МИНСТРОЙ РОССИИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Тезисы к еженедельному совещанию с субъектами Российской Федерации и главными распорядителями средств федерального бюджета (ГРБС)

«10» июля 2024 г.
08:00 – 09:30

3. О реализации механизма КРТ в субъектах Российской Федерации. О новых подходах формирования рейтинга («светофора») субъектах РФ в рамках реализации КРТ.

Доклад А.Н. Ломакина:

На сегодняшний день всего в проработке **1240** территорий общей площадью более **31,5 тыс. га**, с градпотенциалом **221 млн кв. м**, из них **168,0 млн кв. м жилья** *(в том числе 111 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ»).*

В рамках реализации КРТ принято **583 решения** (с начала 2024 г. - 80 решений) в отношении территорий общей площадью **13 тыс. га** с градостроительным потенциалом более **95,5 млн кв. м**, в том числе **66,7 млн кв. м жилья;**

введено в эксплуатацию **1,4 млн кв. м,** из которых **1,2 млн. кв. м жилья;**

заключено 562 договора о КРТ (в 2024 г. – 111 договоров) с градпотенциалом **62,6 млн кв. м жилья** (*из них: по инициативе правообладателей – **235** договоров о КРТ, АО «ДОМ.РФ» – **48** договоров);*

*разработано и утверждено документаций по планировке по **270** проектам КРТ в отношении территорий с градостроительным потенциалом **32,4 млн кв. м жилья;***

выдано **401** разрешение на строительство с **планируемым** объемом ввода жилья **6,05 млн кв. м.**

В части **КРТ жилой застройки** в рамках расселения аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда **фактическое** расселение **составляет 164,29 тыс. кв. м,** *(в т.ч. порядка 148 тыс. кв. м – АЖФ и 15 тыс. кв. м «критериальные» дома).*

Всего в рамках реализации КРТ жилой застройки **переселено 9,63 тыс. человек**.

Коллеги, хочу обратить Ваше внимание, что сегодня идет работа по формированию национального проекта «Инфраструктура для жизни»

Мероприятия в рамках реализации механизма КРТ также будут погружены в Федеральный проект как результат работы по расселению аварийного жилья и вводу жилья.

В рамках реализации Послания Президента Российской Федерации *Федеральному Собранию Российской Федерации от 29 февраля 2024 г.* **планируется выделить** (в 2025 - 2030 гг.) бюджетные ассигнования из федерального бюджета на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации **на реализацию проектов КРТ в регионах с низким уровнем социально-экономического развития**, в размере **120 млрд. рублей.**

Учитывая, что в настоящее время **в список субъектов** Российской Федерации **с низким уровнем** расчетной бюджетной обеспеченности **входят** только **10 регионов**, **в настоящее время Минстроем России прорабатывается вопрос о распространении данной меры поддержки на все регионы.**

Финансирование проектов комплексного развития территорий с использованием отдельных инструментов, источником финансового обеспечения которых является субсидия из федерального бюджета планируется направлять на следующие мероприятия:

Финансируемые мероприятия:

- **ППК «ФРТ».** В рамках механизма «субсидирование процентной ставки по кредитам, выданным в целях реализации проектов КРТ» – **мероприятия подготовительного периода** (расселение аварийного и «ветхого» жилищного фонда, выкуп прав у 3х лиц, снос объектов капитального строительства, перенос и переустройство инженерных сетей и коммуникаций)
- **Дом.рф.** В рамках механизма «предоставление субсидии на возмещение затрат по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям» – **мероприятия по проектированию (ПИР) и строительству (СМР) объектов инфраструктуры** (социальной, коммунальной и транспортной).
- **Субъекты РФ**. В рамках целевой субсидии – **мероприятия по проектированию (ПИР) и строительству (СМР) объектов инфраструктуры** (социальной, коммунальной и транспортной).

Приоритет на реализацию КРТ в столицах регионов, предусматривающих **полное расселение АЖФ**, с учетом перспективного признания аварийного жилья до 2030 года.

Необходимо взять на особый контроль реализацию механизма КРТ, в том числе в рамках исполнения меморандумов, заключенных с Минстроем России в 2023 году с учетом доп. соглашений, заключенных в этом году.

Обращаю особое внимание, что сегодня планируется **переход к новым подходам по формированию рейтинга («светофора»)** регионов по реализации механизма КРТ.

Если ранее на оценку («Светофор») в рамках реализации проектов **КРТ** влияла реализация мероприятий таких как утверждение ДПТ, выданные РС, ***начало расселения*** *АЖФ*, то сейчас **оценка будет осуществляться** на основе **3 показателей**:

- соотношение **площади территорий** в **стадии реализации** КРТ к **общей площади проектов** КРТ в регионе;

- соотношение **объема переселения АЖФ в рамках КРТ** к **общему объему расселения АЖФ** в регионе;

- соотношение объема **ввода жилья в рамках КРТ** к **общему объему ввода жилья в регионе**.

Каждому показателю присваивается баллы, баллы оценки суммируются.

С учетом новых подходов на сегодняшний день:

в «зеленой зоне» 15 регионов, в «желтую зону» вошли 44 регионов, 31 регион в красной зоне.

Значения показателей рассчитываются ежемесячно на основании отчетности регионов, напоминаю о необходимости своевременной подачи актуальных данных о ходе реализации КРТ на платформе «Цифровая среда» Проектной дирекции Минстроя России.

Для достижения результата и перехода в «Зеленую зону» законодательно созданы все механизмы, о которых расскажет М.В.Синичич

Далее (презентация КРТ – 5 минут)

Оперативные управленческие решения.

1. Не требуется предварительное отображение границ КРТ перед принятием решения о КРТ.

2. Возможно использование ранее утвержденной ДПТ в целях КРТ (ограничение «выхода МКД» из границ КРТ).

3. До конца 2024 года возможно не проводить общественные слушания или публичные обсуждения по ГП, ПЗЗ, ДПТ в рамках КРТ (требуется решение региона).

4. До конца 2024 года возможно утвердить ДПТ и изменения в ГП и ПЗЗ в рамках одной процедуры.

5. До конца 2024 года возможно выдавать ГПЗУ и РС на несколько смежных земельных участков в целях размещения одного площадного объекта.

6. До конца 2024 года можно разрабатывать и утверждать ДПТ в отношении линейных объектов государственного значения без предварительной подготовки СТП.

7. До конца 2024 года возможно ввести объекты в эксплуатацию, которые нарушают ограничения в ЗОУИТ, если данные ограничения установлены после выдачи РС (оперативное устранение проблемных недостоев).

8. Авансирование затрат на переселение граждан из аварийного жилья.

9. Возможна повторная застройка территории жильем после сноса аварийного жилья в рамках КРТ.

10. Возможно отклонение от ГП и ПЗЗ в рамках договора о КРТ по инициативе правообладателей.

11. Упрощенный способ образования земельных участков (Схема вместо МПТ).

12. Перераспределение земельных участков станет возможным в КРТ с июля 2024 года.

13. Принудительный «вынос» инженерных сетей возможен в границах КРТ.

14. Опережающая выдача ГПЗУ и проектирование в границах КРТ до предоставления земельного участка в аренду.

15. Объединение в один лот нескольких договоров о КРТ различного вида (торги).

16. Возможен выкуп в публичную собственность объектов инфраструктуры, построенной инвестором в рамках КРТ.

17. Регионы вправе компенсировать в рамках налогового вычета из налога на прибыль 80% затрат застройщика, понесенных на создание инфраструктуры лобового вида.

18. Решение о КРТ является одновременно решением о сносе объекта (не требуется принятие уполномоченным органом дополнительного решения о сносе объекта).

19. Сниженная ставка земельного налога на первые 3 года строительства жилья в рамках КРТ.

20. Введен институт операторов КРТ, которые вправе принимать решение о проведении торгов на право заключения договора о КРТ, а также привлекать свои дочерние организации к реализации решений о КРТ без проведения торгов.

Субъектам РФ необходимо утвердить нормативные акты, которые регулируют расширенный перечень признания объектов аварийными, возможность объединения в один лот нескольких договоров о КРТ различного вида, правила по Операторам КРТ.

(Правительством РФ приняты соответствующие решения № 846 от 22.06.2024, 716 ПП РФ ОТ 30.05.2024)