



**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**