



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Красных Мадьяр, 41, г. Иркутск, 664022

Тел. (3952) 707-291, факс (3952) 707-134

E-mail: [minstroy@govirk.ru](mailto:minstroy@govirk.ru)

04.02.2026 № 02-59-430/26

Председателю комитета  
по строительству и дорожному  
хозяйству Законодательного  
Собрания Иркутской области

на № Исх. 10-33/26 от 26.01.2026

В.Л. Побойкину

О направлении информации

Уважаемый Виктор Леонидович!

В целях подготовки к заседанию комитета по строительству и дорожному хозяйству Законодательного Собрания Иркутской области по вопросам реализации мероприятий по комплексному обеспечению инженерной инфраструктурой планируемых под застройку земельных участков и реализации механизма комплексного развития территорий (далее – КРТ) сообщаю.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» необходимо обеспечить граждан жильем площадью 33 кв. м на человека к 2030 году и 38 кв. м к 2036 году.

Соглашением от 28 ноября 2024 года, заключенным между Минстроем России и Правительством Иркутской области, в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» на территории Иркутской области в период с 2026 по 2030 годы предусмотрен ввод с эксплуатацию 10,4 млн кв. м жилья.

Установленную задачу в части ввода жилья на территории Иркутской области планируется реализовать за счет реализации проектов КРТ в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

С 2021 года в Иркутской области в целях реализации проектов КРТ вовлечено в оборот 37 территорий общей площадью 676,9 га, на которых возможно построить 2,18 млн кв. м жилья, из них:

28 проектов – незастроенные территории;

3 проекта – КРТ по инициативе правообладателей земельных участков;

6 проектов – КРТ жилой застройки, в рамках которых предусмотрено расселение аварийного жилищного фонда.

В настоящее время реализуются КРТ по 29 договорам, в том числе:

3 – на федеральном уровне,

2 – на региональном уровне,

21 – на муниципальном уровне,

3 – по инициативе правообладателей земельных участков.

Характеристика проектов КРТ приведена в приложении 1.

Одним из основных вопросов при реализации КРТ незастроенной территории является обеспечение территорий инженерной инфраструктурой. Реализация КРТ жилой застройки усложняется изношенностью действующих объектов коммунальной инфраструктуры, недостаточностью тепловых и электрических мощностей, и, как следствие, ограниченной возможностью присоединения к ним вновь строящихся жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Законодательство позволяет возложить обязательство по созданию объектов инженерной инфраструктуры на инвестора, закрепив его в договоре о КРТ. Включение таких обязательств в договор о КРТ несет дополнительную финансовую нагрузку на застройщика, что приводит к незаинтересованности инвесторов в участии в проектах КРТ.

В целях создания условий для технологического присоединения к инженерным сетям объектов, планируемых к застройке, в период 2022-2025 годов привлечены средства бюджетных кредитов в размере 9,3 млрд рублей на реализацию следующих проектов по обеспечению инженерной инфраструктуры (приложение 2):

1) Инфраструктурный проект в целях обеспечения связанного с ним инвестиционного проекта «Комплексное развитие территории Мамонского муниципального образования и левого берега города Иркутска»;

2) Инфраструктурный проект в целях обеспечения связанного с ним инвестиционного проекта «Комплексное развитие территории в г. Усть-Кут с южной стороны микрорайона Новая РЭБ за автомобильной дорогой Усть-Кут-Новый Уоян»;

3) Инфраструктурный проект в целях обеспечения связанного с ним инвестиционного проекта «Комплексное развитие территории в предместье Рабочее г. Иркутска».

По соглашению о реализации инфраструктурных проектов, заключенному Правительством Иркутской области с Минстроем России, необходимо обеспечить ввод в эксплуатацию жилья в объеме 2,445 млн кв. м.

В рамках инвестиционного проекта «Комплексное развитие территории Мамонского муниципального образования и левого берега города Иркутска» предусмотрено строительство до 2037 года в объеме 0,958 млн кв. м жилья.

В городе Усть-Куте заключен договор о КРТ с ООО «Иркутский завод полимеров». В рамках механизма КРТ предусмотрено строительство до 2032 года в объеме 0,067 млн кв. м жилья для сотрудников завода.

В рамках механизма КРТ жилой застройки в городе Иркутске планируется поэтапное развитие «Знаменского предместья» на территории общей площадью 253 га с градостроительным потенциалом 1,42 млн кв. м.

Первоочередной выбрана площадка, расположенная в границах улиц Зимняя, Сарафановская, Тулунская, Баррикад города Иркутска, площадью 15 га с плановым вводом жилья 0,23 млн кв. м.

По результатам торгов администрацией города Иркутска заключен договор о КРТ от 14 октября 2025 года с ООО СЗ «Строительная компания «Все Свои». Договором о КРТ в том числе предусмотрено обязательство застройщика по строительству объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и необходимых для реализации КРТ.

В I полугодии 2026 году администрацией города Иркутска запланировано проведение торгов на право заключения договора о КРТ жилой

застройки в границах улиц Баррикад, Зимняя, Курортная, общей площадью 4,22 га с градостроительным потенциалом 0,085 млн кв. м.

Также в период 2025-2027 годов привлечены средства бюджетных кредитов в размере 2,0 млрд рублей на реализацию инфраструктурного проекта в целях обеспечения связанного с ним инвестиционного проекта «Комплексное развитие городского округа муниципального образования город Иркутск и Иркутского муниципального округа» (приложение 3).

В целях реализации проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья, путем проектирования (строительства) объектов инженерной инфраструктуры на территории Иркутской области реализуется региональный проект «Стимулирование жилищного строительства в Иркутской области» (далее – Региональный проект) государственной программы Иркутской области «Доступное жилье», утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 13 ноября 2023 года № 1008-пп.

В рамках Регионального проекта осуществляется реализация мероприятия по созданию условий для развития массового строительства жилья в Иркутской области путем предоставления субсидий из областного бюджета местным бюджетам в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований Иркутской области на реализацию мероприятий по проектированию и строительству объектов инженерно-технического обеспечения в целях реализации проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья, в соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 30 августа 2019 года № 698-пп.

В 2025 году в рамках Регионального проекта завершились следующие мероприятия:

1) «Выполнение проектно-изыскательских работ (разработка проектно-сметной документации) по объекту «Строительство канализационного коллектора по Якутскому тракту до с. Хомутово в Иркутском районе муниципального образования» (далее – Объект «Канализационный коллектор»). Проектная документация получила положительное заключение государственной экспертизы от 22 мая 2025 года № 38-1-1-3-027838-2025, в соответствии с которым сметная стоимость строительства объекта составляет 8,7 млрд рублей;

2) «Выполнение проектно-изыскательских работ (разработка проектно-сметной документации) по объекту: «Строительство водовода по Якутскому тракту до с. Хомутово в Иркутском районном муниципальном образовании» (далее – Объект «Водовод»). Проектная документация получила положительное заключение государственной экспертизы от 23 декабря 2025 года № 38-1-1-3-079468-2025, в соответствии с которым сметная стоимость строительства объекта составляет 7,2 млрд рублей.

Суммарная стоимость реализации мероприятий по строительству Объекта «Канализационный коллектор» и Объекта «Водовод» составляет 15,9 млрд рублей. Финансирование мероприятий Законом Иркутской области от 12 декабря 2025 года № 104-ОЗ «Об областном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов» не предусмотрено.

Финансирование вышеуказанных мероприятий возможно за счет средств федерального бюджета в случае одобрения федеральными органами

исполнительной власти их включения в государственные программы Российской Федерации.

В рамках действовавшего в период с 2019 по 2024 годы национального проекта «Жилье и городская среда» регионом привлечены средства федерального бюджета на мероприятия по стимулированию программ жилищного строительства в размере 3,0 млрд рублей.

Данный объем бюджетного финансирования позволил реализовать 35 жилищных проектов и обеспечить ввод 1,3 млн кв. метров жилья.

В рамках обозначенного национального проекта в период с 2019 года: осуществлены мероприятия по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в целях реализации проектов по развитию территорий;

осуществлено строительство 2 объектов социальной инфраструктуры, 3 объектов транспортной инфраструктуры;

реализован жилищный проект по обеспечению города Черемхово Иркутской области инженерной инфраструктурой (реконструкция 6 объектов).

Реализация национального проекта завершена 31 декабря 2024 года.

С 2025 года в рамках федерального проекта «Жилье» национального проекта «Инфраструктура для жизни» за счет средств федерального бюджета предусмотрено предоставление субсидий субъектам Российской Федерации на мероприятия в рамках реализации проектов КРТ по обеспечению инфраструктурой (социальной, транспортной, инженерной), подключение к инженерным сетям (далее – Субсидии).

Субсидии предоставляются субъектам Российской Федерации с разработанными индивидуальными программами социально-экономического развития и субъектам Российской Федерации с уровнем расчетной бюджетной обеспеченности менее 0,65.

Бюджетная обеспеченность Иркутской области на 2024 год составляет 1,067, в связи с чем Субсидия Иркутской области не предусмотрена.

1. В целях дальнейшей эффективной реализации проектов КРТ, увеличения показателя объема ввода жилья и развития субъектов предлагаем выступить с инициативой о рассмотрении возможности предоставлять Субсидию всем субъектам Российской Федерации вне зависимости от уровня бюджетной обеспеченности.

2. В целях совершенствования механизма КРТ на законодательном уровне предлагаем выступить с инициативой о рассмотрении возможности предусмотреть в Федеральном законе от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» увеличение минимального порога размера субсидии, предоставляемой лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, с 25 до 50 процентов, что позволит:

увеличить активность строительных компаний (инвесторов) в части участия в проводимых аукционах на право заключения договоров о КРТ;

обеспечить первоначальное инвестирование в механизм КРТ.

Также устанавливать для предоставления субсидии на переселение в рамках КРТ отдельный лимит вне пределов установленного для субъекта Российской Федерации лимита средств на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

3. В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация строительства и содержания муниципального жилищного (маневренного) фонда, создание условий для жилищного строительства, относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Маневренный фонд формируется из находящихся в муниципальной собственности свободных жилых помещений или приобретает за счет средств местного бюджета, предусмотренных на эти цели, а также иных не запрещенных законодательством источников.

Возможность финансирования мероприятий по формированию нового маневренного фонда за счет средств местных бюджетов и средств областного бюджета отсутствует.

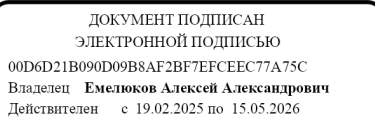
Предлагаем выступить с инициативой о рассмотрении вопроса по предоставлению субсидий за счет средств федерального бюджета на формирование маневренного фонда для предоставления временного жилья гражданам, расселяемых из аварийного жилищного фонда при реализации КРТ жилой застройки.

Считаем, реализация проектов по развитию территорий призвано повысить эффективность использования территорий, в том числе в рамках реализации проектов КРТ возможно решение задач по сокращению доли непригодного для проживания граждан аварийного и ветхого жилищного фонда, повышению инвестиционной привлекательности регионов, созданию новых рабочих мест и общему улучшению качества жизни населения.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Министр строительства Иркутской  
области

А.А. Емелюков



Д.С. Голиков  
8 (3952) 707-267 вн.622