

ПРОГРАММА

**заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия
развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации
Федерального Собрания Российской Федерации на тему
"Актуальные вопросы комплексного развития территорий:
законодательное регулирование и правоприменительная практика"**

Совет Федерации,
ул. Б. Дмитровка, д. 26, комн. 700

15 декабря 2023 года,
12.00

Вступительное слово

СВЯТЕНКО Инна Юрьевна

заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания
Российской Федерации (председатель Совета)

Доклад:

ФАЙЗУЛЛИН Ирек Энварович

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской
Федерации

Выступления:

ТРУНОВА Наталья Александровна

аудитор Счетной палаты Российской Федерации

ШАГИАХМЕТОВ Ильшат Ильгизович

генеральный директор публично-правовой компании "Фонд развития
территорий"

АЗИЗОВ Анатолий Анатольевич

управляющий директор акционерного общества "ДОМ.РФ"

КОБЗЕВ Игорь Иванович

Губернатор Иркутской области

ШУСТОВ Сергей Викторович

заместитель Губернатора Тюменской области

МОРОЗОВ Сергей Эдуардович

заместитель Губернатора Нижегородской области

ВОВК Ольга Сергеевна

заместитель Губернатора Мурманской области

ГЛУШКОВ Антон Николаевич

президент Ассоциации "Национальное объединение строителей"

Выступления с мест (обсуждение, обмен мнениями)

Подведение итогов заседания

СВЯТЕНКО Инна Юрьевна

заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания
Российской Федерации (председатель Совета)

С Т Е Н О Г Р А М М А

**заседания Совета по вопросам жилищного строительства
и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса
при Совете Федерации Федерального Собрания Российской
Федерации "Актуальные вопросы комплексного развития территорий:
законодательное регулирование
и правоприменительная практика"**

15 декабря 2023 года

И.Ю. СВЯТЕНКО

Уважаемые коллеги! Потихонечку начинаем. Сегодня серьезные транспортные затруднения в городе Москве, это понятно, что выпал снег, и предновогодние праздники тоже не способствуют хорошему передвижению. Поэтому начинаем заседание. Думаю, по мере того как будут подъезжать наши докладчики, мы будем предоставлять им слово и относиться с пониманием сегодня, только сегодня, к опоздавшим.

Сегодня заседание нашего совета посвящено обсуждению одного из самых важных в строительной отрасли вопросов – это комплексное развитие территорий. Три года назад был принят федеральный закон о комплексном развитии территорий, который был направлен на законодательное обеспечение качественно нового обновления деградирующих территорий, занятых аварийным, а также морально устаревшим жильем на развитие и эффективное использование территорий.

Субъектами Российской Федерации с целью применения нового единого механизма комплексного развития территорий была оперативно разработана вся необходимая нормативная база, и на

текущий момент механизм КРТ реализуется на 448 территориях с градостроительным потенциалом порядка 80 млн кв. метров. И в отношении 1 054 территорий сейчас находится в проработке.

Коллеги, в рамках подготовки к заседанию комитетом был проведен мониторинг реализации положений федерального закона в 76 субъектах, который выявил ряд проблем, препятствующих эффективному применению механизма комплексного развития территории на местах.

Хочу как раз обрисовать проблематику. Затруднительность реализации проектов комплексного развития территории в границах зон охраны объектов культурного наследия, например, обращали внимание на эту ситуацию Тамбовская, Липецкая области, а также приаэродромные территории, это Иркутская, Томская, Новосибирская. Как раз, я думаю, подъедет Игорь Иванович Кобзев и тоже будет докладывать о той ситуации, которая в Иркутской области складывается. Отсутствие возможности реализации проектов КРТ в отношении территорий, полностью занятых ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, ветхими домами блокированной застройки и также так называемые садовые домики. Например, Амурская, Ленинградская, Магаданская, Пензенская, Челябинская, Красноярский край, Пермский, Республика Бурятия, Марий Эл, Татарстан и Хакасия обращали внимание на схожую ситуацию.

Регионы ссылаются на неэффективность механизма изъятия объектов индивидуального жилищного строительства в целях комплексного развития территорий и отсутствие гарантий по обеспечению освобождения необходимого для дальнейшего строительства земельного участка. Гарантии жилищных прав самих собственников таких жилых строений в настоящее время не установлены.

Также есть еще одна проблемная зона — это недостаточный уровень квалификации работников государственных и муниципальных органов власти. Ну, давайте честно говорить о том, что, к сожалению, иногда специалисты, которые осуществляют деятельность в сфере градостроительства в части подготовки, а также последующих реализаций решений о комплексном развитии территорий, иногда хорошо бы пройти повышение квалификации. И эту проблему тоже выделили около 20 субъектов. Осознанно не называю эти субъекты по понятным причинам.

Отсутствие механизмов поддержки застройщиков при строительстве социальных объектов: это Новосибирская, Псковская, Ярославская области, Забайкальский, Приморский края, Ханты-Мансийский автономный округ. И мониторинг показал низкую региональную активность по установлению дополнительных гарантий жилищных прав граждан.

И я хочу напомнить, к закрепленным на федеральном уровне гарантиям относится равноценное возмещение либо предоставление другого жилого помещения по заявлению собственника с зачетом его стоимости. Такую, например, меру, как предоставление отдельной квартиры взамен комнаты в коммуналке, установили считанные субъекты — это Свердловская, Московская, Нижегородская, Иркутская, Ростовская области и Пермский край.

В связи с вышеизложенным я полагаю, что нам необходимо будет проработать вопросы о распространении закрепленных в Жилищном кодексе жилищных гарантий, предусмотренных для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, которые включены в границы КРТ жилой застройки, для собственников аварийных и ветхих домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов.

Также предлагаю проработать вопрос по закреплению регионами дополнительной гарантии таким собственникам, конечно, по их желанию, например, в форме предоставления взамен изымаемому земельному участку, который имеет соответствующий вид разрешенного использования, обеспеченного необходимой инфраструктурой. Уже с учетом положительной правоприменительной практики предлагаю вернуться к вопросу о возможности реализации проектов КРТ на территориях, полностью занятых аварийными и ветхими объектами ИЖС.

Кроме того, считаю важным проработать вопросы о расширении, проведении образовательных программ, направленных на повышение квалификации работников государственных и муниципальных органов власти, а также иных специалистов в части применения ими законодательства о КРТ.

Коллеги, сегодня в Государственной Думе в третьем чтении рассматривается вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации... Или уже приняли, а я не отследила? Нет?

Данный закон был...

С МЕСТА

Приняли.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Приняли? Да? Ну вот, я чувствую, что уже приняли.

Этот закон был разработан Правительством Российской Федерации по итогам трехлетнего применения положения действующего законодательства о комплексом развитии территорий и предусматривает ряд важных изменений, таких как: возможность включения в границы КРТ незастроенной территории земельных участков, обремененных сервитутами, публичными сервитутами, а также возможность осуществления комплексного развития территорий

в соответствии с ранее утвержденной не потерявшей свою актуальность документацией по планировке территорий. Поэтому думаю, что мы с большим удовольствием дождемся этот закон, будем в Совете Федерации его уже одобрять.

Поэтому я предлагаю в ходе сегодняшнего нашего заседания совета обсудить обозначенные мною проблемы, а также выработать наиболее эффективные варианты их решения. Поэтому предлагаю сейчас заслушать основной доклад Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Файзуллина Ирека Энваровича.

Ирек Энварович, к сожалению...

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

На связи.

Здравствуйте!

И.Ю. СВЯТЕНКО

На связи, сегодня на ВКС, но все равно, Ирек Энварович, искренне Вам благодарны за то, что Вы сегодня вместе с нами. У нас есть возможность выслушать Ваш доклад, тема, правда, крайне актуальна, поэтому Вам огромное спасибо.

Слушаем Вас, Ирек Энварович.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Спасибо, Инна Юрьевна.

Уважаемые коллеги! Действительно трехлетие закона сможем скоро отметить, через несколько дней. Это совершенно новое направление, которого, конечно, все регионы ждали для того, чтобы модернизировать территории наших городов, территории, на которых находятся разные пространства, которые требуют вмешательства, здесь и, конечно, неиспользуемые территории, бывшие территории предприятий, которые невозможно было вовлечь без соответствующих решений.

И та задача, которая президентом поставлена перед нами, и обозначены цели страны до 2030 года, в них, конечно, обеспечение безопасной и комфортной среды для наших граждан и ежегодное увеличение жилищных условий минимум 5 миллионов семей. А, самое главное, в реализации этого закона даже не квадратные метры, а именно изменение облика морально устаревших наших городов, причем на существующей инженерной инфраструктуре.

Конечно, не все просто было, и Вы тоже озвучили ряд мыслей, обращений регионов, предприятий, где какие-либо действия не срабатывают для более эффективной реализации этого закона. И здесь благодаря нашей совместной работе, Совета Федерации и Государственной Думы, в третьем чтении приняты очередные поправки к этому закону. И мы, надеюсь, вместе с вами те обозначенные недочеты или, точнее, выявившиеся в процессе уже реализации этого закона предложения сумеем завершить именно в первом полугодии следующего года.

Появилась возможность более комплексно развивать инфраструктуру, обеспечить эффективность использования территорий, привлекать внебюджетные источники для финансирования обновления застроенных территорий, ну и, конечно, создавать новые рабочие места.

Эффективность применения КРТ зависит от предварительной подготовки территории. Вы уже отметили, что недостаточная квалификация муниципальных властей существует, кое-где и региональных тоже. Мы видим, эти моменты в активном, практически еженедельном режиме рассматриваются, в том числе и в эту среду тоже на встрече с ГРБС и всеми регионами был отдельный доклад по комплексному развитию территорий.

Минстрой совместно с регионами осуществляет работу по градостроительному анализу территорий муниципальных,

региональных. И заключены сегодня меморандумы о мерах по увеличению градостроительного потенциала и определены целевые показатели до конца 2030 года. Общий градостроительный потенциал на конец 2023 года составит 403 млн кв. метров, и в рамках КРТ это 76,3 млн кв. метров, а к 2030 году предполагается его увеличить до 502 млн кв. метров, и в рамках КРТ до 198 млн кв. метров.

Остановлюсь на показателях реализации механизма. В активной стадии, как и Вы уже отметили, 481 территория площадью 13 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом 86 млн кв. метров в 72 регионах. В регионах заключено 411 договоров о КРТ, а в проработке сегодня 1088 территорий площадью 29 тыс. гектаров с градпотенциалом 193 млн кв. метров, из которых почти 140 – это именно предполагается построить жилье.

По сравнению с прошлым годом количество рассматриваемых территорий увеличилось на 20 процентов. Во многих регионах уже вышли на строительные площадки и ведутся строительно-монтажные работы. Получено 280 разрешений на строительство на более 4 млн кв. метров жилья и 538 тыс. кв. метров уже в этом году имеются вводом.

По проектам КРТ расселено 66 тыс. кв. метров аварийного жилья, в результате улучшены жилищные условия чуть больше 5 тысяч человек.

И отдельно отмечу, что в этом году правительством принято первое решение о КРТ. Это проект общей площадью 480 гектаров – село Приветное, город Алушта, Республика Крым. Это федеральный КРТ у нас такой появился. В рамках реализации этого проекта будет построено 2,9 млн кв. метров жилой и нежилой площади. Здесь и коммерческие, и социальные – больница, школа, детские дошкольные учреждения, апартаменты в том числе.

Сегодня механизм показывает свою эффективность. И поэтому рассчитываем на рост вовлеченности регионов в ближайшие годы.

Лидером сегодня является Московская область: заключено 60 договоров о КРТ. Я не говорю о Москве, которая реализует по факту этот закон, уже более чем, наверное, семь лет на территории Москвы это реализуется.

Поэтому здесь, конечно, в целом по стране лидером Москва является. Но именно по новому федеральному закону уже обеспечена Московская область – здесь 60 договоров.

Уже есть и действуют, и вышли на строительные площадки. Новосибирск – 205 гектаров, начата реализация масштабного проекта *...(неразборчиво)*, объем строительства которого составляет 1,4 млн кв. метров, из которых 1 миллион – жилого назначения.

Стартовало строительство и спортивно-туристического комплекса в рамках закона о КРТ, где на 427 гектарах будут построены отели, апарт-комплексы, а также одно-, двухэтажные альпийские дома, новые горнолыжные трассы, канатные дороги и прочие объекты сопутствующей туристической инфраструктуры.

Следует отметить, что реализация проектов КРТ и их целесообразность во многом зависит от распределения нагрузки между инвестором и властью. В том числе, это относится и к строительству инфраструктуры.

На сегодняшний день договор о КРТ предусматривает строительство или реконструкцию объектов инфраструктуры, необходимых для решения... о комплексном развитии территорий за счет средств органов власти.

Также в рамках сохранения совершенствования механизма КРТ обеспечивается сокращение административных процедур и сроков реализации инвестиционных проектов. Принято в этом году постановление (в сентябре), которое позволяет с 1 января 2024 года регионам в рамках КРТ расселять аварийное жилье по старой программе и параллельно приступать к расселению аварийного жилья

по новой программе, которое признано после 1 января 2017 года. При этом 10 процентов от федерального финансирования, предусмотренного на расселение по новой программе, можно будет направлять на проекты КРТ.

Вы уже отметили те изменения в закон, которые сейчас в третьем чтении вышли, прошли через Госдуму, поступят в Совет Федерации на завершение. И здесь, конечно, ряд моментов, которые снимают те проблемы, которые изложены в обращениях и в Правительство Российской Федерации, и в Минстрой, Государственную Думу, Совет Федерации, и позволят, в общем-то, в дальнейшем развивать этот механизм КРТ, используя тот положительный опыт и те проблемы, которые возникли в регионах при реализации этого проекта, и нарабатывание новых положительных практик для возможного их тиражирования.

Коллеги, тоже хочу отметить: на 13 декабря в стране введено 97,6 млн кв. метров жилья. Это мы идем к очередным высоким показателям года в нашей стране и рассчитываем, конечно, на совместную поддержку и в будущие периоды, особенно в 2024 году.

Коллеги, спасибо за внимание. Доклад окончен.

Еще раз, Инна Юрьевна, извиняюсь, что по ВКС получилась наша встреча, ну, скорректировалась... у нас день заседания правительства. Поэтому я... представитель и директор департамента КРТ у вас находятся живьем. Я, к сожалению, покину и поеду на правительство. Спасибо большое, Инна Юрьевна.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо, Ирек Энварович. Очень интересное сообщение. Да, Ваш коллега Ильшат Ильгизович очень разволновался, он даже проверил, ущипнул себя, живьем он здесь или нет. Действительно, все так. Поэтому Вам большое спасибо за очень интересный доклад. И действительно, комплексное развитие территорий, и Вы действительно

отметили... и я, как сенатор от Москвы, могу отметить, что это одна из прорывных технологий. И сначала далеко не все жители города восприняли КРТ как благополучную, улучшающую уровень их проживания, комфорта инфраструктуру положительно, но когда первые застройки комплексные именно развития территорий в Москве начали успешно реализовываться, то, конечно, москвичи откликнулись и с пониманием относятся к тому, что какой-то период времени нужно потерпеть, а потом они живут в благоустроенном, удобном, комфортном микрорайоне.

Поэтому уверена, что те интересные федеральные КРТ, которые Вы обрисовали сегодня и обозначили в своем докладе, у них большое будущее, большое развитие.

И я думаю, что мы комитету дадим поручение мониторить закон, который вступит в силу, и, наверное, через год еще раз вернемся, реально через год, потому что мы увидим уже результаты, к этой теме. Она будет актуальна, может быть, что-то надо донастроить, а, может быть, все идет так, как и хотелось бы всем нам.

Спасибо, Ирек Энварович.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Спасибо, коллеги. Успешного заседания.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо.

Я предоставляю слово Труновой Наталье Александровне, аудитору Счетной палаты.

Хочу деликатно еще раз напомнить про регламент. Знаю, что Вы всегда его соблюдаете. Спасибо.

Н.А. ТРУНОВА

Спасибо большое, Инна Юрьевна.

Уважаемые коллеги, мы действительно эту тему обсуждаем не в первый раз, поэтому я постараюсь коротко, тем более был системный доклад Ирека Энваровича.

Первое – комплексное развитие территорий у нас на самом деле развивается довольно давно. У нас первое постановление – о комплексном освоении территорий в сфере именно жилищного строительства. Было принято еще в 2007 году.

С 2016 года ведется работа по совершенствованию законодательства в сфере КРТ. Закон № 373 ввел понятие "комплексное" и, что важно, "устойчивое развитие территорий". Однако он касался только тех объектов, которые осваивались по инициативе правообладателей и для государства.

В 2019 году все институты в рамках КРТ консолидировали, и в конце 2020 года принят закон № 494, который существенным образом уже преобразил сам этот институт, с которым мы сейчас работаем.

Также напомню, в свое время у нас был разработан и принят стандарт комплексного развития территорий, который сейчас носит такой полуинституциональный характер, некоторые на него опираются, даже периодически ДОМ.РФ проводит оценку соответствия на стандарт комплексного развития территорий.

Но почему это важно и мы в своих рекомендациях тоже к данному стандарту обращаемся?

Безусловно, уже не буду повторять цифры, ведется большая работа по вовлечению территорий, находящихся и под ветхим аварийным жильем, и под устаревшими промышленными функциями территорий, под комплексное развитие территорий.

Но что мы пока фиксируем как проблемные вопросы?

Первое – далеко не всегда присутствует эта комплексность, которая для нас... и в стандарте это закреплено, не менее 30 процентов площади должно быть отдано под экономические функции.

Очень здорово, что у нас появляются туристические территории, которые формируют новую функцию. Но мы с вами прекрасно помним советское градостроительство, комплексное развитие территорий, всегда рядом были разные места приложения труда. Сейчас мы видим, как у нас происходит редевелопмент промышленных функций. К сожалению, мы фиксируем, что практически все проекты не обеспечены даже на 15 процентов для проживающих рабочими местами. А все те места, которые создаются, это, как правило, сфера услуг или социальный сектор. Вы все это прекрасно понимаете.

Кстати, у Москвы есть прекрасная методика оценки дальнейшей доходной и расходной части потенциала КРТ, когда там есть экономические функции и когда нет. И в принципе эту методику тоже можно распространять в целом на оценки всех проектов.

Далее то, что мы всегда тоже фиксируем, это качество того, что строится.

Пользуясь случаем, хочу Александру Викторовичу (Красноярскому краю) сказать, что, наверное, самый сбалансированный регион с точки зрения однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных квартир, потому что устойчивость нашей жизни зависит в том числе от того, какой социальный контекст будет в этих проектах. Одношек всего 35 процентов, а трешек в Красноярском крае больше 25 процентов. Поэтому это тот баланс на самом деле, к которому нужно стремиться, как мне кажется, в каждом проекте комплексного развития территорий, потому что у нас есть субъекты, в которых показатель однокомнатных квартир достигает более 60 процентов.

То же самое с высотностью. Стандарт комплексного развития территорий, и все социальные исследования ДОМ.РФ, которые мы

поднимем, и Фонда развития территорий нам показывают, что люди хотят жить в жилье не выше 12 этажей.

Дальше. Я не буду называть субъекты, в которых мы уже вышли далеко за 15, и это порядка 50 процентов жилья, которое, к сожалению, сейчас находится в стройке в наших регионах. То есть это мы должны тоже понимать, это немножко не соответствует потенциальным стандартам.

И третий момент – это, конечно, о чем говорит постоянно Совет Федерации, Государственная Дума и, конечно же, мы фиксируем, – это обеспеченность транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой. Безусловно, и новые функции, и новое жилье требует нового обеспечения. Вот мы провели в прошлом году, и в Совете Федерации все эти документы есть, обеспеченность 20 комплексов в 14 наших городах всей необходимой инфраструктурой. Конечно же, мы понимаем, главная проблема – это транспорт, люди не могут доехать, выехать и так далее. И эти вопросы нужно решать в рамках строительства, а не после. То же самое у нас – опережающие темпы ввода жилья, к сожалению, социалка у нас, как правило, отстает, и это мы фиксируем, к сожалению, ежегодно. И этот вопрос мы с коллегами... Тоже большое спасибо и министерству, и фонду, мы обсуждаем. Конечно же, у нас из "Стимула" ушли социальные объекты. Очень многие регионы этим пользовались, и вполне возможно, что или нужно проводить тотальную синхронизацию наших отраслевых проблем с нашими планами по вводу жилья, или все-таки возвращать данные объекты в "Стимул", иначе у нас вот этот дисбаланс между жилой функцией и даже социальными объектами, к сожалению, будет нарастать.

Предложение самое главное – это, конечно, все-таки синхронизировать наш инструмент комплексного развития территорий и стандарт комплексного развития территорий к тем проектам,

которые реализуются с использованием или госпрограммы, или в том числе с использованием институтов развития, предъявлять требования стандарта комплексного развития территорий. Спасибо большое за внимание.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо большое, Наталья Александровна. Очень правильные замечания, которые Вы сейчас обозначили. И на самом деле на местах о них очень часто говорят в регионах, поэтому спасибо.

Я предоставляю слово Шагиахметову Ильшату Ильгизовичу, генеральному директору публично-правовой компании "Фонд развития территорий". Не могу не пошутить: ну, живьем же?

И.И. ШАГИАХМЕТОВ

Живьем.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Пожалуйста.

И.И. ШАГИАХМЕТОВ

Коллеги, презентацию прошу вывести на экран.

Уважаемая Инна Юрьевна, уважаемые сенаторы, уважаемые коллеги! Я вкратце сегодня на первом слайде вывешу самые главные наши цифры, которые мы сегодня не раз поднимали, чтобы они у нас пока повисели.

Хочу сказать, что тема комплексного развития территорий, вообще сам инструмент очень обширный, и не до конца мы, наверное, сегодня понимаем его масштаб. Министр вкратце сегодня коснулся нарастания этого масштаба. До 2030 года в доле комплексного развития территорий в открытом градпотенциале увеличится с 18 до 40 процентов. Это очень серьезные цифры, там 180 млн кв. метров в градпотенциале — это, извините, очень большой масштаб. И, конечно же, субъекты и муниципалитеты пока еще этот масштаб не до конца распознали, в том числе и мы.

У КРТ вообще большая очень команда. Мы должны понимать, что мы очень сплочены вокруг этого маленького еще дитя трехлетнего. Это, конечно же, лидерскую позицию Минстрой очень серьезно проводит, субъекты, естественно, обе палаты большую помощь оказывают, корпорации, институт развития туризма, ДОМ.РФ, Фонд развития территорий. Мы здесь все вместе друг другу очень серьезно помогаем. И у каждого, конечно, взгляд на этот инструмент свой. Кто-то там с точки зрения благоустройства общественных территорий, кто-то с точки зрения жилищного строительства, кто-то с точки зрения развития экономики и рабочих мест, ввод новых.

Я бы сегодня хотел немножко наш ракурс, соответственно, показать, Фонда развития территорий. Вы знаете, коллеги, мы исторически работаем с очень большой проблемой – проблемой переселения аварийного жилья, граждан из аварийного жилья.

Я хочу две такие большие цифры, я их все время повторяю. Хочу, чтобы они у нас витали в воздухе, повторить.

На сегодняшний момент аварийным жильем признан объем очень большой – это 22,5 млн кв. метров. Это минимальная цифра, которую мы должны все понимать. Для того чтобы эту проблему разом решить, потребуется 2 трлн рублей, которых, естественно, пока у нас на руках нет. Цифра эта нарастает ежегодно на 3 млн кв. метров. Это 1 миллион граждан. Это город-миллионник нам нужно с вами переселить по всей стране из аварийного жилья.

И мы сейчас по поручению президента, поручению руководителя строительного комплекса Марата Шакирзяновича Хуснуллина приступили к разработке новой программы переселения. У нее есть три столпа очень важных.

Конечно, третьим столпом является КРТ.

Это новые подходы с точки зрения финансирования этой программы там будут все обсуждены с субъектами.

Второй очень важный столп – это управление капитальным ремонтом. Здесь очень часто эту тему, Наталья Александровна, спасибо Вам, Вы поднимаете эту проблему. Большие региональные есть системные сбои. Мы сейчас активно запустили эту историю.

Ну и, конечно же, КРТ как инструмент, который позволит нам эти депрессивные территории с ветхим и аварийным жильем расселять.

Так вот, пример КРТ в Рязани. Вы видите, совместно с субъектом обозначили территорию 3-этапную. 28,5 гектара. На ней сейчас такие картинки располагаются рядом с 9-этажками, к сожалению, бараки, в которых вынуждены люди проживать. Это 27 тыс. метров аварийного и ветхого жилья.

Градостроительный потенциал, который раскрывается с учетом и социальной инфраструктуры тоже, – 535 тыс. метров. Мы видим, что мы в десятки раз можем увеличить там сегодня концентрацию людей. Здесь учтена, кстати, сразу могу сказать, социальная инфраструктура, но рабочие места, наверное, пока еще здесь не... В той части только, в которой Вы сказали, без каких-то промышленных предприятий. Но в целом это очень удачный проект.

Почему мы туда заходим? Этапов здесь всего семь. Мы появились там как тест, потому что субъект не сильно богатый, он не обладает собственными оборотными средствами, а инвестор боится туда идти на расселение и снос этого ветхого жилья до вовлечения в хозяйственный оборот. Поэтому мы выступаем гарантом со стороны федерального центра, мы заходим туда, помогаем расселить, снести и эту территорию вовлечь уже, передать инвестору в оборот и вернуть деньги оборотные.

Ключевой вопрос – мы не просто отдаем деньги туда на снос и расселение, мы обратно их возвращаем и реинвестируем их обратно же в Рязанскую область. Это примерно около 1 млрд рублей. Такой тестовый у нас проект за счет собственных средств фонда.

Если эта практика удастся, то тогда третий наш столп будет реально активно работать. Мы сможем реновировать, таким образом, и помогать субъектам вращать один и тот же оборотный капитал внутри, расселять, сносить и вовлекать в хозяйственный оборот. Это очень важный элемент. Тест мы сейчас его проводим.

Федеральное КРТ. Тоже министр отметил. Мы первые сейчас выпустили. Наше дочернее общество является оператором этого федерального КРТ, лицом, реализующим комплексное развитие территории в Крыму. Будем смотреть. Мы такие стараемся проводить тесты, которые, возможно, будем масштабировать.

Как это работает?

ППК ФРТ передает возвратное финансирование этого подготовительного периода, где снос и расселение.

На втором этапе субъект заключает с нами соглашения, где гарантирует предусмотреть в своем бюджете улично-дорожную сеть, инженерные коммуникации и социальные объекты все.

И третье. Инвестор заходит и приобретает уже этот участок для застройки дальнейшей. При этом прогарантированы все эти мероприятия, о которых я уже сказал.

В результате проекты КРТ по расселению ветхого и аварийного жилья нам позволяют сократить воронки будущего аварийного жилья, потому что мы понимаем, что ветхое жилье — это завтра потенциально аварийное.

Такой один из элементов, который мы будем использовать в виде комплексного развития территорий, я бы хотел вам раскрыть. Все предложения, которые поступают, которые в проекте решения есть, мы тоже поддержим.

Ну и надо, коллеги, понимать, что чем больше мы будем реализовывать подобных проектов, тем больше предложений с земли у

нас будет появляться, и, конечно же, нужно будет оперативно вносить изменения в регуляторику, для того чтобы двигаться еще быстрее.

Спасибо. Доклад окончен. Если вопросы есть...

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо Вам большое, Ильшат Ильгизович. Очень интересная презентация. Обязательно у Вас ее возьмем для работы.

Я предоставляю слово. У нас с нами работает по ВКС заместитель губернатора Тюменской области Шустов Сергей Викторович.

Сергей Викторович, мы Вас видим, пожалуйста, Вам слово.

С.В. ШУСТОВ

Добрый день, уважаемая Инна Юрьевна, сенаторы, участники заседания!

В Тюменской области в тесном взаимодействии с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства оперативно подготовлена необходимая нормативно-правовая база для реализации законодательства о комплексном развитии территорий. У нас внесены изменения в два областных закона, принято девять постановлений правительства области. Правовые условия для реализации института КРТ созданы для всех муниципальных образований региона.

Проекты комплексного развития территорий в регионе реализуются за счет средств застройщиков. В настоящее время заключено уже 23 договора о комплексном развитии территории общей площадью 367 гектаров. Планируем объем нового строительства составит около 3,5 млн кв. метров, а объем сноса почти 150 тыс. кв. метров.

В регионе используются все виды комплексного развития территорий. Основной, конечно же, – это КРТ жилой застройки. У нас таких 17 договоров уже есть. Есть проекты по КРТ нежилой

застройки – два договора, КРТ незастроенной территории – три договора, а также КРТ по инициативе правообладателей – уже есть один договор.

В целях создания привлекательных инвестиционных условий по сложным территориям с точки зрения соотношения объема расходов на расселение аварийного жилья с градостроительным потенциалом активно используется предоставление застройщикам несмежных компенсационных участков, позволяющее им возместить затраты по расселению и сносу за счет строительства дополнительного объема жилья. Уже есть прямой социальный эффект и экономический тоже: в рамках КРТ застройщиками расселено уже более 19 тыс. кв. метров жилья – это 20 домов либо 429 жилых помещений, улучшили жилищные условия 870 человек.

В следующем году мы продолжим работу по вовлечению территорий в КРТ. В условиях оптимизации бюджетных расходов этот механизм становится для нас действительным инструментом по расселению ветхого и аварийного жилищного фонда за счет средств застройщиков и позволяет, вовлекая в оборот новые земельные участки, сохранять высокие темпы жилищного строительства и обновлять городское пространство.

Какие проблемные вопросы у нас есть. Мы предлагаем следующее совершенствование правового регулирования. Первое – это установление упрощенного механизма вовлечения компенсационной стоимости объектов в границах КРТ. В границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ о жилой застройке, могут быть включены не только многоквартирные дома, но и объекты ИЖС, гаражи, права в отношении которых зачастую у нас не оформлены. Ввиду отсутствия титульного владельца на такие объекты их изъятие не представляется возможным, как следствие,

увеличиваются сроки реализации КРТ ввиду необходимости выявления правообладателей, оформления прав на объекты.

Предлагается законодательно закрепить порядок изъятия некоторых объектов в рамках КРТ в упрощенном порядке, утвердить методику их оценки. Соглашение в связи с изъятием объекта ИЖС для муниципальных нужд в целях КРТ предлагается к заключению в упрощенном порядке с гражданами, проживающими в домовладении не менее пяти лет до даты принятия решения о КРТ жилой застройки. Факт проживания гражданина в течение указанного периода может быть подтвержден различными документами, например, документами об оплате жилищно-коммунальных услуг, о регистрации, свидетельскими показаниями.

Второе предложение – это необходимо сокращение срока подачи собственниками помещений в многоквартирном доме заявления на получение разрешения на строительство либо снос. Частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса установлен срок не менее шести месяцев для подачи собственником помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, заявления на получение разрешения на строительство, снос либо реконструкцию многоквартирного дома с даты получения собственником требования о его сносе до принятия органом местного самоуправления решения об изъятии для муниципальных нужд объектов недвижимого имущества.

Шестимесячный срок для подачи вышеуказанного заявления является достаточно длительным, в связи с чем предлагается внесение изменений в положения части 11 статьи 32 Жилищного кодекса, аналогичных положениям части 10 статьи 32 Жилищного кодекса, которой предусмотрен разумный срок для реализации аналогичных

мероприятий в условиях отсутствия решения о КРТ жилой застройки. Предлагается срок установить месяц.

И еще одно предложение – это необходимость создания и ведение единого реестра недобросовестных участников торгов. Градкодексом установлены основные требования к участникам торгов на право заключения договоров о КРТ. Кроме того, определено, что нормативно-правовым актом субъекта могут быть определены дополнительные требования к таким участникам.

Постановлением правительства Тюменской области введен дополнительный критерий для участников торгов на право заключения договора о КРТ – когда он сам (либо его учредитель) или любое из дочерних обществ не является лицом, отказавшимся или уклонившимся от уплаты предложенной им цены предмета аукциона и заключения договора о КРТ, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявки на участие в торгах.

В целях успешного правоприменения указанного дополнительного критерия необходимо создать и обеспечить на федеральном уровне ведение единого реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договоров о КРТ по аналогии с реестрами, ведение которых осуществляется в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса, это реестры недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, федеральным законом о контрактной системе. Создание такого реестра также позволит предотвратить возможное заключение договоров КРТ с недобросовестными застройщиками, которые не смогут обеспечить реализацию в полном объеме намеченных планов. Спасибо.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо, Сергей Викторович.

Отличные предложения, мы сейчас тоже тут проговаривали, что обязательно все включим в проект решения, будем прорабатывать, тем

более такие законодательные инициативы, которые актуальны действительно не только для Тюменской области.

Слово предоставляется заместителю губернатора Нижегородской области Морозову Сергею Эдуардовичу.

Сергей Эдуардович, знаем, что Вы активно используете эту модель в строительстве, поэтому тоже хотела попросить от Вас прямо проблематику, что мы можем включить в протокол.

С.Э. МОРОЗОВ

Добрый день!

Уважаемая Инна Юрьевна, уважаемые коллеги, уважаемые участники заседания! Спасибо за предоставленную возможность выступить. Действительно Нижегородская область выбрала механизм комплексного развития территорий, как базовый механизм в части развития жилищного строительства, ликвидации аварийного, ветхого фонда на ближайшие, наверное, даже не три–пять лет, как сейчас прописано в меморандуме, а на ближайшее десятилетие.

Нами сформирован вместе с Минстроем России градпотенциал, который погружен в меморандум. На 2023 год он составляет 3 400 тыс. кв. метров, до 2030 года мы должны обеспечить уже 5 200 тыс. кв. метров. Для достижения показателя увеличения градостроительного потенциала земельных участков, вовлеченных в оборот, как раз в целях жилищного строительства посредством комплексного развития территорий ведется работа у нас по 21 территории, это девять территорий жилой застройки, 10 территорий комплексного развития по инициативе правообладателя, и две территории не застроены, так называемые КРТ незастроенной территории.

У нас есть определенная специфика, о которой я бы, Инна Юрьевна, хотел сегодня сказать. На наших территориях, которые я озвучил, находятся 184 многоквартирных дома, которые подлежат на

сегодняшний день расселению, из них всего 29 – это многоквартирные дома, которые являются аварийными на сегодняшний день. То есть наш механизм в основном нацелен на ликвидацию ветхого жилья, как раз о чем говорил Ильшат Ильгизович, один из столпов работы для того, чтобы превентивными мерами не только ликвидировать аварийный фонд, но и, самое главное, ускорять расселение еще тех домов, которые являются не аварийными. Если честно говорить, то те дома, которые муниципалитеты придерживают, не имея соответствующего объема финансирования.

На сегодняшний день нами уже приняты решения комплексного развития территорий по шести площадкам, это 2 328 тыс. кв. метров жилья. Что я бы хотел на этом фоне отметить? Что в общем по всем объемам, которые у нас прошли через региональный градостроительный штат, в рамках комплексного развития территорий одобрено мастер-планов с объектами социального назначения... 13 детских садов у нас будут строиться за счет инвестора, такого не было никогда. Только сбалансированный механизм комплексного развития территорий с верификацией через мастер-план нам позволяет сегодня говорить, что хотя бы такой элемент, как дошкольное образовательное учреждение, мы в конце концов успешно решаем. К сожалению, наша стоимость квадратного метра в финансовой модели не позволяет нам строить школы и транспортирую инфраструктуру.

Как сказал Ильшат Ильгизович, что один из столпов – это КРТ, но при этом предложено, что субъект будет строить и инженерную, и транспортную инфраструктуру. К сожалению, не всегда субъект может себе это позволить. У нас при этом есть хороший пример – ЖК "Савин парк" в районе деревне Ржавка, когда у нас синхронизирован проект жилищного строительства с опять же программой "Стимул" Минстроя России, и транспортная инфраструктура строится благодаря поддержке коллег из федерального правительства.

К концу 2023 года в общем мы планируем достижение показателя в 2 666 тыс. кв. метров, три проекта у нас на подписании, таким образом, в рамках меморандума мы на конец года достигаем 3 200 тыс. кв. метров.

Хочу поблагодарить коллег. Мы очень активно работаем с Максимом Сергеевичем Степановым, директором департамента аппарата правительства, с которым в рамках рабочей группы проводим как раз и все механизмы верификации улучшений в части законодательства.

Сейчас новый проект, новый закон о КРТ, который рассмотрен уже во втором чтении, значительно облегчает модель, улучшает ее, делает модель устойчивее, если хотите, в части инвестиционной привлекательности.

Ушло право жителей выходить из КРТ уже после принятия решения КРТ. Мы активно ведем прямой диалог с жителями на уровне заместителя председателя правительства, министра. Общаемся, выходим, собираем собрания. И когда люди понимают внятные перспективы расселения ветхого, аварийного жилья, конечно, КРТ у нас идет лучше.

Спасибо большое за внимание. Инна Юрьевна, готовы активно работать с Советом Федерации и с правительством в рамках реализации данного проекта. Спасибо,

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо.

Ольга Сергеевна Вовк, заместитель губернатора Мурманской области. Пожалуйста.

О.С. ВОВК

Добрый день, уважаемая Инна Юрьевна, уважаемые коллеги! Благодарю вас за организацию обсуждения на столь высоком уровне. И вопросы комплексного развития территорий тоже сейчас достаточно

остро стоят. Мы включились в эту программу. Благодарю за предоставленную возможность выступить на данном мероприятии.

Хотелось бы выразить также благодарность Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за оперативное взаимодействие, выпуск всех необходимых разъяснений, по сути, осуществление сопровождения в части развернутого в столь короткие сроки достаточно сложного, но так необходимого механизма.

Как вы знаете, в настоящее время Арктической зоне Российской Федерации уделяется особое внимание президентом, Правительством Российской Федерации, запускается большая работа, связанная с развитием опорных населенных пунктов Арктической зоны Российской Федерации. А также благодаря поддержке президента и правительства вопрос реновации наших закрытых административно-территориальных образований, военных гарнизонов принимает системный характер. Так, принято решение о финансировании этих мероприятий по 10 млрд рублей ежегодно начиная уже с 2024 года.

С учетом запуска таких масштабных проектов и учитывая специфику Мурманской области и всех регионов Арктической зоны, а именно большое количество объектов недвижимости, которые находятся в федеральной собственности, мы ходатайствовали об уточнениях в Градостроительный кодекс. Согласно части 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается принятие субъектами Российской Федерации решения о комплексном развитии территорий, на которых расположены объекты федерального значения, за исключением случаев, установленных указанной статьей. При этом статьей 65 не установлены ни такие случаи, ни полномочия Правительства Российской Федерации по определению таких случаев.

Для успешной интенсивной реализации всех поставленных задач, а также осуществления комплексного развития территорий

крайне необходимо устранение неточности указанных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации. Принятый Государственной Думой Российской Федерации в третьем чтении законопроект решает выявленные проблемы осуществления комплексного развития территорий, а также устраняет указанные выше неточности в положении Градостроительного кодекса. Но однако правительство Мурманской области поддерживает законопроект и просит обеспечить скорейшее принятие всех необходимых подзаконных нормативно-правовых актов для того, чтобы обеспечить как можно скорейший запуск механизма вовлечения в комплексное развитие территорий объектов, которые находятся в федеральной собственности.

Спасибо большое.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Ольга Сергеевна, спасибо большое.

У нас уже несколько докладчиков как раз тоже говорили с оптимизмом о том законе, который принят в третьем чтении. Поэтому, конечно, надо обязательно смотреть, как будет проходить в регионах его реализация.

Я хочу предоставить слово Кобзеву Игорю Ивановичу. Игорь Иванович, мы Вас уже сегодня вспоминали, благодарили, что Вы – один из самых активных губернаторов, который радеет за тему жилья, за тему комплексного развития территорий вашего субъекта. И поэтому понимали, что только пробки на дорогах в Москве могли Вас остановить.

Пожалуйста, Игорь Иванович.

И.И. КОБЗЕВ

Уважаемая Инна Юрьевна, уважаемый Андрей Анатольевич, коллеги! Я хотел бы лично поблагодарить вас за возможность выступить на площадке Совета Федерации. Это важное, наверное,

направление, которое кардинально меняет управленческие решения по тем территориям, которые сегодня находятся в таком неблагоприятном состоянии. И сегодня возможность, наверное, консолидировать весь потенциал коммерческого, социального инфраструктурного направления. И в целом можно найти те компромиссные решения, которые в разных вариантах рассматривались. Это полномочия муниципалитета, это объект недвижимости частного лица, это региональные. Я думаю, что комплексное развитие территорий объединило всех нас и дало возможность раскрытию договорного процесса между всеми участниками строительного рынка.

На сегодняшний день мы считаем, что это комплексное развитие территорий является ключевым направлением градостроительного развития Российской Федерации.

С момента принятия закона о введении механизма комплексного развития территорий уже прошло два года. Мы, конечно, потихоньку набиваем шишки, где-то, наоборот, идем в более таком варианте конкретном. Но я бы сегодня хотел рассказать о том, что мы прошли за эти два года, что мы сделали и где нам сегодня нужна поддержка со стороны, может быть, законодательной и исполнительной власти.

В настоящее время мы в регионе сформировали свою нормативно-правовую базу и с учетом этого законодательства.

Слайд № 2.

С 4 мая 2023 года мы ввели закон № 56-оз Иркутской области "Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Иркутской области", где мы разграничили полномочия органов государственной власти в сфере комплексного развития территорий.

Также после этого мы все эти вопросы урегулировали постановлением № 293 правительства Иркутской области, где мы сформировали те положения и возможности органов исполнительной

власти и муниципальной власти для консолидации всех направлений в единый формат работы.

Всего на территории Иркутской области реализуются 18 территорий, общая застроенность – 365 гектаров, с градостроительным потенциалом более 1 млн кв. метров, из них мы разделили пять федеральных, два региональных и 11 муниципальных.

Реализуется и планируется к реализации преимущественно незастроенные территории, это 14 проектов КРТ и КРТ жилой застройки четыре проекта.

Правительство Иркутской области в этом плане активно сотрудничает с нашим Акционерным обществом "ДОМ.РФ". Я считаю, что здесь они правильно выстроили направление. Они сегодня имеют большие компетенции, и с точки зрения незастроенных федеральных территорий для нас это показатель, как можно сегодня, проводя изучение, изыскание, конкурсные процедуры, сформировать повестку.

Мы работаем в тесном контакте. Понимаем, что если здесь в основном они реализуют на нашей территории малоэтажное строительство, вернее, реализуют участки для малоэтажного строительства, давая возможность вместе с тем подводить и социальную инфраструктуру.

Очень важно, когда этот диалог есть, и когда конкурсные процедуры прослеживаются, мы это видим.

Пример может быть один. Мы сегодня вместе с коллегами рассматриваем возможности строительства межвузовского кампуса. Там, где есть площадка федеральная под жилую застройку, мы обратились... Это центр города, где мы за счет федеральных площадей, земельных участков сформировали повестку. Она в принципе и есть федеральная, но здесь региональная идет со своим интересом. Мы должны, конечно, подвести коммуникации, провести модернизацию электросетевого хозяйства.

Мы заинтересованы в том, что... Рядом есть старая застройка, которая требует модернизации. Совмещая эти два проекта, а, может быть, несколько (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) мы в целом даем возможность развивать эту территорию.

Я вам сразу скажу, что жители неоднозначно восприняли это. Некоторые с опасением, некоторые даже с такой угрозой с точки зрения общественных каких-то движений, а некоторые с пониманием.

Сегодня мы в предпроектном таком решении, и мы видим, что сегодня университет как правопреемник этой площадки будущей застроенной территории...

Мы, муниципалитеты, частный застройщик сегодня идем и ищем варианты, где мы все-таки должны эту территорию застроить, сделать ее доступной с точки зрения жилого строительства, проживания студентов на этой территории и развития учебных лабораторий.

Если брать в целом, я еще раз хотел сказать, градостроительный потенциал – 347 тыс. кв. метров. Здесь планируем: спортивный центр, поликлинику, технопарк, конгресс-центр, также строительство жилья более 90 тыс. кв. метров.

В целом я вам рассказал, где мы можем вместе поработать.

В 2024 году мы сформировали 13 решений о комплексном развитии территорий общей площадью более 146 тыс. кв. метров, их градостроительный потенциал – более 542 тыс. кв. метров.

Две региональных КРТ реализуются с градостроительным потенциалом почти 60 тыс. кв. метров. Семь муниципальных – это почти 95 гектаров, 224 тыс. кв. метров. И четыре муниципальных КРТ, которые планируются, с потенциалом почти 260 тыс. кв. метров.

И мы видим, если брать на слайде, география разная. То есть там, где муниципалитет заинтересован, он видит перспективу – мы

видим результат. Там, где настороженно или понимает, что у него не хватит ни компетенции, ни сил, он, конечно, идет осторожно в этом вопросе, а может быть, даже и не рассматривает как приоритет.

Что бы я хотел для себя отметить? КРТ формируется там, где есть сегодня возможность использования для строительства жилья. Вот если брать Иркутскую область, в основном это южная часть Иркутской области, сегодня максимально получает ипотечные кредиты. И мы сегодня, если коллега скажет, более 100 миллиардов у нас по октябрю зашло в ипотечные кредиты разные: семейная ипотека... но люди сегодня включились, идет такой ажиотажный бум.

Второе. Коммерческое жилье сегодня сдается даже по тем направлениям больше, чем мы бы запланировали вместе с министерством строительства – более 1 250 тыс. кв. метров. Для Иркутской области это такое.

И мы сегодня видим направление, что коммерческая история сегодня ключевая. То есть если ипотечная история развивается, то коммерческое строительство жилья идет и развивается (неважно) любыми темпами. И здесь нужно воспользоваться этим моментом и создавать условия, то, что мы сделали с коллегами из "Фонда развития территорий". Мы получили кредит, и для Иркутска теплоснабжение сегодня выходит на первый план закольцованное. И мы сегодня строим так называемый тепловой луч. Мы подписали соглашение с фондом. Более 1 миллиона кв. метров жилья мы должны, используя эти кредиты... восстановление такого теплового луча или теплоснабжения для территорий, которые находятся... 14 котельных на мазуте, на бензине, на всем, что относится к неэкологичным видам, мы будем закрывать и будем строить жилье.

Мы сегодня, знаете, в таком внимательном отношении... или это будем делать муниципально, или это будет регионально, или

федерально, но уже в первом квартале следующего года мы примем решение.

Сегодня муниципалитет просчитывает свои варианты, потому что здесь не просто жилье будет, здесь социальная инфраструктура в первую очередь. Дома двухэтажные, экономика есть. Подключение теплоснабжения совершенно другой фактор имеет с точки зрения экономики.

И сегодня инвестор, если он зайдет и скажет: "Я готов все это построить, дайте мне возможность..." С точки зрения, может быть, реновации Москвы, но и мы рассматриваем все-таки как комплексное развитие территорий, видим, что за этим перспектива.

И, пользуясь случаем... вот у нас есть несколько решений президента, к примеру, пострадавшие районы, федеральные ЧС 2019 года, оно до сих пор еще действует. Потому что мы дамбы в основном построили, но в рамках программы по восстановлению инфраструктуры мы его продлили до 2026 года. И здесь возможность есть в том числе и посмотреть комплексное развитие территорий, потому что там моногорода. И если есть производство, которое заходит с моногородами, то сразу мы включаем так называемый инвестиционный цикл, который идет, сразу включаем историю КРТ. Потому что любой инвестор сегодня видит, как создать инфраструктуру социального жилья для своих сотрудников.

Ну, например, есть город Усть-Кут — это север Иркутской области, в 2025 году там будет сдаваться серьезный завод полимеров — более 650 тыс. тонн, будет работать экспорт. И они сегодня приступили к строительству своего жилья.

Мы с помощью инфраструктурного кредита подводим всю так называемую технологическую инфраструктуру и дальше рассматриваем новые площадки, новые города.

И здесь, конечно, история КРТ опять включается там, где бизнес формирует свою повестку.

Город Тайшет. Компания "Русал" уже формирует эту историю, мы также взяли кредит, сегодня строим школу на 1275 мест. Я уверен, что вот это понятие комплексного развития территорий дает всем участникам строительного рынка использовать потенциал в своих интересах. Мы в интересах, допустим, что это будут новые рабочие места, я имею в виду субъекты или регион, или это переселение молодых специалистов. Это возможность сегодня дальше развивать эту территорию с точки зрения социальной инфраструктуры. Инвестор смотрит, как дальше развивать это производство, достигать каких-то других историй. Все-таки Иркутская область – экспортоориентированный регион. Кто сегодня заходит, конечно, работает с Китайской Народной Республикой, со странами Азиатско-Тихоокеанского региона.

В завершение хотел сказать, что сегодня для нас это возможность, возможность качественно планировать новую застройку территории с учетом всех механизмов и элементов, которые сегодня есть.

Была программа "Стимул"... Ну, она есть, в 2024 году она поддерживается. Я бы сегодня, конечно, по стимулированию возможности развития не только жилищной и социальной инфраструктуры, с точки зрения подвода так называемых коммуникаций вот здесь бы можно было посмотреть. Не только по жилищному... Говорят: "Да, мы готовы "Стимул" рассмотреть и дать вам финансирование, если вы построите 100 тыс. кв. метров жилья", – но никто не говорит про социальную инфраструктуру. Здесь нужно все-таки не только жилье рассматривать, но и те объекты, которые лягут в эту КРТ, которые дают возможность по крайней мере конечного проживания.

И как предложение, Инна Юрьевна, если можно, все-таки КРТ рассматривать и подвод инфраструктуры с точки зрения и ввода социально значимых объектов. Это даст возможность любому инвестору стимулировать, стимулировать не только жилищный сектор, но и ту структуру, которая есть.

Спасибо. Доклад закончен.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо большое, Игорь Иванович. Действительно сегодня об этом говорили и в других регионах, потому что эта тема актуальна. Спасибо Вам большое.

Я хочу в продолжение Вашего выступления предоставить слово Азизову Анатолию Анатольевичу, управляющему директору акционерного общества "ДОМ.РФ". Отмечу, что это институт, который обладает широким перечнем полномочий, одним из которых является вовлечение в оборот неиспользуемых и неэффективно используемых федеральных земель с целью последующей реализаций на них как раз проектов комплексного развития территорий. И поэтому, конечно, тоже этот вопрос очень важен. Хотелось, чтобы Вы его как-то отметили. Спасибо.

А.А. АЗИЗОВ

Спасибо большое, Инна Юрьевна.

Добрый день, уважаемые коллеги! Хотелось бы поблагодарить за возможность принять участие в сегодняшнем диалоге. Мы сегодня обсуждаем вопросы, связанные с комплексным развитием территорий. По сути, это один из важнейших механизмов развития регионов, муниципалитетов, и, конечно, для ДОМ.РФ это тоже стало одним из основных направлений взаимодействия с регионами.

Вы правильно сказали, что одна из миссий ДОМ.РФ – это вовлечение в оборот неиспользуемых федеральных земель, и, конечно, для нас не является самоцелью само увеличение, для нас важно, чтобы

эти земли эффективно встраивались в развитие городов, прочих населенных пунктов. И, конечно, для нас КРТ стало таким флагманским инструментом, для того чтобы работать для достижения этой цели.

Мы в рамках своей долгосрочной программы развития, имея даже количественные показатели, должны обеспечить не менее 100 млн метров нового жилья с участием ДОМ.РФ, в том числе на федеральных земельных участках. И, конечно, понимаем, что без такого механизма, коим сейчас является механизм КРТ, сделать это очень сложно.

С принятием редакции Градостроительного кодекса, который ввел механизм КРТ в действие, мы при мощной поддержке многих даже здесь присутствующих коллег, и Минстроя, вот Ильшат Ильгизович нам активно помогал, коллеги из Государственной Думы, Андрей Анатольевич с комитетом, мы ввели в законодательство сразу ряд особенностей, связанных с КРТ на федеральных земельных участках.

То есть мы, вовлекая такие земельные участки в оборот, можем через специальное решение правительственной комиссии по развитию жилищного строительства придавать таким территориям статус КРТ.

Но что еще более важно — мы этот статус можем придать, только получив согласие субъекта Российской Федерации. Я считаю, это очень важно. Мы действительно со многими субъектами и ранее спорили, и сейчас спорим, как должна территория развиваться. Но, в общем-то, через этот жаркий спор рождаем, наверное, истину, рождаем консенсус. И дальше такие проекты, по сути, летят, не испытывая серьезных сложностей с получением всей градостроительной и разрешительной документации. Мы вовлекаем в КРТ территории, которые освобождаем от прав третьих лиц, соответственно, находясь в типе назастроенных территорий.

Еще один важный момент, связанный с КРТ. КРТ – это все-таки механизм, который позволяет говорить не только об объеме строительства, но и о качестве строительства. И спасибо Наталье Александровне, она упомянула про тот самый наш стандарт комплексного развития территорий. Мы активно в своих проектах пытаемся совмещать понятия и объемов строительства, и качества строительства, и делаем применение этого стандарта в качестве основной рекомендации при реализации проектов КРТ. Хотя отдельные положения стандарта заводим как обязательные требования, потому что понимаем, что, конечно, задача – создавать такую разнородную, комфортную, удобную среду, современную среду.

Мы, в общем-то, хороший набрали темп с точки зрения реализации проектов КРТ. У нас в работе уже более 115 площадок более чем в половине регионов Российской Федерации с потенциалом порядка 20 млн кв. метров. При этом уже 73 проекта в 36 регионах прошли как раз вот эту стадию жарких дискуссий и обсуждений и юридически оформились, как проекты КРТ, и 37 проектов, которые уже обрели своих застройщиков и находятся в разных стадиях уже реальной реализации.

Более того, мы уже в начале следующего года ожидаем первые воды, традиционно у нас есть активные регионы, которые с нами так исторически много взаимодействуют. Действительно, Игорь Иванович нас уже похвалили, Сергей Викторович Шустов (Тюменская область), Сергей Эдуардович Морозов (Нижегородская область), Челябинская область, Алтайский, Хабаровский край, где мы, активно используя механизм КРТ, создаем, по сути, новые микрорайоны городов, новую среду, новое качество жизни.

Безусловно, КРТ дал мощный толчок для развития жилищного строительства. Но важно, что мы все, наверное, понимаем, что не надо останавливаться на достигнутом, нужно этот механизм

совершенствовать. И, действительно, как Ильшат Ильгизович сказал, наверное, запуская большее количество проектов, мы понимаем, какие гаечки нужно подкручивать, какие нормы нужно вводить.

И здесь, наверное, лично поблагодарю Марию Владимировну за открытость Минстроя и департамента КРТ. Они как губка впитывают все наши потребности. И, наверное, действительно то, что сегодня в третьем чтении приняты поправки, и лично наш проект заслуга. Мы понимаем, что эти поправки сделают механизм более совершенным.

Хотя, наверное, не все удалось с первого раза в эти поправки включить. Например, мы считаем, что требует серьезного, такого совместного обсуждения механизм совмещения КРТ и проектного финансирования. Действительно, дискуссия идет, но пока, наверное, правильных формулировок не появилось, которые защищают права и граждан, и субъектов, муниципалитетов, финансовых институтов. И здесь совместно нужно посмотреть, как это нормирование ввести.

Мы видим большой потенциал в так называемых единых торгах. Это когда можно совмещать разные типы КРТ, которые и по типу разные, и по уровням публичной власти, которые принимают решение о таких КРТ. Часть норм уже появилась в проектируемых нормах, но мы считаем, в этом направлении можно, наверное, двигаться вперед.

В целом, наверное, еще раз, завершая свое выступление, скажу, что действительно КРТ – это такой механизм диалога, механизм компромисса, механизм развития. Здесь есть всем нам над чем работать.

Спасибо большое за то, что удалось высказаться.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо, Анатолий Анатольевич.

Действительно, очень важная тема.

Я хочу предоставить слово Глушкову Антону Николаевичу. На ВКС с нами.

Антон Николаевич, мы Вас видим.

Президент ассоциации "Национальное объединение строителей".
Пожалуйста.

Важно же знать, что строители думают обо всем том, что у нас происходит.

Мы Вас не слышим, включите, пожалуйста, микрофон. Не получается, да?

Давайте так: сейчас тогда реплику просил Василевский Александр Дмитриевич, председатель Общероссийского профсоюза работников жизнеобеспечения, а Вы пока попробуйте справиться с микрофоном, потому что техническая проблема у Вас, не у нас.

Пожалуйста. *(Оживление в зале.)* Вас не все услышат на ВКС.

А.Д. ВАСИЛЕВСКИЙ

Я – председатель общероссийского профсоюза. Живу в России давно. Вижу, что многое меняется в лучшую сторону. Всем советую. В России надо жить долго и замечать те преобразования, которые происходят, прежде всего, в строительстве.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Александр Дмитриевич, предложения.

А.Д. ВАСИЛЕВСКИЙ

А я вношу предложение. Кроме строительства есть и продолжение стройки – это ЖКХ.

Сегодня об этом мало было сказано. Мы 7 декабря в рамках Государственной Думы провели слушания.

Что самое главное в проблемах, которые связаны с отраслью жизнеобеспечения?

Я думаю, сегодня все уже видели по Москве. Это в том числе и эта тоже отрасль. Это кадры. И мы в течение целого дня посмотрели кадровое обеспечение сферы управления многоквартирными домами.

Я предлагаю в решении, с которым в принципе я согласен (оно взвешенное, правильное, мы его готовы выполнять на местах), внести те предложения, которые были рассмотрены на нашем "круглом столе".

Я уложился?

И.Ю. СВЯТЕНКО

Да.

Спасибо.

Мы обязательно посмотрим те предложения, которые Вы нам обязательно по окончании передадите. И, конечно, я думаю, комитет примет там правильное решение. Посмотрим. Спасибо большое.

Антон Николаевич, есть надежда?

А.Н. ГЛУШКОВ

Слышно меня, коллеги?

И.Ю. СВЯТЕНКО

Совсем другое дело, слышим, да.

А.Н. ГЛУШКОВ

Отлично.

Добрый день, Инна Юрьевна, Андрей Анатольевич! Всех рад видеть.

К сожалению, тоже в режиме ВКС. Постараюсь максимально лаконично.

Вы правильно заметили, что до сих пор сегодняшнюю трибуну... *(сбой звука)* исключительно представители народа у нас от исполнительной власти, законодательной, поэтому хотелось бы поделиться той проблематикой, которую испытывают на сегодняшний день девелоперы, застройщики, используя этот механизм. ...*(Сбой звука)* ассоциация строительного бизнеса. Это 96 тысяч строительных компаний... *(сбой звука)*.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Вот предложения надо было бы сказать, и тогда все бы получилось. *(Оживление в зале.)*

Так, ну что, коллеги, тогда пока идет борьба за связь в нашем совете, пожалуйста, может, кто-то желает еще реплику, предложение?

Пожалуйста, Дина Ивановна.

Д.И. ОЮН

Спасибо, уважаемая Инна Юрьевна!

Очень интересная, вернее, важная тема.

Мне бы хотелось у Ильшата Ильгизовича, наверное, спросить, как у тех, кто, наверное, сталкивается с различным региональным опытом этого этапа расселения жителей аварийных домов, индивидуальных преимущественно. Какую региональную практику или региональное регулирование Вы считаете наиболее оптимальным, потому что этот как раз процесс, об который спотыкаются очень многие регионы.

И.И. ШАГИАХМЕТОВ

Спасибо за вопрос, Дина Ивановна.

Первый практический кейс, с которым мы сейчас сталкиваемся в Рязанской области, подразумевает перед принятием решения о КРТ, естественно, проведение общественных слушаний. То есть у нас базовый алгоритм определен. Жители должны более двумя третями голосов принять это решение. И, соответственно, потом уже вступает в силу распорядительный акт субъекта. И можно уже переходить к действиям. Поэтому пока мы вступили в общественную фазу только-только. Общественные слушания по Рязанской области у нас выходят буквально на днях. Пока мы не видим необходимости изменения этого механизма. Если мы увидим, что, может быть, большую часть жителей нужно будет вовлекать в механизм или, наоборот, меньше будем просить, пока с практикой не столкнулись, точных комментариев не

могу дать. На мой взгляд, две третьих – это достаточно оптимальный подход.

Спасибо.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Пожалуйста, Афанасьев Сахамин Миланович.

С.М. АФАНАСЬЕВ

Уважаемая Инна Юрьевна, члены совета! Конкретные предложения от Республики Саха (Якутия), чтобы учли при подготовке рекомендаций.

Дополнение части 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации по дополнению пункта 6.1 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации. И по части внесения изменений в часть 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Анализ, обоснование и необходимость внесения изменений и дополнений в существующие нормативно-правовые акты подготовлены.

Спасибо.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо, Сахамин Миланович. Конечно, на слух очень трудно воспринимаются номера статей. Но Вам спасибо. Думаю, что Вы вместе с коллегами в комитете проработаете.

С.М. АФАНАСЬЕВ

Это по части совершенствования КРТ как раз.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Конечно. Тем более что тема актуальная. И я думаю, что и в проекте постановления мы вообще нормативными документами обязательно займемся, саккумулировав все предложения.

И, Антон Николаевич, Вы заметили, отключаетесь, когда начинаете себя хвалить. Поэтому, пожалуйста, успеете предложения

нам дать, а потом, если вдруг Вы не отключитесь, тогда можете уже рассказывать об ассоциации.

А.Н. ГЛУШКОВ

Хвалить я себя, конечно, не собираюсь. Речь идет о том, что мы на сегодняшний момент на территории всей Российской Федерации анализируем как лучшие практики, так и, безусловно, ту проблематику, которая у нас накапливается повсеместно.

Поэтому первый аспект, на который я хотел бы обратить внимание, это паритетность существующих договоров комплексного развития территорий. Потому что на сегодняшний момент они защищают интересы правообладателей. У нас в любой момент из договора комплексного развития территорий может выйти любой многоквартирный дом без последствий. Защищают интересы органов публичной власти, потому что в любой момент можно без судебного порядка расторгнуть договор о комплексном развитии. Но при этом не распространяется до момента получения разрешения на строительство на первый объект соглашение о защите и поощрении капиталовложений.

Поэтому думаем, что в этой части для того, чтобы инвестор, застройщик более охотно участвовал в этой конструкции, необходимо, безусловно, финансовые риски договором предусматривать. В противном случае, честно говоря, особенно на фоне существующих процессов по удорожанию строительной себестоимости участие в подобных проектах, особенно долгих и дорогих, становится не очень привлекательным. *(Сбой звука.)*

И.Ю. СВЯТЕНКО

Ну, успел. Я думаю, когда включится Антон Николаевич, мы просто попросим его передать предложения, потому что понимаем, что связь, к сожалению, не устойчива, поэтому непросто.

Коллеги, завершаем? Пожалуйста, Андрей Анатольевич, Вам слово.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Уважаемая Инна Юрьевна, уважаемые коллеги! Я на самом деле очень кратко. Коллеги, хочу напомнить, давайте мы договоримся, чтобы нам в этом году проект решения завершить, давайте мы возьмем не две недели на доработку, а возьмем одну неделю, чтобы нам уже в эту сессию завершить и итоговый документ подготовить. Поэтому, коллеги, просьба: все предложения, все замечания, все то, что вы говорили сегодня, в течение пяти-шести дней максимально в наш комитет передать, чтобы мы подготовили общий проект постановления.

Уважаемые коллеги, всем спасибо.

И.Ю. СВЯТЕНКО

Спасибо всем за участие. До новых встреч.

Коллеги, всех с наступающим Новым годом. Желаем, чтобы в новом году исполнялись все мечты, все комплексное развитие территорий было таким, каким мы его себе видим. Спасибо.
