

Внедрение механизма КРТ в субъектах РФ

26 октября 2021

НОСТРОИ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Перспективы активной реализации 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.

Во исполнение 494-ФЗ фокус регулирования комплексного развития территорий направлен на принятие нормативно-правовой базы субъектов Российской Федерации для внедрения в регионах механизма КРТ

Анализ объема принятых и разрабатываемых НПА по реализации КРТ показывает высокий уровень заинтересованности субъектов РФ в применении на своей территории данного механизма



	Полностью приняли региональные НПА (27)
	Завершают принятие региональных НПА (8)
	Ведется разработка региональных НПА (43)
	Работа по разработке региональных НПА не начата (7)

Обеспеченность проектов КРТ правовым регулированием в субъектах РФ

29 субъектов РФ приняли порядок согласования решения органов местного самоуправления о комплексном развитии незастроенной территории с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

33 субъекта РФ определились с критериями многоквартирных домов, которые не признаны аварийными, но подлежащими включению в решение о КРТ (критерии «ветхости»)

18 субъектов РФ определились со сроками проведения общих собраний собственников многоквартирных домов, которые не признаны аварийными, но подлежат включению в решение о КРТ

25 субъектов РФ готовы предоставить возможность покупки жилья большей площади, чем предоставляемые им жилые помещения

38 субъектов РФ приняли регулирование о специальном счете как способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества

**Ключевая проблема:
Несовершенство регулирования КРТ
ограничивает планы развития городов**

В 2021 вовлечено 342 га ЗУ
для реализации **13** проектов КРТ в 11 субъектах РФ

*Источник: АО «ДОМ.РФ»



Новый механизм КРТ позволяет вовлекать в оборот уже застроенные ЗУ, предусматривая их реновацию. Вместе с тем, сам механизм имеет ряд пробелов в регулировании, что затрудняет его использование

Предложение НОСТРОЙ: продолжать совершенствовать правовое регулирование 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)

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)

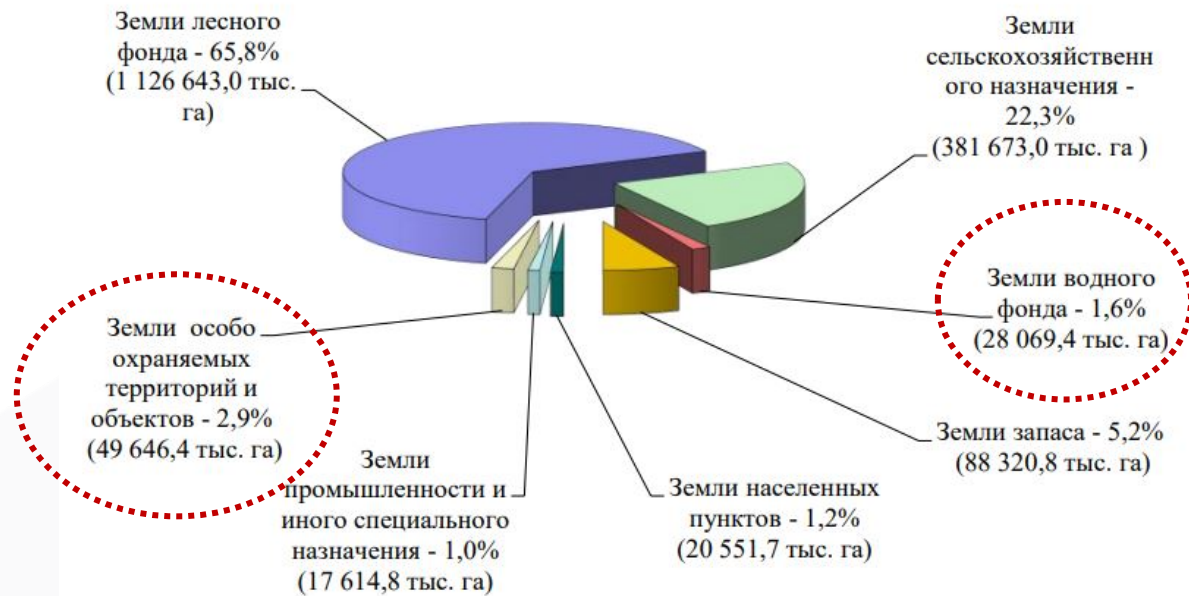
Ввести обязанность согласования решений о КРТ субъекта РФ с ОМС (например, в части соответствия муниципальным программам)

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

Расширение механизмов с учетом интересов инвесторов и застройщиков позволит увеличить темпы развития городских территорий с увеличением объемов ввода нового современного жилья

Ключевая проблема: Процедуры установления и прекращения ЗОУИТ ограничивают развитие территорий



* Источник: Росреестр

- Количество оснований установления ЗОУИТ избыточно (почти 30 видов ЗОУИТ).
- Не предусмотрено использование вместо ЗОУИТ других существующих процедур (институтов).
- Основная часть положений о ЗОУИТ Правительством Российской Федерации не утверждена.
- Несовершенное правовое регулирование порядка установления наиболее проблемных ЗОУИТ (санитарно-защитных зон, приаэродромных территорий, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения).

Недостаточное количество земельных участков становится препятствием в развитии территорий и в достижении целей Национальных проектов

Предложение НОСТРОЙ: оптимизация ЗОУИТ и совершенствование механизмов регулирования их установления и прекращения

ЗОУИТ

- Сократить перечень ЗОУИТ путем замены их иными институтами - вместо установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры использовать публичные сервитуты.
- Перевести регулирование установления отдельных видов ЗОУИТ на региональный уровень.
- Оптимизировать порядок установления ЗОУИТ отдельных видов (санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения, приаэродромных территорий).
- Для ЗОУИТ защитного типа предусмотреть механизм стимулирования правообладателя объектов-источников к сокращению размеров ЗОУИТ и снижению уровня негативного влияния на население.

ПАТ

- Закрепить приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов.
- Установить типовые формы решения об установлении ПАТ, включающего «регламентную часть».
- Определить единый порядок расчета абсолютной высоты объекта.
- Наделить субъекты РФ правом самостоятельно готовить проекты решений об установлении 7-й подзоны и устанавливать такую подзону отдельно от других подзон ПАТ.
- Скорректировать порядок согласования строительства в полосах воздушных подходов аэродромов с учетом необходимости получения санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

Регулирование зон с особыми условиями



Законопроект № 1207293-7 (о вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства, созданных в границах ПАТ)

Инициатива подготовлена в целях исключения на законодательном уровне риска отказа в вводе в эксплуатацию уже строящихся объектов в субъектах Российской Федерации, по которым разрешение на строительство получено после 01.12.2020



Законопроект № 1260569-7

Инициатива об отмене ограничения оборотоспособности земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.



Проект постановления Правительства РФ "Об утверждении Положения о приаэродромной территории и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. N 1460

Направлен на решение вопросов установления ПАТ, выделения на приаэродромной территории подзон, разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов РФ и уполномоченными Правительством РФ федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта акта об установлении ПАТ



На разных стадиях разработки находятся проекты актов Правительства РФ, упрощающих процедуры подключения к сетям инженерной инфраструктуры, оптимизации определения ЗОУИТ и иных вопросов регулирования, связанных с развитием механизмов КРТ

 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