

VI Российская строительная неделя 2025

КРТ: Проблемы и решения

12 МАРТА 2025

GloriaX – цифровой девелопер мультивозможностей



10 лет

на рынке
недвижимости



28 проектов

в реализации



7,4 млн м²

совокупный
объем портфеля
проектов



50+ премий

международных
и российских



10 регионов присутствия

Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская
область, Нижний Новгород, Казань,
Ярославль, Владимир, Мурманск, Омск, Тула



Региональная стратегия GloraX

Проекты КРТ – визитная карточка GloraX



10 регионов присутствия

- Санкт-Петербург
- Ленинградская обл.
- Ярославль
- Тула
- Москва
- Казань
- Мурманск
- Омск
- Нижний Новгород
- Владимир

25 планируемых регионов присутствия

- Псков
- Калининград
- Уфа
- Кемерово
- Тверь
- Великий Новгород
- Челябинск
- Хабаровск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Екатеринбург
- Владивосток
- Иваново
- Краснодар
- Ханты-Мансийск
- Южно-Сахалинск
- Рязань
- Саратов
- Тюмень
- Новосибирск
- Курск
- Самара
- Томск
- Воронеж
- Чебоксары

Развитие КРТ в регионах

2021

800

территорий

150 млн м²

застройки

26 тыс. га

площадь

120 млн м²

жилья

2024

1 222

территории

218 млн м²

застройки

31 тыс. га

площадь

156 млн м²

жилья

Вовлечение земельных участков в комплексное развитие территорий Нижегородской области

- на апрель 2024

16

проектов

3.61 млн м²

жилья

441.9 га

площадь



КРТ становится основным инструментом строительной деятельности в стране

Преимущества реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) как инструмента решения градостроительных проблем



Цель – повышение качества и обновление городской среды, развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, улучшение их доступности

Позволяет договориться с органами публичной власти, собственниками, арендаторами, жителями и максимально учесть их интересы

- Развитие территории допустимо поэтапно в рамках единой концепции и документации по планировке территории, подготовленной стороной договора о КРТ – частным инвестором либо публичным образованием или определённым им юридическим лицом.
- У стороны по договору о КРТ и привлеченных им лиц возникает право собственности на созданное и (или) реконструированное недвижимое имущество, включая объекты культурного наследия (п.6 ч.4, ч.8 ст.68 Градостроительного кодекса).
- Допускает строительство как за счет бюджета публичного образования, так и внебюджетных источников объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур.
- Возможность использования концессионных соглашений/соглашений о государственно-частном партнёрстве/соглашений о защите и поощрении капиталовложений при строительстве объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры (сети, дороги, детские сады, школы, поликлиники, физкультурно-оздоровительные комплексы).
- По КРТ жилой/ нежилой застройки возможно принудительное изъятие у собственников их недвижимого имущества по решению органа публичной власти после подготовки документации по планировке территории. До момента изъятия действуют заключенные договоры аренды.
- В случае, если в ПЗЗ территория накрыта зоной КРТ, развитие территории возможно исключительно путем применения механизма ее комплексного развития на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории. (Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2023 № 307-ЭС23-1848).



Возможность обмена с 01.01.2025 одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на один или несколько земельных участков, которые находятся в частной собственности, и

- предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;
- необходим для размещения объекта социальной инфраструктуры, в том числе если размещение указанного объекта необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования и при этом не предусмотрено утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории;
- необходим для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в подпунктах 2 и 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ (п 2, 3, 4 ст.39.21, п.7 ст.39.22. ЗК РФ)

Принципиальное отличие правового регулирования КРТ от ранее действовавших норм о развитии застроенной территории и комплексном освоении территорий – возможность внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (часть 10.2. ст.45 ГрК) одновременно с подготовкой и утверждением документации по планировке территории/ не позднее 90 дней со дня её утверждения.

Публичные слушания и (или) общественные обсуждения проводятся одновременно по проектам планировки, изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в границах территории КРТ в срок не более одного месяца.

Центр тяжести КРТ – в создании объектов публичной собственности и институте изъятия имущества для публичных нужд, имеющего конституционные ограничения

Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.
Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3 ст.35 Конституции РФ).



ст.49 Земельного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не совпадающий с перечнями объектов федерального, регионального, местного значения и связанных с:

- **выполнением международных договоров Российской Федерации;**
- **строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения** (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:
 - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
 - объекты использования атомной энергии;
 - объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
 - объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
 - объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
 - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
 - объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
 - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
- **иными основаниями**, предусмотренными федеральными законами.



Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013:

- Под государственными или муниципальными нуждами при этом могут пониматься потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту
- **Принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами**, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества.
- **Само по себе заключение договора о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия земельных участков**, поскольку такой договор только регламентирует порядок реализации решения о развитии территории, принятого администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд.



Компенсационный принцип любых ограничений права частной собственности, развитый в ст. 57, 57.1 ЗК РФ, влекущий затраты инвестора в проектах КРТ.

Проблемы органов публичной власти и застройщика (инвестора) при реализации любого девелоперского проекта, включая КРТ



Определение границ территории и статуса расположенных в её границах объектов капитального и некапитального строительства (ОКН/исторические здания/самовольные постройки), ограничений в использовании

Часто КРТ - побудительный мотив анализа территории и того, что на ней расположено



Кто и в какой пропорции должен платить за обеспечение строящегося жилья и коммерческой недвижимости объектами коммунального, социального назначения, благоустройства, включая зелёные насаждения, транспортной инфраструктуры: инвестор (застройщик) или публичное образование (бюджет).



Отсутствует корреляция между градостроительным планированием и управлением публичным имуществом, полномочиями в сфере градостроительства и в сфере распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Постановление Конституционного Суда РФ от 03.07.2019 № 26-П:

Такие вопросы местного значения, как утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, резервирование земель и изъятие земельных участков для муниципальных нужд, муниципальный земельный контроль, хотя и тесно связаны с земельными правоотношениями, но не включают в себя собственно предоставление земельных участков, государственная собственность, на которые не разграничена.



Синхронизация бюджетных расходов уровней бюджетной системы и расходов инвестора (девелопера, застройщика) при реализации проектов КРТ, взаимодействие уровней бюджетной системы

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022), п.33 Определение № 64-КАД22-1-К9:

Суды не дали правовой оценки тому обстоятельству, что орган местного самоуправления не исполнил обязанность по включению проезда к дому административного истца в документы территориального планирования муниципального образования, не определил балансодержателя или подрядчика по содержанию проезда, что повлекло нарушение права Л. на свободный доступ к объектам социальной инфраструктуры, а также на доступ к дому Л. экстренных служб.

Выход в регион через КРТ жилой/нежилой застройки/ незастроенной территории на торгах

Преимущества

- Повышенные ТЭП проекта, большая площадь застройки
- Ускорение сроков внесения изменений в Генплан и ПЗЗ согласно разработанной ДПТ
- Гибкость КРТ – в разных регионах разные потребности в объектах коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры
- Право собственности инвестора/ привлеченного им лица на созданные/реконструированные объекты, ОКН
- Возможность привлечения регионом инфраструктурных бюджетных кредитов
- Понятный инструмент для банков
- Создает инвестклимат и способствует повышению рейтинга региона

Риски

- Существенная финансовая нагрузка инвестора по строительству и безвозмездной передаче объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур/расселению жилья, нежилого фонда
- Нежелание региона участвовать в финансировании строительства за счёт бюджета объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры
- Отсутствие льгот по арендной плате и налоговых льгот
- Невозможность залога прав на участки/ уступки прав и обязанностей ДКРТ/уступки права аренды на ЗУ КРТ
- Невозможность выкупа образованных согласно ДПТ ЗУ

Выход в регион через КРТ по инициативе правообладателя

Преимущества

- Возможность выбора локации
- Предварительная оценка затрат на освобождение ЗУ
- Перспективы масштабирования проекта за счет вовлечения смежной муниципальной территории
- Ускорение сроков внесения изменений в Генплан и ПЗЗ согласно разработанной ДПТ
- ДКРТ заключается без торгов
- Возникновение прав третьих лиц, раздел ЗУ не прекращает прав и обязанностей по ДКРТ – возможность передачи прав по КРТ

Риски

- Опасность КРТ – покупая ЗУ, не факт, что девелопер получит экономику
- Нежелание региона участвовать в освобождении территории/ финансировании строительства за счёт бюджета объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры
- Планы по реализации проекта вступают в конфликт с планами региона по развитию территории
- Признание ДПТ недействующей при отказе от ДКРТ правообладателя – невозможность реализации проекта при неполучении ГПЗУ/ РНС до этого момента

Город Москва

ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК Римская» - 100%, договор о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы от 15.08.2023 в производственной зоне № 23 «Серп и Молот».
Срок действия договора – 4 года

Основные ТЭП проекта

1,70 га

площадь ЗУ

13

этажность

59 660 м²

общая площадь
зданий и паркинга

34 564 м²

продаваемая площадь
(офисы + коммерция)

1 949 м²

площадь торговых
помещений

300

количество офисов

16

количество
коммерческих
помещений

32 615 м²

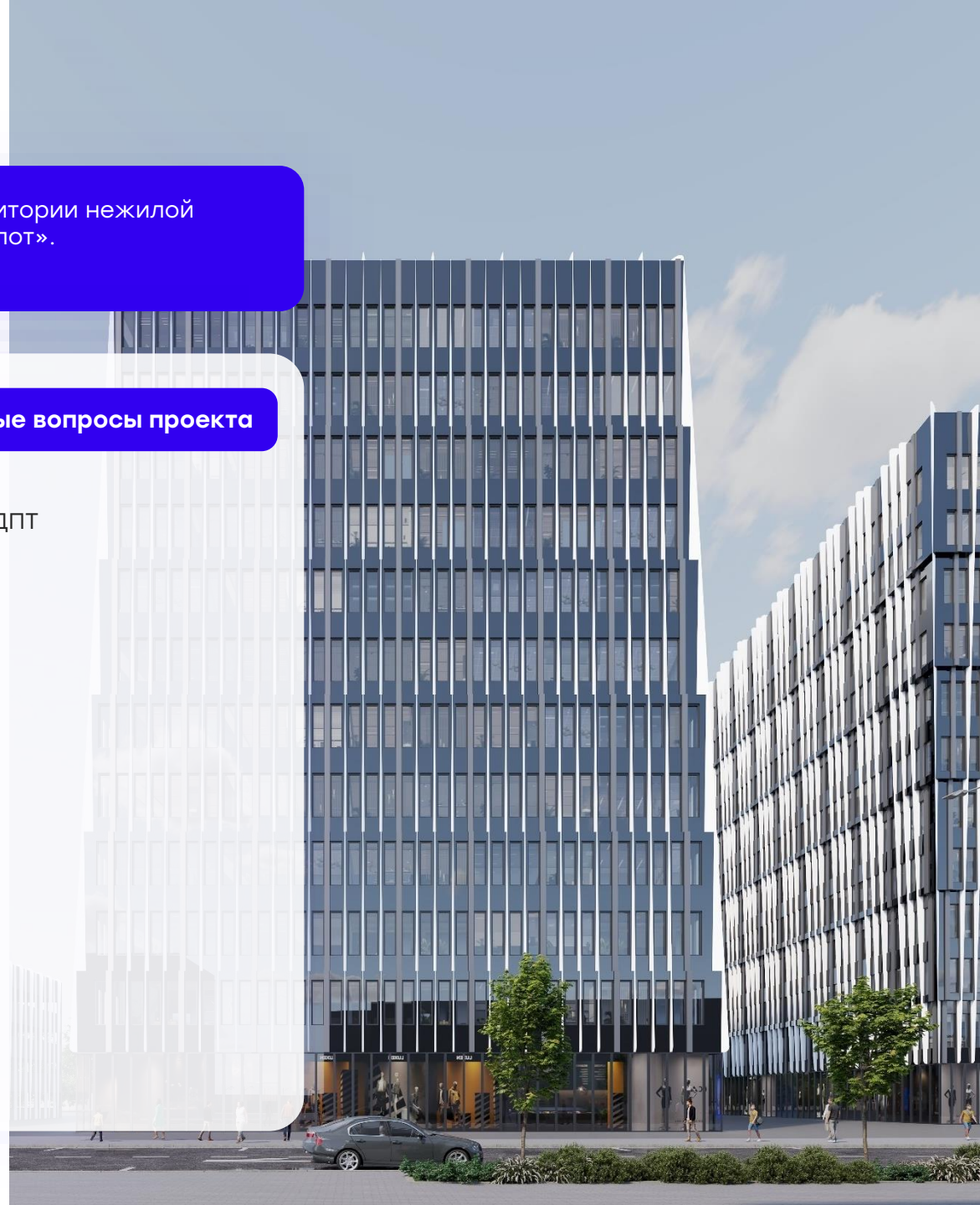
площадь офисов

531

количество м/м

Основные проблемные вопросы проекта

- Срок согласования ДПТ



Владимирская область, г. Владимир

Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей от 26.09.2024 №01-10/183. ООО «СЗ «Арктур», ООО «Уорстон-Инвест» - 100%, КРТ Октябрьский, г. Владимир, ул. Тракторная. Срок действия договора – 15 лет

Основные ТЭП проекта

Субсидирование (предоставление средств бюджета) на строительство школы, коммунальной инфраструктуры, городских дорог

39,38 га

площадь территории КРТ

17

максимальная этажность жилой застройки

40%

максимальный процент застройки

25%

минимальный процент озеленения территории

335 440 м²

общая жилая площадь квартир

19 602 м²

общая площадь коммерческих помещений

3×250 мест

детских сада (85% от требуемых)

600 м/м

многоуровневый паркинг

250 пос./смен

поликлиника

2 940 м/м

автостоянки

на 1 500

мест школа



Ленинградская область

Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей от 01 ноября 2024 года. **ООО СЗ Капелла – 100%**, КРТ Всеволожский муниципальный район, п. Романовка совместно с **ООО СЗ ПРОЕКТ-СТРАНА-17 – 100% ГК «Самолёт»**. Срок действия договора – **15 лет**

Основные ТЭП проекта

359 935 м²

общая площадь
квартир

на 340 и 310

мест детские сады

1 170 мест

школа

Поликлиника

17

предельная
этажность

500 м²

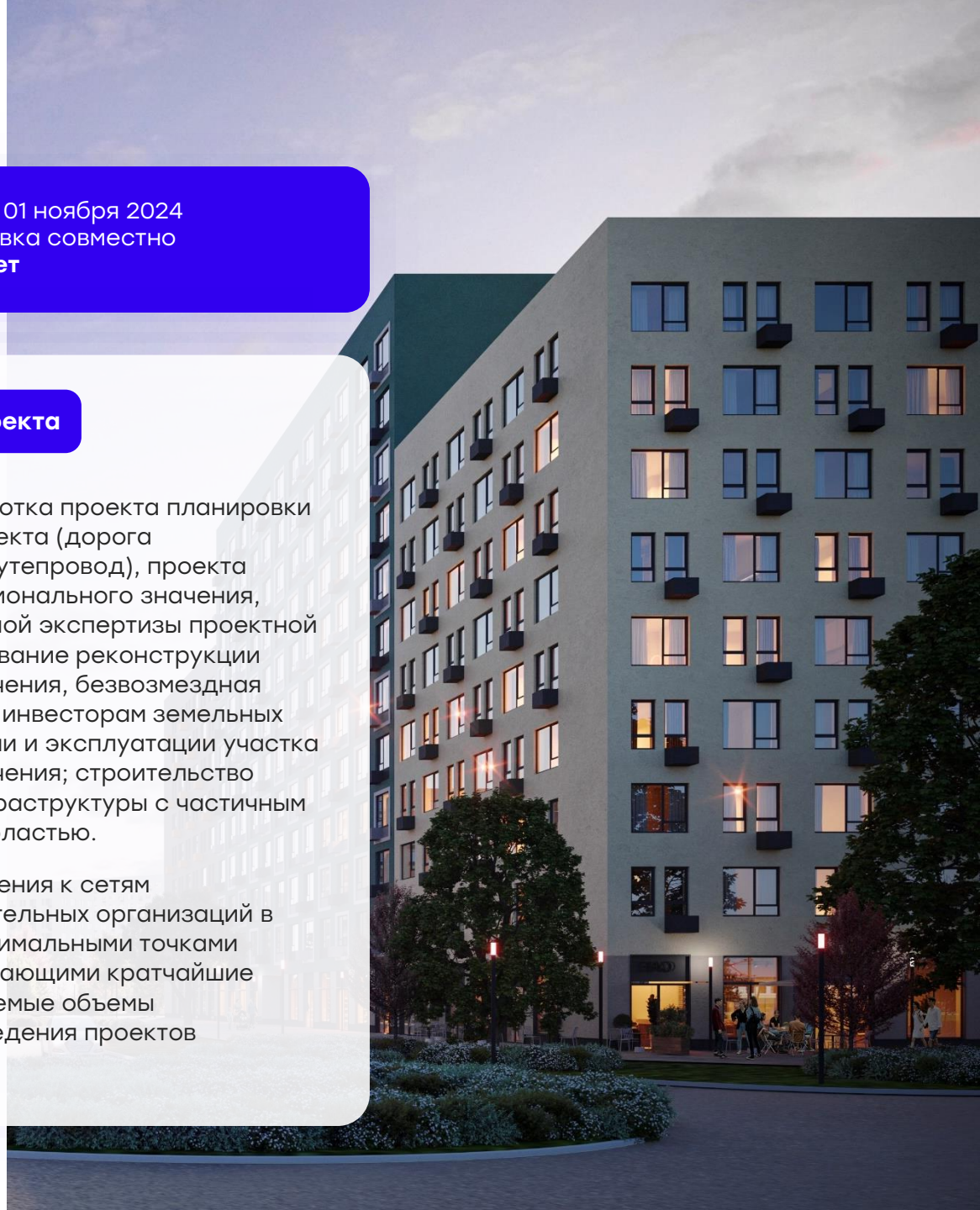
жилых помещений
передача в муницип.
собственность

500 м²

нежилых помещений
передача в муницип.
собственность

Основные особенности проекта

- За счёт инвесторов разработка проекта планировки территории линейного объекта (дорога регионального значения, путепровод), проекта реконструкции дороги регионального значения, проведение государственной экспертизы проектной документации, финансирование реконструкции дороги регионального значения, безвозмездная передача принадлежащих инвесторам земельных участков для реконструкции и эксплуатации участка дороги регионального значения; строительство объектов социальной инфраструктуры с частичным выкупом Ленинградской областью.
- Решение вопроса подключения к сетям водоснабжения для строительных организаций в границах территории с оптимальными точками присоединения, обеспечивающими кратчайшие трассировки и запрашиваемые объемы водоснабжения и водоотведения проектов Застройщиков.



Нижегородская область

ООО СЗ Глоракс центр - 100%, КРТ Черниговская, договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей по ул. Черниговской в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода №35-П/15 от «19» мая 2023 г.

Основные ТЭП проекта

13 279 м²

площадь
территории КРТ

39 702 м²

площадь инвест.
развития

32

предельная
этажность

127 389 м²

новое
строительство

4 здания

19 943 м²

выполнение работ
по сохранению ОКН

1 972 м²

расселение
аварийного
жилищного фонда

1500 мест

школа

на 60 и 80

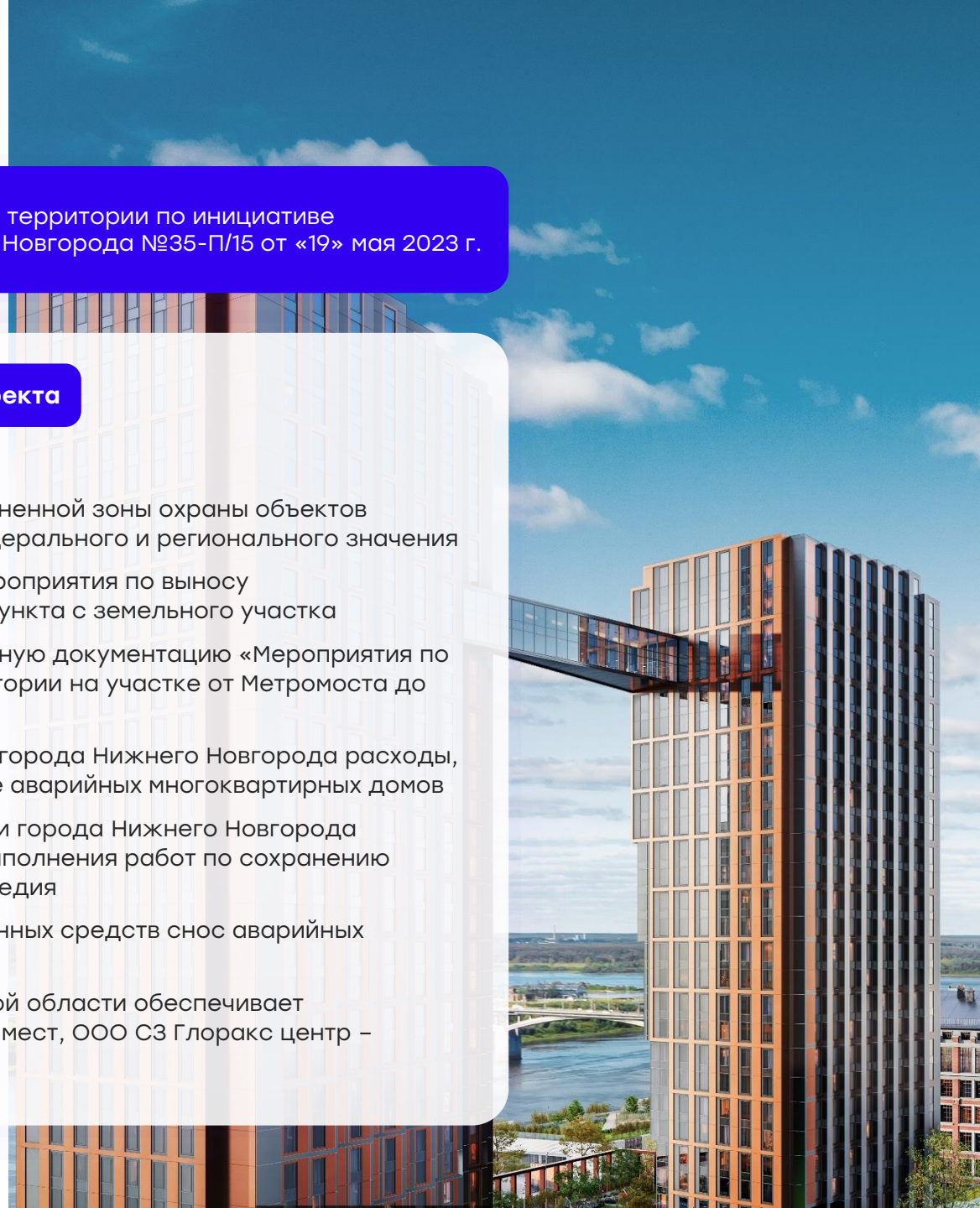
мест детские сады

Основные особенности проекта

ООО СЗ Глоракс центр:

- разработал проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения
- обеспечил за свой счет мероприятия по выносу газораспределительного пункта с земельного участка
- разработал проектно-сметную документацию «Мероприятия по инженерной защите территории на участке от Метромоста до переулка Мельничный»
- возместил Администрации города Нижнего Новгорода расходы, понесенные на расселение аварийных многоквартирных домов
- перечислил Администрации города Нижнего Новгорода денежные средства для выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия
- обеспечил за счет собственных средств снос аварийных многоквартирных домов

Правительство Нижегородской области обеспечивает строительство школы на 1500 мест, ООО СЗ Глоракс центр – детских садов.



Нижегородская область

ООО СЗ Комсомольская – 100% , КРТ Левобережный, договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей по ул. Воротынская в Ленинском районе Нижнего Новгорода

Основные ТЭП проекта

27 999 м²

площадь
территории КРТ

253 647 м²

площадь инвест.
развития

5 044,44 м²

общая площадь
зданий

6 152,25 м²

площадь озелененных
территорий

170 пос./см.

поликлиника

800 мест

школа

на 124

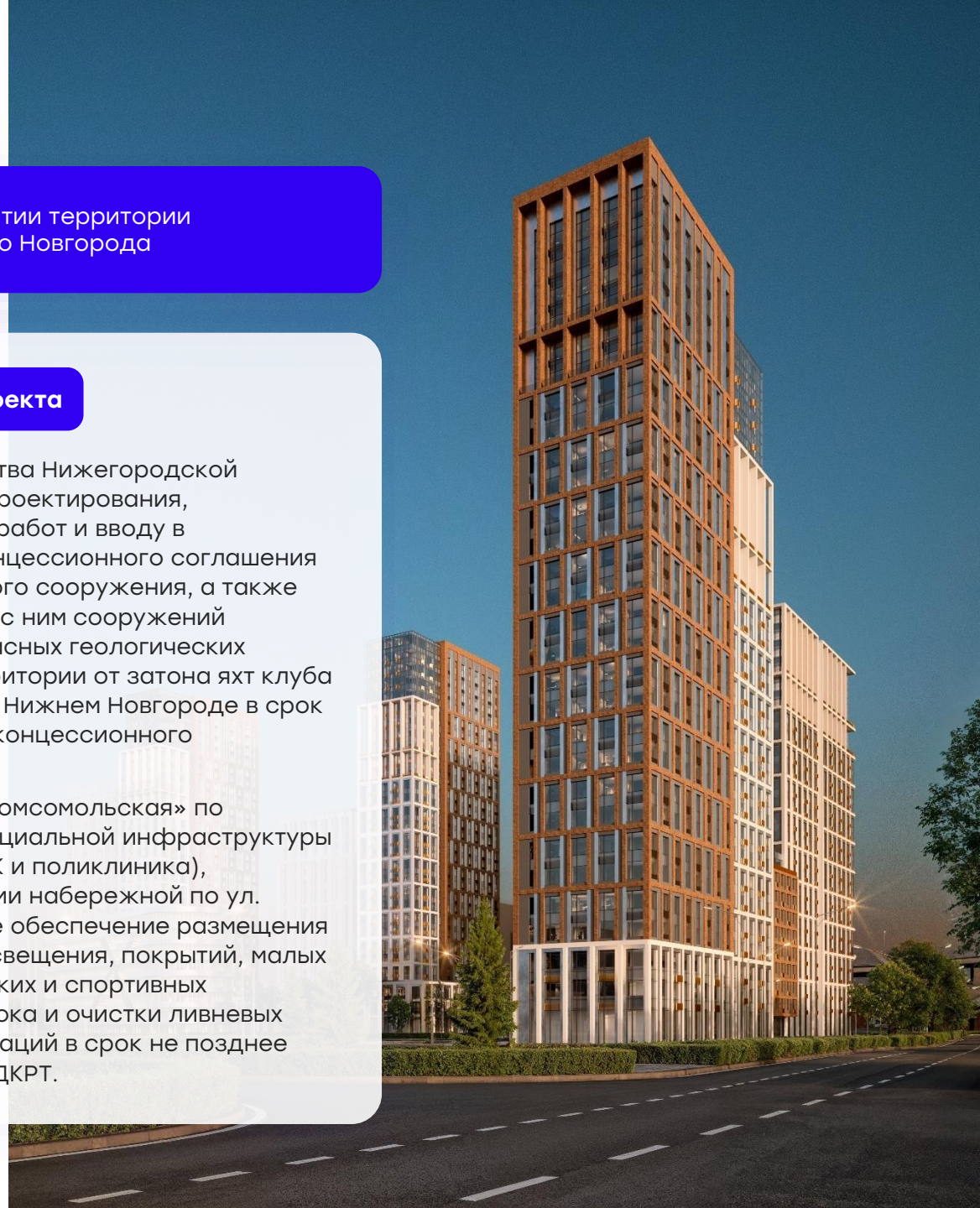
мест встроенный
детский сад

на 245 и 265

мест отдельно
стоящие детские сады

Основные особенности проекта

- обязательства Правительства Нижегородской области по обеспечению проектирования, выполнения строительных работ и вводу в эксплуатацию в рамках концессионного соглашения объекта – гидротехнического сооружения, а также технологически связанных с ним сооружений инженерной защиты от опасных геологических процессов в границах территории от затона яхт клуба до Канавинского моста в г. Нижнем Новгороде в срок 3 года со дня подписания концессионного соглашения.
- обязательства ООО «СЗ «Комсомольская» по строительству объектов социальной инфраструктуры (школа, детские сады, ФОК и поликлиника), благоустройству территории набережной по ул. Левобережная, в том числе обеспечение размещения элементов озеленения и освещения, покрытий, малых архитектурных форм, детских и спортивных площадок, организация стока и очистки ливневых вод, пешеходных коммуникаций в срок не позднее 20 лет с даты заключения ДКРТ.



Нижегородская область

ООО СЗ Спика – 100%, КРТ Новинки, договор о комплексном развитии части незастроенной территории, прилегающей к поселку Новинки, в границах Новинского сельсовета городского округа город Нижний Новгород от 12.09.2024 № 1

Основные ТЭП проекта

896 201 м²

площадь
территории КРТ

694 190 м²

продаваемая площадь
(жилье +коммерция)

953 238 м²

общая площадь

6 152,25 м²

площадь озелененных
территорий

30

максимальная
этажность

40%

максимальный
процент застройки
территории

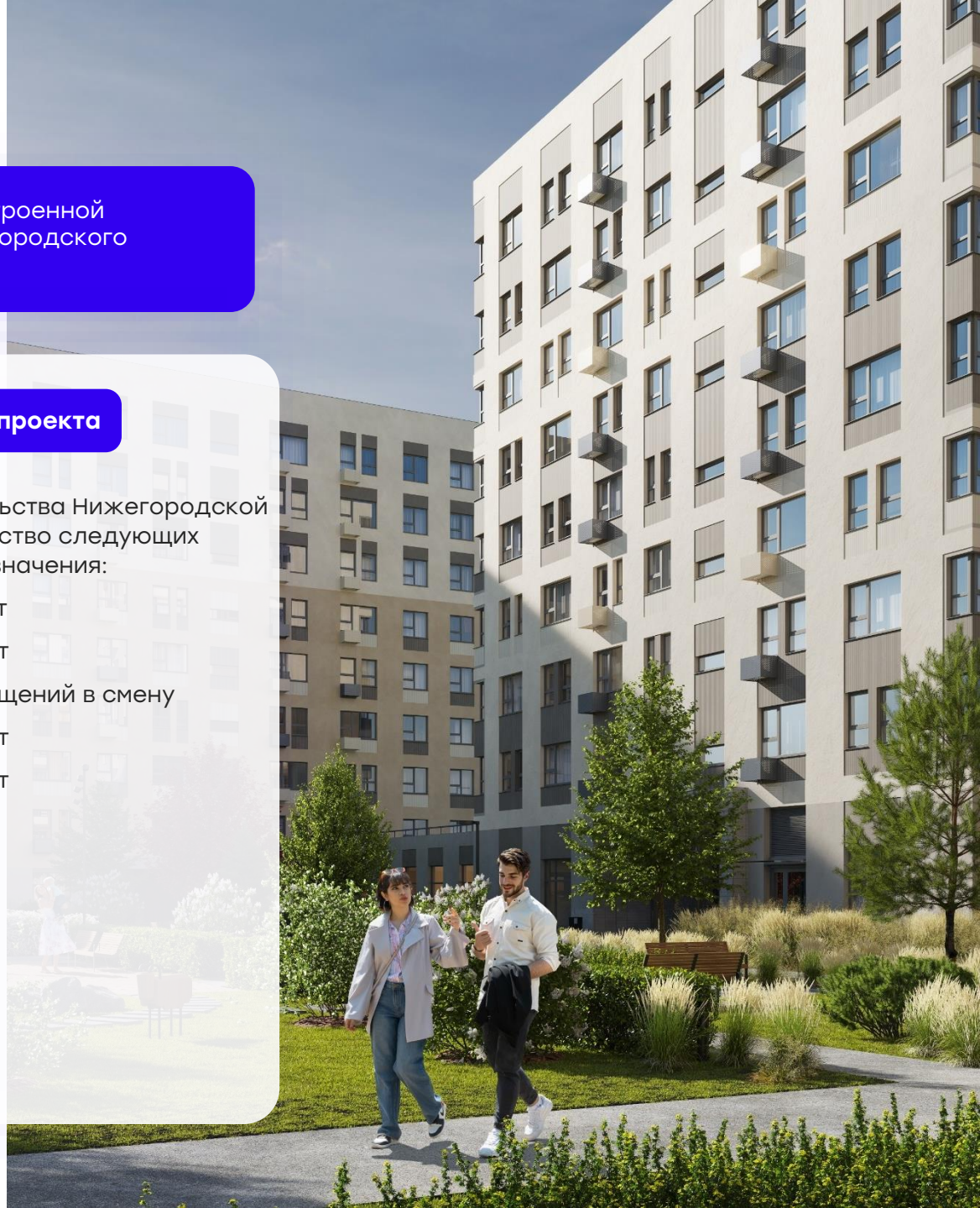
25%

минимальный
процент озеленения
территории

Основные особенности проекта

В обязательства Правительства Нижегородской области входит строительство следующих объектов социального назначения:

- детский сад на 280 мест
- детский сад на 200 мест
- поликлиника на 10 посещений в смену
- детский сад на 200 мест
- детский сад на 200 мест
- школа на 1200 мест



Нижегородская область

ООО СЗ Берег – 100%, КРТ Гребной канал, договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей от 29.12.2023

№ 337-п

Основные ТЭП проекта

147 126 м²

площадь
территории КРТ

694 190 м²

продаваемая
площадь (жилье
+коммерция)

56 317,25 м²

общая площадь
зданий

224 528,45 м²

поэтажная площадь
зданий

36 781,50 м²

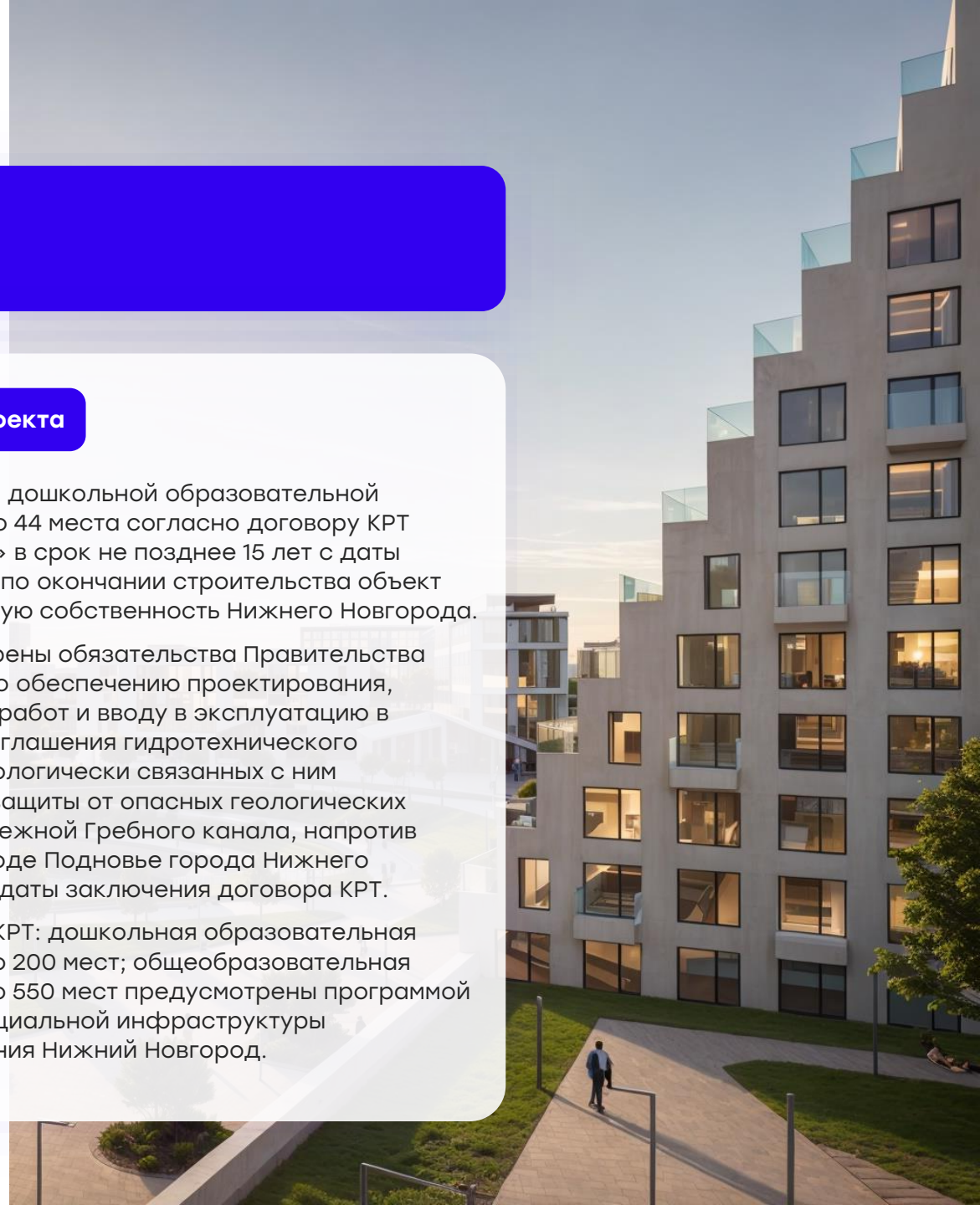
площадь
озеленения

44 места

встроенный
детский сад

Основные особенности проекта

- Строительство встроенной дошкольной образовательной организации вместимостью 44 места согласно договору КРТ обеспечивает ООО «Берег» в срок не позднее 15 лет с даты заключения договора КРТ, по окончании строительства объект передается в муниципальную собственность Нижнего Новгорода.
- Договором КРТ предусмотрены обязательства Правительства Нижегородской области по обеспечению проектирования, выполнения строительных работ и вводу в эксплуатацию в рамках концессионного соглашения гидротехнического сооружения, а также технологически связанных с ним сооружений инженерной защиты от опасных геологических процессов в районе набережной Гребного канала, напротив домов №№ 321-533 в Слободе Подновье города Нижнего Новгорода в срок 4 года с даты заключения договора КРТ.
- За границами территории КРТ: дошкольная образовательная организация вместимостью 200 мест; общеобразовательная организация вместимостью 550 мест предусмотрены программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Нижний Новгород.



Омская область

ООО «СЗ «Глоракс-Омск Заозерная»» договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей по адресу: г. Омск, Советский административный округ, ул. Правый берег Иртыша, 153, площадью 7,74 га. Срок действия договора – **15 лет**

Основные ТЭП проекта

125 378 м²

общая возводимая
площадь

21 млрд руб.

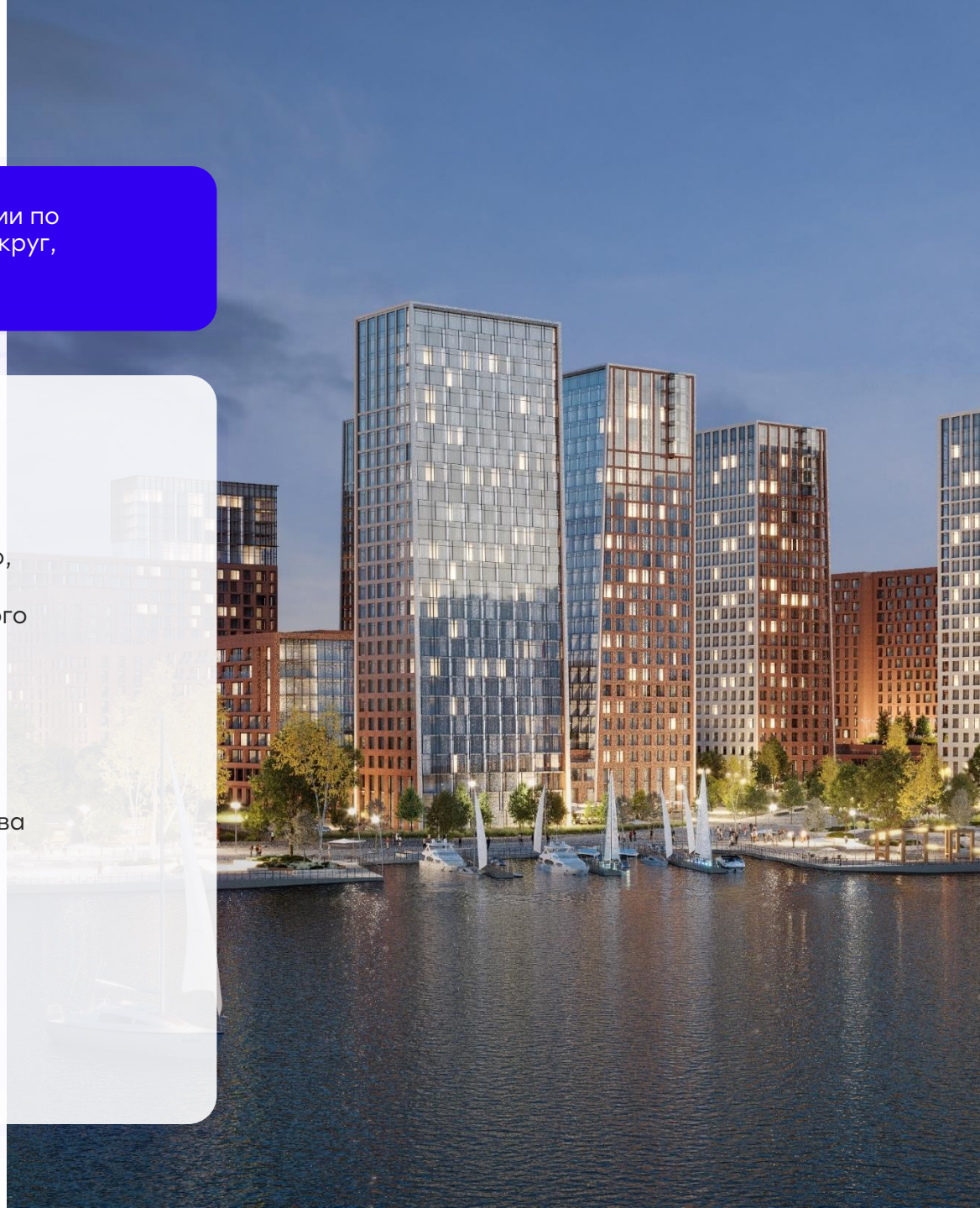
объем инвестиций

117 799 м²

общая площадь
квартир

Основные особенности проекта

- За счёт инвестора: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию, безвозмездная передача в собственность г. Омска здания единого образовательного комплекса на 340 мест для реализации основных дошкольных и общеобразовательных программ (100 мест дошкольного образования и 240 мест общего образования); снос (демонтаж) и утилизация муниципального имущества (ТП, КНС), перенос сетей



Тульская область

ООО СЗ «ГЛОРАКС-Тула» - 100% физические лица, предварительный договор купли-продажи 100% долей ООО СЗ «ГЛОРАКС-Тула» от 23.01.2025 в пользу **ООО «СЗ Глоракс-Тула Демидовский»** (100% Глоракс), договор о комплексном развитии территории, расположенной в Тульской области, в районе Восточного обвода, по инициативе правообладателя от 31.01.2025. Срок действия договора – **15 лет**

Основные ТЭП проекта

7,86 га

площадь
территории

25 (10-15-17)

предельная
этажность

18 369 м²

площадь
застройки

192 689 м²

общая площадь

133 046 м²

площадь квартир

Основные особенности проекта

- Согласно ДКРТ территориальная зона изменяется с О-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» на зону «Ж-5 - Зона застройки жилыми домами повышенной этажности». Коэффициент плотности застройки увеличен с 2,5 (по нормативам региона) до 2,99, а коэффициент по парковкам снижен с 0,7 на квартиру до 0,4
- Согласно проекту ДПТ строительство школы инвестором в границах территории КРТ не предусматривается, потребность в местах обеспечивается в других строящихся школах в радиусе доступности



Ярославская область

ООО «СЗ «ГЛОРАКС-ЯР Приволжский» - 100 %, г. Ярославль, пос. Норское,
ул. Балашова, КРТ Приволжский, договор о комплексном развитии территории
нежилой застройки

Основные ТЭП проекта

34 421,5 м²

площадь территории
КРТ

30 937 м²

общая продаваемая
площадь

15-17

надземных этажей
высотность
согласно ДПТ

Основные особенности проекта

- Обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры договором о КРТ не предусмотрены



Предложения КРТ-центра GloraX:



- ④ Цифровизация градостроительной деятельности, совершенствование функционала ИСОГД, интеграция ИСОГД и ИСУП, создание/ эксплуатация ИСОГД как условие ДКРТ
- ④ Совершенствование законодательства о градостроительной деятельности и улучшение практик комплексного развития территорий
- ④ Развитие диалога между участниками градостроительной деятельности, включая органы публичной власти, и гражданами, снижение нагрузки на судебную систему
- ④ Привлечение федерального финансирования в проекты КРТ

Бюджетные кредиты на проекты КРТ.
Порядок и условия предоставления бюджетных кредитов,
субсидий федерального бюджета на строительство
(реконструкцию) объектов благоустройства, образования,
расселение аварийного жилья при реализации проектов КРТ:
возможности регионов
ст. 78, 78.1., 78.2., 78.3., 79, 79.1., 80, 93.3., 93.9.
Бюджетного кодекса РФ

Условия предоставления бюджетных кредитов субъектам РФ

Постановление Правительства РФ от 14.07.2021 № 1190 «Об утверждении Правил предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов»

Постановление Правительства РФ от 14.07.2021 № 1189 «Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации»

Постановление Правительства РФ от 25.01.2025 № 48 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата»

Цели использования – в том числе проектирование, строительство, реконструкция, техническое перевооружение, капитальный ремонт объектов транспортной, инженерной, энергетической, коммунальной, социальной, туристской инфраструктур

После процедуры отбора в рамках лимитов бюджетных обязательств, конкурсного отбора

Нормативный правовой акт субъекта РФ с детализированным перечнем мероприятий, реализуемых в рамках инфраструктурного проекта, и указанием источников финансирования таких мероприятий и сроков реализации инфраструктурного проекта

Прямо не предусматривают возможность предоставления бюджетных кредитов на проекты КРТ как инфраструктурные проекты в отличие от концессионных соглашений и соглашений о ГЧП

Получение субсидий федерального бюджета

Реализация государственных программ по благоустройству, расселению аварийного жилищного фонда

постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710
«Об утверждении государственной программы РФ
«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»

Субсидии из фед. бюджета предоставляются:

- ✓ В целях софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, связанных с реализацией гос. программ, направленных на реализацию мероприятий по благоустройству территорий соответствующего функционального назначения
- ✓ При соблюдении субъектом РФ следующих условий:
 - наличие утвержденной нормативным правовым актом субъекта РФ государственной программы
 - наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований
 - заключение соглашения между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, высшим исполнительным органом субъекта РФ о предоставлении субсидии из федерального бюджета

Предоставление субсидий из федерального бюджета осуществляется на основании соглашения о предоставлении субсидии из федерального бюджета, заключаемого в государственной интегрированной информационной системе управления общественными финансами «Электронный бюджет» в соответствии с типовой формой, утвержденной Министерством финансов РФ.

Получение субсидий на строительство школ

постановление Правительства РФ от 26.12.2017 № 1642
«Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие образования»

Субсидии из фед. бюджета предоставляются:

- ✓ В целях софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, возникающих при реализации региональных программ, которые включают в себя одно или несколько из следующих мероприятий: модернизация инфраструктуры общего образования, общеобразовательных организаций, приобретение зданий общеобразовательных организаций, проведение капитального ремонта, возврат в систему общего образования зданий
- ✓ При соблюдении субъектом РФ следующих условий:
 - наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований
 - наличие в субъекте РФ утвержденной высшим исполнительным органом субъекта РФ региональной программы
 - заключение соглашения между Министерством просвещения РФ и высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации о предоставлении субсидии (далее - соглашение)

В целях реализации региональной программы, включающей в себя одно или несколько мероприятий, указанных в пункте 2 настоящих Правил, может быть предусмотрено предоставление межбюджетных трансфертов из бюджета субъекта РФ местным бюджетам.

Получение субсидий на строительство детских садов

постановление Правительства РФ от 26.12.2017 № 1642
«Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие образования»

Субсидии из фед. бюджета предоставляются:

- ✓ В целях реализации региональных программ
- ✓ При соблюдении субъектом РФ следующих условий:
 - наличие в субъекте РФ утвержденной правовым актом субъекта Российской Федерации региональной программы
 - наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований
 - заключение соглашения о предоставлении субсидии

В целях реализации региональной программы, включающей в себя одно или несколько мероприятий, указанных в пункте 2 настоящих Правил, может быть предусмотрено предоставление межбюджетных трансфертов из бюджета субъекта РФ местным бюджетам.

Инструменты казначейского кредита для проектов КРТ



В Бюджетный кодекс РФ Федеральным законом от 26.12.2024 № 488-ФЗ введена **статья 93.9. Казначейские инфраструктурные кредиты**

Федеральное казначейство в рамках осуществления операций по управлению остатками средств на едином счете федерального бюджета:

Предоставляет бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетные кредиты на **финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов**

За счет **временно свободных средств** единого счета федерального бюджета

На **срок до 15 лет** в случае, если предоставление казначейских инфраструктурных кредитов **предусмотрено федеральным законом о федеральном бюджете**

Цели предоставления казначейских инфраструктурных кредитов и размеры платы за пользование казначейскими инфраструктурными кредитами **устанавливаются федеральным законом о федеральном бюджете.**

Порядок предоставления, использования и возврата субъектами РФ казначейских инфраструктурных кредитов **устанавливается Правительством Российской Федерации** и должен предусматривать в том числе направления использования казначейских инфраструктурных кредитов.

Отбор (одобрение) инфраструктурных проектов (мероприятий), источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются казначейские инфраструктурные кредиты, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Условия получения казначейского инфраструктурного кредита субъектом РФ

Постановление Правительства РФ от 25.01.2025 № 48 «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов РФ бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата»

Оформляется соглашением, заключаемым Федеральным казначейством с уполномоченным исполнительным органом субъекта РФ, в государственной интегрированной информационной системе управления общественными финансами «Электронный бюджет»

Соглашение заключается по согласованию с Министерством финансов РФ в соответствии с типовой формой, определяемой Федеральным казначейством и согласованной с Министерством финансов РФ

На основании **заявления высшего должностного лица** субъекта Российской Федерации (председатель высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации) которое должно содержать: сумму казначейского инфраструктурного кредита, сроки (период) погашения казначейского инфраструктурного кредита с указанием источника его погашения, график реализации отобранных (одобренных) инфраструктурных проектов (мероприятий) и информации о значениях показателей реализации, график освоения средств казначейского инфраструктурного кредита, согласованный с Минстроем России

Предоставляется на срок до 15 лет **после отбора (одобрения) президиумом (штабом) Комиссии инфраструктурного проекта (мероприятия) и заключения с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства с высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации или председателем высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации соглашения о реализации инфраструктурного проекта (мероприятия)**, типовая форма которого определяется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Минстрой России) (далее - соглашение о реализации), **в настоящее время не утверждена Минстроем России**

Не допускается использование субъектом Российской Федерации средств казначейского инфраструктурного кредита на финансовое обеспечение обязательств по финансированию расходных обязательств субъекта Российской Федерации, софинансирование которых осуществляется из федерального бюджета



С 01.03.2025 установлено **обязательство лица, заключившего договор, осуществить** на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, **строительство, реконструкцию** объектов капитального строительства, **необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов** в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития территории, а также в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении несмежных территорий или их частей (пп.6 ч.4 ст.68 ГрК РФ)

➤ **Но нет обязанности** передать эти объекты безвозмездно!

На практике органы публичной власти **не несут ответственности в денежной или иной имущественной форме** за нарушение своих обязанностей по ДКРТ



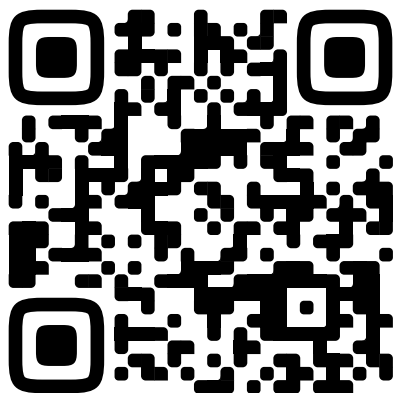
Любое увеличение финансовой нагрузки на инвестора в связи с улучшением им жилищных условий граждан, созданием и эксплуатацией им объектов, необходимых для реализации публичных полномочий, **должно автоматически сопровождаться сокращением и (или) компенсацией издержек инвестора/предоставлением налоговых льгот и (или) льгот по арендной плате** при осуществлении им деятельности по созданию и эксплуатации объектов, необходимых для реализации публичных полномочий:

➤ **финансовые издержки**

➤ **налоговые издержки**

➤ **административные издержки**

Дополнить постановления Правительства РФ от 14.07.2021 № 1189 «Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», **от 14.07.2021 № 1190** «Об утверждении Правил предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов», **от 25.01.2025 № 48** «Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата» **проектами КРТ как инфраструктурными проектами, предусмотрев их отбор в рамках лимитов бюджетных обязательств, конкурсный отбор**



Станислав Шульженко

Руководитель направления КРТ,
масштабных инвестиционных
проектов