

# МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## THE MECHANISM OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF THE TERRITORY

**Ситникова М. А.**, студентка 2 курса факультета кадастра недвижимости и инфраструктуры пространственных данных ФГБОУ ВО ГУЗ, г. Москва

**Sitnikova M. A.**, [msit2505@gmail.com](mailto:msit2505@gmail.com)

### Аннотация

В последние годы Московская область активно занимается комплексным развитием своих территорий. Это не только способствует улучшению качества жизни населения, но и позволяет привлечь дополнительные инвестиции в регион. В данной статье мы рассмотрим механизм комплексного развития территории, выделим ряд проблемных вопросов, затрудняющих реализацию проектов комплексного развития территории на практике. В современном мире, где процессы урбанизации и развития инфраструктуры идут быстрыми темпами, вопрос о комплексном развитии территорий становится все более актуальным. Комплексное развитие подразумевает гармоничное сочетание экономического, социального и экологического развития территории, а также эффективное использование ее ресурсов. На сегодняшний день комплексное развитие территорий является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов Российской Федерации, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий.

### Annotation

In recent years, the Moscow region has been actively engaged in the comprehensive development of its territories. This not only helps improve the

quality of life of the population, but also helps attract additional investment into the region. In this article, we will consider the mechanism of integrated development of a territory, highlight a number of problematic issues that complicate the implementation of integrated development projects of a territory in practice. In the modern world, where the processes of urbanization and infrastructure development are proceeding at a rapid pace, the issue of integrated development of territories is becoming increasingly relevant. Integrated development implies a harmonious combination of economic, social and environmental development of the territory, as well as the efficient use of its resources.

**Ключевые слова:** КРТ, механизм, цели, проблемные вопросы.

**Keywords:** CRT, mechanism, goals, problematic issues.

В 2020 г. в законодательство Российской Федерации было введено понятие «**Комплексное развитие территорий**» (КРТ). С этого времени в России появился механизм обновления городской жилой застройки, что дает возможность городу решить проблему аварийного и ветхого жилья, улучшить условия жизни для граждан, получить современную городскую среду. Кроме того, механизм КРТ позволяет привлечь для этих целей средства застройщиков и сократить бюджетные расходы.

Если говорить языком официальных документов, комплексное развитие территорий — это особый вид градостроительной деятельности, который становится все более популярным и востребованным со стороны как инвесторов-застройщиков, так администраций различных субъектов и муниципальных образований РФ. По мнению Минстроя России, на сегодняшний день КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития российских регионов, цели которого — повышение эффективности использования территорий, развитие инфраструктуры, расселение аварийного жилья и обновление застроенных территорий [4].

Основными целями КРТ, заложенными в Кодексе (ст. 64) как раз, и является обеспечение сбалансированного и устойчивого развития, повышение качества городской среды и улучшение внешнего облика и иных характеристик объектов капитального строительства городских территорий.



Рис 1. Цели комплексного развития территорий

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до **2030 года**" одной из национальных целей развития страны на период до 2030 года является обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни, в качестве целевых показателей достижения которой установлено улучшение жилищных условий не менее **5 млн** семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до **120 млн кв. метров** в год, а также улучшение качества городской среды в полтора раза. Указанные целевые показатели также являются целями реализации национального проекта "**Жилье и городская среда**"[2]. Для обеспечения достижения обозначенной в Указе национальной цели разработан и принят Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "**О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях комплексного развития территорий**" (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ) [1].

Федеральный закон № 494-ФЗ установил 4 вида комплексного развития территорий:

1. Комплексное развитие территории жилой застройки;

2. Комплексное развитие территории нежилкой застройки;
3. Комплексное развитие незастроенной территории;
4. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей [1].

Реализация КРТ призвана способствовать увеличению объемов жилищного строительства, созданию правовых условий для обновления ветхой жилой застройки, а также обеспечению нового качества городской среды. Эксперты из Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) считают, что важность закона о КРТ в современных реалиях очень высока, поскольку этот механизм позволяет решить сразу несколько проблем: от качественного освоения новых территорий до развития «морально устаревшей» сложившейся городской застройки [3].

**Механизм КРТ выглядит так:** город объявляет некую территорию зоной КРТ и выставляет ее на торги. На торгах побеждает один из застройщиков, который выкупает всю недвижимость в данной зоне, сносит ее и строит что-то свое, обычно это высотки. Беда в том, что собственники недвижимости в зоне КРТ по сути лишены права голоса. Хотят ли они продать свое имущество, никого не волнует. Их подписали под КРТ — и всё, отказаться от продажи уже невозможно. Застройщик сам нанимает оценщика, оценщик определяет сумму выкупа. Если собственнику не нравится сумма, то он может пойти в суд. Судебная практика показала, что суд увеличивает выкупную стоимость совсем чуть-чуть. Смысл правовой схемы КРТ состоит в том, что инвестор-застройщик и администрация заключают договор о КРТ, в рамках которого объединяют усилия и распределяют свои обязательства по выполнению всех необходимых градостроительных мероприятий, направленных на реализацию принятого администрацией решения о комплексном развитии определенной территории: разработка документации по планировке территории, предоставление застройщику земельных участков под застройку, снос и строительство (реконструкция) объектов, расселение аварийного и ветхого жилья, создание инфраструктуры

(в том числе за счет администрации). Такой договор заключается администрацией с победителем публичных торгов, конкурса или аукциона (КРТ по инициативе администрации) либо без торгов напрямую с правообладателями земельных участков или объектов недвижимого имущества, расположенных в границах подлежащей развитию территории (КРТ по инициативе правообладателей). Если желающих принять участие в КРТ правообладателей несколько, они, помимо договора КРТ с администрацией, должны заключить между собой соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий КРТ. Но инициатива правообладателей допускается только в случае КРТ нежилой застройки, то есть территории, на которой нет подлежащих расселению аварийных и ветхих многоквартирных домов (при этом застройщик по договору о КРТ может в будущем построить эту территорию новым жильем). КРТ существующей жилой застройки или незастроенной территории, согласно закону, возможна только по инициативе администрации и с обязательным проведением торгов. Однако при любом из этих вариантов можно заключить договор о КРТ в отношении как всей территории, так и ее части либо отдельного этапа застройки. Таким образом, в границах территории КРТ может быть заключено несколько договоров с разными инвесторами-застройщиками [3].

**Комплексное развитие территорий** — механизм, имеющий множество системных плюсов, однако не лишенный недостатков. Так профессиональное строительное сообщество выделяют ряд проблемных вопросов, затрудняющих запуск, а также реализацию проектов КРТ на практике, среди которых можно выделить следующие:

- отсутствие механизмов поддержки застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территории жилой застройки, в том числе по расселению ими ветхих многоквартирных домов;
- высокие предпринимательские риски застройщиков, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома из решения

о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме уже после заключения с застройщиком договора о комплексном развитии территории жилой застройки (до утверждения документации по планировке территории);

- отсутствие возможности реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в отношении территории, полностью занятой ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, а также отсутствие возможности принятия решения о комплексном развитии в отношении территории смешанной застройки (например, включающей промышленную зону, а также земельные участки, занятые ветхими объектами индивидуального жилищного строительства), что не позволяет использовать значительный градостроительный потенциал указанных территорий, и так далее [2].

Механизм комплексного развития территории - это система мер, направленных на гармоничное и сбалансированное развитие различных аспектов территории, включая экономические, социальные и экологические. Такой подход позволяет обеспечить устойчивое развитие регионов и городов, улучшить качество жизни населения и сохранить окружающую среду. Важным аспектом комплексного развития является участие общественности в процессе принятия решений, что позволяет учитывать интересы всех заинтересованных сторон и обеспечить прозрачность и открытость процесса. Таким образом, механизм комплексного развития территории является ключевым инструментом для обеспечения устойчивого развития регионов и достижения целей устойчивого развития на местном уровне.

### **Литература**

1. Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" от

30.12.2020 N 494-ФЗ [Электронный ресурс] URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_372677/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/)

2. Рекомендации «О реализации механизма комплексного развития территорий в субъектах Российской Федерации» (протокол № 295 от 21 декабря 2022 года) [Электронный ресурс] URL:  
<http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/141624/>

3. КРТ, часть II: инвестиционная данность, которой тесно в установленных границах [Электронный ресурс] URL:  
<https://finance.rambler.ru/realty/51210714-krt-chast-ii-investitsionnaya-dannost-kotoroy-tesno-v-ustanovlennyh-granitsah/>

4. Комплексное развитие территорий/ Минстрой России [Электронный ресурс] URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/>

5. Стандарт комплексного развития территорий ДОМ РФ «Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий» [Электронный ресурс] URL: <https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=lq9небоегm960146902>

6. Стандарт комплексного развития территорий ДОМ РФ «Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий» [Электронный ресурс] URL: <https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=lq9небоегm960146902>

