

Научная статья

Original article

УДК 502.131.1

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_4_115

**ЗНАЧЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ КРТ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
НАЦИОНАЛЬНОЙ ЦЕЛИ «КОМФОРТНАЯ И БЕЗОПАСНАЯ СРЕДА
ДЛЯ ЖИЗНИ»**

**IMPORTANCE OF IDT MECHANISMS FOR THE IMPLEMENTATION
OF THE NATIONAL GOAL «COMFORTABLE AND SAFE
ENVIRONMENT FOR LIFE»**



Мамонтова Ирина Юрьевна, к.п.н., доцент кафедры менеджмента и управления сельскохозяйственным производством, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», Москва, Россия

Mamontova Irina Yurevna, PhD, Associate Professor of the Department of Management and Management of Agricultural Production, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education " State University of Land Use Planning ", Moscow, Russia

Аннотация. В исследовании представлен анализ документов и методов реализации проектов Комплексного развития территорий (КРТ) в связи с достижением целевых показателей и задач, сформулированных в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309, «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года», в части национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Abstract. The study provides an analysis of documents and methods for the implementation of projects of the Integrated Development of Territories (CRT) in

connection with the achievement of the targets and tasks formulated in the Decree of the President of the Russian Federation of May 7, 2024 No. 309, «On the national development goals of the Russian Federation for the period up to 2030 and for the future until 2036,» in terms of the national goal «Comfortable and safe environment for life».

Ключевые слова: КРТ (комплексное развитие территорий), жилая застройка, нежилая застройка, Градостроительный кодекс, жилищный фонд, расселение

Keywords: CRT (integrated development of territories), residential development, non-residential development, Urban Planning Code, housing stock, resettlement

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования.

Общий объем жилищного фонда в Российской Федерации составляет 3,8 млрд м². Общий объем многоквартирных домов – 2,4 млрд м², из них 1 млрд м², т.е. 44%, – дома сроком службы старше 50 лет.

До 1 января 2017 г. были признано аварийными 10,5 млн м² жилья, в котором проживает порядка 640 тыс. человек. Это жилье будет расселено в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

По прогнозам, с 2017г. по 2030г. будут признаны аварийными 30,2 млн м² жилья, в которых проживает порядка 6-8 млн человек, из них :

7,6 млн м² – признано аварийным с 1 января 2017 г. по 1 июля 2020 г. ;

22,6 млн м² – прогноз признания жилья аварийным до конца 2030 г..

Потребность в федеральном финансировании для расселения жилья, признанного аварийным после января 2017. , по предварительным расчетам (с учетом инфляции 4% в год) составит более 2, 3 трлн руб..

По данным Росстата, 101 млн. м² жилья имеют износ более 65%.

Из выше сказанного следует актуальность проблемы реновации территорий, их комплексного развития.

Цель исследования – проанализировать значение и вклад механизмов Комплексного развития территорий (КРТ) в достижение национальной цели

по созданию комфортной и безопасной среды для жизни, сформулированной в указе Президента Российской Федерации № 309 от 07.05.2024.

Методы исследования – системный анализ документов, определяющих реализацию механизмов КРТ, мониторинг внедрения КРТ в территориях Российской Федерации.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Национальная цель «Комфортная и безопасная среда для жизни», определённая Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года №309, «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» предусматривает выполнение следующих целевых показатели и задач:

- улучшение качества среды в опорных населённых пунктах на 30 % к 2030 г. и на 60 % к 2036 г.;
- обеспечение граждан жильём общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 г. и не менее 38 кв. метров к 2036 г.;
- обновление к 2030 г. жилищного фонда не менее чем на 20 % по сравнению с показателем 2019 г.;
- устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда;
- повышение доступности жилья на первичном рынке;
- благоустройство не менее чем 30 тыс. общественных территорий и реализация в малых городах и исторических поселениях не менее чем 1600 проектов победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды к 2030 г.;
- реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн человек к 2030 г.;
- строительство и реконструкция (модернизация) не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки к 2030 г.;

- обеспечение значимого роста энергетической и ресурсной эффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве, промышленном и инфраструктурном строительстве;
- обеспечение значимого роста энергетической и ресурсной эффективности;
- увеличение к 2030 г. в агломерациях и городах доли парка общественного транспорта, имеющего срок эксплуатации не старше нормативного, не менее чем до 85 %;
- увеличение к 2030 г. доли соответствующих нормативным требованиям автомобильных дорог федерального значения и дорог крупнейших городских агломераций не менее чем до 85 %, опорной сети автомобильных дорог – не менее чем до 85 %, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения – не менее чем до 60 %;
- снижение смертности в результате дорожно-транспортных происшествий в полтора раза к 2030 г. и в два раза к 2036 г. по сравнению с показателем 2023 г.;
- увеличение к 2030 г. авиационной подвижности населения не менее чем на 50 % по сравнению с показателем 2023 г. при обеспечении к 2030 г. доли самолетов отечественного производства в парке российских авиаперевозчиков не менее чем 50 %;
- завершение до конца 2030 г. капитального ремонта зданий дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций, признанных нуждающимися в проведении такого ремонта по состоянию на 1 января 2025 г.;
- обеспечение в рамках программы социальной газификации населения подключения к сетевому природному газу не менее чем 1,6 млн. домовладений к 2030 г. и не менее чем 3 млн. домовладений к 2036 г.;
- оснащение к 2030 г. необходимым оборудованием до 900 центров воспроизведения аудиовизуального контента в малых населенных пунктах (с

численностью населения до 50 тыс. человек) в целях обеспечения доступа граждан к достижениям современного российского кинематографа, подключение таких центров к единой цифровой платформе, содержащей в том числе библиотеку аудиовизуального контента.

Для достижения целевых показателей национальной цели «Комфортной и безопасной среды для жизни» государственными органами выстроена система комплексного развития территорий. Подписаны законы о комплексном развитии территории – Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»; Федеральный закон от 25 декабря 2023 г. № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Комплексное развитие территорий (КРТ) – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Целями КРТ являются:

1. Обеспечение сбалансированного и устойчивого развития муниципалитетов;
2. Достижение показателей в сфере жилищного строительства, улучшение жилищных условий граждан, в соответствии с национальной целью «Комфортная и безопасная среда для жизни»;
3. Создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территории;
4. Создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5. Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий;
6. Повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов.

В системе КРТ территории разделяются на:

- территории жилой застройки;
- территории нежилкой застройки;
- незастроенные территории.

В соответствии с типами территорий рассматриваются следующие *виды комплексного развития территорий*:

- комплексное развитие территорий жилой застройки;
- комплексное развитие территорий нежилкой застройки;
- комплексное развитие незастроенных территорий;
- комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей.

Комплексное развитие территорий жилой застройки осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены многоквартирные дома.

Комплексное развитие территорий нежилкой застройки

осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены объекты капитального строительства и отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС), садовые дома, иные объекты на участках для ИЖС, личного подсобного хозяйства, садоводства.

Комплексное развитие незастроенных территорий осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц.

Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей

осуществляется по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

Субъектами, принимающими решение о комплексном развитии территорий являются:

1. Правительство Российской Федерации,

если:

- в границах территории расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться в рамках приоритетного инвестиционного проекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, созданным РФ.

При этом решение Правительства РФ о КРТ должно быть согласовано с субъектом РФ.

2. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ,

если:

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта РФ;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, созданным субъектом РФ;
- территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований.

3. Глава местной администрации - в иных случаях.

При этом проект решения о КРТ жилых территорий, подготовленный главой местной администрации, должен быть согласован с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Решение о КРТ жилой застройки может быть принято в отношении одного или нескольких кварталов, микрорайонов, если в их границах расположены:

- *аварийные МКД(многоквартирные дома)*
- *МКД, соответствующие критериям, определяемым субъектом РФ:*
 - физический износ основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает определенное
 - субъектом РФ значение;
 - совокупная стоимость услуг и (или) работ по капремонту МКД превышает стоимость, определенную субъектом РФ;
 - МКД построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием
 - типовых изделий стен или перекрытий, в период, определенный субъектом РФ;
 - МКД находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии (порядок определяет Минстрой России);
 - в МКД отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ.
- *иные объекты в границах квартала или микрорайона, в котором находятся вышеуказанные МКД.*

В целях КРТ жилой застройки *не могут быть изъяты:*

- расположенные в границах таких территорий земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения;
- земельные участки, на которых расположены такие объекты.

– (Исключение: согласование включения указанных участков с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, организациями).

– земельные участки с расположенными на них МКД и жилые помещения в МКД, в отношении которых законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ

– земельные участки с расположенными на них:

жилимыми домами блокированной застройки;

объектами ИЖС, садовыми домами.

(Исключение: изъятие таких объектов, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения).

Таблица 1. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий жилой застройки

	Содержание	Реализация
1 этап	Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
2 этап	Опубликование проекта решения о КРТ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
3 этап	Проведение общих собраний собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу, включенных в проект решения о КРТ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
4 этап	Принятие решения о КРТ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
5 этап	Проведение торгов для заключения договора о КРТ	Реализация с привлечением инвестора

6 этап	Заключение договора о КРТ	Реализация с привлечением инвестора
7 этап	Подготовка и утверждение документации по планировке территории, при необходимости - изменений в генплан и ПЗЗ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
8 этап	Определение этапов реализации решения о КРТ с указанием очередности сноса или реконструкции МКД	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
9 этап	Мероприятия по проектированию, строительству, сносу ОКС для реализации документации по планировке территории и иных мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Решение о КРТ нежилкой застройки может быть принято в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

- на которых расположены объекты кастроительства (за исключением МКД), признанные *аварийными и подлежащими сносу или реконструкции*;
- на которых расположены объекты кастроительства (за исключением МКД), *снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ*;
- виды разрешенного использования которых, а также характеристики расположенных на них объектов кастроительства *не соответствуют правилам землепользования и застройки*;
- на которых расположены объекты капитального строительства, признанные *самовольными постройками*.

В границы КРТ нежилкой застройки *не могут быть включены*:

- МКД;
- жилые дома блокированной застройки;
- объекты ИЖС, садовые дома;

– иные объекты на участках для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

Таблица 2. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий нежилой застройки

	Содержание	Реализация
1 этап	Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора; правообладателями
2 этап	Опубликование проекта решения о КРТ, направление предложения о заключении договора о КРТ всем правообладателям	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора; правообладателями
3 этап	Принятие решения о КРТ и его опубликование	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
4 этап	Заключение договора о КРТ с правообладателями, согласившимися на его заключение и представившими соглашение о реализации КРТ	Правообладателями
5 этап	Проведение торгов в целях заключения договора о КРТ	С привлечением инвестора
6 этап	Заключение договора о КРТ	С привлечением инвестора
7 этап	Подготовка и утверждение документации по планировке территории, при необходимости - изменений в генплан и ПЗЗ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора; правообладателями
8 этап	Выполнение мероприятий по проектированию, строительству, сносу ОКС в целях реализации документации по планировке территории, а также иных мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора; правообладателями

Правительство Российской Федерации и субъекты Российской Федерации наделяются полномочиями по определению объектов, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Комплексное развитие незастроенных территорий осуществляется в отношении земельных участков (в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства), не обремененных правами третьих лиц.

Таблица 3. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенных территорий

	Содержание	Реализация
1 этап	Принятие решения о развитии незастроенной территории	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
2 этап	Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории	С привлечением инвестора
3 этап	Заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории и предоставление земельного участка	С привлечением инвестора
4 этап	Подготовка и утверждение документации по планировке территории, при необходимости - изменений в генплан и ПЗЗ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора
5 этап	Мероприятия по проектированию, строительству, сносу ОКС в целях реализации документации по планировке территории, а также иных мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ	Правительством РФ, регионом или Муниципалитетом с привлечением инвестора

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ (ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ)

Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей осуществляется в отношении земельных участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц, земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и предоставленных третьим лицам, объектов недвижимости, расположенных на указанных выше земельных участках.

В границы территории могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при соблюдении следующих условий:

- наличие согласования с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков;
- целью включения является размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- отсутствие прав третьих лиц на земельные участки;
- земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам, включенным в границы КРТ по инициативе правообладателей.

Таблица 4. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (физических и юридических лиц)

	Содержание	Реализация
1 этап	Заключение соглашения между правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества	Реализация правообладателями
2 этап	Обращение правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества в ОГВ власти субъекта РФ или ОМСУ	Реализация правообладателями
3 этап	Заключение договора о КРТ	Реализация правообладателями

ТОРГИ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

Право на заключение договора о комплексном развитии территории определяется в результате проведенных торгов, порядок проведения которых устанавливается Правительством РФ. Торги могут проводиться в форме конкурса или аукциона. Решение о проведении торгов принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о КРТ. Организатором торгов выступает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или

орган местного самоуправления, принявший решение о КРТ, либо действующая на основании договора с ним организация. Участником торгов может быть юридическое лицо, имеющее опыт строительства объектов недвижимости за последние 5 лет до дня торгов в объеме не менее 10 % от объема, предусмотренного решением о КРТ. (Дополнительные требования к участнику торгов могут устанавливаться Правительством РФ или субъектом РФ).

ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ заключается по результатам проведения торгов или по инициативе правообладателей в целях реализации решения о КРТ.

Договор может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о КРТ, ее части, либо отдельного этапа реализации решения о КРТ.

Может быть заключен один или несколько договоров в отношении территории, предусмотренной решением о КРТ.

Договор должен предусматривать распределение обязательств его сторон при:

- по подготовке и утверждению документации по планировке территории;
- по образованию земельных участков;
- по сносу, строительству, реконструкции объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;
- связанных с обеспечением прав правообладателей земельных участков или иных объектов недвижимого имущества.

Лицо, заключившее договор, не вправе уступить принадлежащее ему право аренды земельного участка, предоставленного в целях КРТ, но в праве зарегистрировать публичную собственность на объекты, созданные за его счет и подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора о КРТ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Для включения МКД в границы КРТ жители должны провести общее собрание, на котором не менее $\frac{2}{3}$ от общего количества собственников и нанимателей жилья должны проголосовать «за».

Для исключения МКД из КРТ жители проводят собрание, на котором не менее $\frac{1}{3}$ от общего количества собственников и нанимателей жилья должны проголосовать «за».

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Обеспечение прав граждан при КРТ жилой застройки состоит в возмещении собственникам жилья (в соответствии с ЖК РФ):

рыночной стоимости жилого помещения, рыночной стоимости общего имущества в МКД, в том числе рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения в связи с изменением места проживания;

так же собственник жилья вправе получить другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилье.

Наниматель жилья вправе получить другое жилое помещение по договору социального найма: общая площадь, жилая площадь и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилье. По письменному заявлению нанимателя такое жилье может предоставляться ему на праве собственности.

ВЫВОДЫ

Ожидания связанные с реализацией системы законодательных актов о комплексном развитии территорий направлены на значительное улучшение качества городской среды, обновление облика городов, обновление городской инфраструктуры, снижение аварийности жилья, создание сбалансированной городской инфраструктуры, создание новых рабочих мест и общественных пространств, обновление промышленных зон и вовлечение их в оборот, получение дополнительных налоговых поступлений в бюджет, улучшение жилищных условий граждан, проживающих в аварийном и ветхом жилье и внесут значительный вклад в реализацию национальной цели «Создания комфортной и безопасной среды для жизни», определённой Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года №309.

Федеральным законом 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» в Градостроительный кодекс Российской Федерации введен единый механизм комплексного развития территорий (КРТ) – взамен ранее используемых отдельных механизмов (РЗТ, комплексное развитие территорий по инициативе органов местного самоуправления и КОТ).

По мнению Минстроя России, на сегодняшний день КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов Российской Федерации для повышения эффективности использования территорий и их обновления, создания необходимых условий для развития инфраструктуры. В настоящее время в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ 866 территорий площадью 19,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 139,7 млн м², в том числе жилой 101,9 млн м² (<https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/1-monitoring-realizatsii-mekhanizma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-subektami-rossiyskoy-federatsii>).

Проекты КРТ позволяют:

- регионам обновлять облик населенных пунктов,
- формировать комфортную городскую среду, создавая необходимые условия для жизни граждан,
- помогают решать социальные задачи по переселению россиян из непригодного для проживания и имеющего высокую степень износа жилищного фонда.

Комплексное развитие территорий – уникальный механизм, включающий множество возможностей для качественного изменения городских пространств, в том числе обновления городской застройки. Его преимуществом является возможность расселять не только дома, находящиеся в аварийном состоянии, но и те здания, которые пока такими не признаны, но имеют высокую степень износа.

По данным, представленным на сайте Минстроя России, на 1 января 2025г. в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ 866 территорий площадью 19,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 139,7 млн. м², в том числе жилой 101,9 млн м².

Всего в проработке 1 429 территорий общей площадью 35,7 тыс. га, в том числе 118 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ», с градостроительным потенциалом 252,3 млн м², из которых 182,6 млн м² жилой площади.

Принято 720 решений о КРТ, в том числе 283 решения о КРТ жилой застройки, общей площадью 13,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 108,6 млн м², из них 77,46 млн м² жилой площади.

В рамках реализации КРТ жилой застройки расселено 228,25 тыс. кв. м жилого фонда, в том числе аварийного 195,49 тыс. м², улучшены жилищные условия для 13,21 тыс. человек.

Список источников

1. Указ Президента РФ от 07.05.2024 N 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»
2. Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.12.2023 N 627-ФЗ
3. 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».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 г. № 846 «Об определении случаев предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в размере от 25 до 100 процентов нормативной стоимости переселения».
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 2 августа 2022 г. № 1371 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 578».
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 г. № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения

договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 577 «Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления».

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности».

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. № 1184 «Об утверждении Правил принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы

территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур».

11. Приказ Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

12. Приказ Минстроя России от 26 августа 2021 г. № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии».

13. Управление собственностью и устойчивым развитием территорий : Учебное пособие для академического бакалавриатаи магистратурыпо направлениям подготовки38.03.02 и 38.04.02 «Менеджмент» / С. П. Коростелев, Н. И. Иванов, В. С. Горбунов [и др.]. Том Часть 1. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Научный консультант", 2021. – 354 с. – ISBN 978-5-907330-86-3. – EDN YTYUJV.

14. Друева А.А. Комплексное развитие территории: правовые условия обеспечения // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2022. № 12. С. 82-90. <http://vestnik.msal.ru/jour/article/view/1924/1947>

15. Трутнев Э. К. Анализ Закона о комплексном развитии территорий № 373-ФЗ // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 25-35 ; № 7. С. 70-81.

16. Кирсанов А. Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в РФ. 2021. № 4 (235) // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vidy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy>

17. Шульженко С. И. Правовые проблемы комплексного развития территории (часть 2) // Управленческое консультирование. 2022. № 2. С. 174-189.

18. <http://minstroyrf.gov.ru>

References

1. Decree of the President of the Russian Federation of 07.05.2024 No. 309 «On national development goals of the Russian Federation for the period up to 2030 and for the future until 2036».
2. Federal Law «On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation»." dated 25.12.2023 N 627-FZ.
3. Federal Law of December 30, 2020 No. 494-FZ «On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to Ensure the Integrated Development of Territories ».
4. Decree of the Government of the Russian Federation of June 1, 2021 No. 846 «On the definition of cases of granting subsidies to persons, concluded agreements on the integrated development of residential areas in accordance with the Urban Planning Code of the Russian Federation, to reimburse the costs incurred to fulfill obligations to create or purchase residential premises for the provision of citizens, resettled from the emergency housing stock, transfer of these residential premises to state or municipal ownership and payment of compensation for seized residential premises in apartment buildings, recognized as emergency and subject to demolition or reconstruction, in order to implement the decision on the integrated development of the residential area in the amount of 25 to 100 percent of the standard cost of resettlement».
5. Decree of the Government of the Russian Federation of August 2, 2022 No. 1371 «On Amendments to Certain Acts of the Government of the Russian Federation and Invalidation of and invalidating the Decree of the Government of the Russian Federation of May 17, 2017 No. 578».

6. Decree of the Government of the Russian Federation of May 4, 2021 No. 701 «On approval of the Rules for bidding for the right to conclude an agreement on the integrated development of the territory, Rules for determining the initial bid price for the right to conclude an agreement on the integrated development of the territory when deciding on the integrated development of the territory by the Government of the Russian Federation and Rules for concluding an agreement on the integrated development of the territory through electronic bidding».
7. Decree of the Government of the Russian Federation of May 17, 2017 No. 577 «On approval of the Regulation on the recognition of capital construction projects, with the exception of apartment buildings, as emergency and subject to demolition in order to make a decision on the integrated development of the territory at the initiative of the local government».
8. Decree of the Government of the Russian Federation of May 17, 2017 No. 579 «On approval of the Rules for agreeing on the inclusion in the boundaries of the territory in respect of which the decision on its integrated development is made by the supreme executive body of the constituent entity of the Russian Federation or the head of the local administration of the municipality, land plots and (or) real estate objects located on them owned by the Russian Federation, constituent entities of the Russian Federation, municipal property».
9. Decree of the Government of the Russian Federation of July 14, 2021 No. 1184 «On approval of the Rules for the adoption by the Government of the Russian Federation of a decision on the integrated development of the territory and coordination of such a decision with the constituent entity of the Russian Federation, within the boundaries of which the territory subject to integrated development is located, and on amending the Regulation on the Government Commission for Regional Development in the Russian Federation».
10. Decree of the Government of the Russian Federation of August 19, 2020 No. 1260 «On approval of the Rules for agreeing on the inclusion in the boundaries of the territory subject to integrated development at the initiative of the rightholders

of land plots and (or) real estate objects located on them, land plots for the placement of communal, transport, social infrastructures».

11. Order of the Ministry of Construction of Russia dated January 28, 2019 No. 44/pr «On approval of the Requirements for the registration of minutes of general meetings of owners of premises in apartment buildings and the Procedure for sending the originals of decisions and minutes of general meetings of owners of premises in apartment buildings to the authorized executive authorities of the constituent entities of the Russian Federation, carrying out state housing supervision».

12. Order of the Ministry of Construction of Russia dated August 26, 2021 No. 610/pr «On the establishment of the Procedure for recognizing apartment buildings as being in a limited working condition».

13. Korostelev S.P., Ivanov N.I., Gorbunov V.S., Margalitadze O.N., Chemodin YU.A., Mamontova I.YU., Mikhajlina E.I. (2021). Upravlenie sobstvennost'yu i ustojchivym razvitiem territorij : Uchebnoe, vol. 1, Moscow: Nauchnyj konsul'tant, 354 p.

14. Drueva A.A. (2022). Kompleksnoe razvitie territorii: pravovye usloviya obespecheniya. Vestnik Universiteta imeni O.E. Kutafina, no. 12, pp. 82-90. <http://vestnik.msal.ru/jour/article/view/1924/1947>

15. Trutnev E.H. K. (2017). Analiz Zakona o kompleksnom razvitii territorij № 373-FZ . Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii, no. 6, pp. 25-35 , no. 7, pp. 70-81.

16. Kirsanov A. R. (2021). Vidy kompleksnogo razvitiya territorij // Imushchestvennye otnosheniya v RF, no. 4 (235). <http://cyberleninka.ru/article/n/vidy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy17>.

17. Shul'zhenko S. I. (2022). Pravovye problemy kompleksnogo razvitiya territorii (pate 2). Upravlencheskoe konsul'tirovanie, no. 2, pp. 174-189.

18. <http://minstroyrf.gov.ru>

© Мамонтова И.Ю., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 4.