



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

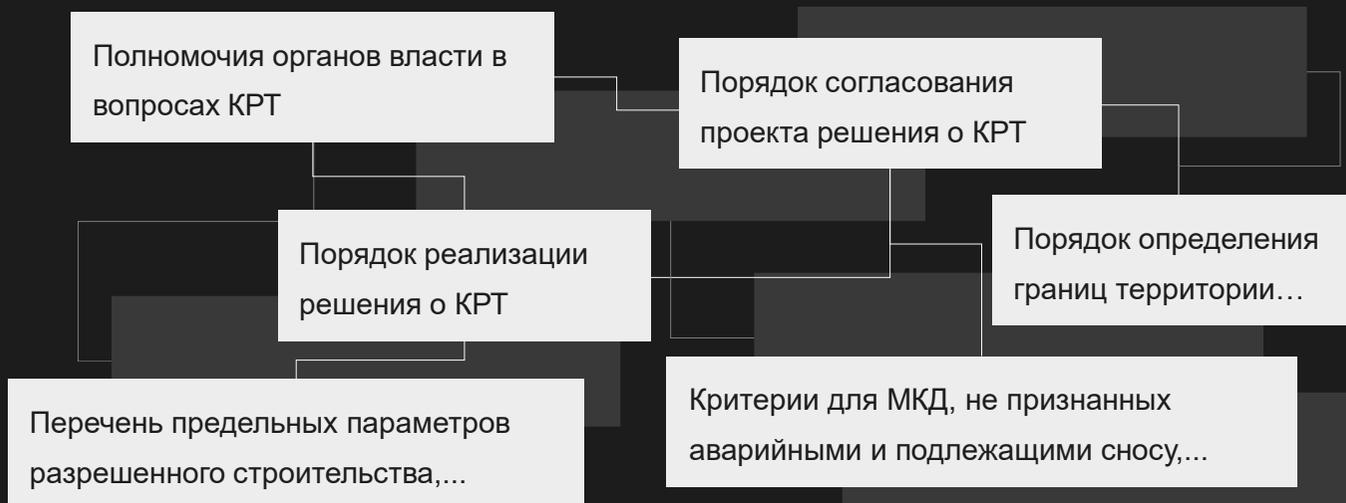
- Отбор участков
- Подходы к наполнению
- Механизмы поддержки
- Определение этапности
- Целевые показатели

## 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



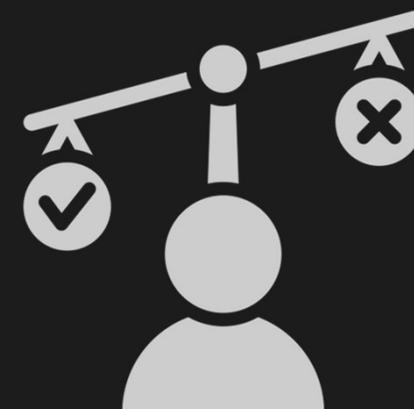
Целевые показатели

### 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 м<sup>2</sup> 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

