС, бараки



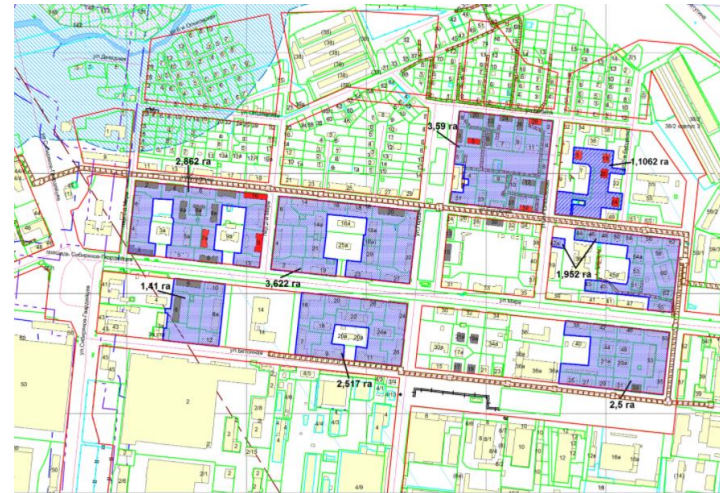
РЗТ, как утраченный эффективный механизм редевелопмента

С 2011 года в Новосибирске заключено 43 договора об РЗТ

Реализовано **27 договоров**

Расселили: **68 домов** застройщики
34 дома мэрия

Привлеченные средства
Застройщиков: **2,04 млрд. руб.**



Действуют **16** договоров о РЗТ общей площадью **16,6 га**, в границах которых расположено 65 МКД, из которых 43 дома расселяют застройщики, 22 – мэрия.

Из них, в 2020 году заключено 4 договора общей площадью 3,2 га с расселением 12 аварийных домов, в том числе за счет застройщиков – 6 домов, за счет мэрии – 6 домов.

Планировалось расселить еще 117 аварийных домов по программе РЗТ с привлечением средств застройщиков 50/50%, однако с 2021 года механизм РЗТ отменен одновременно с введением КРТ.

В связи с тем, что 494-ФЗ не предусмотрел переходного периода необходимо скорейшее формирование региональной нормативной базы, которая позволит возобновить расселение аварийного жилья через механизм развития территорий



Формирование региональной нормативной базы по реализации механизма КРТ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ

Критерии включения многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, для включения в территорию КРТ жилой застройки (пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ);

Порядок согласования проекта решения о КРТ с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (часть 4 статьи 66 ГрК РФ);

Порядок реализации решения о комплексном развитии территории (часть 5 статьи 66 ГрК РФ);

Порядок определения границ территории, подлежащей КРТ (часть 5 статьи 66 ГрК РФ);

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (часть 5 статьи 69 ГрК РФ);

Порядок заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей объектов недвижимости (часть 8 статьи 70 ГрК РФ);

Предельный срок для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ);

Порядок приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения (часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ);

Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории (пункт 5 части 1 статьи 67 ГрК РФ);

ВОЗМОЖНЫЕ

Критерии, характеризующие высокий уровень износа жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, при соответствии которым допускается их изъятие в целях КРТ жилой застройки (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ);

Перечень случаев, в которых допускается принятие решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, с заключением одного договора о КРТ (часть 9 статьи 66 ГрК РФ).

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ);

Перечень дополнительных сведений, включаемых в решение о комплексном развитии территории (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ);

Перечень объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для комплексного развития территории нежилой застройки (часть 9 статьи 65 ГрК РФ);

Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (часть 6 статьи 69 ГрК РФ);

Льготы и меры государственной поддержки, которые предоставляются лицу, заключившему договор о КРТ (пункт 11 части 4 статьи 68 ГрК РФ);

Случаи, при которых субъект МСП имеет право на заключение нового договора аренды равнозначного объекта недвижимости в день прекращения прежнего договора аренды в связи с реализацией решения о КРТ (статья 9 Федерального закона 494-ФЗ);

Возможность получения отдельной квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире и возможность предоставления жилых помещений во внеочередном порядке (часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ и часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ);



Аналитика региональной правовой базы из открытых источников

Нормативно-правовые акты, обязательные к принятию для целей КРТ, на 19.07.2021

1.	<p>Критерии включения МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в территорию КРТ жилой застройки (п 2 ч 2 ст 65 ГрК РФ) Принято НПА – 18 (при этом в 10 НПА установлено, что МКД может быть включен в КРТ если будет превышено предельное значение стоимости капитального ремонта МКД, но само предельное значение не установлено НПА) (Респ. Мордовия, Респ. Хакасия, Ставропольский кр., Амурская обл., Иркутская обл., Калужская обл., Курганская обл., Ленинградская обл., Московская обл., Новосибирская обл., Самарская обл., Свердловская обл., ЯНАО, Тюменская обл., Ярославская обл., ХМАО, Архангельская обл., Волгоградская обл.) Разработаны проекты НПА – 8 Не выявлены НПА - 59</p>
2.	<p>Критерии высокого уровня износа, ненадлежащего тех. состояния жилых домов блок. застройки, ИЖС, садовых домов или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, допускающее изъятие для гос/мун нужд в целях КРТ (п 3 ч 8 ст 65 ГрК РФ) Принято НПА – 7 (Респ. Мордовия, Иркутская обл., Новосибирская обл., Свердловская обл., Тюменская обл., Архангельская обл., Волгоградская обл.) Разработаны проекты НПА – 4 Не выявлены НПА - 74</p>
3.	<p>Порядок определения границ территории, подлежащей КРТ (ч 5 ст 66 ГрК РФ) Принято НПА – 11 (Респ. Марий Эл, Респ. Хакасия, Амурская обл., Иркутская обл., ЯНАО, Московская обл., Самарская обл., ХМАО, Архангельская обл., Волгоградская обл., г. Москва) Разработаны проекты НПА – 4 Не выявлены НПА – 70</p>
4.	<p>Порядок согласования проекта решения о КРТ, подготовленные главой местной администрации, с органом субъекта РФ (ч 4 ст 66 ГрК РФ) Принято НПА - 20 (Респ. Марий Эл, Респ. Хакасия, Чеченская Респ., Пермский кр., Ставропольский кр., Амурская обл., Иркутская обл., Курская обл., Ленинградская обл., Липецкая обл., Московская обл., Самарская обл., Свердловская обл., Архангельская обл., Волгоградская обл., Тюменская обл., ЯНАО, Ярославская обл., ХМАО, г. Москва) Разработаны проекты НПА – 7 Не выявлены НПА – 58</p>
5.	<p>Порядок реализации решения о КРТ (п 1 ч 5 ст 66 ГрК РФ) Принято НПА – 15 (Респ. Марий Эл, Респ. Саха Якутия, Респ. Хакасия, Пермский кр., Иркутская обл., Ленинградская обл., Московская обл., Самарская обл., Тюменская обл., Челябинская обл., Ярославская обл., ЯНАО, г. Москва, Архангельская обл., Волгоградская обл.) Разработаны проекты НПА – 6 Не выявлены НПА – 64</p>
6.	<p>Перечень предельных параметров разрешенного строительства ОКС, указываемых в решении о КРТ (п 5 ч 1 ст 67 ГрК РФ) Принято НПА – 10 (Ставропольский кр., Хабаровский кр., Иркутская обл., Курганская обл., Ленинградская обл., Липецкая обл., Московская обл., Новосибирская обл., Свердловская обл., Архангельская обл.) Разработаны проекты НПА – 1 Не выявлены НПА – 74</p>
7.	<p>Предельный срок проведения ОС собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки по вопросу включения МКД в КРТ (п 3 ч 6 ст 66 ГрК РФ) Принято НПА – 8 (Чувашская Респ., Хабаровский кр., Иркутская обл., Московская обл., ХМАО, Новосибирская обл., ЯНАО, Астраханская обл.) Разработаны проекты НПА – 6 Не выявлены НПА – 71</p>



Аналитика региональной правовой базы из открытых источников

Нормативно-правовые акты, обязательные к принятию для целей КРТ, на 19.07.2021

8.	Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ (для случаев КРТ по инициативе субъекта РФ или органа МСУ (ч 5 ст 69 ГрК РФ) Принято НПА – 15 (Пермский кр., Иркутская обл., Курская обл., Ленинградская обл., Липецкая обл., Московская обл., Новгородская обл., Пензенская обл., Самарская обл., Саратовская обл., Тюменская обл., Челябинская обл., г. Москва, ХМАО, Архангельская обл.) Разработаны проекты НПА – 7 Не выявлены НПА - 63
9.	Порядок заключения договора КРТ с правообладателями объектов недвижимости по инициативе правообладателей (ч 8 ст 70 ГрК РФ) Принято - 9 (Амурская обл., Иркутская обл., Ленинградская обл., Московская обл., Архангельская обл., Самарская обл., Тюменская обл., ХМАО, г. Москва) Разработаны проекты НПА – 5 Не выявлены НПА - 71

Лидеры по принятию НПА по результатам анализа сайтов субъектов РФ и правовых баз:
Московская обл., Москва, Иркутская обл., Ленинградская обл., Тюменская обл., Самарская обл., Ханты-Мансийский автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ.

В СФО по информации из открытых источников приняты НПА по КРТ: Красноярский край, Новосибирская область, Иркутская область, Республика Хакасия.

Размещены проекты НПА СФО: Республика Алтай, Омская область, Республика Тыва.

Во многих субъектах РФ (в тч Кемеровской, Томской, Хабаровском, Забайкальском, Приморском, Камчатском краях, Астраханской, Калининградской, Омской, Орловской, Тульской, Мурманской и Магаданской, Тверской областях, Республике Саха Якутия, Республике Бурятия, Удмуртской Республике, Чукотском автономном округе, Еврейской автономной области и в иных субъектах, **проекты НПА находятся на стадии разработки и согласования** (до конца 3-го квартала 2021 г. должны быть приняты).

Создание департамента комплексного развития территорий Минстроя поможет регионам ускорить процессы внедрения механизмов КРТ



Анализ нормативно-правовых актов Сибирского федерального округа на 23.07.2021

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ (Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5320 вступит в силу 02.08.2021).

В основном Закон распределяет полномочия органов субъекта в части реализации проектов КРТ на территории Красноярского края, но и определяет часть критериев.

Критерии включения МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в территорию КРТ:

- 1) физ. износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) МКД выше пяти этажей превышает 70 %, ниже пяти этажей превышает 60 %;
- 2) совокупная стоимость кап. ремонта в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых помещений превышает 14 тысяч рублей;
- 3) МКД построены в периоды индустриального домостроения с 1930 по 1975 год;
- 4) в МКД отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения;
- 5) МКД находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии.

Критерии высокого уровня износа ИЖС для возможности изъятия для гос/мун нужд в целях КРТ:

- 1) построены до 1980 года включительно;
- 2) физический износ объектов, конструктивные элементы которых выполнены из деревянных материалов, превышает 50 %, иных материалов - 60 %;
- 3) техническое состояние строительных конструкций или объекта в целом характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения;
- 4) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

Порядок определения границ территории КРТ: не выявлено

Порядок согласования проекта решения о КРТ, подготовленные главой местной администрации, с органом субъекта РФ: не выявлено

Порядок реализации решения о КРТ: не выявлено

Предельные параметры разрешенного строительства ОКС, указываемые в решении о КРТ: не выявлено

Предельный срок проведения ОС собственников МКД: 35 календарных дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ: не выявлено

Порядок заключения договора КРТ по инициативе правообладателей: не выявлено



Анализ нормативно-правовых актов Сибирского федерального округа на 23.07.2021

Новосибирская область	Иркутская область	Республика Хакасия
Критерии включения МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в территорию КРТ:		
Приказ от 5 июля 2021 г. № 117. - физ. износ осн. конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает 70%; - МКД, построенные по типовым проектам в период до 1975 года включительно и каркасно-засыпные и шлакоблочные дома с деревянными перекрытиями; - МКД, стоимость кап ремонта которого превышает значения, установленные Правительством НСО (не установлено). - МКД, в которых отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение).	Постановление от 23.04.2021 г. № 293-пп. - физ. износ осн. конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает 50%; - МКД построены в период индустриального домостроения до 1980г. включительно; - МКД находятся в ограниченно работоспособном тех. состоянии; - в МКД отсутствует один или более видов централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение).	Постановление от 26.05.2021 г. № 258. - физ. износ осн. конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает 70%; - МКД, стоимость кап ремонта которого превышает установленный постановлением от 07.10.2013 N 534; - МКД, построенные до 1970 года; - МКД, признанные находящимися в ограниченно работоспособном тех. состоянии; - в МКД отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения (горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения).
Критерии высокого уровня износа ИЖС для возможности изъятия для гос/мун нужд в целях КРТ:		
Не выявлен	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп - уровень физ. износа превышает 50%; - признаны непригодными для проживания, в соотв. с Положением от 28 января 2006 года N 47 или соответствующие таковым.	Не выявлен
Порядок определения границ территории КРТ:		
Не выявлен	Установлено Постановлением от 23.04.2021 № 293-пп	Установлено Постановлением от 02.06.2021 № 280
Порядок согласования проекта решения о КРТ, подготовленные главой местной администрации, с органом субъекта РФ:		
Не выявлен	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп Установлен подробный порядок рассмотрения проекта решения. Срок 30 дней со дня поступления проекта решения.	Постановление от 02.06.2021 № 280 Установлен подробный порядок рассмотрения проекта решения. Определены сроки отдельных процедур в рамках рассмотрения, общий срок не определен.
Порядок реализации решения о КРТ:		
Не выявлен	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп Установлен краткий порядок реализации решения о КРТ.	Постановление от 02.06.2021 № 281 Установлен краткий порядок реализации решения о КРТ.



Анализ нормативно-правовых актов Сибирского федерального округа на 23.07.2021

Новосибирская область	Иркутская область	Республика Хакассия
Предельные параметры разрешенного строительства ОКС, указываемые в решении о КРТ:		
Приказ от 17.06.2021 № 384 -предельное количество этажей или предельная высота зданий, планируемых к строительству в рамках КРТ; -максимальный показатель плотности застройки в границах территории КРТ; -предельное минимальное количество машино-мест для стоянок ТС.	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп -предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству в рамках КРТ; -макс. процент застройки в границах ЗУ, определяемый как отношение суммарной площади ЗУ, которая может быть застроена, ко всей площади ЗУ.	Не выявлен
Предельный срок проведения ОС собственников МКД, не признанных аварийными, о включении в КРТ:		
Приказ от 17 июня 2021 г. № 105. 3 месяца со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки.	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки.	Постановление от 02.06.2021 № 281 60 календарных дней со дня опубликования проекта решения жилой застройки.
Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ:		
Не выявлено	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп По формуле: $НЦА = P \times K$, где: НЦА - начальная цена аукциона, руб.; P - расчетная рыноч. стоимость ЗУ под КРТ; K-коэффициент территориальности, определяемый в соответствии с Постановлением для разных территорий.	Постановление от 16.07.2021 № 348 Определяется путем проведения оценки рыночной стоимости предмета торгов
Порядок заключения договора КРТ по инициативе правообладателей:		
Приказ от 21.06.2021 № 389 Установлен краткий порядок заключения договора КРТ по инициативе правообладателей.	Постановление от 23.04.2021 № 293-пп Установлен краткий порядок заключения договора КРТ по инициативе правообладателей.	Постановление от 16.07.2021 № 348 Установлен расширенный порядок заключения договора КРТ по инициативе правообладателей.
Дополнительно приняты:		
Определены случаи принятия решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий с заключением одного договора. Постановление от 20.07.2021 № 282-п Определен порядок передачи прав на спец. счет по капитальному ремонту МКД.	Постановление от 18.06.2021 № 414-пп Определен порядок передачи прав на спец. счет по капитальному ремонту МКД. Постановление от 23.04.2021 № 293-пп Определен порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади по заявлению собственников.	Не выявлено



Проекты нормативно-правовых актов Ульяновской области

1.	<p>Критерии включения МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в территорию КРТ:</p> <p>1) МКД, построенные до 1990 года включительно:</p> <ul style="list-style-type: none">- бараки деревянные вне зависимости от этажности (в тч имеющие утеплённые фасады);- малоэтажные МКД этажностью не свыше 3-х этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше.- малоэтажные МКД до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в тч по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельные, с наружной системой утепления, монолитные. <p>2) МКД, в которых отсутствует одно или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, водоотведение.</p>
2.	<p>Порядок определения границ территории КРТ:</p> <p>проект постановления Правительства устанавливает какие сведения о территории должны содержаться в проекте решения о КРТ и исходя из каких факторов определяются границы КРТ.</p>
3.	<p>Порядок согласования проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации, с органом субъекта РФ: срок согласования 30 дней, создаётся комиссия, по результатам ее рассмотрения уполномоченный орган принимает решение о согласовании либо об отказе в согласовании.</p> <p>Основания для отказа в согласовании:</p> <ol style="list-style-type: none">1) представление не в полном объёме сведений, которые должны быть указаны в решении о КРТ (состав сведений детализируется в проекте постановления).2) наличие в проекте решения недостоверных или неточных сведений. <p>После устранения оснований для отказа проект решения направляется в уполномоченный орган повторно. В этом случае срок рассмотрения составляет не более 10 рабочих дней.</p>
4.	<p>Порядок реализации решения о КРТ:</p> <p>Описывается достаточно подробный порядок реализации решения. Например, в случае КРТ жилой застройки, стороны договора о КРТ заключают дополнительные соглашения к договору, которые устанавливают этапы реализации решения о КРТ с указанием очередности сноса или реконструкции МКД.</p>
5.	<p>Предельный срок проведения ОС собственников МКД:</p> <p>предельный срок не может быть менее одного и более двух месяцев с даты размещения проекта решения о КРТ жилой застройки на официальном сайте.</p>



Проекты нормативно-правовых актов Ульяновской области

6.	<p>Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ: По общему правилу начальная цена равна размеру арендной платы (в соответствии с отчетом об оценке) за земельный участок за 12 месяцев.</p> <p>Начальная цена договора КРТ по строительству МКД, соответствующих стандартному жилью, определяется как цена 1 кв. м. общей площади указанных жилых помещений, но не более 80% рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади таких жилых помещений. Это применяется если стандартные жилые помещения подлежат продаже по ДКП или ДДУ гражданам, имеющим право на приобретение таких жилых помещений, либо подлежат продаже РФ, субъекту РФ или МО по гос/мун контракту, либо подлежат передаче РФ, субъекту РФ или МО безвозмездно</p>
7.	<p>Порядок заключения договора КРТ по инициативе правообладателей: Заключение Договора осуществляется бесплатно.</p> <p>Правообладатель обращается за заключением договора в случае намерения размещения объектов капитального строительства на территории, включенной в зону КРТ согласно решению о КРТ нежилой застройки (п. 6 прил 5 Проекта Постановления Правительства УО) Срок рассмотрения Заявления составляет 30 дней. Определяется состав документов, представляемых для заключения договора и основания для отказа. Разработана форма заявления о заключении договора по инициативе правообладателей</p>
8.	<p>В проектах документов не обнаружен обязательный перечень предельных параметров разрешенного строительства ОКС для принятия решения о КРТ. Но есть дополнительные опции: НПА, которым определяются случаи, в которых допускается принятие решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий с заключением одного договора о КРТ (оптимизирует КРТ), порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади по заявлению собственников (только 7 субъектов приняли такой НПА).</p>



Проблемы правового регулирования для инвестора и предложения по их решению

! Устанавливаются требования к наличию у участника торгов опыта строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ

Не устанавливается порядок определения такого объема. Возможно возникновение споров между инвесторами и органами власти, оспаривание результатов торгов на право заключения договора о КРТ

✓ **Предложение:** закрепить в ГрК РФ порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях проведения торгов. Снизить или отменить требования к опыту для мелких и средних застройщиков, низкомаржинальных проектов, строительства ИЖС

! Устанавливается возможность внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки в целях реализации решений о КРТ, определяются предельные сроки для внесения таких изменений

Прямо не закрепляется обязанность ОМС обеспечить внесение изменений, такая обязанность не включается в договор о КРТ. Возможно блокирование реализации принятых решений о КРТ

✓ **Предложение:** прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, необходимых для реализации решения о КРТ и документации по планировке территории





! Закон позволяет уполномоченному органу расторгнуть договор о КРТ в одностороннем (вне судебном) порядке, в том числе, в связи с неисполнением обязанностей инвестора по строительству объектов в срок

Неисполнение обязательств может вызвано причинами, зависящими от публичной стороны (невыдача необходимых разрешений, согласований и др.) Возможно злоупотребление со стороны органов власти

✓ **Предложение:** закрепить исключительно судебный порядок расторжения договора о КРТ по инициативе уполномоченного органа



Дополнительные предложения для привлечения в проекты КРТ частных инвестиций

-  Установить обязанность PCO предоставлять технические условия, срок действия которых не должен быть менее срока договора КРТ, с порядком оплаты, привязанным к этапам освоения территории, а также обеспечить необходимые параметры требуемых ресурсов и включение необходимых изменений в инвестиционные программы.
-  Для подготовки территории КРТ необходима информация о состоянии жилищного фонда, сбор и обобщение такой информации во многих регионах не ведется. Необходимо установить необходимость проведения инвентаризации МКД старше 50 лет на предмет определения их технического состояния, согласовать их с программами капитального ремонта.
-  Установить возможность предоставления земельных участков под КРТ не только в аренду, но и в собственность, что защитит интересы инвестора и позволит эффективней работать с земельными участками в рамках проектного финансирования.
-  Устранить коллизию правовых норм, препятствующих заключению договоров КРТ по инициативе правообладателей на части территории КРТ .



Меры экономического стимулирования реализации проектов КРТ

Возможные льготы и меры поддержки инвесторов, реализующих проекты КРТ:

1. Освобождение от платы за подключение к инженерным сетям
2. Предоставление застройщику, расселяющему аварийное жилье, компенсаций, например, в виде предоставления на льготных условиях иных земельных участков, предназначенных для жилищного строительства
3. Поддержка инвесторов посредством предоставления гарантий, поручительств по кредитам или займам
4. Предоставление минимальной арендной платы за земельные участки, образованные в границах территории КРТ
5. Стимулирование кредитных организаций, осуществляющих кредитование проектов КРТ в целях снижения стоимости кредита
6. Принятие мер налогового стимулирования

Необходимо также разъяснить порядок предоставления субсидий инвесторам на возмещение расходов, связанных с переселением граждан в рамках договора КРТ, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 № 846



Основные проблемы комплексного развития. Стандарт ДОМ.РФ

- Низкое качество городской среды** → **66,4%** городов имеют неблагоприятную среду
- Дефицит объектов торговли, услуг и досуга в жилых районах** → **64%** жителей России сталкиваются с нехваткой объектов общественно-деловой инфраструктуры в пешеходной доступности от дома
- Низкая транспортная доступность** → **60%** жителей крупных и средних городов сталкиваются с проблемой заторов на дорогах и дефицитом автостоянок
- Монотонная жилая застройка и низкая привлекательность общественных пространств** → **77%** жилищного фонда составляют типовые серии домов советского периода и современная массовая жилая застройка
- Удаленность деловых и производственных функций от жилой застройки** → **1%** офисов и малых производств размещается на территории массовой жилой застройки
- Высокий уровень ДТП и правонарушений в открытых пространствах** → **80%** жителей городов России не чувствуют себя в безопасности на улицах
- Низкое качество озеленения, шумовое и атмосферное загрязнение** → **60%** городов превышают допустимые показатели загрязнения воздуха
- Несоответствие планировок домов запросам и потребностям домохозяйств** → **20%** населения России живут в стесненных условиях и нуждаются в увеличении жилой площади
- Несбалансированное распределение средств на развитие транспортной и инженерной инфраструктуры** → **90%** нового строительства в крупных городах ведется за пределами территорий сложившейся застройки и требует строительство новых дорог и инженерных сетей

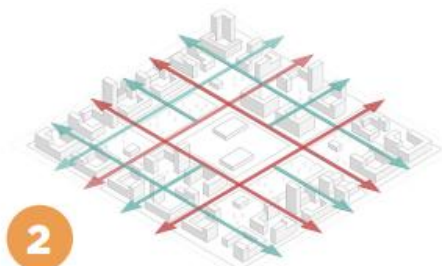
На решение указанных проблем направлен Стандарт комплексного развития территорий ДОМ.РФ



1

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Один из основных подходов к формированию новых кварталов — это совершенствование организации городской территории. В структуре кварталов планируется четко разграничить территории публичных и частных пространств, проезжих и пешеходных зон.



2

ПОВЫШЕНИЕ ПРОНИЦАЕМОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Проницаемость кварталов реновации улучшится за счет создания публичных пространств, развития улично-дорожной сети и транспортной инфраструктуры.



3

ДЕЛИКАТНАЯ ИНТЕГРАЦИЯ В СУЩЕСТВУЮЩУЮ ГОРОДСКУЮ СРЕДУ

Программа реновации обеспечивает органичное примыкание новой застройки к уже сложившейся среде.



4

ДОСТУПНАЯ СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

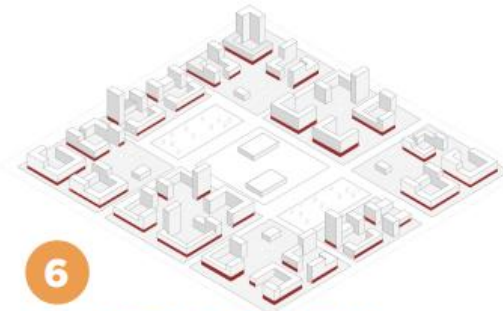
Рациональное планирование территории позволит повысить доступность социальной инфраструктуры.



5

ПРОДУМАННАЯ СТРАТЕГИЯ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

В новых кварталах планируется принять меры по озеленению как в общественных, так и в дворовых пространствах. Зеленые насаждения применят для разграничения публичных и частных территорий, проезжей и пешеходной зон.



6

КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

В новых кварталах будет создана комфортная среда для жизни.

Предусмотренная законодательством обязательная разработка проекта планировки территории при КРТ без учета современных принципов и стандартов и не приведет к росту качества городской среды



Контроль архитектурно-градостроительного облика

Экспертиза ПД	СООТВЕТСТВИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПЕРЕЧЕНЬ НАЦИОНАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ
	СООТВЕТСТВИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯ СанПиН, ООПТ, ОКН, АНТИТЕРРОР И Т.П.
	СООТВЕТСТВИЕ ЗАДАНИЮ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ
	ПРОВЕРКА ДОСТОВЕРНОСТИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ
АГО ОРГАН АРХИТЕКТУРЫ СУБЪЕКТА РФ	ФИКСИРОВАНИЕ ВНЕШНЕГО ВИДА ОБЪЕКТОВ ФОРМА, ЦВЕТ, РАСКЛАДКА, ТЕКСТУРА, ФАКТУРА, РИТМ
	КОНТРОЛЬ ЗА ОБЕСПЕЧЕНИЕМ МИНИМАЛЬНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ОБЪЕКТОВ МАФ, ОЗЕЛЕНЕНИЕ, ПЛОЩАДКИ С ОБОРУДОВАНИЕМ
	КОНТРОЛЬ ЗА ОБЕСПЕЧЕНИЕМ МИНИМАЛЬНОЙ ПЕШЕХОДНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ ОБЪЕКТОВ СВЯЗАННОСТЬ ТЕРРИТОРИЙ
	КОНТРОЛЬ ЗА ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ ВНУТРЕННЕЙ ПЛАНИРОВКИ СТРОЯЩИХСЯ И РЕКОНСТРУИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КОНСТРУКТОР ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ БЮДЖЕТНЫХ ОБЪЕКТОВ

**АГО - единственный инструмент влияния на качество среды
с учетом региональных особенностей и нормативов**

Порядок применения карты экономического равновесия при выполнении работ по территориальному планированию и планировке территорий

1 Разработка мастер-планов районов, выполнение МРГП, подготовка Генплана

1.1 Устанавливается текущий баланс доходов / расходов от существующей застройки в каждом административном районе



Выявляется масштаб диспропорции между доходами и расходами от существующей застройки территорий в административных районах города Москвы

1.2 Определяется требуемый объем застройки территорий районов нежилой функцией для нивелирования дисбаланса



А Маркетинговый анализ востребованных в районе нежилых функций

Б Определение для района требуемых объемов застройки нежилой функцией для достижения экономического равновесия

В Определение требуемой для района пропорции между числом жителей и местами приложения труда

1.3 Определяются рекомендуемые зоны застройки территорий административных районов



Для максимального улучшения экономических показателей по административному району, вновь создаваемые объекты капитального строительства нежилого назначения следует стараться размещать внутри границ зон финансового равновесия. В этом случае удастся сократить площадь зон с низкой эффективностью хозяйственной деятельности.

2 Разработка проектов планировки территорий

2.1 Устанавливается текущий баланс доходов / расходов от существующей застройки в границах разработки ППТ



Выявляется масштаб диспропорции между доходами и расходами от существующей застройки территорий в границах разработки ППТ

2.2 Определяется пропорция жилой и нежилой застройки для проекта планировки при которой не происходит ухудшения экономического баланса территории проектирования



А Определение затраты на соц. обеспечение прирастающего населения

Б Определение налоговых поступлений от создаваемой нежилой функции

2.3 Осуществляется оценка коммерческой эффективности архитектурно-планировочных решений



- Чистая прибыль > 0
- Чистый дисконтированный доход (ЧДД) > 0
- Индекс доходности (ИД) > 1
- Внутренняя норма доходности (ВНД) > 20 %



Комитет РСС по улучшению инвестиционного климата и КРТ

Основные функции Комитета:

- ✓ Обеспечение взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ по вопросам реализации государственных программ в сфере комплексного развития территорий, обеспечения граждан доступным и качественным жильем, выполнения показателей Национального проекта “Жилье и городская среда”;
- ✓ Анализ факторов, оказывающих влияние на состояние инвестиционного климата в строительной отрасли, практики применения НПА, регулирующих строительную деятельность;
- ✓ Сбор и обобщение информации о заключении договоров КРТ в регионах, распространение положительного опыта реализации проектов КРТ;
- ✓ Подготовка предложений по поддержке предпринимательства в строительной отрасли, оптимизации затрат при реализации проектов, развитию института проектного финансирования и повышению эффективности реализации договоров о КРТ;
- ✓ Рассмотрение проектов НПА, внесенных в Государственную Думу или находящихся на согласовании в федеральных органах исполнительной власти и осуществление оценки их влияния на деятельность строительных организаций;
- ✓ Оказание информационной и экспертной поддержки членам РСС при осуществлении инвестиционно-строительной деятельности;

Основная задача Комитета:

Выработка единой позиции бизнес-сообщества по вопросам создания благоприятных условий осуществления инвестиционно-строительной деятельности, повышения деловой активности при реализации проектов в области комплексного развития территорий, строительства жилья и обеспечения инфраструктурного развития