



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

**Актуализация методических рекомендаций  
по подготовке документов для организации и  
проведения аукционов на право заключения  
договоров развития застроенной территории,  
договоров комплексного развития  
территории по инициативе органа местного  
самоуправления**

(демонстрационная презентация  
материалов, подготовленных по заказу Фонда содействия  
реформированию жилищно-коммунального хозяйства,  
договор № 5/20 от 11 февраля 2022 г.)

2022 г.

# ОСНОВАНИЯ И ЦЕЛИ РАБОТЫ

## ► Основания для проведения работ

Необходимость актуализации Методических рекомендаций с учетом:

- Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»
- лучшей практики регулирования субъектами РФ отдельных требований к реализации проектов КРТ

## ► Цель выполнения работ

Оказание методического и методологического содействия органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления в подготовке и принятии решений по КРТ жилой застройки, а также в реализации проектов КРТ путем заключения на торгах договоров о КРТ или привлечения к реализации проектов КРТ юридического лица, созданного субъектом РФ и обеспечивающего реализацию субъектом РФ решения о КРТ

# Подготовленные материалы

---

1

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

2

Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки

3

Результаты анализа и оценки создаваемой региональной нормативно-правовой базы в сфере комплексного развития территорий жилой застройки

4

Демонстрационная презентация разработанных материалов

# Состав Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий

- ▶ 1. Рекомендации по подготовке проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки
- 2. Рекомендации по реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации
- 3. Рекомендации по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории жилой застройки (в отношении содержания и финансово-экономического обоснования такой концепции)
- 4. Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки
- 5. Рекомендуемые проекты документов для принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки:
  - проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки
  - проект решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки
  - проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки
  - проект решения о заключении договора о комплексном развитии территории жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме
  - проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки
  - проект договора о комплексном развитии территории жилой застройки



# Состав Методических рекомендаций по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки

## Рекомендации по

### градостроительной модели:

определение максимального значения объема будущей застройки, превышение которого недопустимо ввиду снижения качества застройки и негативного влияния новой застройки на градостроительное окружение территории из-за избыточной плотности и (или) этажности (например, создание избыточной нагрузки на транспортную инфраструктуру (пробки) либо искажение градостроительного облика города)

## Рекомендации по

### экономической модели:

определение оптимального распределения финансовых обязательств (в части создания инфраструктуры и переселения граждан) между застройщиком и органом публичной власти, оптимального размера поддержки за счет средств местного, регионального бюджетов, Фонда ЖКХ (на возмещение затрат на переселение из аварийного жилищного фонда)

Модель проекта КРТ жилой застройки  
(в формате Excel)

# Состав материала «Результаты анализа и оценки создаваемой региональной нормативно-правовой базы в сфере комплексного развития территорий жилой застройки»

Аналитическая записка по результатам анализа и оценки актов субъектов Российской Федерации в сфере КРТ жилой застройки

Таблицы по каждому субъекту Российской Федерации с результатами анализа актов в сфере КРТ жилой застройки

# Сведения о реализации субъектами РФ регуляторных полномочий в сфере КРТ жилой застройки

- ВЫДЕЛЕНО 21 ПОЛНОЧИЕ СУБЪЕКТОВ РФ: 10 - ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ И 11 - ФАКУЛЬТАТИВНЫХ
- ТОЛЬКО 36 СУБЪЕКТОВ РФ ПРИНЯЛИ АКТЫ ПО 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)

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



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТ

(подробные выводы  
представлены в  
аналитической записке)

---

1

Не все субъекты Российской Федерации готовы к реализации проектов КРТ жилой застройки. Лучшие практики учтены в Методических рекомендациях. Существуют риски неподдержки проектов КРТ жилой застройки гражданами (только 6 субъектов РФ приняли акты по всем мерам жилищной поддержки, которые они вправе установить в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ)

2

Актуализированные Методические рекомендации, в том числе с учетом лучшей региональной практики, могут оказать существенную поддержку регионам и муниципалитетам в подготовке и реализации решений о КРТ жилой застройки

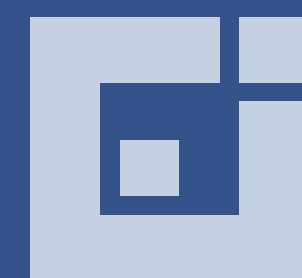
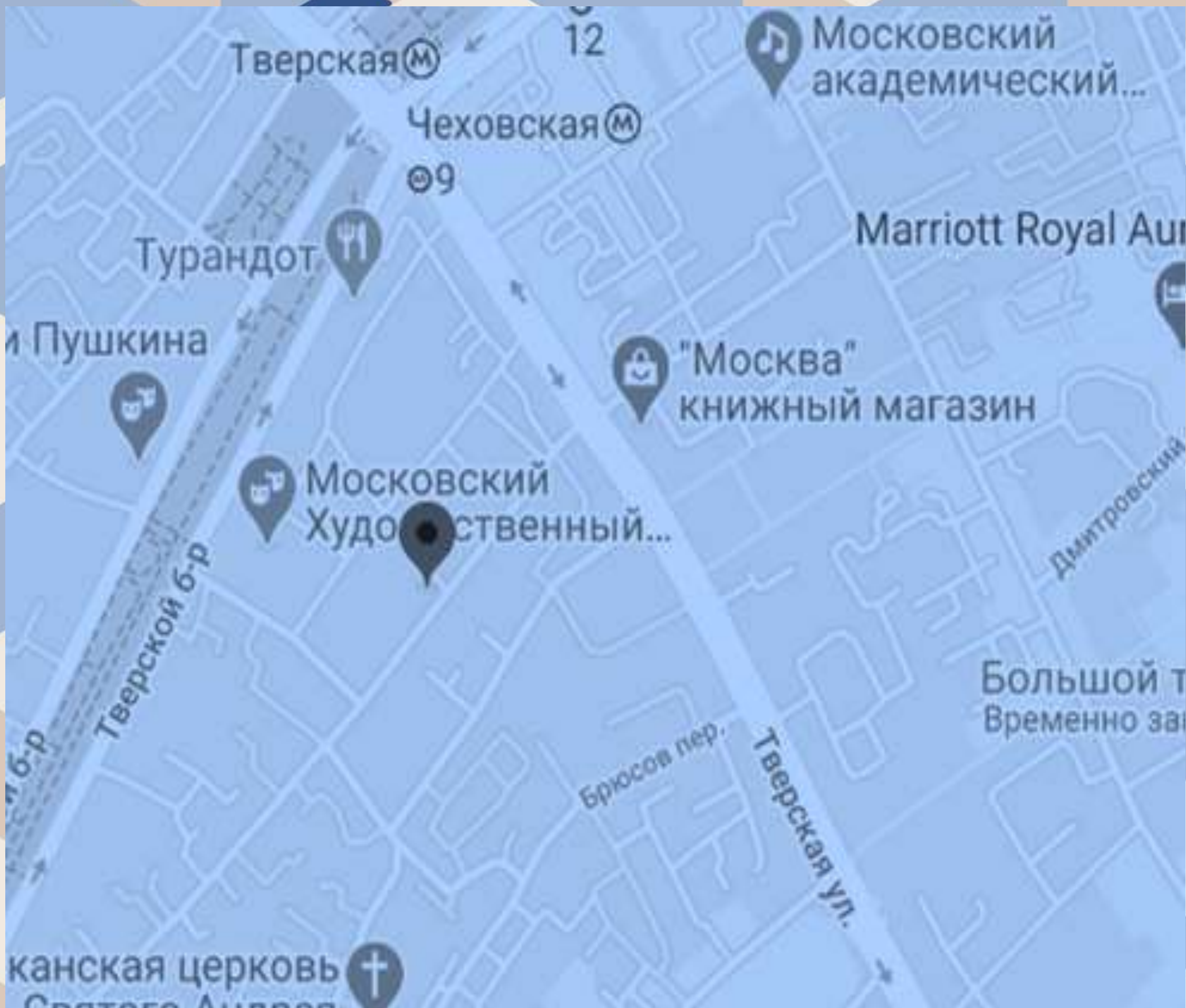
3

Особенно актуальными являются Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки - наиболее сложному вопросу при подготовке проектов КРТ жилой застройки

4

По отдельным вопросам следует рассмотреть возможность внесения изменений в федеральное регулирование (в т.ч. по вопросам приобретения жилья с доплатой, реализации проектов КРТ на территориях с низкоплотной жилой застройкой, видов КРТ несмежных территорий), а также необходимо внесение подготовленных изменений в Порядок согласования, утв. постановлением Правительства РФ № 579





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,  
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

