МИНСТРОЙ РОССИИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Тезисы выступления
Семинар-совещание «Комплексное развитие территорий. Итоги трех лет. Перспектива»

22 апреля 2024 г.

Коллеги, очень рада видеть всех на нашем мероприятии, сегодня комплексное развитие территорий это одно из ключевых направлений градостроительного развития регионов, который является наиболее адаптивным в части вовлечения в оборот неиспользуемых или используемых не по целевому назначению территорий, а также территорий под аварийным и ветхим жилым фондом.

Мы видим, что на сегодняшний день выявлено **24 млн кв м АЖФ,** при этом в КРТ уже включено 154 тыс.кв.м. аварийного жилого фонда. До 2030 года количество АЖФ должно уменьшится до **19 млн. кв. м**

Для формирования градостроительного потенциала необходимо вовлечение в оборот все больше земельных участков. Поэтому «Банк земли» в городах и агломерациях должен пополняться за счет неэффективно используемых территорий.

Бесконечное присоединение территорий к населенным пунктам, растягивание городов – это угасающий тренд.

У нас значительное количество неэффективно используемой федеральной земли, неиспользуемого имущества, заброшенных и недостроенных объектов. Все это является точками роста и градостроительного развития.

Например, Росреестром в **2022 году** выявлены **105 тыс. га** и **в 2023 году** еще **50 тыс. га** земель, которые могут быть вовлечены в хозяйственный оборот, в том числе для жилищного строительства

Именно для эффективного вовлечения территорий и создан механизм КРТ, запущенный Минстроем России еще в 2021 году.

Во всех регионах с 2021 года утверждены региональные НПА, выполняется подбор и градостроительный анализ территорий, в 2022 году началась стадия активного принятия решений, создание юридических лиц (будущих операторов КРТ), разрабатывалась ДПТ. 2023 год, год активной реализации механизма в субъектах.

Со стороны Минстроя всем субъектам оказывалась всесторонняя поддержка на каждом из этапов, включая поддержку проектов в рамках федерального проекта «Инфраструктурное меню» для развития всех видов инфраструктуры.

Также Минстроем проводится активная работа по дальнейшему совершенствованию законодательства с учетом выявленных при реализации проектов КРТ потребностей.

Проделан грандиозный объем работы!

По этой причине мы и собрались сегодня, чтобы поделиться успешными практиками, поговорить о существующих проблемах и определить пути их решения.

ПОКАЗАТЕЛИ КРТ

По состоянию на текущий момент (апрель 2024 г.) **в проработке 1 200 территорий**, площадью **31 тыс. га**, с градостроительным потенциалом более **215 млн кв. м**, включая **155 млн кв. м** жилья.

В **76** субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации: **617** территорий площадью более **15 тыс. га** с градостроительным потенциалом **103,5 млн кв. м**, из них **75 млн кв. м** жилой площади:

542 принятых решений на **63 млн кв. м жилья**:

- 237 решений КРТ незастроенной территории
- 218 решений КРТ жилой застройки на 90 млн кв. м, из них 63 млн кв. м жилой площади
- 87 решений КРТ нежилой застройки

Заключено **516** договоров о КРТ из них:

- **219** по инициативе правообладателей на **42 млн кв. м** из них 33 млн кв. м жилой площади
- **257** по результатам торгов на 27 млн кв. м, из них Х21млн кв. м жилой площади

Утверждено более 250 ДПТ на 31,7 млн кв. м недвижимости. На сегодняшний день уже введено свыше 1,2 млн кв. м жилья.

В **23** субъектах РФ **расселено более 170 тыс. кв. м, в т.ч. АЖФ 154 тыс. кв. м.**

По состоянию на 1 апреля 2024 года ППК ФРТ приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию **12 проектов** КРТ *в Архангельской, Брянской, Волгоградской, Иркутской, Липецкой, Мурманской, Нижегородской, Томской, Ульяновской, Ярославской области, Республике Марий Эл и Республике Бурятия в размере 1,2 млрд рублей.*

ТОРГИ

Самым показательным индикатором интереса к механизму КРТ являются торги на право заключения договоров о КРТ.

За время действия механизма КРТ, а это всего три года, и не будем забывать, что только в конце прошлого года начался более-менее активный ввод объектов, в бюджеты субъектов поступило уже свыше **27 млрд руб**.

Из последних аукционов:

В Перми с начальной цены аукциона **225,68 млн руб.** итоговая цена выросла до **767,33 млн руб. (рост в 3,4 раза)**, а конкурировали крупные федеральные игроки!

В Нижнем Новгороде от стартовой цены в размере **4,4 млн руб.** итоговая выросла **в 54,5 раза до 240 млн руб.!**

В Ярославле город заработал **276 млн руб.** вместо **33,46 млн руб.** первоначальных **(рост 8,25 раз)!**

Коллеги, это очень показательная статистика, мы видим, что интерес к нашим проектам очень высокий.

К сожалению, сейчас не во всех регионах работа идет равномерно.

По рейтингу в рамках реализации проектов КРТ на сегодняшний день

«Светофор» выглядит следующим образом:

В «зеленой зоне» сегодня **50 регионов:**

- начали переселение жителей из АЖФ в рамках проектов КРТ;
- выданы РС в рамках проектов КРТ;
- выполняющие процедуры по подготовке территорий (которые не могут быть завершены ранее регламентных сроков, в связи с чем, технически нет возможности выйти на РС)

Московская область, Амурская область, Архангельская, Астраханская, Белгородская, Брянская, Владимирская, Вологодская области, г. Москва, г. Севастополь, Ставропольский край, Иркутская область, Калужская, Кемеровская область – Кузбасс, Кировская, Краснодарский край, Красноярский край, Курганская область, Курская, Липецкая, Мурманская, Нижегородская, Новосибирская, Оренбургская, Орловская, Пензенская области, Пермский край, Республики: Адыгея, Дагестан, Марий Эл, Саха (Якутия), Хакасия, Карелия, Чувашия, Башкортостан, Ростовская область, Челябинская, Калининградская, Ленинградская, Рязанская, Ярославская, Самарская, Свердловская, Тамбовская, Тульская, Тюменская, Ульяновская области, Хабаровский край, Ханты-Мансийский АО-Югра, Ямало-Ненецкий АО.

В «желтую зону» вошли регионы с разработанной и утвержденной ДПТ – это **14 регионов.**

Воронежская область, Ивановская, Новгородская, Омская, Саратовская и Сахалинская области, Республики Бурятия, Коми, Крым, Мордовия, Северная Осетия-Алания, Чеченская Республика, Кабардино-Балкарская Республика, Камчатский край.

В красной зоне – **25 регионов**:

Смоленская область, Алтайский край, г. Санкт-Петербург, Еврейская АО, Забайкальский край, Карачаево-Черкесская Республика, Костромская область, Волгоградская, Магаданская, Псковская, Тверская, Томская, Херсонская и Запорожская области, Донецкая народная республика, Луганская народная республика, Ненецкий АО, Приморский край, Республики Алтай, Ингушетия, Калмыкия, Татарстан, Тыва, Удмуртская Республика и Чукотский АО.

НОРМОТВОРЧЕСТВО

СПРАВКА
по Федеральному закону от 25 декабря 2023 года № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

1 января 2024 года вступил в силу Федеральный закон от 25 декабря 2023 года № 627 ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятый в целях совершенствования механизма комплексного развития территории (далее – КРТ) подготовка которого обеспечивалась Минстроем России.

Законом № 627 предусматривается ряд актуальных изменений, в первую очередь в ГрК РФ, в главу 10, посвященную КРТ, а также в Земельный кодекс, которые окажут положительное влияние на данную сферу.

Многие изменения касаются юридических лиц – операторов КРТ.

1. В ГрК РФ появилось определение понятия «оператор КРТ» (п. 341 ст. 1 ГрК РФ).

Оператором КРТ является юридическое лицо, определенное РФ или субъектом РФ в соответствии с ГрК РФ и обеспечивающее реализацию решения о КРТ.

Критерии, которым они должны соответствовать, изложены в ч. 1 и 2 ст. 71 ГрК РФ.

Оператором КРТ может быть:

- юридическое лицо, созданное публичным образованием (РФ или субъектом РФ);

- юридическое лицо, в уставном (складочном) капитале которого доля публичного образования (РФ или субъекта РФ) составляет более 50 процентов;

- дочернее общество любого из указанных юридических лиц, если в его уставном (складочном) капитале более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу.

2. В целях реализации решений о КРТ закон наделяет операторов КРТ правом заключать договоры о КРТ по итогам проведения торгов в соответствии со статьей 69 ГрК РФ (ч. 31 ст. 69 ГрК РФ)

3. Впоследствии оператор КРТ может передать предоставленный ему для целей КРТ земельный участок (его часть) в субаренду лицу, заключившему с оператором КРТ такой договор.

4. Закрепляется возможность привлечения оператором КРТ для реализации решения о КРТ своих дочерних обществ (ч. 4. ст. 71 ГрК РФ).

В таком случае проведение торгов не требуется, при этом такое дочернее общество имеет возможность получить от оператора КРТ вышеуказанный земельный участок (его часть) в субаренду.

В обоих случаях (при проведении или без их проведения) передача в субаренду не требует согласия арендодателя.

5. Закон предусмотрел возможность заключения соглашения с оператором КРТ.

На региональном уровне соответствующие вопросы, связанные с его заключением, регулируются НПА субъекта РФ (ч. 7 ст. 71 ГрК РФ).

6. Законом № 627 предусмотрено значительное число дополнений в ГрК РФ, ЗК РФ, ЖК РФ уточняющих права операторов КРТ и уравнивающих их в правах с лицами, реализующими КРТ на основании договоров о КРТ, заключенных на торгах.

Например:

- оператор КРТ вправе обратиться для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения (п. 3 ч. 5 ст. 52.1 ГрК РФ);

- оператор КРТ вправе обратиться с ходатайством об изъятии об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (п. 1 ст. 564 ГрК РФ);

- оператор КРТ вправе осуществлять образование земельных участков (п. 7 ст. 112 ГрК РФ).

Также среди основных изменений, внепесенных законом № 627, которые касаются уже не только Операторов КРТ:

- распространение предусмотренного ст. 522 ГрК РФ механизма по выносу/переустройство сетей на осуществление КРТ (изменения в ч. 1 ст. 522 ГрК РФ);

- установление возможности использования в рамках осуществления КРТ ранее утвержденной документации по планировке территории (дополнение ст. 66 ГрК РФ новой ч. 81; ст.67 ГрК РФ новой ч.61, дополнение статьи 70 ГрК РФ новой ч. 41);

- закрепление права на проведения «единых» торгов на право заключения нескольких договоров о КРТ (разного вида) с одним исполнителем, определенным по результатам таких торгов (ч. 1 ст. 69 ГрК РФ).

Случаи проведения таких «единых» торгов устанавливаются Правительством РФ – НПА подготовлен Департаментом КРТ Минстроя России и уже внесен в Правительство РФ.

Данный закон очень «ждали», обо всех изменениях, которые им предусмотрены, хорошо известно регионам. Рассчитываем, что благодаря Закону № 627 многие проблемы и вопросы будут «закрыты», а темпы реализации КРТ в регионах увеличатся.

В настоящее время Минстроем России завершается работа по подготовке проектов подзаконных актов федерального уровню в целях реализации положений Закона № 627 в соответствии с утвержденным Правительством РФ Планом-графиком.

В ближайшее время в Правительство РФ будет внесен НПА, касающийся деятельности операторов КРТ, сейчас он проходит экспертизу в Минюсте России.

Надеемся, что субъекты РФ также в кротчайшие сроки завершат подготовку НПА, которые должны «до урегулировать» по деятельности региональных операторов.

Дополнительно необходимо отметить ряд других принятых законодательных актов, затрагивающие финансовые вопросы части в КРТ.

Так, Законом № 305 в июле 2021 году были внесены изменения в Налоговый кодекс РФ, предусматривающие возможность получения лицом, реализующим КРТ, инвестиционного налогового вычета. Его размер в настоящее время – до 80% от суммы понесенных расходов на создание инфраструктуры (построенной или реконструированной) таким лицом в рамках КРТ.

Также Законом № 542 в конце 2022 года решен вопрос авансирования затрат, которые понесет застройщик в рамках КРТ на расселение аварийного жилого фонда.

На этом этапе требуются значительные финансовые ресурсы – соответствующие были внесены в Закон № 185 «О Фонде…». Возмещение части понесенные затрат уже было предусмотрено законодательством, средства направляются через Фонд ЖКХ, однако в сложившихся условиях использование механизма авансирования представляется наиболее правильным и эффективным.

Законом № 389 в июле 2023 года Налоговый кодекс РФ был дополнен нормой, позволяющий применять пониженную ставку при исчислении земельного налога в первые три года в отношении земельных участков, принадлежащих на праве собственности, лицам, реализующим КРТ, на которых предусматривается жилищное строительство в рамках КРТ.

Полагаем, что перечисленные и некоторые другие меры, помогут снизить финансовую нагрузку на застройщиков, участвующих в КРТ и оптимизировать их расходы.

В рамках формирования единого подхода к определению **возмещения за жилые помещения, отчуждаемые при реализации проектов комплексного**

развития территорий, Минстроем России совместно с Минэкономразвития России обеспечено обсуждение подходов федерального стандарта проведения соответствующей оценки. Решено учесть предложения по решению соответствующих проблемных вопросов в проекте нового федерального стандарта проведения соответствующей оценки, разрабатываемом Минэкономразвития России.

В 2021 году в Правила 579 были внесены уточнения, **позволившие включать ОКН в проекты комплексного развития территорий в целях проведения мероприятий по их сохранению.** В этой связи реставрация и приспособление ОКН теперь является вопросом принятия конкретных решений, а нормативные барьеры в данном вопросе отсутствуют.

МЕМОРАНДУМЫ

Впервые в 2023 году Минстроем России с субъектами РФ **заключены Меморандумы** о мерах **по увеличению градпотенциала** земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства, **в том числе посредством КРТ.** *(во исполнение протокольных поручений совещания у Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина от 18 апреля 2023 г. № 1пр-П49-ММ, заседания президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации под председательством Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина от 20 апреля 2023 г. № 4пр).*

Целевые значения градпотенциала на 2023 год и на перспективу - до конца 2030 г.

***по общему** градпотенциалу (ГПЗУ, РС):*
на 2023 г. – 382,60 млн кв. м,
на 2030 г. – 477,33 млн кв. м.
В рамках КРТ:
на 2023 г. – 76,31 млн кв. м,
на 2030 г. – 197,97 млн кв. м.

По общему ГРП

Фактическое достижение показателя за 2023 г. составило **438,28 млн кв. м. (114,6%)**

74 субъектов **выполнили** взятые на себя обязательства, при этом **43** субъекта **превысили** среднероссийский показатель.

В рамках реализации КРТ

Фактическое достижение показателя за 2023 г. составило **89,03 млн кв. м. (117%)** ***43*** *региона идут* ***с опережением показателей*** *Меморандума.*

В этом году Минстроем России определены целевые значения увеличения градпотенциала на 2024 год, подписываются дополнительные соглашения.

На сегодняшний день **подписано 75** доп. соглашений.

УВЕЛИЧЕНИЕ ГРАДПОТЕНЦИАЛА

Сегодня одной из приоритетных задач является **оценка потенциала развития** регионов. В 2023 году выполнена работа по определению **влияния развития транспортной и туристической инфраструктуры на градостроительный потенциал** отдельных регионов. Проанализирован градостроительный потенциал 8 субъектов Азовско-Черноморского кластера, 13 субъектов средней полосы России, а также территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, на основании этой работы совместно с регионами сформированы основные точки роста.

ЛИДЕРЫ в рамках реализации КРТ:

1. Московская область
   71 проект *(в т.ч. 1 территория АО «ДОМ.РФ»)* площадью **3 618 га** с ГРП **17,3 млн кв. м жилой площади**, утверждено **45 ДПТ,** выдано **138 РС**

2. г. Москва
   69 проектов площадью **875,8 га** с ГРП **9,8 млн кв. м жилой площади**
   утверждено **16 ДПТ,** выдано **1 РС**

3. Кировская область
   29 проектов *(в т.ч. 2 территории АО «ДОМ.РФ»)* площадью **218 га** с ГРП **1,6 млн кв. м жилой площади**
   утверждено **14 ДПТ,** выдано **33 РС**

4. Тюменская область
   27 проектов *(в т.ч. 2 территории АО «ДОМ.РФ»)* площадью **418,7 га** с ГРП **3,5 млн кв. м жилой площади**
   утверждено **10 ДПТ,** выдано **2 РС**

5. Челябинская область
   22 проекта *(в т.ч. 2 территории АО «ДОМ.РФ»)* площадью **143,5 га** с ГРП **1,6 млн кв. м жилой площади**
   утверждено **9 ДПТ,** выдано **5 РС**

6. Краснодарский край
   20 проектов площадью **699 га** с ГРП **4,2 млн кв. м жилой площади,** утверждено **5 ДПТ,** выдано **8 РС**
7. Ямало-Ненецкий АО
   18 проектов площадью **62,6 га** с ГРП **0,18 млн кв. м жилой площади** утверждено **14 ДПТ,** выдано **11 РС**
8. Архангельская область
   17 проектов площадью **45,3 га** с ГРП **0,55 млн кв. м жилой площади** утверждено **2 ДПТ,** выдано **1 РС**
9. Нижегородская область
   15 проектов *(в т.ч. 1 территория АО «ДОМ.РФ»)* площадью **751 га** с ГРП **3,6 млн кв. м жилой площади**
   утверждено **2 ДПТ**
10. Иркутская область
    14 проектов *(в т.ч. 2 территории АО «ДОМ.РФ»)* площадью **275 га** с ГРП **0,7 млн кв. м жилой площади**
    утверждено **7 ДПТ,** выдано **14 РС**
11. Курганская область
    14 проектов площадью **309,8 га** с ГРП **1,35 млн кв. м жилой площади** утверждено **6 ДПТ,** выдано **9 РС**
12. Белгородская область
    14 проектов *(в т.ч. 1 территория АО «ДОМ.РФ»)* площадью **336 га** с ГРП **1,6 млн кв. м жилой площади**
    утверждено **12 ДПТ,** выдано **9 РС**
13. Пермский край
    12 проектов площадью **111 га** с ГРП **1,1 млн кв. м жилой площади** утверждено **7 ДПТ,** выдано **11 РС**

На сегодняшний день наибольший ввод по проектам КРТ показывают:
1. Московская область 494,54 тыс. кв. м, *из них 35,1 тыс. кв. м в 2024 году*
2. Кировская область 88,44 тыс. кв. м, *из них 21,73 тыс. кв. м в 2024 году*
3. Нижегородская область 32,94 тыс. кв. м

ЯРКИЕ ПРОЕКТЫ:

1. В рамках механизма КРТ запланирована реконструкция площади Ленина **в Петропавловск-Камчатском** городском округе. На берегу Авачинской бухты будет **с нуля сформировано общественное пространство**, построено здание современного общественно-культурного центра, реконструирована существующая транспортная развязка на площади. Центр будет расположен у подножия Никольской сопки по улице Ленинская и объединит здания площадью порядка

10 тыс. кв. м, а площадь благоустройства составит около **36 тыс. кв. м.** Проект является одним из важнейших объектов стратегического мастер-плана Петропавловска-Камчатского.

2. КРТ нежилой застройки **в г. Иваново** на ул. Батурина и пр-те Ленина. Проект включает два участка, на одном из которых появится кампус, а на втором — жилые здания. У Иванова появится новое сердце города: мануфактуры откроются для горожан, студентов, науки и бизнеса, а также появится благоустроенная набережная реки Уводь.

Развиваемая территория состоит из 2-х частей, в конце 2022 – начале 2023 гг. по ним разработана и утверждена ДПТ. Планируется построить порядка 200 тыс. кв. м жилья. Выдача первых РС планируется в конце 2024 года.

3. Запускаются масштабные проекты. Например, ведется преобразование территории **старого аэропорта в Ростове-на-Дону**. Данный проект, с учетом сложной ситуации по земельным и имущественным отношениям долгое время не мог запуститься. Реализация проекта стала возможна только с применением механизмов комплексного развития на территории площадью более **360 га.**

На первом этапе начата реализация проекта на территории **173 га**, где возможно строительство порядка **1,5 млн кв. м жилья**, а также 3 ДОУ в общей сложности на 600 мест, 2 школ на 1 100 и 900 мест с бассейном и спортивным ядром. На сегодняшний день уже ведется строительство детского сада на **200 мест**, работы планируется завершить в 3 квартале 2024 г. Кроме того, ведется строительство транспортной и коммунальной инфраструктуры.

Всего по территории на данный момент выдано 14 разрешений на строительство 160 тыс. кв. м недвижимости.

В целях оказания поддержки реализации такого масштабного проекта регионом получен инфраструктурный бюджетный кредит на сумму 6,1 млрд рублей, выделенный Правительством Российской Федерации.

4. **Редевелопмент исторического центра г. Нижнего Новгорода - Започаинье.**

Уникальный мультиформатный проект в новом пространстве исторического центра Нижнего Новгорода. На месте бывших мукомольных предприятий вдоль Черниговской набережной появится целый премиальный квартал с центральной площадью, собственной инфраструктурой и ресторанным кластером.

В границах развития предполагается строительство **13 проектов строительства с градостроительным потенциалом 298 тыс кв. м, в т.ч. порядка 116 тыс. кв. м жилья.** В том числе реализуется проект **IT-кампуса площадью свыше 71 тыс. кв. м и инвестициями в строительство свыше 10,7 млрд руб.**

Все проекты будут деликатно включены в сложившуюся историческую среду и застройку.

Помимо этого, в рамках освоения предоставленных средств ИБК будет создан террасный парк в Почаинском овраге, проведены работы по реконструкции коллектора дождевой канализации и выполнены работы по инженерной защите склонов.

На территории, прилегающей **к поселку Новинки**, в границах Новинского сельсовета городского округа **города Нижний Новгород** в рамках комплексного развития незастроенной территории площадью **258,5 га** предусмотрено строительство жилья **1 млн кв. м**. В рамках этого проекта будет построено **9 ДОУ** на 2 440 мест **и 2 школы**, в которых смогут обучаться **2 400 детей**, **поликлиника** на **960 посещений в смену**. Также в новом квартале будет свой **ФОК и пожарное депо**.

Кроме этого, будут возведены объекты производственного, общественно-делового и иного назначения общей площадью **570 тыс. кв. м**, которые расположатся на прилегающей территории Проект успешно реализуется с 2021 года и будет полностью завершен за шесть этапов.

5. **В Москве** в рамках КРТ осуществляется **реорганизация бывших промышленных зон и неэффективно используемых территорий**. Совсем недавно власти столицы начали рассматривать для целей вовлечения и незастроенные территории. Для реализации таких проектов ведется проработка территорий общей площадью порядка **15 тыс. га**.

На 188 неэффективно используемых территорий планируется строительство более **35 млн кв. м** недвижимости.

Сегодня в Москве одобрено и находится **в стадии реализации 50 проектов КРТ общей площадью более 690 га,** в рамках которых планируется возвести порядка **13 млн. кв. м недвижимости**, где помимо жилья и объектов социальной инфраструктуры будет создано свыше **136 тысяч рабочих мест**.

6. В **Свердловской области, г. Екатеринбурге** реализуется проект КРТ «Страна.Энтузиастов». На территории 2,24 га будут построены объекты площадью 83,59 тыс. кв. м, включая 46,95 тыс. кв. м жилья. Проектом предусмотрены ДОУ на 100 мест и подземный паркинг для жителей. В рамках реализации проекта уже переселены 180 граждан из 14 аварийных многоквартирных домов.

7. **В** городе **Улан-Удэ Республики Бурятия приступили к реализации** проектов КРТ. Уникальность данного проекта заключается в том, что КРТ расположен в исторической части города, проектом предусмотрено приспособление 13 объектов культурного наследия.

На территории в 35,2 га предусмотрено строительство многоквартирных домов площадью 200 тыс. кв. м, опережающими темпами строится школа на 760 мест по программе Прошколы, планируется строительство 2 ДОУ, объекта здравоохранения, кампуса, театра «Байкал», а на прилегающей территории – национального музея.

При реализации КРТ центральной части города предстоит расселить порядка 160 домов общей площадью 39 тыс. кв. м в которых проживает около 2 тыс. человек.

В соответствии с отчетными данными в ноябре 2023 года проведены торги и заключен договора о КРТ, разработка и утверждение ДПТ планируется в срок до 1 июня 2024 г., а ближе к концу года будут получены и первые разрешения на строительство.

РАЗЪЯСНИТЕЛЬНАЯ РАБОТА С РЕГИОНАМИ

С 2021 года мы проводили с регионами буквально еженедельные селекторы и образовательные мероприятия, параллельно был создан рабочий чат, в котором в режиме онлайн мы разбираем вопросы, которые возникают у регионов в процессе реализации механизма КРТ.

В 2022 году было принято решение запустить образовательный проект «КРТ ДПО» на базе РКС

В 2023 году также проведены образовательные мероприятия

Теперь в стране есть специалисты с Дипломом о повышении квалификации как специалист КРТ.

В наших планах - расширение программы обучения КРТ для ОМСУ, наладить взаимодействие с РАНХиГС, ВАРМСУ и ВШГУ!

РАБОТА С ЖИТЕЛЯМИ

Фондом "Института экономики города" в рамках проекта **"Комплексное развитие территорий жилой застройки: содействие гражданам в принятии решений"** разработаны **информационно-методические и справочные материалы** для оказания содействия органам власти и некоммерческим организациям в их **работе с населением**, связанной с КРТ жилой застройки.

Разработанные материалы уже использованы при подготовке реализации пилотных проектов КРТ в Ярославкой, Вологодской и Нижегородской областях, Республике Бурятия, Удмуртской республике.

ФП «ИНФРАСТРУКТУРНОЕ МЕНЮ»

Немаловажным фактором обеспечения реализации проектов в рамках КРТ является их финансирование.

У нас имеется набор из 7 инструментов, которые работают преимущественно на возвратной основе, и объединены в «Инфраструктурное меню».

Этими инструментами сегодня достаточно активно пользуются регионы: это и инфраструктурные бюджетные кредиты, и специальные казначейские кредиты, инфраструктурные облигации, займы Фонда развития территорий за счет средств ФНБ и другие меры поддержки.

Здесь на слайде представлены все эти инструменты:

Самым востребованным для регионов инструментом являются ***инфраструктурные бюджетные кредиты***. Такие «длинные» денежные средства под невысокий процент более выгодны региону по сравнению с рыночными кредитами коммерческих банков. Учитывая невысокую процентную ставку 3% ИБК не нагружают региональный бюджет с точки зрения обслуживания займа.

Общий объем ИБК порядка **1 трлн рублей** распределен на реализацию **956 объектов и мероприятий**.

Согласно представленными регионами отчетами реализация инфраструктурных проектов за счет средств ИБК уже способствовала достижению следующих социально-экономических эффектов:

- ввод **12,4 млн м^2 жилья**;
- привлечение **1 363,19 млрд рублей внебюджетных средств**;
- создание **82,43 тыс. рабочих мест**.

Реализация механизма ***инфраструктурных облигаций*** уже охватывает **24 региона**. Одобрено **46 проектов** на общую сумму **150 млрд руб**. Их реализация обеспечит ввод порядка 19,2 млн м^2 жилья, что позволит улучшить жилищные условия более 380 тыс. семей.

Модернизация коммунальной инфраструктуры будет осуществлена за счет займов ***Фонда развития территорий за счет средств ФНБ*** в 150 млрд рублей. Одобрено 237 проектов в 76 регионах с потребностью в заемном финансировании – 148,39 млрд рублей.

На сегодняшний день введено более 700 объектов, в 2024 году планируется ввести дополнительно 580 объектов.

В результате ***реструктуризации бюджетных кредитов*** у регионов на 2021-2024 гг. высвободилось 671,4 млрд рублей, из которых на создание инфраструктуры для реализации новых инвестиционных проектов в общем объеме будет направлено 260,4 млрд рублей на 2 262 объектов инфраструктуры.

В рамках механизма ***субсидирования процентной ставки на досрочное исполнение контрактов*** предусмотрены бюджетные ассигнования в объеме **227,6 млн рублей**

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕРАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

Для того, чтобы все планы были реализованы **необходимо синхронизировать все мероприятия и процессы** всех направлений и здесь очень важным является грамотное планирование.

Именно поэтому сегодня первоочередное внимание уделяется комплексным планам развития территорий. Свою результативность показала разработка **мастер-планов городов Дальнего Востока**, долгосрочных планов развития населенных пунктов и агломераций.

Стратегический **мастер-план** определяет направление и набор ресурсов для достижения цели. Дает обоснование направлениям финансирования с привязкой финансирования. Позволяет определить точки роста, зоны КРТ, расставить приоритеты.

Сегодня по поручению Президента России мы задействованы в выработке позиции по определению критериев отбора 200 городов, на которые планируется разработка мастер-планов а также определению типового технического задания и критериев отбора команд и места в законодательстве.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Отчетность субъектов Российской Федерации о ходе реализации КРТ переведена в электронный формат **в Цифровой среде Проектной дирекции Минстроя России.**

№ 627-ФЗ предусмотрено положение, устанавливающее требование о размещении в **ГИСОГД субъектов РФ** принятых решений о КРТ, заключенных договоров о КРТ, иных сведений, документов, материалов, согласованных, выданных, утвержденных в рамках осуществления КРТ.

Минстроем России в высокой степени готовности Требования и шаблоны документов – решений, договоров и приложений. Будут утверждены приказом Минстроя.

Проходит опытную эксплуатацию подсистема «КРТ» в рамках развития ГИСОГД РФ.

ППК «Роскадастр» проведена опытная эксплуатация сервиса «Комплексное развитие территории» в составе ФГИС ЕЦП НСПД на территории Республики Татарстан, Краснодарского и Пермского краев и Иркутской области.

Помимо этого:

- Разработана тепловая карта расположения аварийного фонда на территории РФ Фондом развития территорий
- Собственная система Дом. РФ АИСЖС

ПЛАНЫ

1. Принятие решений по КРТ, в т.ч. федеральных для достижения показателей Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года
2. Обеспечение ввода жилья
3. Расселение ветхого и аварийного жилого фонда
4. Разработка НПА по оценке выкупа и изъятия под КРТ
5. Подготовка и утверждение НПА для реализации норм ФЗ №627- ФЗ от 25.12.2023 г.
6. Дальнейшее совершенствование законодательства о КРТ (КРТ ИЖС, гаражи, ГЧП)
7. Расширение программы обучения КРТ для ОМСУ
8. Взаимодействие с Общественным советом Минстроя России по Комплексному развитию территорий
9. Разработка правил финансирования КРТ
10. Вовлечение земельных участков в комплексное развитие ППК "ФРТ" в

статусе оператора по КРТ

11. Взаимодействие с Дом.РФ и Росимуществом по определению порядка реализации квартир после аукциона за долю Дом РФ под переселение граждан из ветхого и аварийного жилья
12. Разработка и утверждение типовых форм документов для реализации КРТ в т.ч. для ГИСОГД
13. Участие в работе над обновленной концепцией Стратегии пространственного развития РФ с учетом новых геополитических приоритетов. Распоряжение Правительства РФ 207-р.
14. Увеличение ГРП с учетом развития инфраструктур регионов Азово-Черноморского кластера, отдельных регионов средней полосы России (Нечерноземья), Санкт-Петербурга и Ленинградской области
15. Разработка и утверждение НПА для реализации ФП «ИМ» и развитие механизмов «ИМ» (ИБК, СКК, ФНБ, МКИ, ИО)