



КРТ жилой застройки как механизм обновления жилищного фонда и городских пространств: практика и направления совершенствования

Федорченко Максим Владиславович

**Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу,
вице-президент ОМОР «Российский Союз Строителей» по
Сибирскому федеральному округу**

22 июня 2022 года

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

ЗАДАЧИ ПО РАССЕЛЕНИЮ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В РФ

Из 2,4 млрд кв. метров жилого фонда МКД 100 млн. кв. метров жилья имеет износ более 65%.

Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»: к концу 2024 года должно быть расселено не менее **9,56 млн кв. м** жилья, признанного аварийным до 1 января 2017 года, количество расселяемых граждан 530 тыс. человек.

На текущий момент ликвидировано 4,6 млн кв. м. аварийного жилья, переселено 269 тыс. человек. В период с 1 января 2017 года до 1 января 2022 года дополнительно признано аварийным еще 13 млн кв. метров жилья. А в целом ежегодный прирост аварийного жилья составляет 2 млн. кв. м. к 2030 году необходимо будет расселить порядка 37 млн кв. метров аварийного жилья с населением более 2 млн человек.

На программу расселения аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2017 года до 01 января 2022 года, предусмотрено выделение 1 трлн руб., из них 600 млрд руб. - из федерального бюджета.

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В СФО

Субъект РФ	Количество аварийных домов Всего/до 2017/после 2017	С жилых помещений Всего/до 2017/после 2017 (тыс. кв. м)	Количество расселяемых граждан (тыс. чел.) Всего/до 2017/после 2017
Алтайский край	746/265/481	232/115/117	14,92/7,61/7,31
Иркутская обл.	6144/1070/507 4	959/397/562	51,62/22,83/28,79
Кемеровская обл.	4493/1341/315 2	910/483/427	46,85/25,09/21,76
Красноярский край	2336/1039/129 7	682/319/363	40,59/18,89/21,7
Новосибирская	1269/251/1018	312/107/205	19,52/6,95/12,57
Омская обл.	659/308/351	136/79/57	8,39/5,24/3,15
Респ. Алтай	93/25/68	30/10/20	1,58/0,55/1,03
Респ. Тыва	294/21/273	67/12/55	4,62/0,72/3,9
Респ. Хакасия	118/76/42	31/20/11	1,75/1,15/0,6
Томская обл.	976/451/525	263/129/134	17,08/8,91/8,17
Итого по СФО	17128/4487/12 281	3622/1671/1951	206,92/97,94/108,98

Ход исполнения программы расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года

Субъект РФ	Подлежит расселению (тыс.кв.м)	Заклучено контрактов на переселение (тыс. кв.м.) (%)	Фактически исполнено (тыс.кв.м.) (%)
Алтайский край	115,63	76,02 (67,7%)	74,75 (64,6%)
Иркутская обл.	397,08	146,19 (36,8%)	109,1 (27,4%)
Кемеровская обл.	482,77	239,03 (49,5%)	196,29 (40,6%)
Красноярский кр	319,16	160,95 (50,4%)	147,47 (46,2%)
Новосибирская	106,71	36,08 (33,8%)	30,39 (28,4%)
Омская	79,23	22,11 (27,9%)	18,54 (23,4%)
Респ. Алтай	10,33	2,20 (21,3%)	2,17 (21%)
Респ. Тыва	11,97	6,24 (52,1%)	1,14 (9,52%)
Респ Хакасия	19,86	11,94 (60,1%)	6,78 (34,1%)
Томская обл.	129,12	42,92 (3,2%)	36,77 (28,4%)

СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

- ⇒ выплата возмещения за изымаемые жилые помещения;
- ⇒ приобретение жилья на вторичном рынке;
- ⇒ переселение в свободный жилищный фонд (*редко применяется*);
- ⇒ строительство домов;
- ⇒ реализация договоров РЗТ, КРТ;
- ⇒ выкуп строящегося жилья у застройщиков;
- ⇒ выкуп готового жилья у застройщиков.

Субъект РФ	Выплата возмещения, %	Покупка жилья на вторичном рынке, переселение в свободный жилищный фонд, %	Выкуп у застройщика готового жилья, %	Покупка в строящихся объектах застройщика, РЗТ, строительство, %
Иркутская обл.	33,7	23,2	2,1	40,9
Кемеровская обл.	51,5	5,8	19,2	23,4
Красноярский край	24,1	7,9	4,9	63,2
Новосибирская об.	28,1	1,2	33,7	36,7
Томская обл.	47,9	4,8	27,2	20,1
Алтайский край	69,2	10,5	13,9	6,4
Омская обл.	20,3	26,4	40,6	12,8
Республика Тыва	-	-	4,2	95,8
Республика Хакасия	14,3	13,0	12,9	59,7
Республика Алтай	65,6	11,5	16,1	6,9

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ИНФРАСТРУКТУРНОЕ МЕНЮ»

До 2025 года планируется выделить более 2 трлн рублей.

Паспорт федерального проекта «Инфраструктурное меню» включает в себя 6 программ поддержки инфраструктурного развития:

- **инфраструктурные бюджетные кредиты** – выделено 1 трлн руб. до 2025 года. Денежные средства предоставляются по ставке 3% на срок до 15 лет. При этом предусмотрен двухлетний беспроцентный период кредитования. Порядок предоставления кредита определен постановлением Правительства РФ от 14.07.2021 № 1189. Денежные средства уже распределены на 350 объектов инженерной инфраструктуры в размере 147 млрд руб., на 50 объектов транспортной инфраструктуры в размере 145 млрд руб., также будут профинансированы 90 объектов социальной инфраструктуры на сумму 42 млрд руб.
- **инфраструктурные облигации**. Выделено 150 млрд руб. на строительство инфраструктуры для проектов жилищного строительства. Денежные средства предоставляются по ставке 3-4% на срок до 20 лет. Порядок применения указанного механизма установлен постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2459. При этом последние изменения, принятые постановлением Правительства РФ от 05.05.2022 № 816 значительно расширили применение инфраструктурных облигаций. Теперь их можно применять на создание практически любых объектов городской инфраструктуры, вплоть до благоустройства территорий.
- **предоставление займов Фондом ЖКХ**. По ставке 3% займы предоставляются на срок до 25 лет на строительство и модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры за счет средств Фонда Национального благосостояния (ФНБ). Порядок утвержден постановлением Правительства РФ от 02.02.2022 № 87. В настоящее время постановлением Правительства РФ от 15.04.2022 № 688 порядок получения таких займов значительно упрощен.
- **субсидирование кредитов на досрочное исполнение контрактов**. Предусмотрено постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2438. На эти цели выделено 2,7 млрд рублей.
- **механизм реструктуризации бюджетных кредитов**. Порядок его применения содержится в постановлении Правительства РФ от 25.09.2021 № 1611. Указанный механизм позволит высвободить порядка 628 млрд руб., которые должны быть инвестированы исключительно в объекты инфраструктуры.
- **поддержка инфраструктурного строительства банком ВЭБ РФ**. На это выделено 300 млрд руб. до 2024 года.

ФИНАНСИРОВАНИЕ РЕГИОНОВ СФО В РАМКАХ «ИНФРАСТРУКТУРНОГО МЕНЮ»

Регион	Одобен правительственной комиссией	Сумма инфраструктурного кредита, млрд. руб.	Всего кредитов, млрд. руб.	Назначение	Планируемый эффект от реализации проектов
Алтайский край	октябрь 2021г.	9,3	12,34	Развитие транспортной и инженерной инфраструктуры при строительстве жилых домов с прогнозируемым вводом жилья в объёме 254 тыс. кв. м, а также на строительство промышленных объектов и развитие туристической и медицинской инфраструктуры	Создание более 3,7 тыс. рабочих мест, обеспечение введения 254 тыс. кв.м. В 2022-2023 годах - создание 29 объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.
	июнь 2022 г.	3,04		Реконструкция автомобильной объездной дороги с транспортной развязкой, реконструкция водопроводных сетей	Проекты обеспечат ввод 230 тыс. кв. м жилья, создание более 1,1 тыс. рабочих мест
Иркутская область	сентябрь 2021 г.	8,65	11,73	Проектирование теплового луча от ТЭЦ-10 в Ангарске до Иркутска и реконструкция канализационных очистных сооружений в Иркутске, строительство теплового луча и реконструкция трубопроводов в предместье Рабочем в Иркутске, реконструкция тепловой магистрали в Ангарске, строительство школы в Тайшете, строительство котельной на биотопливе и очистных сооружений в Усть-Куте	Создание в границах объектов инженерной, социальной инфраструктуры 2,4 млн кв. м новой жилой застройки
	июнь 2022 г.	0,99		Строительство социальной инфраструктуры при возведении жилого микрорайона и школы	Создание в границах объектов инфраструктуры 79 тыс. кв. м. новой жилой застройки, порядка 5,4 тыс. рабочих мест, строительство школы на 1275 мест.
	июнь 2022г.	2,09		Дополнительный лимит на строительство трех коммунальных объектов, по которым увеличилась стоимость работ - котельную и очистные в Усть-Куте, тепловой луч в предместье Рабочем в Иркутске	Строительство инфраструктуры при комплексном развитии территории при последующем вводе 1,3 млн кв. м жилья, создание порядка 4,5 тыс. рабочих мест
Кемеровская область	октябрь 2021г.	6,18	8,88	Строительство инженерных сетей и автомобильных дорог для развития застроенных территорий Центрального района города Кемерово, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования особой экономической зоны ППТ «Кузбасс»	Обеспечение введения порядка 1,1 млн кв. м жилой площади, строительство 5 школ почти на 4 тыс. мест, 12 детских садов на 2,7 тыс. мест и коммерческих объектов. Диверсификации промышленного потенциала Кемеровской области и реализации новых проектов, не связанных с добычей угля
	май 2022 г.	2,7		Реализация проекта по строительству дорожной и инженерной инфраструктуры и реконструкции трамвайного полотна и контактной сети в Кемерово	Создание порядка 6,3 тыс. рабочих мест, ввод около 1,4 млн кв. м жилья
Новосибирская область	октябрь 2021г.	5,3	8,57	Строительство ряда объектов социальной инфраструктуры, строительство семи полигонов ТБО и ТКО, модернизация системы теплоснабжения г. Барабинска и строительство газовой котельной и тепловых сетей для присоединения к централизованной системе теплоснабжения г. Бердска	Повышение качества предоставления коммунальных услуг
	июнь 2022 г.	3,27		Строительство инженерных сетей и коммуникаций при комплексной застройке территорий, а также строительство автомобильной дороги	Ввод 1,2 млн кв. м жилья, создание 3,3 тыс. рабочих мест
Омская область	октябрь 2021г.	3,9	3,9	Строительство объектов энергоснабжения в особой экономической зоне производственно-промышленного типа, а также на возведение объектов инженерной инфраструктуры в рамках реализации инвестиционного проекта по строительству логистического парка «Солнечный». Развитие улично-дорожной сети общей протяженностью 13,5 км на территориях застройки, устройство 10,6 км контактной троллейбусной сети обеспечение пассажирского сообщения с новыми жилыми районами и их связи с основными транспортными артериями города	Обеспечение введения 1,3 млн кв. м. жилья, из которых около 50 тыс. кв. м будет выделено для обеспечения жильём детей-сирот, а также для решения проблем обманутых дольщиков и переселения граждан из аварийного жилья.
Томская область	октябрь 2021г.	1,8	1,8	Строительство первого участка автомобильной дороги "Малое транспортное кольцо г. Томска"	Перенаправление и разгрузка транспортных потоков в областном центре и Томской агломерации; Обеспечение транспортной доступности районов комплексного жилищного строительства общей площадью более 1 млн. кв.м.
Республика Тыва	октябрь 2021г.	1	1	Строительство наружных инженерных сетей при комплексной застройке микрорайонов Кызыла	Обеспечение введения порядка 430 тыс. кв. м нового жилья, создание более 1,5 тыс. рабочих мест
Республика Алтай	октябрь 2021г.	0,8	0,8	Создание инженерной инфраструктуры при строительстве рекреационно-оздоровительного комплекса «Катунь»	Повышение ежегодного притока туристов до 85,7 тысячи человек, обеспечение условий для дальнейшего строительства жилья
Республика Хакасия	октябрь 2021г.	0,19	0,19	Модернизация систем теплоснабжения населённых пунктов Республики Хакасия при комплексной жилой застройке, строительство социальных объектов.	Обеспечение введения более 1,8 млн кв. м, включая индивидуальное жилищное строительство в объёме более 0,9 млн кв. м. Строительство детского сада на 120 мест, школы на 250 мест и досугового центра на 450 мест

РАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ КРТ В РЕГИОНАХ СИБИРИ

Субъект РФ СФО	Проектов КРТ в стадии реализации	Проектов КРТ в стадии подготовки
Новосибирская область	3 проекта общая площадь около 2,28 га	21 проект общая площадь около 198,75 га
Иркутская область	5 проектов общая площадь около 77,65 га	4 проекта общая площадь около 21,62 га
Алтайский край	0	8 проектов общая площадь около 1062,2 га
Республика Алтай	0	0 (4 отменено по причине отсутствия МКД на территории согласно ст. 16 476-ФЗ)
Томская область	0	4 проекта общая площадь около 11,82 га
Кемеровская область	0	3 проекта общая площадь около 40,43 га
Республика Хакасия	2 проекта общая площадь около 44,87 га	0
Красноярский край	проект КРТ несмежных территорий жилой застройки по ул. Семафорная – ул. Ак. Вавилова г. Красноярска общей площадью 84494 кв м	
Омская область	проект КРТ жилой застройки в Центральном административном районе г. Омска ул. 14-я Северная, 1-я Совхозная	