



**Комплексное развитие
территорий как инструмент
формирования комфортной
городской среды**

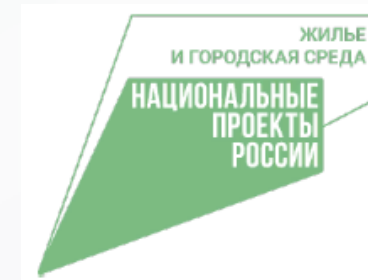
Глушков Антон Николаевич,
Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»
23 июня 2021 года

НОСТРОИ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Национальный проект «Жилье и городская среда»



Национальный проект «Жилье и городская среда» — базовый программный документ, определяющий цели развития городской среды, улучшения жилищных условий населения



Включает в себя федеральные проекты,
в том числе:



Жилье

Цели (2030):

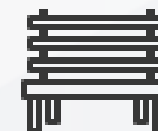
- **До 120 млн. кв. м в год** – увеличить объем жилищного строительства
- **Для 5 млн. семей** – улучшить жилищные условия



Сокращение непригодного для проживания жил. фонда

Цели (2030):

- **Расселить более 500 тыс. человек** из непригодного для проживания жил. фонда
- **Ликвидировать** порядка **9 млн. кв. м** непригодного жилья






Формирование комфортной городской среды

Цели (2030):

- **До 80%** – увеличить долю городов с благоприятной средой
- **До 254 баллов** (из 360 возможных) увеличить **средний индекс качества городской среды**

Индекс качества городской среды

-  **Индекс качества городской среды** —
-  инструмент для оценки качества материальной
-  городской среды и условий её формирования.

Статистика (2020 год):

2/3 городов имеют **низкий индекс качества** городской среды

.....

Средний индекс качества городской среды (2020 г.)
– **ниже среднего (49,1%)**



Цели (к 2030 году):

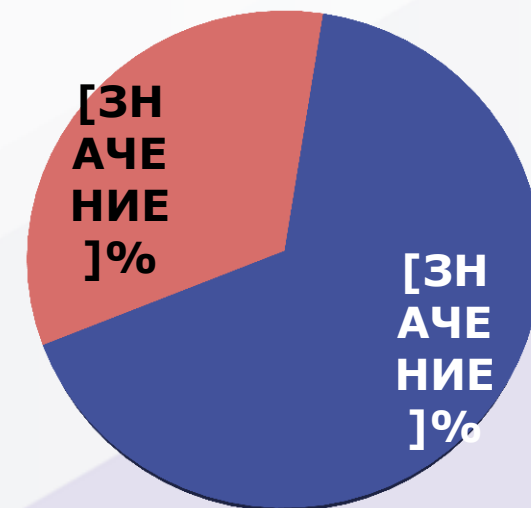
Более, чем в 2 раза **увеличить** долю городов с благоприятной средой



.....



Увеличить в 1,5 раза **значение** среднего индекса качества городской среды

Общее количество городов с благоприятной и неблагоприятной средой (2020)



-  Города с благоприятной средой (Индекс качества > 50%)
-  Города с неблагоприятной средой (Индекс качества < 50%)

Комплексное развитие территорий – новое регулирование



Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. №494-ФЗ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»

Ключевые новеллы (кратко):

- Единый механизм редевелопмента, применимый к смешанной застройке;
- Механизм обязательного выкупа помещений в ветхих МКД;
- Упрощенный порядок подготовки и изменения град. документации;
- Заключение соглашений о защите и поощрении капиталовложений для КРТ

1

- Новая глава 10 ГрК РФ «Комплексное развитие территории» - отражение комплексного развития территории в градостроительной документации
- Виды комплексного развития территории. Объекты, включаемые в границы территории для разных видов комплексного развития. Общие положения о возможности изъятия недвижимости при КРТ. Порядок принятия решения о КРТ и требования к нему. Реализация решения о КРТ. Договор о КРТ, требования к нему и его заключение

2

- Изменения в ЗК РФ: предоставление земельных участков для КРТ.
- Правила изъятия недвижимости при КРТ

3

- Изменения в ЖК РФ: жилищные права при КРТ собственников помещений в неаварийных многоквартирных домах.
- Проведение общих собраний при КРТ

4

- Изменения в иные законодательные акты: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации».

Комплексное развитие территорий – предложения НОСТРОЙ

- Закрепить в ГрК РФ порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях определения соответствия участника торгов на право заключения договора о КРТ требованию о наличии опыта участия в строительстве;
- Снизить либо отменить требования к опыту участия в строительстве для отдельных групп застройщиков, в частности, мелких и средних, для застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства, проекты строительства объектов ИЖС;
- Прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генплан, правила землепользования и застройки, необходимых для реализации решения о КРТ и ППТ;
- Исключить положения ГрК РФ, позволяющие уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, с закреплением исключительно судебного порядка расторжения договора;
- Предусмотреть возможность реализации КРТ жилой застройки в отношении территорий, занятых ветхими (аварийными) объектами ИЖС (садовыми домами), даже если на территории отсутствуют ветхие (аварийные) многоквартирные дома;
- Исключить обязанность инвестора (застройщика) прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений разрешение на строительство, ГПЗУ, ППТ; наделить его правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ;
- В перспективе – включить положения, аналогичные стабилизационной оговорке (запрет применения к инвестору определенных НПА в течение срока реализации проекта) в содержание договора КРТ, без заключения отдельного соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

📍 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

🌐 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

☎️ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ