

Новеллы в КРТ: бремя строительства социальной инфраструктуры ляжет на застройщика

06.02.2025

СТАТЬИ

КРТ

Legal Insight

№ 09 (135) Ноябрь 2024



КРТ
ГЛАЗАМИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Мы продолжаем наблюдать за развитием правового регулирования КРТ в рамках рубрики «Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ?». Вступающий в силу 1 марта 2025 г. закон № 486 внес ряд корректировок, [одна из которых была озвучена участниками нашего исследования по КРТ](#). По сути, этот закон также регламентирует обязательство осуществляющих КРТ лиц за свой счет возводить объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры. Из него исключены положения, предусматривавшие возможность возведения объектов вспомогательной инфраструктуры за счет публичных органов в рамках договоров о КРТ. При этом за публичным органом могут быть сохранены обязательства по обеспечению строительства или реконструкции таких объектов. Это потребует взаимодействия публичных органов власти с потенциальным застройщиком данных объектов в рамках проектов КРТ, — возможно, некоего сочетания институтов ГЧП, концессионных соглашений при строительстве объектов по процедуре КРТ. Мы попросили Надежду Пронину, партнера УКеу, оценить последние новеллы законодательства о КРТ.

Можно выделить три основополагающих изменения, вносимых Федеральным законом от 26.12.2024 № 486 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Расширилась территория, которую можно использовать для реализации КРТ. Добавились такие объекты, как ИЖС и блокированные дома, появилась возможность включать в застройку территорию, на которой расположены дома, имеющие не только статус аварийных, но и высокий уровень износа либо ненадлежащее техническое состояние, с отсутствием коммуникаций. Теперь в КРТ можно включать территории, которые ранее не подвергались градостроительному планированию.

Ситуации, когда зоны ИЖС не могли быть вовлечены в застройку, исключены, и можно быть уверенным в том, что рядом с красивой и комфортной современной инфраструктурой больше не будут оставаться не вписываемые в городскую среду разноплановые индивидуальные жилые дома. Теперь в КРТ можно будет включать территории, которые ранее использовались под промышленные нужды, не имея четкой планировочной структуры.

Для застройщиков, реализующих КРТ по инициативе правообладателей, упростился порядок внесения изменений в ГП и ПЗЗ. Основанием для этого будет служить непосредственно договор о КРТ, ранее такие изменения вносились на основании решений о КРТ. В связи с этим сократился срок, отведенный для внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, теперь он составляет 90 дней. Это приятный бонус для указанных застройщиков: им больше не нужно беспокоиться за возможное разночтение заключенного договора и документов территориального планирования: больше не будет появляться ничего из того, что не предусмотрено договором. Срок реализации таких изменений уменьшится и станет практически неощутимым для застройщика.

В целом подобные изменения, безусловно, положительно повлияют на осуществление проектов КРТ и расширят для бизнеса границы этого института за счет добавления объектов и территорий, застройка которых ранее была невозможна в рамках КРТ, а также упростят и ускорят застройщикам, реализующим проекты по собственной инициативе, процедуру внесения изменений в ГП и ПЗЗ.

Появились конкретные обязательства по возведению в рамках проектов КРТ объектов вспомогательной инфраструктуры с согласованием в соответствующих договорах показателей, этапов и сроков их строительства. Решение о КРТ теперь в обязательном порядке должно содержать расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. Важно, чтобы данные показатели имелись в градостроительных регламентах и применялись на практике. Это позволит сразу просчитать социальную

нагрузку, определить, как говорят застройщики, «полетит ли проект».

В то же время с учетом положений, содержащихся в пояснительной записке к законопроекту, можно утверждать, что ранее существовавшая в законодательстве возможность использовать финансовые ресурсы государства для возведения подобных объектов в рамках проектов застройки по инициативе правообладателей и дискуссии на эту тему закрыты. Эти расходы перенесены, по сути, на конечного потребителя, поскольку в любом случае при таком подходе стоимость квадратного метра приобретаемых объектов возрастет.

Возможно, этого удастся избежать, если публичные органы в некоторых случаях возьмут на себя инициативу по привлечению иных лиц в рамках ГЧП или концессии. Словом, практика покажет.

Image not found or type unknown



Надежда

Пронина

партнер UKey

СТАТЬИ

КРТ