

Кто Рискует Территорией

Ольга Фаизова, Российская строительная неделя, 2022



От КРТ могут выиграть все

Город

Возвращает к жизни депрессивные территории, повышает качество среды.

Жители старого фонда

Повышают качество жизни.

Горожане

Получают новое комфортное пространство.

Девелопер

Имеет шанс реализовать амбиции, решить экономические и социальные задачи.

Карта ключевых рисков КРТ

Коммуникации

Безвозмездная
передача объектов

Расселение

Социальная
«дозагрузка»
проектов

Одностороннее
расторжение
договора

Изъятие ИЖС

Нормативная
недорегулированность

Строительство
социнфраструктуры

Компенсация расходов
на капремонт

Расселение

Горожане априори негативно настроены к КРТ. А власть не всегда умеет разговаривать с ними на одном языке.

Пробелы в федеральном (ст 32.1 Жилищного кодекса РФ) и региональном законодательстве усложняют формирование ясной картины будущего и для людей, и для застройщика.



Социальная «накачка»

Комплексное развитие застроенной жильём территории по своей сути — уже социальный проект. Однако региональные власти зачастую пытаются за счет него решить накопившиеся проблемы.

КРТ жилой застройки, не учитывающее экономику, дискредитирует саму идею КРТ. Такие проекты не будут успешными и усилят недоверие со стороны горожан и жителей старого фонда

Передача части жилья в пользу города или субъекта для передачи очередникам, сиротам или создания маневренного фонда

1

Строительство школ, детских садов и другой инфраструктуры

2

Компенсация капремонта

3

На усмотрение региона. Четких правил нет

Расторжение договора

An aerial photograph of a modern playground. The playground features wooden structures, including a swing set and a climbing frame, set on a sand surface. A paved path with a bicycle symbol runs alongside the play area. The background shows a concrete wall and a rocky embankment.

Договор КРТ может быть расторгнут в одностороннем порядке из-за неисполнения застройщиком обязательств. Но как оценить, исполнены обязательства или нет, не ясно. Как договариваться — неизвестно.

Изъятие ИЖС



Возможно ли КРТ
на площадке где один
многоквартирный дом
и «поле» индивидуальных



Как работать с точечной
индивидуальной
застройкой,
когда изъятие невозможно:

