

LOYS

ATTORNEYS AT LAW



Хмелевский Николай

Старший адвокат-партнер LOYS

Руководитель практики
недвижимости и строительства

Комплексное развитие территории или реновация «по-уральски»

Структура доклада

- Часть I** Понятие, описание института КРТ, декларируемые задачи
- Часть II** Отличия КРТ от КУРТ и реновации в Москве
- Часть III** Регулирование КРТ в Свердловской области
- Часть IV** Первые торги по КРТ на Урале -Челябинск
- Часть V** Проблемы и перспективы института КРТ, интерес для девелоперов

Часть I

**Понятие, описание
института КРТ, задачи**

Комплексное развитие территории

КРТ - совокупность мероприятий, направленных на организованную застройку крупных территорий с их обеспечением необходимой инфраструктурой для устойчивого развития.

Специфика КРТ состоит в обязательном наличии соглашения между застройщиком и органами власти, регламентирующего взаимные обязательства, связанные со строительным проектом, ведении застройки только на основании проекта планировки территории, предусматривающего параметры объектов основного назначения и создаваемой для них инфраструктуры.

Институт КРТ введен в Градостроительный кодекс РФ федеральным законом № 494-ФЗ от 30 декабря 2020 года «О внесении изменений в Градостроительный, Земельный кодексы РФ в целях комплексного развития территорий».

Комплексное развитие территории

Задачи КРТ:

1. **сбалансированное и устойчивое развитие** поселений
2. формирование **комфортной городской среды** и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик ОКС
3. достижение показателей в сфере **жилищного строительства** и улучшения жилищных условий граждан;
4. **развития** транспортной, социальной, **инженерной инфраструктур**, благоустройства территорий поселений, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;
5. **привлечения внебюджетных источников финансирования** обновления застроенных территорий.

Комплексное развитие территории

Виды КРТ:

1. КРТ территории **жилой застройки** (многоквартирные дома)
2. КРТ территории **нежилой застройки (в т.ч. самоволки,**
3. КРТ **незастроенной территории** (ЗУ в публичной собственности, мб с постройками, не обремененными правами 3х лиц);
4. КРТ **по инициативе правообладателя** (собственника ЗУ и/или ОКС)

Комплексное развитие территории

РЕНОВАЦИЯ / САМОРАЗВИТИЕ

РЕНОВАЦИЯ – восстановление, замещение основных фондов, выходящих вследствие их физического и морального износа.

Обновление жилищного фонда и городской среды.

Децентрализованная реновация (реконструкция) – обновление жил. фонда силами и средствами собственников и ответственных жильцов без значительной доли государственного финансирования

Комплексное развитие территории

РЕНОВАЦИЯ / САМОРАЗВИТИЕ

77% жилищного фонда составляют типовые серии домов советского периода и современная массовая жилая застройка (низкое качество городской среды)

44% всех МКД старше 50 лет

от 60 до 90 % нового жилищного строительства в крупных городах ведется на свободных участках размером от 30 до 130 га **за пределами территорий сложившейся застройки**. Это требует большей протяженности новых дорог и инженерных сетей, а также большего количества учреждений образования и здравоохранения, чем при строительстве на более компактных участках в границах сложившейся застройки

1% офисов и малых производств размещается на территориях массовой жилой застройки (качество городской среды)

Комплексное развитие территории

РЕНОВАЦИЯ / САМОРАЗВИТИЕ

Целевые показатели к 2024 г.: **Национальный проект «Жилье и городская среда»**

500,08 тыс. чел. кол-во граждан расселенных из непригодного жил фонда

8 994,8 тыс. кв.м. кол-во расселенных кв.м. жилья

464 486 235 руб. объем финансирования на 2024 г.

Комплексное развитие территории

Джентрификация



ФРАНЦИЯ:

*многоаспектная реновация с социальными целями
(борьба с социально-неблагополучными районами)*



Срок: с 2003 г. – н.вр.



Объект: районы концентрации домов 1957-1968 гг. постройки



Масштаб: 490 районов, 4 млн. жителей, около 380 тыс. домов



Затраты национального правительства: 7,6 млрд. евро к 2014 г., 7 млрд. евро до 2024 г.



Институциональное оформление:

- Программа городской реновации
- Закон об обновлении городской среды
- Национальный оператор - Национальное агентство городской реновации
- Региональные операторы – разрабатывают и контролируют исполнение принципов урбанистического планирования, отбирают девелоперов-подрядчиков

Комплексное развитие территории

Джентрификация + увеличение этажности



ВЕЛИКОБРИТАНИЯ:

пример неуспеха «девелоперской» реновации



Срок: 2002-2011 гг.



Объект: районы концентрации домов типа «террасы» 1850-1860-х гг. (Victorian terrace houses, однотипные малоэтажные жилые дома, блокирующиеся боковыми стенами)



Масштаб: 12 городов

- план: снос 400 тыс. домов,
- факт: снос 30 тыс. домов, стройка 15 тыс. + 108 тыс. домов реконструкция



Затраты национального правительства: 2,3 млрд. фунтов



Институциональное оформление:

- Программа «Инициатива по обновлению жилищного фонда» и фонд программы
- Закон о жилищном фонде и восстановлении
- Оператор - Агентство по жилищному фонду
- Местные власти – разработка локальных стратегий реновации

Комплексное развитие территории

Реконструкция жил. фонда



ГЕРМАНИЯ:

*децентрализованная реновация (реконструкция)
ответственных собственников*



Срок: с 1990-х по н.вр.



Объект: послевоенные дома, дома 1960-х г. на территории Берлина и Восточной Германии



Масштаб:

- 22 тыс. домов, 2,2 млн. квартир (Восточная Германия)
- 85 % панельных зданий (Берлин)



Стоимость:

- 2002-2009 г. 2,5 млрд. евро, в т.ч. 1 млрд. евро федерального правительства (Восточная Германия)
- 12 млрд. евро, в т.ч. 6 млрд. евро федерального правительства (Берлин)



Институциональное оформление:

- Строительный кодекс (определяет права муниципалитетов)
- Госпрограмма "Санация и модернизация панельных домов Берлина" (для Берлина)
- Федеральная программа Stadtumbau Ost (для Восточной Германии)

Комплексное развитие территории

Реновация памятников архитектуры



ИТАЛИЯ: *децентрализованная реновация*



Объект:

- объекты культурного наследия (усадьбы и исторические центры городов)
- многоквартирные дома 1950-1990-х годов постройки



Институциональное оформление: *отсутствует*

- Нет единой типовой программы реновации
- Проекты носят локальный характер и регулируются местными властями
- Требования муниципалитетов существенно различаются
- Сделан акцент на взаимодействие с жильцами напрямую

НИУ «Высшая школа экономики» «Обзор и подходы к совершенствованию законодательного регулирования сноса и реконструкции морально и физически устаревшего жилищного фонда Российской Федерации» http://gos.hse.ru/upload/Renovation_part_1.pdf

Комплексное развитие территории

РЕНОВАЦИЯ

Комплексное развитие территории – механизм децентрализованной реновации, осуществляемой силами и средствами девелоперов с приоритетом сноса существующего жил. фонда и новой планировки территории, также выполняемой девелоперами и выступающей основой для внесения изменений в ГП и ПЗЗ.

Часть II

Отличия КРТ от КУРТ и реновации в Москве

КРТ и КУРТ

Виды деятельности по КУРТ в соответствии с ранее действовавшей гл. 5.1 ГрК РФ	Виды КРТ в соответствии с новой гл. 10 ГрК РФ
<ul style="list-style-type: none">• развитие застроенных территорий (РЗТ)• комплексное освоение территории (КОТ, при этом отдельные нормы были посвящены освоению и комплексному освоению территории в целях строительства стандартного жилья)• комплексное развитие территории (КРТ, включало в себя две разновидности: по инициативе правообладателей земельных участков и по инициативе органа местного самоуправления)	<ul style="list-style-type: none">• КРТ жилой застройки• КРТ нежилой застройки• комплексное развитие незастроенной территории• КРТ по инициативе правообладателей

Юридический справочник застройщика «Качкин и партнеры» <https://www.kachkin.ru/yuridicheskiy-spravochnik-zastroyshchika/>

КРТ и КУРТ

РЗТ и КРТ

Принципиальные изменения:

- приоритет новой планировки территории над ГП и ПЗЗ
- учет мнения жителей на старте КРТ жилой застройки
- механизм защиты прав граждан и интересов застройщика в КРТ жилой застройки
- в РЗТ участвовали только дома признанные аварийными или включенные в адресную программу расселения (в иных видах КУРТ – ВРИ противоречил ПЗЗ, самовольные постройки)
- критерии к участникам торгов для КРТ

Реновация в г. Москве

Закон РФ от 15.04.1993 N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»

Под реновацией жилищного фонда в городе Москве понимается совокупность мероприятий... направленных на **обновление среды жизнедеятельности** и создание **благоприятных условий проживания** граждан, **общественного пространства** в целях предотвращения роста **аварийного жилищного фонда** в городе Москве, обеспечения **развития жилых территорий** и их благоустройства.

старт -2017 год

объем – 5173дома – 10% жилого фонда Москвы

350 000 расселенных квартир – **около 1 млн. человек**

5,2 млн. кв. м. нового жилья

2022-2024 - **508,7 млрд. рублей**, а всего более **5,2 трлн. руб.**

Реновация в г. Москве

Критерии

- Только **многоквартирный дом первого периода индустриального домостроения**, аналогичный ему по характеристикам конструктивных элементов многоквартирный дом, в которых собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений **не менее двух третей жилых помещений проголосовали за** включение соответствующего многоквартирного дома в проект программы реновации
- Исключение из программы реновации - более одной трети голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме
- Одновременное утверждение **новой планировки и изменений в ПЗЗ**

Реновация в г. Москве

Критерии

- **Критерии равнозначности** предоставляемых жилых помещений (жилая площадь, кол-во комнат, общая площадь кв.м больше, улучшенная отделка, тот же район), доплата не взимается
- Взамен комнаты в коммуналке предоставляется отдельная квартира
- Социальный наем меняется на соц. наем или квартиру в собственности
- Собственник жилого помещения вправе выбрать вместо равнозначного жилого помещения **денежную компенсацию** (кроме случаев ипотеки, а также регистрации несовершеннолетних, недееспособных)
- Возмещение на основании договора между собственником и ОМС

Реновация в г. Москве

Критерии

- Решен вопрос со взносами на кап. ремонт
- Правило перехода арестов и залога на новое помещение
- Собственникам нежилых помещений – денежная компенсация
- Арендаторам – аренда нового помещения без торгов на равнозначных условиях

Часть III

Регулирование КРТ в Свердловской области

НПА Свердловской области по КРТ

Установлено на региональном уровне:

- Установлены критерии включения в один договор по КРТ несмежных территорий (приказ Министерства Строительства и развития инфраструктуры Свердловской обл. от 8 апреля 2021 г. N 232-П)
- Определен порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ (постановление Правительства Свердловской области от 22 июля 2021 г. N 442-ПП)

НЦА = Пкс x Sзт x Кип x 0,1, где:

Пкс - средний уровень кадастровой стоимости по муниципальным районам по сегментам (утверждается региональной властью);

Sзт - площадь застроенной территории (кв. м);

Кип - коэффициент инвестиционной привлекательности застроенной территории, который составляет 0,03.

НПА Свердловской области по КРТ

Установлено на региональном уровне:

Установлены **критерии включения территории в КРТ с МКД** (не признанными аварийными и не включенными в адресные программы) – постановление Правительства Свердловской области от 29 апреля 2021 г. N 261-ПП в ред. постановления Правительства Свердловской области от 30 сентября 2021 г. N° 649-ПП

- МКД этажностью **до 3 этажей** включительно, **физический износ** основных конструктивных элементов **более 50%**
- МКД этажностью **до 3 этажей** включительно **если совокупная стоимость работ по капитальному ремонту** конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения превышает стоимость, определенную НПА
- МКД этажностью **до 3 этажей** включительно, построенные в период индустриального домостроения **по типовым проектам**, введенные в эксплуатацию **с 1945 года по 1970 год** включительно;

НПА Свердловской области по КРТ

Установлено на региональном уровне:

- МКД, находящиеся в **ограниченно работоспособном техническом состоянии**
 - МКД этажностью **до 3 этажей** включительно, в которых **отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения**
 - **МКД** этажностью **4 и 5 этажей**, если соответствуют **2 и более критериям** приведенным выше
- * На территории с вышеприведенными МКД, включенными в КРТ, могут находиться также находясь **объекты ИЖС, дома блокированной застройки, садовые дома**, если:
- **до 1970 года постройки и физический износ более 50%**
 - отсутствует хотя бы одна из **централизованных систем инженерно-технического обеспечения**

Часть IV

**Первые торги по КРТ на
Урале - Челябинск**

Первые договоры о КРТ

МОСКВА

- КРТ нежилой застройки (пром. зона «Коровино» на севере Москвы) – АО «Интеко» - ноябрь 2020

ЧЕЛЯБИНСК

- КРТ нежилой застройки (бывшая пром. зона Каширинский рынок) – ООО «Голос. Девелопмент», ООО «ТриГор и К» - собственник земли

КРТ жилой застройки нерентабельно

Первые договоры о КРТ

ЧЕЛЯБИНСК Каширинский рынок



Территория бывшего Каширинского рынка



Визуализация будущего жилого комплекса

<https://golos.click/#projects>

Часть V
Проблемы и
перспективы института
КРТ, интерес девелопера

Проблемы КРТ

ЭКОНОМИКА

- вовлечение в КРТ территорий ИЖС (садовых и гаражных кооперативов)
- условие об обязательном выкупе ОМС социальных объектов
- решение проблемы несмежных участков
- стабилизационная оговорка
- выход МКД из реновации – защита инвестора
- высокие требования к инвестору

Проблемы КРТ

ПРАВО

- обязательность внесения изменений в ПЗЗ и ГП
- расторжение договора в одностороннем порядке ОМС
- соглашения о защите и поощрении капиталовложений
- КРТ по инициативе правообладателей
- детализация коллизий в защите прав граждан по КРТ жилой застройки
- проблема выдачи ГПЗУ
- взносы на кап. ремонт



Хмелевский Николай
Старший партнер, адвокат,
Руководитель
практики
недвижимости и строительства
n.khmelevskiy@loys.law

LOYS
Attorneys at law

Ekaterinburg | Russia

Kaliningrad | Russia

Vladivostok | Russia

Krasnodar | Russia

Krasnoyarsk | Russia

www.loys.law