Фонд «Институт экономики города»

Обеспечение поддержки гражданами проектов КРТ жилой застройки

Н. Б. Косарева,
президент Фонда "Институт экономики города"

Москва, 24 апреля 2024 г.

Основной принцип - 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

Наработки по КРТ на сайте Института экономики города

1. Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки, включая:
   - Методические рекомендации по подготовке проекта решения КРТ жилой застройки
   - Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки
   - Модель проекта КРТ жилой застройки

Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Аналитическая справка о реализации субъектами Российской Федерации отдельных полномочий в сфере КРТ жилой застройки

3. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах

4. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки

ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ



ПРОЕКТ «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»

Реализован с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

ЦЕЛЬ Проекта:

повышение потенциала региональных и местных НКО для взаимодействия с региональными и местными органами власти и вовлечения граждан в принятие решений по участию в проектах КРТ жилой застройки

ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ Проекта:

- **Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в жилищной сфере**
- **Региональные и местные органы власти, ответственные за реализацию проектов КРТ**
- **Граждане – собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включаемых в границы проектов КРТ (конечные благополучатели Проекта)**

СРОК Проекта:
1 февраля 2023 г. – 31 января 2024 г.

Полное описание Проекта размещено на странице сайта Института экономики города:
https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-v-prinyatii

География проекта:
5 пилотных городов/регионов
+ участники онлайн-мероприятий со всей страны

г. УЛАН-УДЭ, Республика Бурятия

ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Ярославль, г. Рыбинск

г. ВОЛОГДА, Вологодская область

НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Нижний Новгород

УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, г. Ижевск

Партнеры проекта

ГКУ Республики Бурятия «Управление комплексного развития территорий Республики Бурятия»

Региональное общественное объединение «Центр поддержки местного самоуправления»

Некоммерческое партнерство «Российская ассоциация нанимателей жилья»

Правительство Ярославской области

Департамент градостроительства администрации города Вологда

Автономная некоммерческая организация «Союз собственников недвижимости»

Нижегородская Ассоциация негосударственных некоммерческих организаций «Служение»

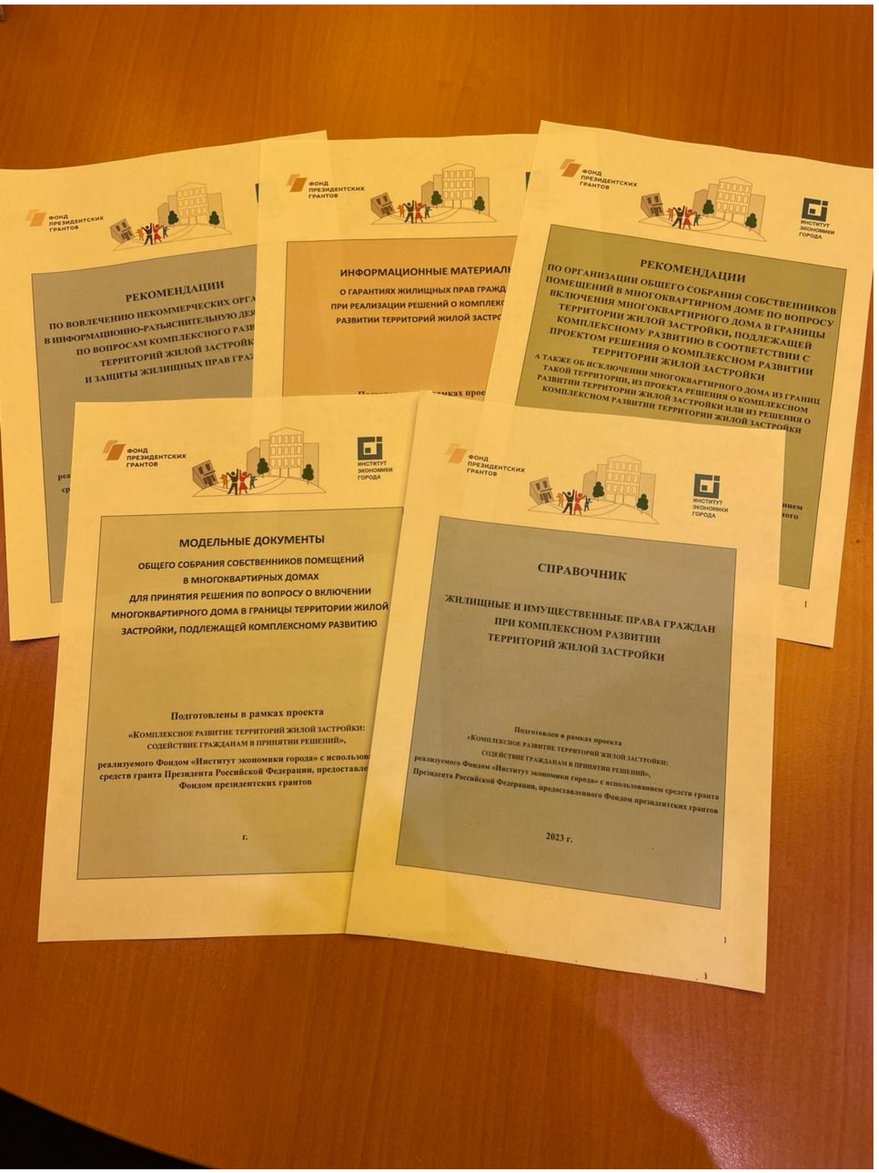
Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики

Общественная организация потребителей услуг ЖКХ "Объединение советов домов Удмуртской Республики"

ATT00002.txt

В рамках Проекта разработаны:



РЕКОМЕНДАЦИИ

- по вовлечению НКО в информационно-разъяснительную деятельность по вопросам КРТ жилой застройки и защиты жилищных прав граждан
- по участию НКО в подготовке проектов комплексного развития территорий
- по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки
- по медиативному подходу при взаимодействии с гражданами при подготовке проектов КРТ жилой застройки

ИНФОРМАЦИОННЫЕ И СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- справочник «Жилищные и имущественные права граждан при комплексном развитии территории жилой застройки»
- информационные материалы о гарантиях жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территорий жилой застройки

МОДЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- сообщение, бюллетень для голосования и протокол общего собрания (с приложениями) по вопросу включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки
- инструкция для лиц, проводящих поквартирный обход
- пример формы для учета голосов, поданных собственниками помещений в МКД по вопросу включения МКД в проект решения о КРТ

ПРОВЕДЕНЫ:

15 обучающих семинаров (по 3 в каждом пилотном городе) по темам:

- Информирование граждан об обеспечении их жилищных прав при реализации проектов КРТ жилой застройки
- Особенности проведения общего собрания в МКД, не являющемся аварийным и включенном в проект решения о КРТ
- Медиативный подход в переговорах при реализации проект КРТ жилой застройки

3 вебинара

9 тематических круглых столов и экспертных обсуждений

Более 30 индивидуальных консультаций

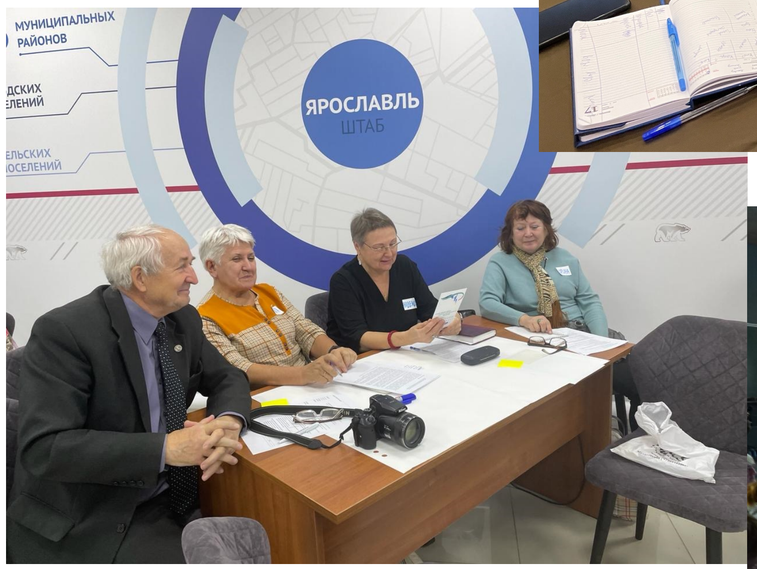






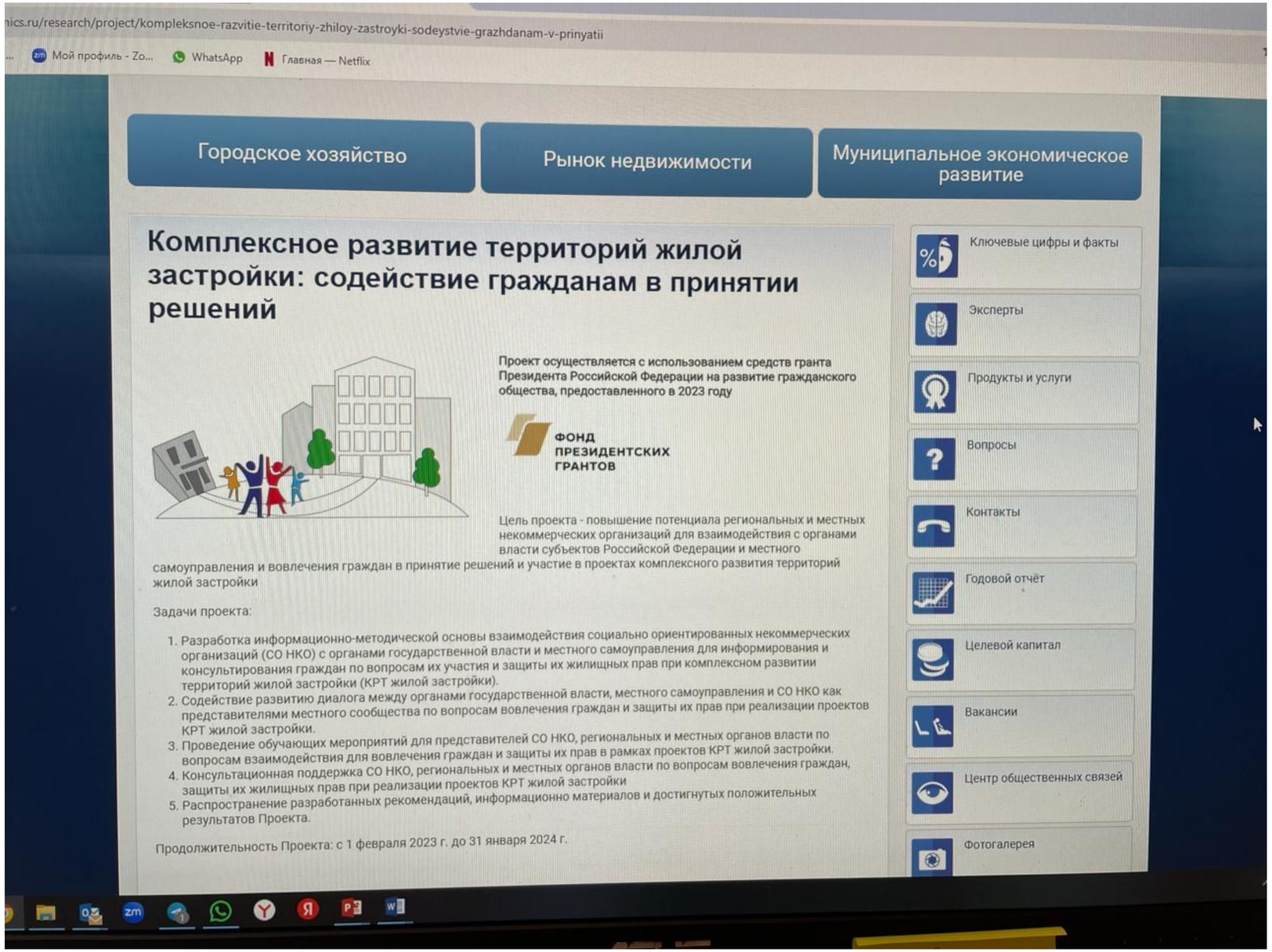








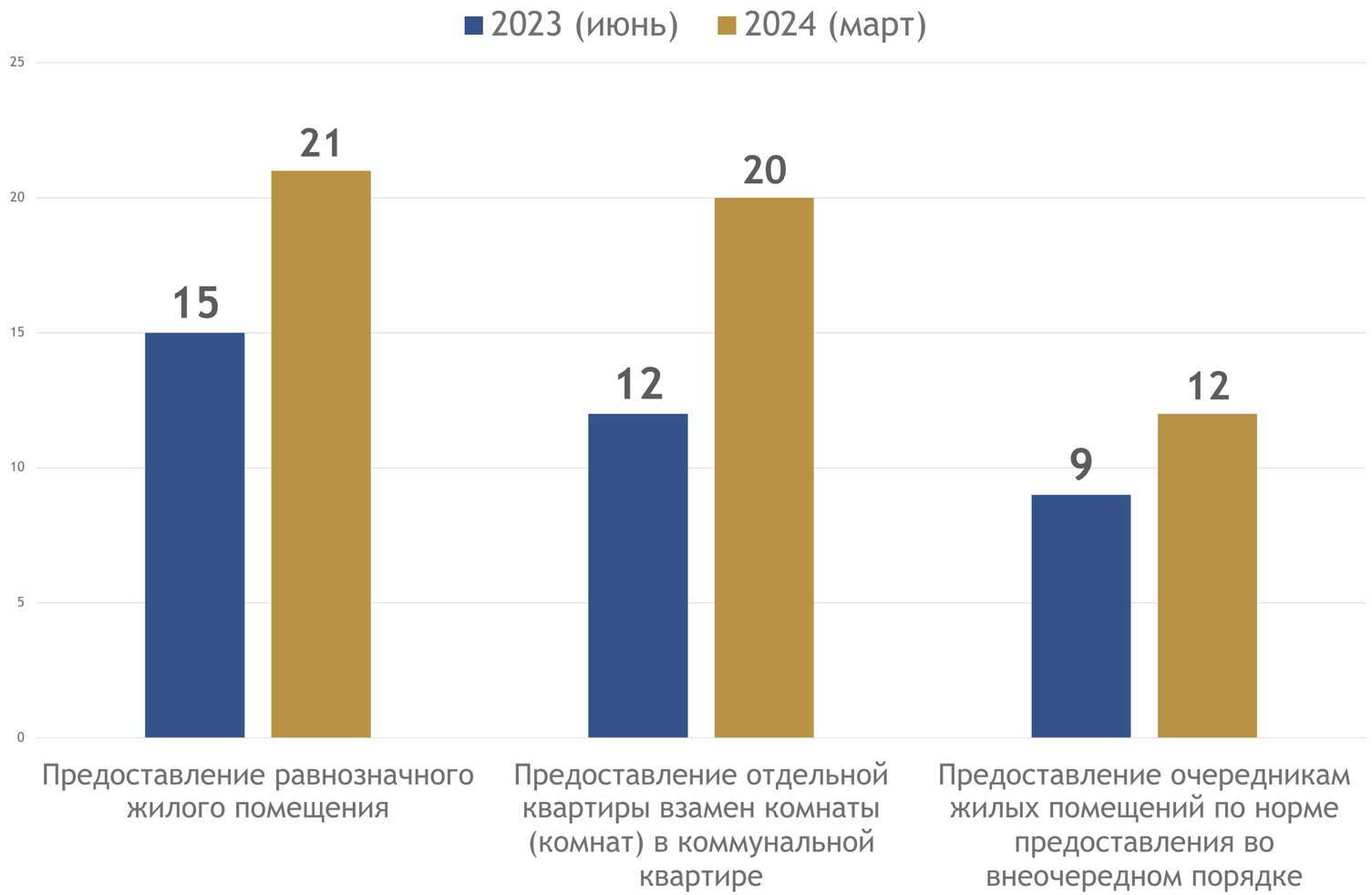
Общее число участников мероприятий Проекта - более 700 человек



Все материалы Проекта доступны на странице Проекта на сайте ИЭГ:

https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii

Все дополнительные жилищные гарантии при переселении из «критериальных» МКД установлены только 6 субъектами РФ (Нижегородская, Пензенская, Свердловская, Ульяновская, Костромская области и Чукотский АО)



КОЛ-ВО СУБЪЕКТ РФ, ЗАКРЕПИВШИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ

Только в **21** регионе предусмотрено предоставление **равнозначного жилого помещения ---->** В других регионах высокие риски несогласия граждан на включение в проект КРТ при проведении голосования

Предложения по уточнению минимальных гарантий обеспечения жилищных прав граждан в «критериальных» МКД при реализации проектов КРТ

- Действующие минимальные гарантии собственникам жилых помещений в «критериальных» МКД – предоставление «другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (ч. 4 ст. 32.1 ЖК РФ)

- Предлагается уточнить, что:

1) общая площадь и количество комнат в предоставляемом другом жилом помещении должна быть не меньше общей, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении

2) если общая площадь предоставляемого другого жилого помещения не превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается

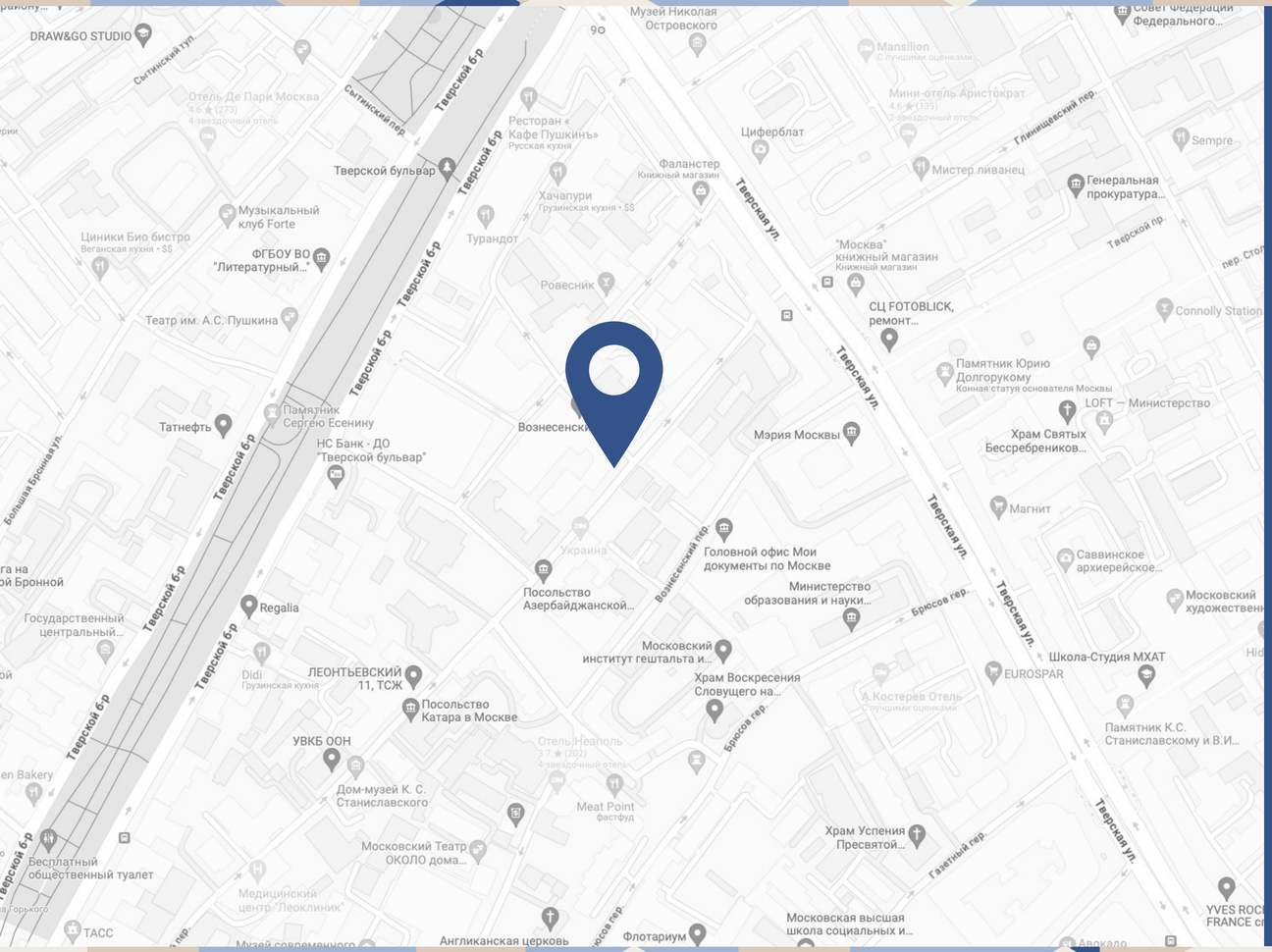
Предложения по повышению жилищных гарантий для собственников объектов ИЖС, домов блокированной застройки и садовых домов (дома низкоплотной жилой застройки)

❑ Сейчас в отношении домов низкоплотной жилой застройки возможно только изъятие аварийных и соответствующих критериям домов с выплатой возмещения или с предоставлением по соглашению сторон иной недвижимости (на практике все стараются договариваться без изъятия)

❑ **Предлагается:**

- установить возможность реализации проекта КРТ на территории аварийной и «критериальной» низкоплотной жилой застройки при отсутствии аварийных и «критериальных» МКД
- применить мажоритарный принцип принятия решения о включении такой низкоплотной жилой застройки в решение о КРТ, аналогичный предусмотренному в отношении «критериальных» МКД: например, согласие собственников 2/3 площади земельных участков в границах элемента (части элемента) планировочной структуры
- распространить на собственников аварийных и соответствующих критериям домов низкоплотной жилой застройки жилищные гарантии собственникам жилых помещений в «критериальных» МКД

+ установить дополнительные гарантии предоставления земельного участка с инфраструктурой и возмещения за дом (по желанию собственника)



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru