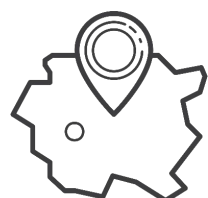


**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**

ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ

ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ





158 проекта КРТ
находятся на различных
стадиях реализации



22 проекта
предусматривают
коммерческое
жилье
(включая часть под
реновацию)



18 проектов
предусматривают
строительство 100%
жилья в целях реновации



118 проектов
не предусматривают
строительство жилья



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

(Приказ ДГИ от 30.06.2022 № 166)


- Положение об очередности планируемого развития территории предусматривается в ППТ (пункт 3 части 3 статьи 42 ГрК РФ)
- Примерная форма договора о КРТ устанавливает требование к графику реализации проекта КРТ, согласно которому ввод в эксплуатацию площадей жилой и площадей нежилой застройки должен быть соразмерен
- Очередность реализации определяется путем заключения дополнительного соглашения
- Отсутствие оснований для отказа выдачи разрешения на строительство в отношении новых объектов капитального строительства, при невыполнении обязательств инвестора по созданию объектов нежилой застройки в предающем этапе реализации проекта КРТ

ПРОБЛЕМА:

- **Высокий риск** нарушения инвестором своих обязательств по созданию за счет собственных средств объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов для последующей передачи в собственность города Москвы после выполнения обязательств по строительству жилья
(высокая финансовая запретность строительства)
- **Отсутствие заинтересованности** инвестора при реализации проектов КРТ осуществлять строительство нежилых объектов не гарантирующих быстрый возврат вложенных инвестиций либо имеющих сложных технологический процесс их создания
(технопарк, объекты социального назначения)
- **Отсутствие императивных требований** к этапам строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой застройки в нормативных правовых актах города Москвы, регулирующих реализацию проектов КРТ
(типовые формы договоров о КРТ)



 **20,99 га**
площадь КРТ

 Проект решения о КРТ
опубликован 16.06.2022

248,91 тыс. кв.м

предельная площадь
застройки, включая:

 **141,98 тыс. кв. м**

предельная площадь жилой застройки, включая:

- 56,02 тыс.кв.м жилая застройка в целях реновации

 **106,9 тыс. кв. м**

общественная застройка

(в т.ч. гостиница, скалолазный центр)



РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ

- Инвестор может в первую очередь осуществить строительство жилой застройки, отложив реализацию строительства нежилой застройки, что повлечет:
- нарушение сроков реализации проекта КРТ
- возникновение объектов долгостроя
- увеличение нагрузки на инфраструктуру города, вследствие отсутствия рабочих мест в границах территории, социальную напряженность



ЗАКРЕПИТЬ В ПОРЯДКЕ О КРТ (ППМ ОТ 23.03.2021 № 331-ПП):

1. **Процент объема вводимых в эксплуатацию объектов нежилой застройки** (в том числе объектов инфраструктуры, за исключением социальной инфраструктуры) должен составлять **не менее** соответствующего **процента объема** вводимой в эксплуатацию **жилой застройки**
2. **Очередность** строительства **социальной инфраструктуры** осуществлять одновременно с жилой застройкой на первом этапе, либо позже, но не позднее строительства 40% от общего объема жилой застройки (без учета реновации)

Предусмотреть:

1. **Запрет на выдачу РНС объектов жилой застройки до ввода в эксплуатацию нежилой застройки**
2. **Заключение договоров аренды земельных участков на каждый этап реализации договора о КРТ, но после выполнения обязательств по строительству ОКС в предыдущем этапе**



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОТРЕБУЮТ:

1. **Внесения изменений в ГрК РФ в части дополнения перечня основания для отказа в выдаче РНС**
2. **Принятия Регламента по предоставлению земельных участков лицам, заключившим договоры о КРТ – отв. ДГИ**
3. **Внесения изменений в Положение о ППТ (ППМ от 30.04.2019 № 449-ПП) в части установления этапов реализации ППТ с полным перечнем ОКС и сроков их строительства и ввода в эксплуатацию, а также перечня земельных участков, необходимых для реализации соответствующей очереди КРТ – отв. Москомархитектура**
4. **Корректировки примерной формы договора о КРТ – отв. ДГИ**
5. **Соблюдения условий договора о КРТ при выдаче РНС/РНВ – отв. Мосгосстройнадзор**