

КРТ: совершенствование законодательства и лучшие практики



самолет

Самолет работает с различными инструментами для проектов комплексного развития

КРТ

- жилой территорий;
- нежилой застройки;
- незастроенных территорий;
- по инициативе правообладателя.

ДВ Квартал

- Дальневосточный квартал
- Жилье с применением преференциальных режимов

АЗ РФ, ТОР

Арктический квартал

Жилье с применением преференциальных режимов

МИП, пип

- Масштабные инвестиционные проекты
- Потенциальные инвестиционные проекты

ГЧП

Различные формы
государственно-частного
партнерства

Стратегическое планирование развития территорий

Открытое партнерство

Помощь с НПА

Разработка
мастер-планов

Развитие неэффективных
территорий



Актуальность проектов КРТ в новых экономических реалиях

Указ Президента РФ от 7 мая 2024 г. № 309 “О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года”

Обеспечить граждан жильем общей площадью **не менее 33 кв. м.** на человека к **2030 г.** и не менее 38 кв. м. к 2036 г.

Национальная программа «Инфраструктура для жизни»

Улучшить качество среды для жизни в опорных населенных пунктах на 30% в 2030 году, обеспечить опережающее развитие инфраструктуры.

Повышение престижа
расселяемого квартала



Развитие инфраструктуры,
строительство коммерческих
помещений на 1 этажах



Создание общественных
пространств в квартале



Замена ветхого жилого фонда
современными кварталами



Обновление инженерии и
улично-дорожной сети



Строительство поликлиник



Строительство школ/детских
садов



Методика улучшения жилищных условий ГК «Самолет»

направлена на сохранение лояльности граждан и улучшение в кратчайшие сроки жилищных условий граждан без пересмотра бюджета

Подготовительный
этап работ



Аукцион

Улучшение жилищных условий осуществляется инвестором:

На принципах
равноправного и
разумного взаимодействия

Работа с жителями
расселяемых
кварталов

Строго в соответствии с
Гражданским кодексом
Российской Федерации, в
частности применение
схемы опционов (429.2
статьи ГК)

Работа по подбору
объектов для
переселения на
рынке недвижимости



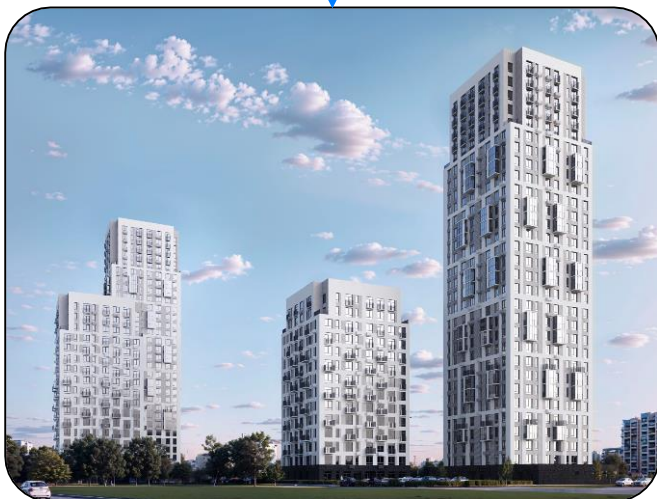
самолет

Отличия подхода ГК «Самолет» в работе с проектами КРТ

	Общепринятый подход	Подход ГК «Самолет»
Расчет компенсации	Компенсация рассчитывается по цене изъятия согласно ЖК 32.1, не позволяющей жителям расселяемых кварталов приобрести жилье взамен изымаемому	Компенсация рассчитывается по рыночной стоимости, позволяющей жителям расселяемых кварталов приобрести альтернативное жилье, часто с лучшими характеристиками
Подход к жителям расселяемых кварталов	Шаблонный подход, при котором разъяснительная работа не проводится	Индивидуальный подход: разъяснительная работа проводится не только с группами жильцов, но и с каждым адресно, по потребностям и вопросам
Взгляд на проект КРТ	Проект КРТ рассматривается только как способ получить землю под застройку	Проект КРТ рассматривается как улучшение жилищных условий граждан
Вариант для переезда	Единственный предлагаемый вариант для переезда	Вариативность при выборе варианта для переезда Комбинаторность
Сопровождение	Отсутствие сопровождения или ограниченное взаимодействие	Полное сопровождение клиента (ЖРК) от общего собрания до переоформления собственности сотрудниками компании персональным менеджером
Суды	Наличие судов по изъятию	Отсутствие судов по изъятию

Реализация КРТ жилой застройки в г. Екатеринбург

В результате реализации КРТ происходит качественное обновление жилого фонда в городе



КРТ ул. Летчиков

Проведено улучшение жилищных условий
для **102** семей из **7** домов

Подписание ДКРТ

25.10.2023

Подписание всех ДКП и
Договоров мены

05.12.2024

Планируется построить
> 30 тыс. кв. м. жилья.

ЖК будет состоять из трех домов
переменной этажности на
700 квартир.

Планируется строительство
детского сада на **100 мест.**

*по состоянию на 31.12.2024 г.

КРТ ул. Вилонова

Проведено улучшение жилищных условий
для **65** семей из **6** домов

Подписание ДКРТ

25.10.2023

Подписание всех ДКП и
Договоров мены

31.08.2024

Планируется построить
> 49 тыс. кв. м. жилья.

Планируется строительство
детского сада на **100 мест** и
коммерческая инфраструктура.



Реализация КРТ жилой застройки в г. Нижний Новгород

В результате реализации КРТ происходит качественное обновление жилого фонда в городе

КРТ ул. Героя Самочкина

Проведено улучшение жилищных условий
для **114** семей из **8** домов

Подписание ДКРТ

06.10.2023

Подписание всех ДКП и
Договоров мены

26.12.2024

Планируется построить
> 122 тыс. кв. м. жилья.

Планируется строительство
школы на **1100 мест** и
детского сада на **320 мест**, а
также коммерческая
инфраструктура.



*по состоянию на 31.12.2024 г.



самолет

Результаты работ ГК «Самолет» при реализации КРТ в г. Екатеринбург и Нижний Новгород



96,3%

NPS граждан

2 месяца

на получение согласий
от всех жителей МКД на
переселение

на 28%

улучшение жилищных
условий граждан

на 5,6 кв. м.

в среднем увеличение общей
площади жилья

31% жителей

востребованность аренды жилого помещения

*по состоянию на 31.12.2024 г.



самолет

Реализация КРТ г. Екатеринбург – ул. Вилонова

Житель Вилонова 7а

В рамках реализации КРТ собственник продала ГК «Самолет» комнату общей площадью 17,5 кв.м., воспользовавшись правом получения компенсации за свое жилье.

Ее давняя мечта – съездить на Мадагаскар. Часть полученной компенсации за жилье была потрачена на реализацию своей давней мечты.



Житель Вилонова 5а

Житель проживала в квартире с бывшим супругом, которая была приобретена с помощью ипотечного кредита.

За продажу 1/2 доли ГК «Самолет» собственник получила денежную компенсацию.

Полученная сумма помогла погасить ипотеку и разъехаться с бывшим супругом, а также реализовать маленькую мечту – приобрести собственный дом с земельным участком.



Реализация КРТ г. Екатеринбург – ул. Летчиков

Житель ул. Летчиков, 11

До переезда собственник злоупотреблял алкоголем и не поддерживал связь с семьей.

Получив денежную компенсацию за свое жилье от ГК «Самолет» житель купил дом в деревне, машину и завел фермерское хозяйство, а также изменил привычный образ жизни, бросив вредные привычки.

Сейчас житель продает фермерские продукты собственного производства, преобразился и помирился с семьей.



Житель ул. Летчиков, 11а

Процесс улучшения жилищных условий в одной из комнат в коммунальной квартире был затруднен, так как собственник там не проживал и не было его контактов. Выйти на связь с жителем получилось через соц. сети и ее знакомых.

На сумму полученной компенсации от ГК «Самолет» житель приобрела комнату большей площади, а также смогла погасить все свои долги перед приставами и банками. Благодаря погашению задолженностей у жителя был отменен запрет на выезд и появилась возможность посетить родину и повидаться с родственниками, которых не видела много лет.



Реализация КРТ г. Нижний Новгород - ул. Героя Самочкина

Жители ул. Снежная, 17

Молодая семья с двумя малолетними детьми проживала в квартире, приобретенной с помощью ипотечных средств.

Полученная сумма от ГК «Самолет» позволила приобрести семье квартиру большей площадью, а также направить часть денежных средств на погашение ипотеки и приобретение мебели в новую квартиру.



Жители ул. Энтузиастов, 1

Много лет супружеская пара проживала на 2 этаже деревянного дома в комнате 15 кв.м. Из-за ограниченных возможностей здоровья супругам крайне редко удавалось бывать на улице, так как лестница была труднопреодолимым препятствием для прогулок.

На сумму полученной компенсации от ГК «Самолет» семье удалось приобрести квартиру общей площадью 36,6 кв. м. с просторной кухней, жилой и ванной комнатами. Кроме того, их новый дом оборудован грузовым лифтом, широкими дверным проемами и пандусами. Так, у супругов появилось право на жизнь без границ.



Предложения по совершенствованию механизмов КРТ

- Разрешить жителям расселяемых кварталов, входящих в границы КРТ жилой застройки, **переезд в другие муниципалитеты** (регионы) при наличии согласия с их стороны.
- Внести инициативу о **возможности переезда за город** для жителей граждан с детьми.



Рассмотреть механизм, позволяющий нанимателю получать **денежную компенсацию при освобождении муниципальной квартиры**.



Перед принятием во втором чтении поправок к законодательству о КРТ, проанализировать процедуру голосования жителей ветхих домов по их включению в границы проектов КРТ.



Предложения по совершенствованию механизмов КРТ

Рассмотреть возможность внесения инициативы по расторжению ДКРТ при обоюдном согласии сторон.



Рассмотреть возможность предоставления льгот по НДФЛ при продаже жилых помещений для жителей регионов.



Ввести процедуру обновления данных об оценочной стоимости ЗУ и объектов, входящих в границы проекта, на регулярной основе – обновление данных раз в год либо на день, предшествующий дню начала работы по кварталу (очереди) проекта.

