

ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРАНА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ТЮМЕНЬ • МОСКВА • МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ • САНКТ-ПЕТЕРБУРГ • ЕКАТЕРИНБУРГ • НОВОСИБИРСК

Онлайн-дискуссия

ЕРЗ-тренды: разбираем новеллы законодательства о КРТ, 2025

АНДРЕЙ БАСОВ

Вице-президент по развитию и внешним связям

Проекты КРТ в «Стране Девелопмент»



12 ПРОЕКТОВ КРТ
В 5-ти РЕГИОНАХ РФ

2 ПРОЕКТА КРТ
РЕАЛИЗОВАНО

10 ПРОЕКТОВ КРТ
В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ
В 5-ти РЕГИОНАХ РФ

9 ЛЕТ

ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ С 2016 ГОДА

2 900 ЧЕЛОВЕК
УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Новеллы законодательства о КРТ - 2025

Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<p>1 Выдача градостроительного плана земельного участка, который образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, в целях КРТ допускается до образования такого земельного участка при наличии проекта планировки территории на основании проекта межевания территории и (или) схемы расположения такого земельного участка или таких земельных участков на кадастровом плане территории.</p> <p>Нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть установлены случаи, когда выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется до утверждения документации по планировке территории КРТ (ч. 1.2, ч. 4 ст. 57.3 ГрК РФ)</p>	<p>Ускоренное получение ГПЗУ для проектирования до освобождения земельных участков государственной или муниципальной собственности от прав третьих лиц.</p> <p>Возможность на региональном уровне ускорить выдачу ГПЗУ для КРТ на 4-9 месяцев</p>
<p>2 КРТ жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения (п. 1 ч. 1, п. 3 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ)</p>	<p>Возможность вовлечения в КРТ территорий, застроенных домами блокированной застройки, объектами ИЖС (вне зависимости от расположения на таких территориях аварийных и (или) соответствующих установленным критериям многоквартирных домов)</p>
<p>3 Допускается внесение изменений в договор о КРТ, заключенный в соответствии с п. 4 ч. 7 ст. 66, ст. 69 и 71 ГрК РФ, в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 67 ГрК РФ, после внесения соответствующих изменений в решение о КРТ. Внесение изменений в договор, заключенный в соответствии со ст. 70 ГрК РФ, осуществляется в соответствии с законодательством РФ (ч. 17 ст. 68 ГрК РФ)</p>	<p>Возможность корректировки условий договора о КРТ с учетом изменения перечня объектов, подлежащих сохранению или сносу, а также в связи с изменением экономической ситуации</p>

Вопросы, требующие решения

<p>1 Исключить выход многоквартирного дома из КРТ на стадии его реализации</p>	<p>Обеспечение стабильности технико-экономических показателей проектов КРТ. Исключение необходимости внесения изменений в решение и договор о КРТ</p>
<p>2 Создать механизм оперативного освобождения территории комплексного развития от самовольных построек, предусматривающий возможность сноса такой постройки лицом, заключившим договор о КРТ, с условием компенсации расходов на такую постройку лицу, которое ее осуществило</p>	<p>Ускоренное освобождение территории для строительства. Сокращение временных издержек на принятие и реализацию решений о сносе самовольных построек</p>
<p>3 Ввести на федеральном уровне инфраструктурный сбор на строительство, реконструкцию школ и детских садов, подлежащий уплате при осуществлении жилищного строительства, с правом каждого региона установить ставку такого сбора. Уплата инфраструктурного сбора приравнивается к исполнению со стороны застройщика обязательства по обеспечению территории школами и детскими садами.</p>	<p>Объективное распределение социальных обязательств среди застройщиков с учетом предполагаемого объема жилищного строительства. Направление средств, поступивших за счет инфраструктурного сбора, на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры</p>

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

andrei.basov@stranadev.com