Фонд «Институт экономики города»

Предложения по регулированию комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации

Н.Б. Косарева, президент Фонда «Институт экономики города»,
Член Общественного совета при Минстрое России
(руководитель Комиссии в сфере жилищной политики)

Москва, 14 июля 2021

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»:

ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ РЕГУЛЯТОРНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ СУБЪЕКТОВ РФ

1. ПОРЯДОК И НЕКОТОРЫЕ ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ПРОЦЕДУРЫ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КРТ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ
2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ КРИТЕРИЕВ К МКД
3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД
4. УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИХ ИЗЪЯТИЮ, И КРИТЕРИЕВ К ИЖС, ЖИЛЫМ ДОМАМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВЫМ ДОМИКАМ, ПОДЛЕЖАЩИМ ИЗЪЯТИЮ
5. ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ РЕГУЛЯТОРНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ

Предлагаемые основные подходы к регулированию проектов КРТ субъектами РФ

СНИЖЕНИЕ РИСКОВ ПРОЕКТОВ КРТ

ПОВЫШЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КРТ И СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БЮДЖЕТОВ

Фактор успеха – экономическая и градостроительная обоснованность проекта:

- в центральных и срединных зонах городов с высокой ценой на жилье
- низкая плотность застройки
- обширная территория
- низкая капитализация территории с однородной ветхой застройкой

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

Фактор успеха – общественная обоснованность проекта:

- преобразование деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

Фактор успеха - каждый участник проекта должен получить выгоду:

- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории – экономическую выгоду
- город – дополнительные налоги

1. ПОРЯДОК И НЕКОТОРЫЕ ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ПРОЦЕДУРЫ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КРТ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

ПОЛНОМОЧИЯ	ПРЕДЛОЖЕНИЯ
01 Порядок определения границ территории КРТ и порядок реализации решения о КРТ	• Проведение обследования на предмет соответствия критериям потенциальной территории КРТ для определения границ; границы могут быть одноконтурными или многоконтурными • Реализация решения о КРТ: детализация процедур
02 Порядок согласования с субъектом РФ проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации	• На согласование границ КРТ предоставляются: - результаты обследования территории КРТ - проект архитектурно-градостроительной концепции, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования
03 Иные сведения, подлежащие включению в состав решения о КРТ	• Утверждение решением о КРТ архитектурно-градостроительной концепции, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования
04 Случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий	• КРТ близко расположенных территорий в целях комплексного преобразования «макро-» территорий • повышение оценки рентабельности проектов КРТ

2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ КРИТЕРИЕВ К МКД

ПОЛНОМОЧИЯ		ПРЕДЛОЖЕНИЯ
05 Выбор одного или нескольких требований, установленных федеральным законом	→	• Выбор только требований по физическому износу, слишком высоким затратам на капремонт и отсутствию основных систем инженерно-технического обеспечения (а не периода домостроения, МКД в ограниченно работоспособном состоянии)
06 Определение уровня физического износа конструктивных элементов МКД	→	• Для установления соответствия МКД установленному критерию требуется проведение технического осмотра
07 Определение стоимости капремонта МКД	→	• Стоимость капремонта должна превышать затраты на переселение
08 Определение периода индустриального домостроения типовых МКД	→	• При применении данного критерия необходимо одновременно применять критерии по износу и слишком большим затратам на капремонт
09 Определение отсутствующих систем инженерно-технического обеспечения МКД	→	• Учет затрат на обеспечение такими системами, которые превышают затраты на переселение

3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

	ПОЛНОМОЧИЯ	ПРЕДЛОЖЕНИЯ
10	Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД	• Выбор собственником возмещения, равноценного или равнозначного жилого помещения
11	Установление стандартов равнозначного жилого помещения	• Могут предусматривать жилое помещение только в новом доме или не более 3 лет со дня ввода, требования к отделке и др.
12	Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений	• Общая площадь равнозначного жилого помещения не менее чем на 10 кв. м больше освобождаемого • Равнозначное жилое помещение в доме, расположенном не более чем в Х км от старого МКД
13	Предоставление жилого помещения очередникам по нормам предоставления во внеочередном порядке	• Предоставление жилых помещений очередникам по нормам предоставления во внеочередном порядке
14	Расселение коммунальных квартир	• Предоставление отдельных жилых помещений по нормам предоставления

4. УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИХ ИЗЪЯТИЮ, И КРИТЕРИЕВ К ИЖС, ЖИЛЫМ ДОМАМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВЫМ ДОМАМИ, ПОДЛЕЖАЩИМ ИЗЪЯТИЮ

	ПОЛНОМОЧИЯ	ПРЕДЛОЖЕНИЯ
15	Определение иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для КРТ	• Земельные участки и нежилые объекты на них, не соответствующие установленным в законе о КРТ критериям • Земельные участки и нежилые объекты на них, соответствующие ТОЛЬКО критерию несоответствия градостроительному регламенту • Земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами, которые соответствуют ТОЛЬКО критерию отсутствия систем инженерно-технического обеспечения
16	Установление критериев высокого уровня износа, ненадлежащего технического состояния или отсутствия систем инженерно-технического обеспечения в отношении подлежащих изъятию жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов	• В целом подходы аналогичны подходу к установлению критериев для МКД • При установлении критерия отсутствия систем инженерно-технического обеспечения предлагается учитывать только случаи невозможности или нецелесообразности обеспечения объектов необходимой инфраструктурой

5. ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ РЕГУЛЯТОРНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ

	ПОЛНОМОЧИЯ	ПРЕДЛОЖЕНИЯ
17	Определение территорий КРТ в ПЗЗ	• Решение о КРТ может быть принято только в отношении территории, определенной для КРТ в ПЗЗ или расположенной в ее границах
18	Дополнительные требования к участникам торгов на заключение договора о КРТ	• По аналогии с требованиями, предусмотренными пп. 2 – 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (нет ликвидации/банкротства, недоимки по налогам, отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков и участников аукционов и т.п.)
19	Более ранний срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД	• С даты включения МКД в границы КРТ, за исключением случая, когда взносы накапливаются на специальном счете и в соответствии с решением общего собрания подлежат использованию на проведение неотложных капремонтов до переселения из МКД
20	Срок проведения общих собраний в МКД по вопросу о включении МКД в проект КРТ	• Не менее 3 месяцев, но не более 6 месяцев

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЯМ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 494-ФЗ

СЕГОДНЯ РАЗНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

–

С ОДНОЙ СТОРОНЫ, И В ИЖС, ЖИЛЫХ ДОМАХ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ЖДБЗ) - С ДРУГОЙ

В МКД:

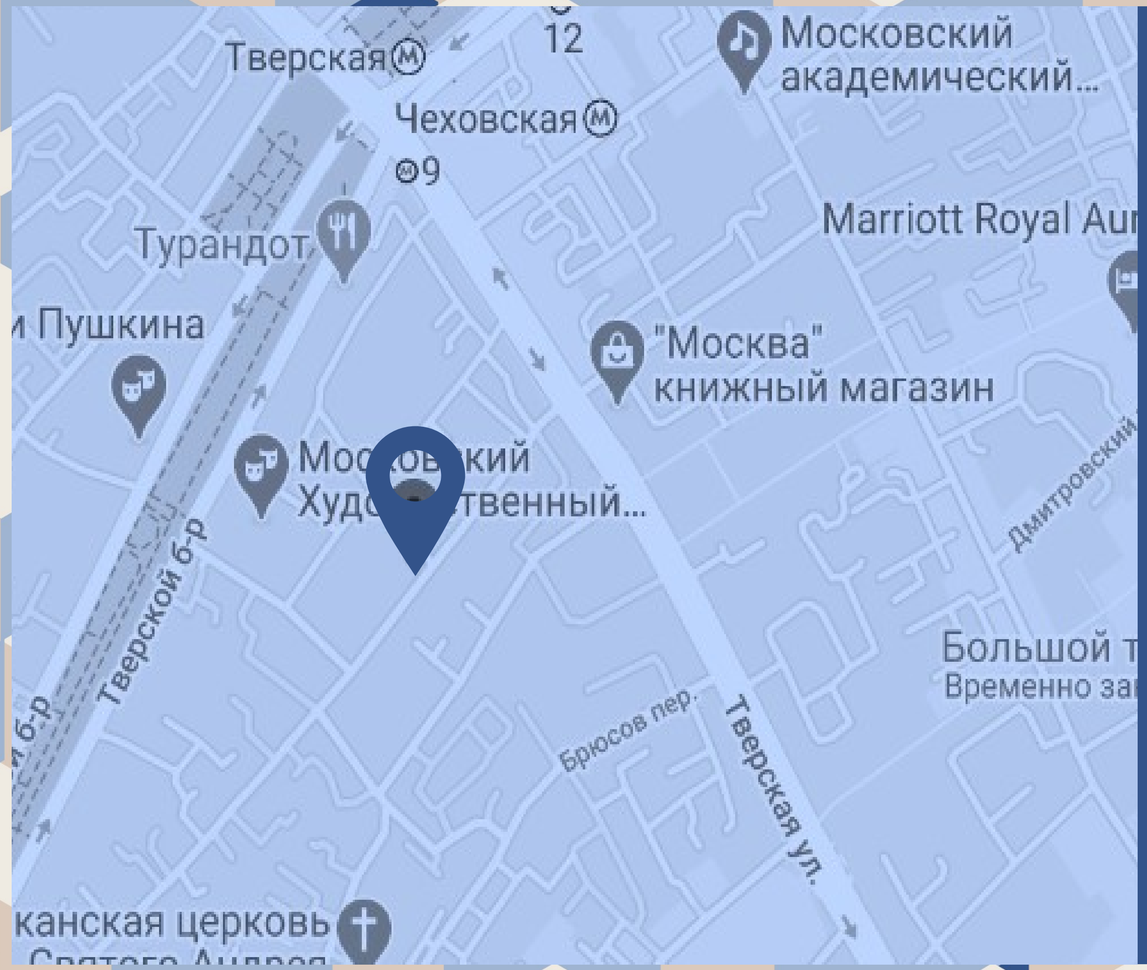
- ГОЛОСОВАНИЕ (2/3 ГОЛОСОВ)
- ДОСТАТОЧНО ШИРОКИЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ (С УЧЕТОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ СУБЪЕКТОВ

ИЖС, ЖДБЗ, ОТВЕЧАЮЩИЕ УСТАНОВЛЕННЫМ КРИТЕРИЯМ:

- ТОЛЬКО ИЗЪЯТИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ (ТО ЕСТЬ ТОЛЬКО ДЕНЬГИ)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. ГОЛОСОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИЖС, ЖДБЗ (НЕ МЕНЕЕ 2/3 ОТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ИЛИ ЕГО ЧАСТИ)
2. ТАКИЕ ЖЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ, КАК И В МКД
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ВЫБОР – БЕСПЛАТНО В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ ИЖС, БЕСПЛАТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЕГО ИНФРАСТРУКТУРОЙ (С ЗАЧЕТОМ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ)



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125 009 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru