



Единый
ресурс
застройщиков

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

КРТ: совершенствование законодательства и лучшие практики

Фурщик М.А, Управляющий партнёр Компании ФОК,
12 марта 2025 года



Финансовый и организационный консалтинг

Разработка региональной концепции КРТ

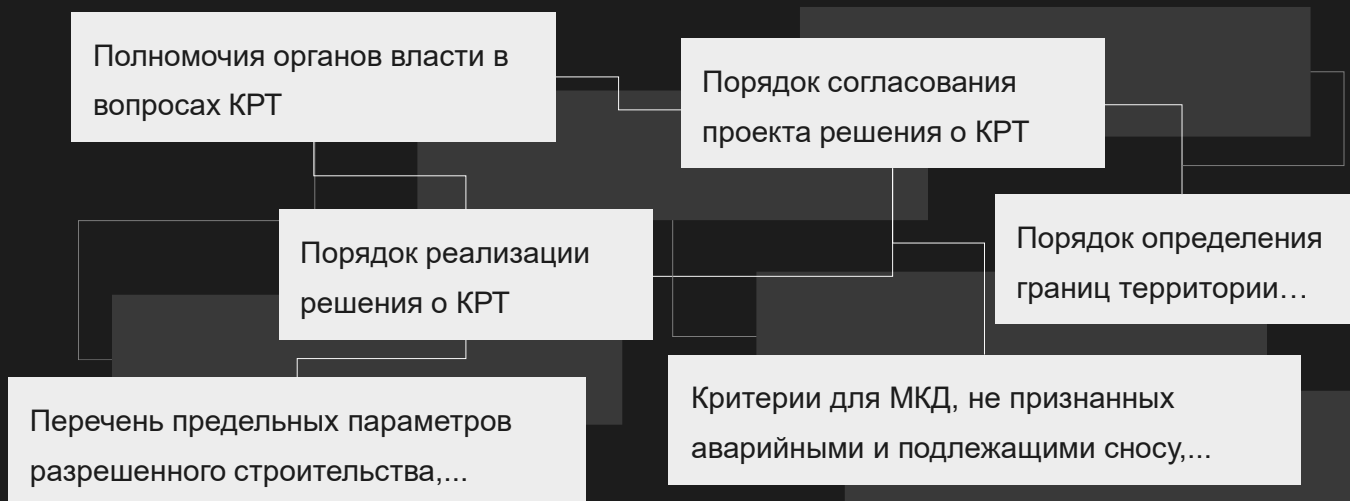
- Отбор участков
- Подходы к наполнению
- Механизмы поддержки
- Определение этапности
- Целевые показатели

Нормативная база по КРТ в регионах: наличие системы

Региональные законы

Указы губернаторов

Постановления
Правительства
(Администрации) региона



Опора на Главу 10 Градостроительного кодекса РФ (уточнения, детализация,...)

Дефицит стратегического подхода

- Выбор участков - ситуативный
 - Наполнение проектов – узко привязано к участку
 - Недостаточная «глубина» портфеля проектов КРТ
- Неполный учёт стратегических приоритетов региона и города
 - Недостаточное количество создаваемых рабочих мест
 - Усиление маятниковой миграции
 - Трудности с планированием бюджетных расходов на инфраструктуру
 - Сложности в привлечении инвесторов «в долгую».

Основные вопросы, на которые отвечает Региональная концепция



Принципы отбора территорий



Укрупнённое наполнение проектов



Перечень территорий под КРТ



Инфраструктурные потребности



Этапность запуска проектов КРТ



Меры гос.поддержки



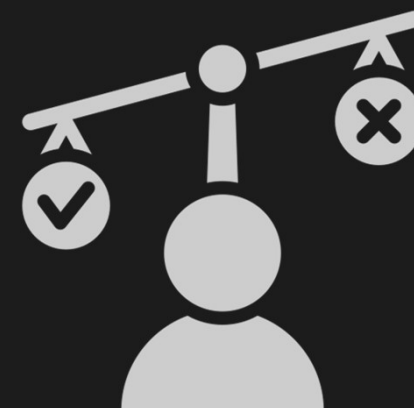
Целевые показатели

На основе анализа по ключевым муниципалитетам:

- земельного банка (включая состояние существующих объектов);
- потребностей по типам недвижимости;
- ценовой ситуации;
- анонсированных проектов-конкурентов;
- инфраструктурной обеспеченности;
- бюджетных возможностей

Возможные принципы отбора участков под КРТ

- ❑ Достаточно крупный размер (например, от 2 га)
- ❑ Неэффективное текущее использование (или отсутствие использования)
- ❑ Приемлемый уровень юридических рисков
- ❑ Потенциальная востребованность частным бизнесом
- ❑ Реалистичность задачи инфраструктурного обеспечения



Пример: участки под КРТ в Стратегии жилищного строительства

ХМАО-Югры

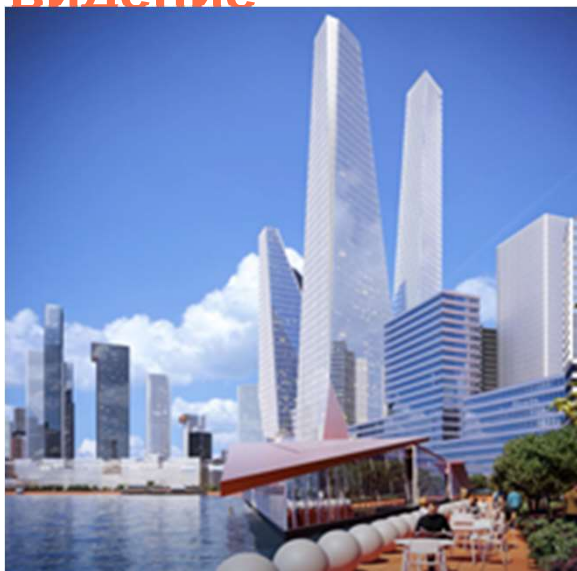
Более 70 участков общей площадью 985 га в населенных пунктах:

- Ханты-Мансийск
- Сургут
- Нижневартовск
- Нефтеюганск
- Мегион
- Когалым
- Нягань
- ...другие

Потенциал - около 14,8 млн м² в жилья (80% от общих объемов ввода МКД по Стратегии)



Разнообразие наполнения проектов КРТ и общее стратегическое видение



Пример Москвы:

- Жилье
- Промышленная недвижимость
- Инновационная инфраструктура
- Крупные социальные объекты
- Транспортно-логистические комплексы
- Бизнес-центры
- ... прочее

Наполнение зависит от расположения, площади и т.д.

Возможные целевые показатели для Региональной концепции

КРТ

- Ввод жилья
- Количество созданных рабочих мест
- Обеспеченность социальной инфраструктурой (по видам)
- Изменение Индекса качества городской среды
- Дополнительные налоговые поступления / бюджетные расходы



Фурщик Моисей Александрович, Управляющий партнёр Компании ФОК

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Телефон:

+7 (495) 232 43 14

Почта:

office@foconsult.ru

