ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

ПОДГОТОВКА ПРОЕКТОВ ДОГОВОРОВ И АУКЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

2022 г.

Этапы регулирования редевелопмента на принципах публично-частного партнерства

2006	2016	2017	2020
Развитие застроенных территорий (ГрК РФ)	**Комплексное развитие территорий (ГрК РФ)**	**Программа реновации жилищного фонда в Москве (Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации»)**	**Новое регулирование комплексного развития территорий:** 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»

Новое регулирование: виды КРТ

1

КРТ по инициативе органов власти реализуется в *границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки (ЗУ), объекты капитального строительства (ОКС)*:

2

КРТ по инициативе правообладателей ЗУ и (или) расположенных на них объектов недвижимости

КРТ жилой застройки

1) аварийные МКД
2) МКД, соответствующие критериям, установленным субъектом РФ

+

3) могут быть другие ЗУ, иные объекты недвижимости, расположенные в границах того же элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона, но не района)

КРТ нежилой застройки

1) аварийные ОКС
2) ОКС, планируемые к сносу/реконструкции на основании адресных программ субъектов РФ
3) ЗУ, ОКС, не соответствующие ВРИ и предельным параметрам, установленным в ПЗЗ
4) самовольные постройки

+

5) могут быть другие ЗУ, иные объекты недвижимости, расположенные в границах того же элемента планировочной структуры (КРОМЕ МКД, ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОБЪЕКТОВ ИЖС, САДОВЫХ ДОМОВ)

КРТ незастроенной территории

ЗУ в публичной собственности, в том числе ОКС на таких ЗУ, при условии, что ни ЗУ, ни ОКС не обременены правами третьих лиц

Полномочия субъектов РФ в сфере КРТ жилой застройки

В ГрК РФ установлены полномочия по принятию актов по 21 вопросу

Обязательные полномочия

1. Перечень предельных параметров разрешенного строительства
2. Порядок определения границ территории КРТ
3. Порядок реализации решения о КРТ
4. Порядок согласования границ территории КРТ с субъектом РФ в случае подготовки проекта решения о КРТ главой местной администрации
5. Критерии «неаварийных» МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ
6. Порядок приобретения за доплату жилых помещений при расселении МКД, соответствующих критериям
7. Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
8. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ
9. Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и подлежащих включению в проект КРТ
10. Порядок передачи владельцем специального счета прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию

Факультативные полномочия

1. Особенности принятия решения о КРТ в отношении территории, определенной в ПЗЗ
2. Иные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ
3. Случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий
4. Предоставление равнозначного жилого помещения и стандарты равнозначного жилого помещения при расселении МКД, соответствующих критериям
5. Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД, соответствующих критериям
6. Расселение коммунальных квартир в МКД, соответствующих критериям
7. Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке в МКД, соответствующих критериям
8. Определение иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
9. Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ
10. Более ранний срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД, соответствующего критериям
11. Определение субъектом РФ юридического лица, созданного субъектом РФ и обеспечивающего реализацию принятого субъектом РФ решения о КРТ

Сведения о реализации субъектами РФ регуляторных полномочий в сфере КРТ жилой застройки (по состоянию на май 2022 г.)

- 21 полномочие субъектов РФ: 10 – обязательных* И 11 – факультативных
- Только 36 субъектов РФ приняли акты по всем обязательным полномочиям

№	Группы субъектов РФ	Количество субъектов РФ
1.	Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все** факультативные полномочия	1 (Нижегородская область)
2.	Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	35
3.	Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	47
4.	Субъекты РФ, которыми не реализованы ни обязательные, ни факультативные полномочия	2 (г. Москва, г. Санкт-Петербург)

* К обязательным отнесено также полномочие по установлению критериев для домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки, поскольку отсутствие таких критериев будет препятствовать реализации проекта о КРТ жилой застройки в отношении территории с такими ветхими объектами. Если исключить такое полномочие из числа обязательных, то **все иные обязательные полномочия реализованы в 58 субъектах РФ.**

**За исключением факультативного полномочия по принятию субъектом РФ НПА, предусматривающего дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

Ссылка для скачивания:

- Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки;
- Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки;
- Модель проекта КРТ жилой застройки.

Содержание Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки

1 Рекомендации по подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки и проект решения о КРТ жилой застройки

2 Рекомендуемые проекты документов для заключения договора о КРТ на торгах, в том числе проект договора о КРТ жилой застройки

3 Рекомендации по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки

4 Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу включения МКД в границы территории КРТ жилой застройки

5 Рекомендации по реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ

6 Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки, в том числе модель проекта КРТ жилой застройки

Основной подход Методических рекомендаций - минимизация рисков реализации проектов КРТ жилой застройки

СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

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

Рост градостроительных конфликтов

Снижение градостроительных конфликтов

ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:

- обоснованность преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды
- проведение общественных обсуждений и учет их результатов

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

Повышение заинтересованности всех стейкхолдеров в участии в проекте крт

ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:

- инвестор-застройщик – получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории – получить экономическую выгоду
- город – дополнительные налоги и импульс для экономического развития

Рекомендации по подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки

Требования к территории, в отношении которой может быть принято решение о КРТ жилой застройки (части 2 и 6 ст. 65 ГрК РФ)

Расположены МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

Расположены МКД, соответствующие одному или нескольким критериям, установленным субъектом РФ из числа указанных в ГрК РФ

В границы территории могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них иные объекты недвижимого имущества при условии, что они расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены указанные МКД

*При **КРТ нежилой застройки** в границы такой территории не могут быть включены:*

- ✓ *МКД*
- ✓ *дома блокированной застройки*
- ✓ *объекты ИЖС*
- ✓ *садовые дома*
- ✓ *иные ОКС, расположенные на земельных участках, предназначенных для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства*

Субъекты принятия решения о КРТ (часть 2 статьи 66 ГрК РФ)

Правительство РФ

- в границах территории расположены исключительно ЗУ и (или) иные объекты недвижимости в федеральной собственности
- решение о КРТ реализуется в рамках приоритетного инвестпроекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным РФ

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта РФ
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах 2 и более муниципальных образований

Глава местной администрации

- все остальные случаи

Последовательность действий при подготовке и принятии решения о КРТ жилой застройки субъектом РФ или ОМСУ

1. Подготовка проекта решения о КРТ жилой застройки

2. Согласование проекта решения о КРТ с уполномоченными органами на предмет включения в границы территории КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в публичной собственности (ПП РФ от 17.05.2017 № 579)

3. Согласование границ территории КРТ жилой застройки органами исполнительной власти субъекта РФ в случае, если проект решения о КРТ подготовлен главой местной администрации

4. Опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки

5. Проведение общих собраний по вопросу включения МКД, соответствующего критериям, в решение о КРТ жилой застройки

6. Принятие решения о КРТ жилой застройки и его опубликование

Перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ жилой застройки субъекта РФ или ОМСУ

Основные сведения, предусмотренные ч.1 ст. 67 ГрК РФ:

- сведения о местоположении, площади и границах территории
- перечень ОКС, расположенных в границах территории, в том числе подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД
- предельный срок реализации решения о КРТ жилой застройки
- сведения о самостоятельной реализации решения о КРТ жилой застройки субъектом РФ, муниципальным образованием или о реализации такого решения юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- основные виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции в границах территории (могут не соответствовать ПЗЗ)
- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению при реализации решения о КРТ жилой застройки (при наличии)
- иные сведения, определенные Правительством РФ, субъектом РФ

Дополнительные сведения:

- объем строительства - для определения опыта строительства участников торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, если решение о КРТ жилой застройки будет реализовываться лицом, с которым будет заключен такой договор (ч. 6 ст. 69 ГрК РФ)
- может предусматривать необходимость строительства МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их часть соответствует условиям отнесения к стандартному жилью, и (или) строительство наемного дома (ч.2 ст. 67 ГрК РФ)

Мероприятия по разработке проекта решения о КРТ



Цель - оценка целесообразности принятия решения о КРТ жилой застройки и обоснование основных параметров проекта КРТ

- Анализ градостроительного контекста территории, сбор сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости, других сведений, проведение обследования территории
- Проведение предварительного пространственно-экономического моделирования территории (для оценки целесообразности проекта КРТ жилой застройки)
- Согласование проекта решения о КРТ жилой застройки с уполномоченными органами на предмет включения в границы КРТ земельных участков и иных объектов недвижимости в публичной собственности
- Разработка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки
- Определение границ территории КРТ
- Согласование границ территории с субъектом РФ (в случая подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки ОМСУ)
- Определение основных ВРИ земельных участков и ОКС, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, иных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ
- Организация общего собрания собственников помещений в МКД, соответствующих критериям, по вопросу включения МКД в границы территории КРТ жилой застройки

Анализ градостроительного контекста и обследование зданий

- **Анализ градостроительного контекста** - сбор сведений о территории и недвижимости, о правах и ограничениях, переселяемых гражданах, проведение «натурного» обследования территории и объектов, анализ полученных градостроительных сведений
- **Цели анализа градостроительного контекста**:
  - ✓ установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории жилой застройки требованиям ГрК РФ
  - ✓ выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, на строительство/реконструкцию ОКС
  - ✓ собрать исходные данные для пространственно-экономического моделирования и подготовки мастер-плана
- **Результат обследования -** наличия заключения экспертов специализированной организации, которое включает:

1) оценку технических характеристик зданий, строений, сооружений на планируемой к КРТ жилой застройки

2) заключение о соответствии жилых зданий, подлежащих расселению, установленным критериям

3) результаты фотофиксации зданий, строений, сооружений на территории

! **Чем больше сведений о территории** будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, **тем меньше рисков** будет впоследствии **при реализации проекта** КРТ жилой застройки

Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки

Мастер-план КРТ жилой застройки является **результатом комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории**, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

- обеспечивает возможность обоснования сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки, в том числе границ территории и основных параметры комплексного развития территории
- проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется представлять на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включать мастер-план
- рекомендуется включать основные параметры мастер-плана в решение о КРТ жилой застройки и установить их обязательное соблюдение при реализации такого решения
- необходимость подготовки мастер-плана рекомендуется предусмотреть порядком подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемым субъектом РФ

Обязательная разработка мастер-плана КРТ предусмотрена в 25 субъектах РФ (лучшая практика – Нижегородская область)

Рекомендации по разработке мастер-плана КРТ жилой застройки

Разрабатывать мастер-план на основе результатов анализа градостроительного контекста территории с учетом сведений об ограничениях по использованию недвижимости, содержащихся в ЕГРН, ИСОГД и иных информационных системах

Учитывать градостроительные ограничения документов градостроительного регулирования, нормативных технических документов, а также стандарты КРТ и лучшие практики при реализации проектов КРТ

Учитывать влияние мастер-плана на смежные территории, на развитие муниципального образования в целом

Проводить итерационное пространственно-экономическое моделирование развития территории в целях выбора оптимального решения и финансово-экономического обоснования мастер-плана

Проводить консультации с собственниками, иными правообладателями крупных ОКС нежилого назначения, в том числе объектов инфраструктуры, которые планируется включить в границы КРТ; рассматривать и одобрять мастер-план на градостроительном совете; проводить публичные слушания (общественные обсуждения) проекта мастер-плана

Основные параметры мастер-плана, рекомендуемые к включению в решение о КРТ жилой застройки

Рекомендуется предусмотреть актом субъекта РФ следующий перечень дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ на основании основных параметров мастер-плана:

- основные технико-экономические показатели застройки (в том числе показатель суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству; показатели по каждому элементу планировочной структуры: площадь, плотность и коэффициенты застройки, средняя этажность, суммарная поэтажная площадь всех зданий, соотношение жилых и нежилых помещений)
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории и максимальной доступности для населения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
- перечень видов, состава и технико-экономических характеристик подлежащих строительству/реконструкции объектов инфраструктуры (в т. ч. улично-дорожной сети, мест стоянок автомобилей) в соответствии с расчетными показателями
- границы частей территории жилой застройки с указанием этапов реализации решения о КРТ (при наличии частей и этапов)
- количество подлежащих строительству МКД, домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или их минимальное количество соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, и суммарная общая площадь жилых помещений в таких домах, в том числе наемных домов (при установлении такого требования)

Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ жилой застройки

Цель на самой первой стадии - примерная оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта

Цель при разработке мастер-плана – финансового экономическое обоснование мастер-плана, в том числе оценка:

- возможных общих градостроительных показателей развития территории КРТ
- возможного объема размещения ОКС жилого и нежилого назначения
- объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых зданий, подлежащих расселению
- необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на территории
- необходимого объема финансирования, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах регионального и местного бюджетов, в том числе предоставляемых Фондом ЖКХ
- сроков реализации проекта КРТ жилой застройки

Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию мастер-плана

По результатам разработки мастер-плана, в том числе на основе пространственно-экономического моделирования, рекомендуется подготовить финансово-экономическое обоснование мастер-плана:

- обоснование основных экономических параметров проекта КРТ, включая:
  - капитальные и операционные расходы на реализацию проекта КРТ, в том числе на компенсацию собственникам недвижимости
  - доходы от реализации проекта КРТ жилой застройки
  - объемы привлечения собственных и заемных средств лицом, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- обоснование эффективности реализации проекта КРТ, в том числе:
  - анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ
  - оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ в целом, а также для лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом РФ
  - оценка эффективности расходов средств бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилья
  - оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации)

Рекомендации содержат формы следующих обоснований:

Форма обоснования основных экономических параметров реализации мастер-плана	Форма обоснования эффективности реализации мастер-плана	Форма оценки необходимых расходов и возможных источников финансирования реализации мастер-плана и инвестиционной эффективности проекта КРТ

Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию проекта решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется включать в финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки следующие сведения, полученные на основе финансово-экономического обоснования мастер-плана:

- примерная оценка общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе планируемый объем финансирования за счет бюджетных, внебюджетных средств на весь период реализации решения о КРТ, в том числе в разбивке по трехлетним периодам бюджетного планирования
- объемы бюджетного финансирования, в том числе по целевым направлениям расходов, на первый трехлетний период рекомендуется предусматривать в бюджете до принятия решения о КРТ
- оценка потребности для реализации решения о КРТ в средствах Фонда ЖКХ в форме:
  - субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение понесенных ими расходов на расселение аварийного жилищного фонда
  - субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки

Рекомендации содержат форму финансово-экономического обоснования решения о КРТ жилой застройки

Использование средств Фонда ЖКХ на реализацию решения о КРТ жилой застройки

- В соответствии с пп. 4 и 5 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ (пп. 5 и 6 части 6 статьи 13 Федерального закона № 218-ФЗ) средства Фонда ЖКХ могут использоваться на предоставление:
  - субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение (в первом чтении принята поправка: или оплату) расходов на расселение аварийного жилищного фонда в размере:
    - до 25% нормативной стоимости переселения
    - от 25 до 100% нормативной стоимости переселения – по решению Правительства РФ в случаях и порядке, установленных постановлением Правительства РФ от 1.06.2021 г. № 846
  - субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда в размере до 100% нормативной стоимости переселения
- В приложение № 8 к Методическим рекомендациям по формированию субъектами РФ региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (утв. приказом Минстроя России от 11.11.2021 г. № 817/пр) даны рекомендации по оценке возможности предоставления субъектом РФ указанных субсидий, в том числе рекомендовано направлять в Фонд ЖКХ обращение субъекта РФ для подтверждения Фондом ЖКХ расчета размера субсидии (по форме обращения, утвержденной Правлением Фонда ЖКХ). Указанное обращение может быть направлено как до принятия решения о КРТ жилой застройки, так и после принятия такого решения
- Рекомендуется до принятия решения о КРТ жилой застройки предварительно направить проект решения о КРТ жилой застройки, финансово-экономическое обоснование проекта решения в Фонд ЖКХ для согласования *в рабочем порядке*

Этапы определения границ территории КРТ

Предварительный этап

- **<u>Определение границ территорий по результатам</u>:**
  - обследования и градостроительного анализа территории
  - сбора сведений о правах, ограничениях на земельные участки и иные объекты недвижимости
  - проведения первой итерации пространственно-экономического моделирования

Промежуточный этап

- **<u>Уточнение границ территории по результатам</u>:**
  - согласования проекта решения и границ территории КРТ
  - разработки мастер-плана
  - проведения общих собраний собственников МКД, соответствующих критериям

Заключительный этап

- **<u>Указание границ территории в решении о КРТ жилой застройки</u>**

Методы определения границ территории КРТ жилой застройки



Одноконтурная граница

Если все земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости на территории КРТ соответствуют установленным требованиям



Многоконтурная граница

Если часть земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости на территории КРТ не соответствуют установленным требованиям



Прерывистые границы

Если решение о КРТ жилой застройки принимается в отношении двух и более несмежных территорий



Ввиду предусмотренного постановлением Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 запрета на включение в границы территории КРТ отдельных видов земельных участков, объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности, дополнительных запретов, устанавливаемых субъектами РФ, а также возможных отрицательных результатов голосования на общих собраниях в МКД, соответствующих критериям, основным подходом к установлению границ территории КРТ будут являться многоконтурные границы

Два допустимых подхода к изменению правил землепользования и застройки при принятии решения о КРТ жилой застройки

Если территория КРТ не определена в ПЗЗ или ее границы не совпадают с границами в ПЗЗ, а также ВРИ и предельные параметры не соответствуют ПЗЗ, то допускаются два подхода:

1. В СООТВЕТСТВИИ С ГрК РФ:

- принятие решения о КРТ с указанием границ территории, ВРИ и предельных параметров, которые не соответствуют ПЗЗ
- подготовка документации по планировке территории КРТ одновременно с подготовкой изменений в ПЗЗ
- утверждение документации по планировке территории КРТ
- внесение изменений в ПЗЗ не позднее 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории КРТ

2. В СООТВЕТСТВИИ С АКТОМ СУБЪЕКТА РФ:

- подготовка проекта решения о КРТ
- подготовка проекта внесения изменений в ПЗЗ в части границ территории КРТ и градостроительных регламентов в соответствии с проектом решения о КРТ
- внесение изменений в ПЗЗ
- принятие **решения о КРТ, которое соответствует ПЗЗ**

Субъекты РФ, установившие такой подход полностью или частично: Нижегородская область (лучшая практика), Архангельская область (в части определения в ПЗЗ территории КРТ), Владимирская область (с исключениями для принятия решения о КРТ субъектом РФ)

Предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции, рекомендуемые к включению в решение о КРТ жилой застройки

Основные (ч.1 ст. 38 ГрК РФ)

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков
- Минимальные отступы от границ земельных участков
- Предельное количество этажей/высота зданий
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка

Дополнительные (если их включение обосновано мастер-планом)

- Требования к цветовому решению внешнего облика (фасада) ОКС
- Требования к строительным материалам, определяющим внешний облик ОКС
- Требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам ОКС
- Требования к озеленению земельных участков (территории)

Согласование проекта решения о КРТ жилой застройки и границ такой территории

Согласование проекта решения о КРТ жилой застройки в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 17.05.2017 № 579 (рекомендуется проводить перед разработкой мастер-плана)

Согласование границ территории комплексного развития в порядке, установленном субъектом РФ, в случае подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки ОМСУ (рекомендуется проводить после разработки мастер-плана, в котором уточняются такие границы)

Согласование изъятия для государственных/муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 18.05.2017 № 594 (рекомендуется проводить до проведения торгов на право заключения договора о КРТ)

Особенности включения в границы КРТ жилой застройки земельных участков, объектов в публичной собственности и изъятия объектов недвижимости в целях КРТ

ДОПУСКАЕТСЯ

включение в границы КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности и их изъятие в целях КРТ

- Включение в границы КРТ - по согласованию с уполномоченными органами (постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 в ред. от 2 августа 2022 года)
- Изъятие – по согласованию с уполномоченными органами (постановление Правительства РФ от 18.05.2017 № 594): если было согласовано включение в границы КРТ, то отказ в согласовании изъятия не допускается

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ

изъятие, но возможно включение в границы КРТ (часть 8 статьи 65 ГрК РФ)

- Земельные участки и расположенные на них МКД, НЕ признанные аварийными и НЕ отвечающие установленным критериям
- Земельные участки и расположенные на них дома блокированной застройки, объекты ИЖС, садовые домики (изъятие допускается в отношении земельных участков и таких объектов, признанных аварийными или соответствующих критериям, установленным субъектов РФ)
- Иные объекты, определенные Правительством РФ (пока не определены), субъектом РФ

Изменения в Правила согласования (постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 в редакции от 2 августа 2022 года)

Внесены поправки, которые позволяют включать в границы территории КРТ земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в публичной собственности, в случаях, если:

- предусмотрено **иное размещение** объектов федерального, регионального, местного значения, размещение которых ранее было предусмотрено на земельных участках в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального района в соответствии с документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории
- предусмотрено **иное размещение** находящихся в публичной собственности объектов, предназначенных для целей, указанных в подпункте «и» пункта 3 Правил согласования
- на земельных участках расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, регионального значения или местного значения, которые включены **в перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению** в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о КРТ

Жилищные гарантии для переселяемых собственников и нанимателей жилых помещений

Жилищные гарантии переселяемым собственникам и нанимателям жилых помещений

❑ **Цели:**

- обеспечение **максимально возможного участия** собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение их уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а **жилищные условия будут улучшены**

❑ **Базовые жилищные гарантии, установленные ЖК РФ:**

- **для собственников жилых помещений**: предоставление равноценного возмещения или другого жилого помещения в собственность с зачетом его стоимости при определении размера возмещения (части 3 и 4 статьи 32.1 ЖК РФ)
- **для нанимателей жилых помещений**: предоставление другого жилого помещения по договору социального найма (или по письменному заявлению нанимателя на праве собственности), общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении

❑ **Проблема: не определены параметры другого жилого помещения для собственника. Если другое жилое помещение дороже равноценного возмещения, то доплата обязательна?**

❑ **Рекомендуется установить актом субъекта РФ:**

- **параметры другого жилого помещения:** общая площадь, жилая площадь и количество комнат не меньше общей площади, жилой площади и количества комнат освобождаемого жилого помещения
- **доплачивать за такое другое жилое помещение не надо** (порядок доплаты устанавливается субъектом РФ)

Полномочия субъектов РФ по установлению дополнительных мер жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)

- *Все меры жилищной поддержки (кроме последней из указанных, которая не установлена ни одним субъектом РФ) –* ***6 субъектов РФ***
- *Предоставление равнозначного жилого помещения –* ***13 субъектов РФ***
- *Расселение коммунальных квартир –* ***8 субъектов РФ***
- *Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке –* ***9 субъектов РФ***
- *Порядок приобретения жилых помещений за доплату (**обязательное полномочие**) –* ***75 субъектов РФ***

Порядок **приобретения за доплату жилых помещений большей площади** и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (*обязательное полномочие*)

Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ

Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и **установление стандартов равнозначного жилого помещения**

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ

Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ

Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

Рекомендации по договору о КРТ жилой застройки

В рекомендациях приведены проекты документов, необходимых для заключения договора о КРТ жилой застройки

1. Проект договора о КРТ жилой застройки
2. Проект решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки и проект извещения о проведении торгов
3. Проект решения о заключении договора о КРТ жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме и проект извещения о проведении торгов в электронной форме

Общие требования к договору о КРТ жилой застройки

- Договор о КРТ должен соответствовать требованиям статьи 68 ГрК РФ и другим положения ГрК РФ, а также требованиям актов Правительства РФ и субъекта РФ
- Договор о КРТ заключается по итогам проведения торгов (аукциона или конкурса) на право заключения такого договора, в том числе в электронной форме (статья 69 ГрК РФ)
- Проект договора о КРТ – обязательное приложение к извещению о проведении торгов (Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701)

Структура рекомендуемого договора о КРТ жилой застройки

- Преамбула (отсылка к конкурсной документации, подтверждение **полноты и достоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ жилой застройки**)
- Предмет договора
- Срок действия договора
- Основные обязательства сторон договора
- Порядок исполнения основных обязательств сторон договора
- Изменение и прекращение договора
- Порядок разрешения споров между сторонами
- Ответственность сторон договора
- Информационное взаимодействие сторон договора
- Прочие условия + приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора

Обязанности сторон договора о КРТ жилой застройки в соответствии со статьей 68 ГрК РФ

Застройщик

Обязательные:
- подготовка документации по планировке территории
- строительство, реконструкция ОКС

Возможные:
- создать, приобрести жилые помещения для расселения освобождаемых жилых помещений
- выплатить возмещение за жилые помещения в аварийных МКД
- выплатить возмещение за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости
- безвозмездно передать объекты инфраструктуры и иные объекты в публичную собственность

Заказчик

Обязательные:
- утверждение документации по планировке территории
- принятие решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ земельных участков, иных объектов недвижимости
- предоставить земельные участки в аренду без торгов, выдать градпланы, разрешения на строительство, на использование земель и земельных участков

Возможные:
- обеспечить за свой счет строительство, реконструкцию, в том числе за границами территории КРТ, необходимых объектов инфраструктуры
- предоставить льготы и меры поддержки

Застройщик или заказчик

- Заключить договоры, предусматривающие переход прав на жилые помещения в МКД, соответствующих критериям и включенных в решение о КРТ
- Допускаются иные обязательства сторон договора о КРТ

Рекомендуемые приложения к договору о КРТ жилой застройки (1)

- **Схема границ территории** и перечень координат характерных точек этих границ
- **Перечень ОКС в границах территории** (по группам ОКС с указанием планируемых мероприятий в отношении таких объектов - снос, реконструкция, реставрация: аварийные МКД; МКД, соответствующие критериям; объекты ИЖС, дома блокированной застройки, садовые дома, подлежащие изъятию; ОКС нежилого назначения, подлежащие изъятию; объекты культурного наследия, подлежащие сохранению; не подлежащие изъятию МКД, объекты ИЖС, дома блокированной застройки, садовые дома; не подлежащие изъятию ОКС нежилого назначения; объекты инфраструктуры, подлежащие или не подлежащие изъятию)
- **Ограничения КРТ** (сведения о ограничениях, обременениях прав, зонах с особыми условиями использования территории)
- **Требования к КРТ** (основные ВРИ и предельные параметры; технико-экономические показатели планируемой застройки; расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктуры и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов инфраструктуры для населения; перечень видов, состава и технико-экономических характеристик объектов инфраструктуры, подлежащих строительству, реконструкции на территории; характеристики МКД и (или) домов блокированной застройки, в которых все жилые помещения или минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, подлежащих строительству (при наличии требования); характеристики наемного дома, подлежащего строительству (при наличии требования)

Рекомендуемые приложения к договору о КРТ жилой застройки (2)

- **Распределение обязательств** застройщика и заказчика по осуществлению мероприятий по КРТ
- **Перечень и условия передачи** застройщиком ОКС, строительство которых осуществлялось за счет его средств, помещений в таких объектах в государственную/муниципальную собственность, в том числе:
  - перечень объектов инфраструктуры и ОКС нежилого назначения, нежилых помещений в жилых и нежилых зданиях, подлежащих безвозмездной передаче в государственную/муниципальную собственность
  - перечень объектов благоустройства, подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность
  - перечень жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, в МКД домах, домах блокированной застройки, наемных домах, подлежащих передаче на безвозмездных или возмездных условиях в государственную/муниципальную собственность (при наличии такого требования)
- **Форма графика** реализации этапов и мероприятий по КРТ (рекомендуется устанавливать дополнительным соглашением к договору о КРТ после утверждения проекта планировки территории в установленный договором срок)
- **Форма отчетности застройщика** по реализации мероприятий, предусмотренных договором о КРТ (рекомендуется установить ежеквартальную отчетность)

Отдельные сложные вопросы по договору о КРТ жилой застройки

1. Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ жилой застройки
2. Отсутствие у публично-правового образования, заключившего договор о КРТ жилой застройки, полномочий по выполнению обязательств по договору
3. Особенности изъятия объектов недвижимости в рамках реализации договора о КРТ жилой застройки
4. Особые условия исполнения договора о КРТ жилой застройки лицом, заключившим такой договор, и изменение договора

Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ

1

Предусмотреть условие договора о КРТ об обстоятельствах, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ*:

- Соответствие территория КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ
- Достоверность и полнота сведения об объектах, расположенных на территории КРТ, а также сведений об ограничениях КРТ (например, сведений о ЗОУИТ)
- Соблюдение установленной ЖК РФ процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными
- Подтверждение соответствия МКД установленным критериям и соблюдение установленной ЖК РФ процедуры проведения общих собраний в таких МКД
- Согласование включение в границы территории КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности с уполномоченными органами

*Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств

Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ

2

Предусмотреть в договоре о КРТ условие о внесении изменений в договор или о расторжении договора в случае существенных изменений обстоятельств:

- Продление срока договора
- Возникновение дополнительных обязательств заказчика в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов застройщика в размере более установленной договором суммы: внести изменения в ППТ, ПЗЗ в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры; обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет заказчика или иных лиц, привлеченных заказчиком; компенсировать дополнительные расходы застройщику
- Порядок согласования внесения необходимых изменений в договор
- Возможность расторжения договора в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору

Отсутствие у публично-правового образования, заключившего договор о КРТ жилой застройки, полномочий по выполнению обязательств по договору

- В случаях, если полномочия, необходимые для выполнения обязательства публичной стороны договора о КРТ (например, по утверждению проекта планировки, выдаче разрешений на строительство) отнесены к полномочиям органов публичной власти другого уровня рекомендуется предварительно согласовать проект договора о КРТ, а в дальнейшем и проект графика этапов и мероприятий реализации договора о КРТ с органами публично-правовых образований, которые наделены соответствующими полномочиями
- При необходимости возможно:
  - заключение соглашения между субъектом РФ и ОМСУ о взаимном признании отдельных обязательств по договору о КРТ
  - заключение трехстороннего договора о КРТ

Особенности изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости в целях КРТ при реализации договора о КРТ жилой застройки

- Земельные участки, находящиеся в границах территории КРТ, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в порядке, установленном земельным законодательством (за установленными исключениями) (часть 7 статьи 65 ГрК РФ)
- Особенности изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки по ходатайству лица, заключившего договор о КРТ жилой застройки, заключившего и исполнившего соглашения об изъятии:

  - ***на изъятые земельные участки*** возникает право собственности публичного образования, принявшего решение об изъятии, и изъятые земельные участки предоставляются в аренду без торгов лицу, заключившему договор о КРТ жилой застройки (пункт 14 статьи 56.12 ЗК РФ)

  - ***на изъятые объекты недвижимости, расположенные на изъятых земельных участках***, возникает право собственности указанного лица (подпункт 4 пункта 4 статьи 56.11 ЗК РФ)

Особенности изъятия для муниципальных нужд аварийного МКД в рамках договора о КРТ жилой застройки, заключенного субъектом РФ

- Особенности изъятия для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен аварийный МКД, и жилых помещений в таком МКД установлены частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ
- В случае заключения договора о КРТ жилой застройки субъектом РФ возможны следующие подходы:

  - законом субъекта РФ перераспределить полномочия по принятию решения об изъятии между ОМСУ и субъектом РФ, то есть отнести такое полномочие к полномочиям субъекта РФ и осуществлять изъятие для государственных нужд
  - оставить полномочие по принятию решения об изъятии у ОМСУ, но предоставить местному бюджету иные межбюджетные трансферты, имеющие целевое назначение, из бюджета субъекта РФ (в случае, если финансирование расселения аварийных МКД отнесено к обязательствам субъекта РФ по договору о КРТ)
  - в случае, если финансирование расселения аварийных многоквартирных домов по договору о КРТ жилой застройки отнесено к обязательства лица, заключившего такой договор с субъектом РФ, то субсидия за счет средств Фонда ЖКХ на расселение аварийного жилищного фонда лицу, с которым заключен такой договор, может быть предоставлена из бюджета субъекта РФ на исполнение обязательств такого лица по заключенным им соглашениям об изъятии на основании решения ОМСУ об изъятии

Особые условия исполнения договора о КРТ жилой застройки лицом, заключившим такой договор, и изменение, расторжение договора о КРТ жилой застройки

- Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу (часть 10 статьи 68 ГрК РФ)
- Застройщик, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории (часть 9 статьи 68 ГрК РФ)
- Застройщик вправе привлечь к исполнению договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора (часть 11 статьи 68 ГрК РФ)
- Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с частью 11 статьи 68 ГрК РФ лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка при условии его уведомления на срок, не превышающий срок его аренды (рекомендация в соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ)
- Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором (часть 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ)

  Рекомендация: установить в договоре о КРТ случаи возможного изменения договора
- Случаи одностороннего отказа от исполнения договора о КРТ установлены частями 13 и 14 статьи 68 ГрК РФ

Рекомендации по проведению торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки

Общие требования к проведению торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки (статья 69 ГрК РФ)

Торги проводятся в форме конкурса или аукциона, в том числе в электронной форме, в соответствии с правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 4.05.2021 г. № 701

Решение о проведении торгов принимается уполномоченным органом субъекта РФ или уполномоченным ОМСУ (в зависимости от принятия решения о КРТ жилой застройки)

Организатором торгов может быть уполномоченный орган субъекта РФ или уполномоченный ОМСУ (в зависимости от принятия решения о КРТ жилой застройки) или организация, действующая на основании договора с такими органами

Извещение организатора торгов о проведении торгов должно соответствовать требованиям, установленным правилами проведения торгов (постановление Правительства РФ от 4.05.2021 г. № 701)

Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ при принятии решения о КРТ субъектом РФ или ОМСУ устанавливается актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ

Требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки

❑ **Участником торгов может быть юридическое лицо, соответствующее:**

1) требованию части 6 статьи 69 ГрК РФ: такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ жилой застройки, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда – рекомендуется устанавливать как значение показателя суммарной поэтажной площади всех зданий, подлежащих строительству на территории жилой застройки в соответствии с решением о КРТ жилой застройки (на основе мастер-плана)

2) дополнительным требованиям установленным Правительством РФ (Правила проведения торгов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 4.05.2021 г. № 701) и иным дополнительным требованиям (в настоящее время отсутствуют)

3) дополнительным требованиям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

Конкурсные условия конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки (1)

- **Возможные конкурсные условия (не менее двух, при этом условие в пункте «а» является обязательным):**

а) минимальный объем предусмотренного договором о КРТ жилой застройки финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о КРТ должен быть заключен по результатам торгов - **рекомендуется указывать оценку средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, в соответствии с финансово-экономическим обоснованием решения о КРТ жилой застройки**

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом «а» - **невозможно использование критерия в случае включения в решение о КРТ жилой застройки дополнительных сведений об основных таких параметрах мастер-плана, которые должны соблюдаться при осуществлении КРТ жилой застройки**

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о КРТ жилой застройки финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации

Конкурсные условия конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки (2)

❑ **Возможные конкурсные условия (продолжение):**

г) предельный срок выполнения работ по договору о КРТ жилой застройки, который будет заключен по результатам торгов – не может превышать предельный срок реализации решения о КРТ, установленный в таком решении

д) цена права на заключение договора о КРТ жилой застройки

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о КРТ жилой застройки и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования – рекомендуется в том числе указать условия передачи:

- безвозмездная передача
- возмездная передача (п. 38 ч. 1 ст. 93 Федерального закона от 5.04.2013 г. № 44-ФЗ: закупка у единственного поставщика может осуществляться в случае заключения органами исполнительной власти, ОМСУ контрактов на приобретение жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к стандартному жилью, с юридическим лицом, заключившим в соответствии с ГрК РФ договор о КРТ, предусматривающий строительство стандартного жилья, по цене и в сроки, которые определены договором о КРТ)

Особенности проведения конкурса на право заключения договора о КРТ жилой застройки

- **Установление метода (способа) и критериев оценки и сравнения предложений участников конкурса по конкурсным условиям:**
  - в соответствии с абзацем вторым пункта 5 Правил проведения торгов, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса о выполнении ими конкурсных условий определяет организатор торгов. Поскольку организатором торгов может быть не только уполномоченный орган, но специализированная организация, то правила определения метода (способа) и критериев оценки и сравнения рекомендуется установить в решении уполномоченного органа о проведении конкурса
- **В проект договора о КРТ жилой застройки (обязательное приложение к извещению) при проведении конкурса в качестве обязательств застройщика включаются установленные конкурсные условия, а при заключении договора о КРТ жилой застройки - указываются конкурсные предложения участника конкурса, с которым заключается договор**

Основные отличия извещения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки в традиционной и в электронной форме

Торги в традиционной форме

- Короткое извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в официальном установленном порядке и размещению на официальных сайтах субъекта Российской Федерации или муниципального образования
- Полное извещение подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", используемом для размещения информации о торгах (www.torgi.gov.ru)

Торги в электронной форме

❑ Одно полное извещение о торгах подлежит размещению:

- на официальном сайте РФ, используемом для размещения информации о торгах (www.torgi.gov.ru)
- на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, принявшего решение о КРТ жилой застройки
- на официальном сайте ОМСУ (муниципального образования) или на официальном сайте субъекта РФ, в границах которого расположено такое муниципальное образование, при отсутствии у ОМСУ (муниципального образования) официального сайта в случае принятия решения о КРТ жилой застройки главой местной администрации
- на официальном сайте организатора торгов (при наличии такого сайта)

❑ В течение 3 календарных дней до дня размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте РФ уведомление о проведении торгов направляется организатором торгов оператору электронной площадки, а оператор электронной площадки размещает извещение о проведении торгов на электронной площадке в день размещения извещения о проведении торгов на официальном сайте РФ

Рекомендации по учету особенностей реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации

Понятие юридического лица, определенного субъектом РФ

- Юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, – это юридическое лицо, созданное субъектом РФ и обеспечивающее реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о КРТ (пункт 7 части 3 статьи 33 ГрК РФ в редакции Федерального закона от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ)
- Юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации, - это юридическое лицо, определенное субъектом РФ и обеспечивающее реализацию принятого субъектом РФ, главой местной администрации решения о КРТ, которое создано субъектом РФ, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта РФ, муниципального образования составляет более 50%, или дочернее общество, в уставном (складочном) капитале которого более 50% долей принадлежит такому юридическому лицу
- В случае реализации решения о КРТ юридическим лицом, определенным субъектом РФ, решение о КРТ жилой застройки принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ (подпункт «б» пункта 2 части 2 статьи 66 ГрК РФ – изменения не внесены)
- Рекомендации пока распространяются только на случай определения субъектом РФ юридического лица, созданного субъектом РФ для реализации решения (решений) о КРТ жилой застройки, принятого субъектом РФ

Общие требования и рекомендации при реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ

- Такое юридическое лицо:
  а) должно быть создано субъектом РФ
  б) должно обеспечивать реализацию решения о КРТ, принятого субъектом РФ
- Рекомендуется определить такое лицо специальным постановлением (распоряжением) высшего органа исполнительной власти субъекта РФ (возможно определение решением о КРТ)
- В качестве такого юридического лица может выступать как ранее созданное, так и вновь созданное юридическое лицо для целей реализации принятого субъектом РФ одного или нескольких решений о КРТ жилой застройки



Рекомендация: лучше, если это будет ранее созданное юридическое лицо, обладающее опытом организации крупных строительных проектов, при этом желательно - в сфере жилищного строительства

Требования к организационно-правовой форме юридического лица, определенного субъектом РФ

- Может иметь организационно-правовую форму, установленную гражданским законодательством и **наиболее соответствующую цели его деятельности**
- Может быть как коммерческой, так и некоммерческой организацией (с учетом указанных ниже рисков)

Организационно-правовая форма	Риски
Акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью	Рекомендуется выбрать юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого является субъект РФ (в силу неопределенности термина «юридическое лицо, **созданное** субъектом РФ»)
Государственное учреждение, государственное унитарное предприятие	Не может выступать субъектом соглашения о защите и поощрении капитальных вложений (пункт 8 части 1 статьи 2 Федерального закона «О защите и поощрении капитальных вложений в Российской Федерации»)
Государственное автономное учреждение	Сферы деятельности строго ограничены Федеральным законом «Об автономных учреждениях» (часть 1 статьи 2)
Государственное казенное учреждение	Риск невозможности предоставления субсидий за счет средств Фонда ЖКХ (статьи 78 и 78.1 Бюджетного кодекса РФ)
Фонд	Фондом признается унитарная НКО, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами (п. 1 статьи 123.17 ГК РФ)

Рекомендуемые случаи реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ

Случай 1

Реализация долгосрочной (10 и более лет) программы КРТ жилой застройки с поэтапным преобразованием **значительных по площади и объему** жилой застройки территорий (требуется большой объем долгосрочных финансовых ресурсов, в первую очередь – бюджетных, и консолидация всех денежных потоков)

Случай 2

Реализация проекта КРТ **с привлечением средств третьего лица** (крупного предприятия на территории, заинтересованного в развитии территории и обеспечении жильем своих работников (требуются дополнительные гарантии и ответственность субъекта РФ)

Случай 3

Реализация проекта КРТ жилой застройки, который не позволяет обеспечить инвестиционную эффективность без привлечения **значительного объема средств бюджета субъекта РФ или третьего лица** (требуется усиление контроля за использованием таких средств)

Случай 4

Реализация проекта КРТ на территории жилой застройки, расположенной в границах **двух и более муниципальных образований** (требуется значительная административная координация проекта с различными ОМСУ)

Рекомендуемые организационно-финансовые модели управления проектом КРТ жилой застройки при его реализации юридическим лицом, определенным субъектом РФ

Базовая модель

Юридическое лицо - **оператор проекта (проектов) КРТ** со следующими функциями:

- на первой стадии (после утверждения ДПТ) - организует переселение граждан и выплату возмещений собственникам недвижимости (за счет бюджетных средств, в т. ч. субсидий Фонда ЖКХ, средств третьего лица до поступления финансового потока от продажи недвижимости)
- на стадии строительства - выступает застройщиком, привлекает подрядчиков для выполнения отдельных видов работ, может передавать земельные участки для строительства другим застройщикам (источник средств – кредиты, средства от продажи недвижимости)
- все доходы от проекта КРТ по его завершении, за вычетом операционных расходов, подлежат передаче субъекту РФ (третье лицо может предоставлять инвестиции безвозмездно или участвовать в распределении доходов)

Деятельность юридического лица полностью подконтрольна субъекту РФ, но требуются существенные бюджетные расходы

Дополнительная модель

- Может использоваться **в редких случаях при условии**:
  - наличия у юридического лица собственных средств на реализацию первого этапа проекта по переселению граждан и выплате возмещения за недвижимость (не покрытых субсидиями Фонда ЖКХ)
- Юридическое лицо реализует решение о КРТ в примерно в том же объеме и с теми же функциями, что и лицо, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки
- Доходы от проекта КРТ остаются у юридического лица

Субъект РФ лишен права на доходы от проекта КРТ, но не требуются существенные бюджетные расходы (за исключением субсидий Фонда ЖКХ)

Регулирование реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ

- Заключение юридическим лицом, определенным субъектом РФ, договора аренды земельного участка без проведения торгов на срок реализации решения о КРТ (п. 13 ч. 2 ст. 39.6, подпункт 8.4 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ)
- Возможность заключения юридическим лицом договора субаренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления (пункт 6 статьи 22 ЗК РФ) и без проведения конкурса или аукциона
- Право юридического лица, определенного субъектом РФ, заключать договоры об участии в долевом строительстве (п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ)
- ГрК РФ практически не регулирует иные вопросы реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФР
- Рекомендуется нормативным правовым актом субъекта РФ урегулировать следующие вопросы (особенно важно в случае, если планируется постоянная деятельность юридического лица по реализации решений субъекта РФ о КРТ жилой застройки):
    1. Условия и порядок реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ
    2. Возможное распределение обязанностей юридического лица, определенного субъектом РФ, и субъекта РФ при реализации решений о КРТ жилой застройки (уточняется при принятии конкретного решения о КРТ)

Рекомендации по установлению субъектом РФ условий и порядка реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом

1. Юридическое лицо вправе:

- привлекать по согласованию с уполномоченным органом иных лиц к исполнению своих обязанностей по реализации решения о КРТ, к финансированию затрат на реализацию
- передавать по согласованию с уполномоченным органом земельный участок или его часть в субаренду привлеченным лицам

2. Условия деятельности юридического лица:

- осуществление закупок (в т. ч. с другими лицами, привлекаемыми для исполнения решения о КРТ в качестве подрядчиков, застройщиков) в соответствии с Федеральным законом № 223-ФЗ и квалификационными требованиями к участникам закупок, установленным уполномоченным органом субъекта РФ
- проведение обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности аудиторской организацией, отобранной по конкурсу уполномоченным органом субъекта РФ
- безвозмездная передача определенных видов построенных, реконструированных объектов инфраструктуры, иных объектов в государственную/муниципальную собственность (перечень таких видов объектов)

3. Порядки:

- передачи юридическим лицом земельного участка или его части в субаренду привлеченному лицу
- безвозмездной передачи в государственную/муниципальную собственность объектов инфраструктур, иных объектов
- согласования юридическим лицом и органом субъекта РФ плана-графика реализации решения о КРТ жилой застройки
- предоставления субъектом РФ юридическому лицу денежных средств, иного имущества на выполнение его обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки
- формирования бюджета или сметы расходов юридического лица на реализацию решения о КРТ жилой застройки (базовая модель)
- передачи субъекту РФ денежных средств, иного имущества, полученного по итогам реализации решения о КРТ, или целевого использования таких средств (базовая модель)
- контроля уполномоченного органа за реализацией юридическим лицом решения о КРТ, в т. ч. предоставления отчетности юридическим лицом

4. Ответственность юридического лица за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязанностей по реализации решения о КРТ (в зависимости от организационно-правовой формы)

Распределение обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки: обязанности юридического лица, определенного субъектом РФ (базовая модель)

Обеспечение подготовки и представление на утверждение документации по планировке территории комплексного развития (за счет средств бюджета РФ)

Заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в МКД, соответствующих критериям, в том числе выплата возмещения взамен освобождаемых жилых помещений (за счет средств бюджета РФ)

Выплата гражданам возмещения за жилые помещения в аварийных МКД (за счет средств бюджета РФ, в том числе субсидий из средств Фонда ЖКХ)

Обеспечение создания или приобретения жилых помещений для их предоставления гражданам взамен освобождаемых ими жилых помещений в аварийных МКД, МКД, соответствующих критериям, а также предоставление таких жилых помещений гражданам или безвозмездная передача таких жилых помещений в публичную собственность(за счет средств бюджета РФ, в том числе в части аварийных МКД – за счет субсидий из средств Фонда ЖКХ)

Обеспечение строительства/реконструкции ОКС в границах территории КРТ, в т.ч. объектов инфраструктуры, проведения работ по благоустройству территории

Распределение обязанностей по реализации решения о КРТ жилой застройки: обязанности субъекта РФ (базовая модель)

Утверждение или обеспечение утверждения ОМСУ (в зависимости от распределения соответствующих полномочий) документации по планировке территории

Принятие решения об изъятии или обеспечение принятия решения об изъятии земельных участков, на которых расположены аварийные МКД, и жилых помещений в таких МКД, об изъятии иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов

Заключение соглашений об изъятии в целях КРТ земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и выплата возмещения в соответствии с земельным законодательством

Предоставление юридическому лицу, определенному субъектом РФ, средств бюджета субъекта РФ (или) средств, предоставленных субъекту РФ третьим лицом, на финансирование затрат на стадии освобождения объектов на территории

Предоставление (обеспечение предоставления) юридическому лицу в аренду без проведения торгов земельных участков для строительства в соответствии с ДПТ, выдача (обеспечение выдачи) ГПЗУ, разрешений на строительство, на использование земель и земельных участков

Обеспечение строительства объектов инфраструктуры за границами территории комплексного развития

Предоставление юридическому лицу льгот и мер государственной поддержки (при наличии), в том числе субсидий за счет средств Фонда ЖКХ

Рекомендации по проведению изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости в целях КРТ жилой застройки в случае реализации решения о КРТ юридическим лицом, определенным субъектом РФ

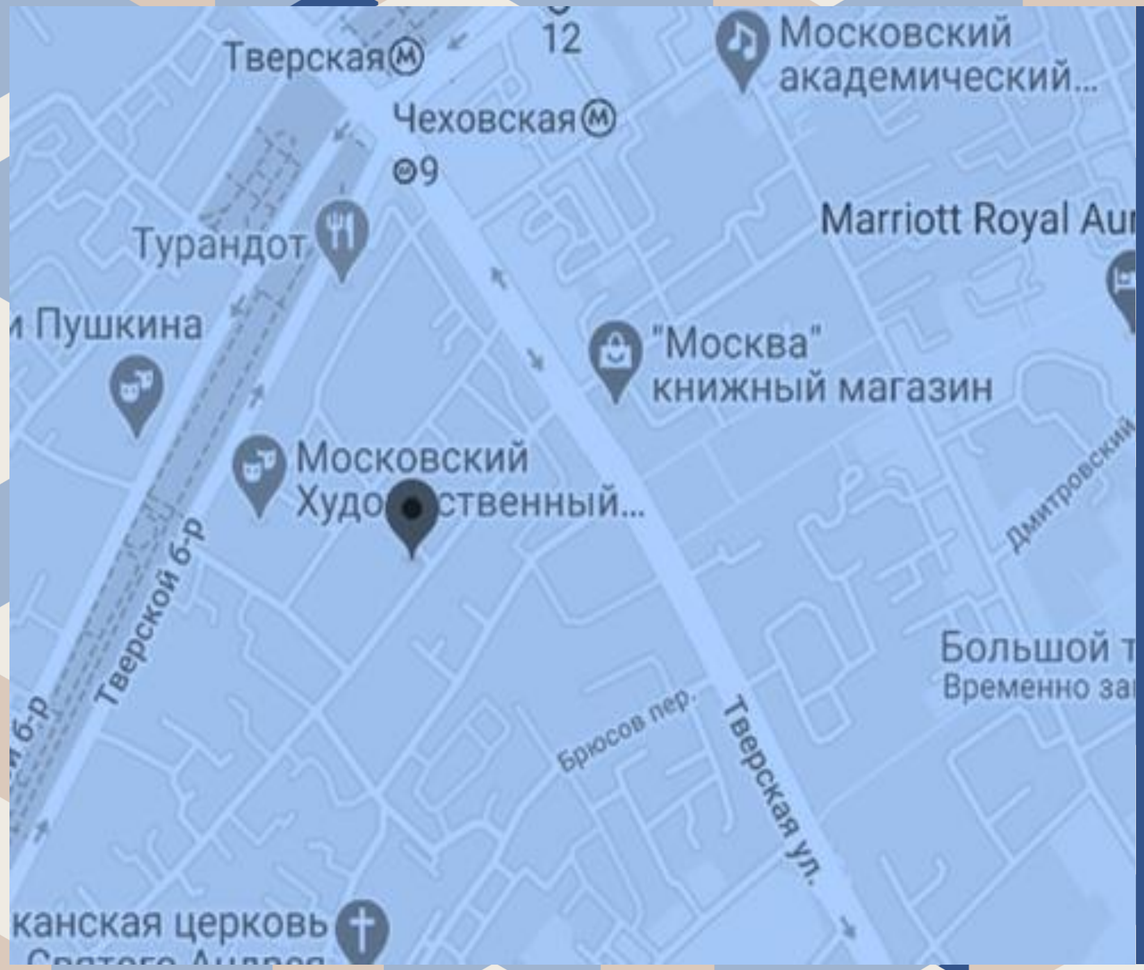
Изъятие для государственных нужд в целях КРТ земельных участков, находящихся в границах территории, и (или) расположенных на них объектов недвижимости (ч.7 ст.65 ГрК РФ):

- действует специальный порядок, предусмотренный ст. 56.12 ЗК РФ
- в соответствии с ЗК РФ юридическое лицо практически не имеет полномочий по изъятию в целях КРТ (не может подать ходатайство об изъятии, заключить и исполнить соглашение об изъятии, кроме полномочия по перечислению денежных средств в счет возмещения за изъятие объекта недвижимости на основании решения суда об изъятии)
- исполнение юридическим лицом обязательств субъекта РФ по соглашению об изъятии в целях КРТ возможно на основании статьи 313 «Исполнение обязательств третьим лицом» ГК РФ (дополнительная модель)
- при изъятии за счет бюджетных средств (базовая модель) целесообразность передачи таких средств юридическому лицу зависит от организационных подходов
- даже в случае финансирования изъятия юридическим лицом изъятые земельные участки и объекты недвижимости могут перейти только в собственность субъекта РФ (проблема в случае проведения реконструкции ОКС)

Рекомендации по проведению изъятия для муниципальных нужд аварийных многоквартирных домов в случае реализации решения о КРТ юридическим лицом, определенным субъектом РФ

Изъятие для муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены аварийные МКД, подлежащие сносу/реконструкции, и жилых помещений в таких МКД:

- Действует общий порядок, установленный ЗК РФ (без учета особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ)
- Особенности изъятия жилых помещений установлены частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ (особенности изъятия нежилых помещений в ЖК РФ не установлены)
- В соответствии с ЗК РФ, юридическое лицо, определенное субъектом РФ, практически не имеет полномочий по изъятию (не может подать ходатайство об изъятии, заключить и исполнить соглашение об изъятии)
- У субъекта РФ отсутствуют полномочия по изъятию для государственных нужд аварийных МКД. Возможные подходы:
  - законом субъекта РФ перераспределить полномочия в части изъятии между ОМСУ и субъектом РФ и осуществлять изъятие для государственных нужд
  - оставить полномочие по принятию решения об изъятии у ОМСУ, но предоставить местному бюджету иные межбюджетные трансферты, имеющие целевое назначение, из бюджета субъекта РФ (в случае, если финансирование расселения аварийных МКД отнесено к обязательствам субъекта РФ при распределении обязательств между субъектом РФ и юридическим лицом, определенным субъектом РФ)
  - в случае, если финансирование расселения аварийных МКД отнесено к обязательства юридического лица, определенного субъектом РФ, то исполнение таким юридическим лицом обязательств ОМСУ (субъекта РФ в случае перераспределения полномочий) по соглашениям об изъятии помещений в аварийных МКД, в том числе за счет средств субсидии из средств Фонда ЖКХ на расселение аварийного жилищного фонда, возможен на основании статьи 313 «Исполнение обязательств третьим лицом» Гражданского кодекса РФ



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., 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