

С Т Е Н О Г Р А М М А

парламентских слушаний на тему "Комплексное развитие территорий как приоритетный механизм градостроительного развития: проблемы и пути их решения"

7 ноября 2024 года

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Добрый день, уважаемые коллеги! Я рад приветствовать сегодня всех, кто изъявил желание, откликнулся на приглашение принять участие в парламентских слушаниях по вопросу комплексного развития территорий. Бóльшая часть наших коллег от субъектов Федерации, которые сегодня с нами, принимают участие в режиме ВКС. Я рад всех приветствовать, и начинаем нашу работу.

Уважаемые коллеги! Сегодняшние парламентские слушания посвящены обсуждению механизма комплексного развития территорий, проблематике его применения в регионах нашей страны. Мероприятие по данной теме мы проводим уже не в первый раз, последовательно отслеживаем развитие механизма реализации. В преддверии его проведения мы всегда осуществляем мониторинг применения механизма комплексного развития территорий нашими регионами, привлекаем к этому мониторингу наше профессиональное, строительное сообщество, используем многочисленные обращения граждан, которые поступают в периоде времени по мере разворота этого большого механизма на территории России. Полученные результаты всегда позволяют увидеть проблемы и оценить реальную ситуацию, в которой мы находимся, и в то же время увидеть возможные противоречия в законодательстве,

необходимость налаживания и эффективного применения механизма КРТ в соответствии с целями его создания. Я думаю, что мониторинг, который мы провели, уже позволяет нам сегодня сделать вывод, что комплексное развитие территорий – это очень действенный механизм реализации градостроительной политики. Такой оценки придерживается (публично уже несколько раз высказывал) наш главный куратор – вице-премьер.

Вы помните, что в начале этого года в послании президента было специально дано поручение поддерживать механизм реализации КРТ как довольно эффективный механизм реализации градостроительной политики – не с точки зрения достижения устойчивых показателей строительства новых квадратных метров жилья, а с точки зрения обновления уровня жизни, обновления инфраструктуры, комплексной обеспеченности социальной инфраструктурой и вообще обустройства территорий.

В текущем мониторинге приняли участие 76 субъектов Российской Федерации. Из них порядка 30 регионов обозначили свое видение, направили целый комплекс предложений по решению выявленных проблем, решение которых позволит более эффективно и оперативно реализовывать принятые решения о комплексном развитии территорий. Мы их, естественно, обработаем с точки зрения целесообразности. Многие из них уже вошли сегодня в проект рекомендаций, которые планируется принять по итогам обсуждения (он у вас имеется, вы можете его видеть). Многие предложения, которые сегодня прозвучат в ходе обсуждения, будут отработаны, направлены в Минстрой и наши институты развития, которые работают вместе с Минстроем по реализации этого важного механизма, для дальнейшей работы, отработки механизма реализации.

Коллеги, я не буду останавливаться на статистических данных по количеству принятых решений о КРТ в субъектах, на работу, которую проводят наше профильное министерство, институты развития – Фонд развития территорий, ДОМ.РФ (они сегодня вместе с нами участвуют в слушаниях и, я думаю, выскажут свое мнение, у них сегодня есть такая возможность), остановлюсь на результатах мониторинга.

Прежде всего, отмечу, что, несмотря на поэтапное, последовательное законодательное регулирование, совершенствование механизма КРТ, ряд проблем сохраняет свою остроту и актуальность. Среди таких проблем я выделяю, первое, довольно-таки распространенное негативное отношение граждан к реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в связи с недостаточным уровнем гарантий их жилищных прав, соразмерных понесенным ими убыткам. В частности, это отсутствие законодательно установленных жилищных гарантий для собственников домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые признаны аварийными и не соответствуют критериям, которые устанавливаются субъектом Российской Федерации, и включены в границы комплексного развития территорий жилой застройки вместе с многоквартирными домами. Я напомню, что в Жилищном кодексе на сегодняшний день гарантии жилищных прав установлены только для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, а для этой категории предоставление таких гарантий пока не закреплено.

Второе – это низкая активность субъектов Федерации по установлению дополнительных гарантий жилищных прав граждан, переселяемых из многоквартирных домов, в рамках реализации

решения о комплексном развитии территорий. Напомню, что к закрепленным на федеральном уровне гарантиям относится равноценное возмещение либо предоставление другого жилого помещения по заявлению собственника с зачетом его стоимости. Например, такую меру, как предоставление отдельной квартиры взамен комнаты в коммунальной, установили некоторые субъекты Российской Федерации (но, надо сказать, считанные пока) – Свердловская, Московская, Нижегородская, Иркутская, Ростовская области и Пермский край. Я думаю, что это зависит от возможностей, бюджетной обеспеченности и ряда других моментов, которые позволяют принять то или иное решение.

Третий момент – это недостаточность средств у целого ряда регионов на реализацию проектов комплексного развития территорий, в частности по обеспечению указанных территорий необходимой инфраструктурой, в связи с низким уровнем их бюджетной обеспеченности.

Действительно, мы, наш комитет, в связи с подготовкой Дней субъектов Российской Федерации бываем на территориях и видим это. Последняя поездка – в Карелию показала, что... Например, рассматривали там вопрос, где должна строиться новая школа, и увидели, что застройщик сам в полной мере обеспечивает жилищную инфраструктуру, гарантии по социальной инфраструктуре со стороны субъекта Федерации. На других территориях есть соучастие бюджета субъекта Федерации в каких-то вопросах – к примеру, инженерной инфраструктуры, но все это индивидуально. Все зависит и от возможностей застройщика, и в то же время от возможностей самого региона, исходя из его бюджетной обеспеченности.

Также среди таких моментов, которые мы выявили в ходе мониторинга, можно выделить недостаточный уровень государственной поддержки застройщиков, которые реализуют проекты комплексного развития территорий жилой застройки, в части обеспечения расселения ими ветхих многоквартирных домов в соответствии с критериями, установленными субъектами Российской Федерации.

Целый ряд проблем касается деятельности самих застройщиков. В частности, это высокие предпринимательские риски застройщиков, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, уже после заключения застройщиком договора о комплексном развитии территории. Я думаю, последствия понятны: меняется план планировки, меняется экономика проекта, многое меняется, и поэтому сдерживающий фактор по времени — не день, не два, а гораздо более длительное время — появляется в реальной жизни застройщика.

Есть такая проблема, как проблема изъятия объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территорий жилой застройки, в случае отсутствия у таких объектов титульного владельца. Я думаю, что эти случаи не единичны, они есть.

Также — отсутствие возможности внесения изменений в опубликованный проект решения о комплексном развитии территории, а также принятое и опубликованное в установленном порядке решение о комплексном развитии территории, в частности

если внесение таких изменений требуется для уточнения сведений, подлежащих включению в решение о КРТ.

Также можно выделить отсутствие возможности реализации проектов КРТ в отношении территорий, которые полностью заняты ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, ветхими домами блокированной застройки и садовыми домами. Это нечастые случаи, но по крайней мере в некоторых регионах они есть.

Далее – недостаточный уровень квалификации работников государственных и муниципальных органов власти и иных специалистов, которые осуществляют деятельность в сфере градостроительства, в части подготовки, сопровождения и последующей реализации решений о комплексном развитии территорий. Вы знаете, что в каждом регионе определен оператор по КРТ, и речь идет о квалификации именно этой категории людей, которые работают, что называется, на земле с застройщиками, с людьми по реализации этих проектов.

В целях решения озвученных мною проблем, я думаю, во избежание в перспективе такой социальной напряженности, а также для обеспечения действенности механизма изъятия ветхих объектов ИЖС в целях комплексного развития территорий необходимо проработать вопросы: прежде всего, о распространении закрепленных в Жилищном кодексе жилищных гарантий, предусмотренных для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, на собственников аварийных и ветхих домов блокированной застройки, садовых домов; о закреплении регионами дополнительных жилищных гарантий собственникам жилых помещений, переселяемым из их многоквартирных домов в рамках реализации решения о КРТ – например, предоставление взамен изымаемого помещения не равноценного возмещения, а

равнозначного жилого помещения: взамен комнаты в коммунальной квартире предоставление отдельной квартиры, предоставление очередникам жилья по нормам, которые установлены, и так далее.

Также считаю необходимым предусмотреть на государственном уровне поддержку застройщиков в целях обеспечения расселения ими ветхих многоквартирных домов. Помню, не так давно обсуждался данный вопрос — по использованию в указанных целях инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ.

Кроме того, считаю важным проработать вопрос о расширении проведения образовательных программ, направленных на повышение квалификации работников государственных (муниципальных) органов власти и иных специалистов в части применения ими законодательства в решении о применении такого важного механизма, как комплексное развитие территорий.

Уважаемые коллеги! Я предлагаю в ходе нашего сегодняшнего мероприятия обсудить и эти озвученные проблемы, и те, которые сегодня мы услышим (в выступлениях прозвучат), с тем чтобы поэтапно при хорошей оценке сегодняшнего состояния реализации этого важнейшего механизма все-таки донастраивать механизм. Идеального ведь ничего в жизни не бывает, но стремиться к более эффективной реализации этого механизма, который закреплен федеральным законом № 494, я думаю, будет очень правильно. Поэтому давайте приступим к обсуждению.

Я предоставляю слово Марии Владимировне Синичич, директору Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Мария Владимировна, пожалуйста.

М.В. СИНИЧИЧ

Спасибо.

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые сенаторы, участники парламентских слушаний! Президентом России обозначены указанные цели развития страны до 2030 года. И одна из целей – это, конечно, обеспечение безопасной и комфортной среды для наших граждан. Именно на это направлен механизм комплексного развития территорий, который был введен три года назад федеральным законом № 494.

На сегодняшний день механизм КРТ является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов. Он позволяет повысить эффективность использования территорий, создает условия для развития инфраструктуры, обеспечивает расселение аварийного жилья и обновление застроенных территорий. Благодаря механизму КРТ стало возможным переселять граждан из аварийного и ветхого жилья, привлекать внебюджетные источники, применять упрощенный механизм изъятия объектов и земельных участков, комплексно развивать инфраструктуру и создавать новые рабочие места.

Большую роль при реализации данного механизма играют регионы. Они уполномочены принимать решение о реализации КРТ с учетом экономических, социальных и иных факторов. Эффективность применения КРТ зависит от предварительной подготовки территорий. Особое внимание уделяется подбору площадок для реализации механизма и определению градостроительного потенциала территорий.

Минстроем России совместно с регионами проведена работа по градостроительному анализу территорий. По его результатам с регионами заключены меморандумы о мерах по увеличению градостроительного потенциала и определены целевые показатели до

конца 2030 года. Общим градостроительным потенциалом у нас в рамках механизма КРТ предусматривается 198 млн квадратных метров. В 2024 году субъектами заключены дополнительные соглашения, и такой объем составит более 30 млн квадратных метров. На 1 октября 2024 года фактическое достижение показателя в рамках КРТ составило 62 процента, или 18,7 млн квадратных метров.

Остановлюсь на текущих показателях реализации механизма КРТ. Сегодня в активной стадии находится 771 территория площадью 17,6 тыс. гектаров и заключено 647 договоров о КРТ. Всего в проработке свыше 1 тысячи территорий, в том числе 113 территорий, комплексное развитие которых осуществляется единым институтом развития – ДОМ.РФ. Во многих регионах в рамках реализации проектов КРТ сегодня уже ведутся строительномонтажные работы, выдано 463 разрешения на строительство с объемом более 6,5 млн квадратных метров, введено уже порядка 1,5 млн квадратных метров. В части расселения аварийного и ветхого жилья это порядка 190 тыс. квадратных метров, в результате чего улучшены жилищные условия 11 тысяч граждан. Лидером по реализации механизма КРТ сегодня является Московский регион. В Новосибирской области в рамках КРТ начато освоение больших участков. Ведется большая работа по КРТ жилой застройки в Кемеровской области. А также активно используется механизм КРТ сегодня для развития федеральных земель АО "ДОМ.РФ".

Отдельно отмечу, что в этом году Минстроем подготовлены проекты решений Правительства Российской Федерации о КРТ жилой застройки, расположенных в Смоленске и Рязани, оператором которого определен Фонд развития территорий. Сегодня механизм показывает свою эффективность, поэтому мы рассчитываем на рост вовлеченности регионов в ближайшее время.

В соответствии с Посланием Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 29 февраля 2024 года на механизм комплексного развития территорий до 2030 года планируется направить 120 млрд рублей. Это большая работа, которая проведена сегодня благодаря тому, что мы уже запустили механизм КРТ и это стало возможным.

В данную программу сегодня войдут регионы с низким уровнем бюджетной обеспеченности и имеющие индивидуальные программы развития. Это 37 регионов.

В настоящее время у нас есть объем финансирования на 2025–2027 годы. Надеюсь, что они в проекте бюджета ко второму чтению будут поддержаны и мы получим на ближайшее время порядка 27 млрд рублей, которые будут направлены непосредственно на реализацию КРТ.

Остановлюсь на законодательных инициативах. Помимо той работы, которая ведется по законодательству, также в этом году издан ряд нормативных актов – к примеру, приказ Минстроя России № 248, где мы привели в соответствие форму ГПЗУ и порядок заполнения, которые позволяют отражать непосредственно решения о комплексном развитии территорий.

В этом году принято постановление Правительства Российской Федерации, которым устанавливаются случаи проведения торгов на право заключения двух и более договоров о КРТ разного значения. Это тоже была инициатива Московской области.

Принято постановление по опубликованию проектов решений правительства на официальных сайтах.

Также можно отдельно остановиться на принятом постановлении по операторам комплексного развития территорий на

федеральном уровне. Здесь регионы могут по аналогии принимать свои такие нормативные акты.

Вместе с тем Минстроем России сегодня ведется активная работа по совершенствованию механизма КРТ. В том числе приоритетными задачами являются: решение вопроса об установлении обязанности регионов и муниципалитетов утверждать и учитывать расчетные показатели обеспеченности и доступности территорий пожарными депо, иными объектами; решать вопросы в части порядка внесения изменений в решение (договор) о КРТ; изменить подход к формированию проектов КРТ посредством выставления на торги объема застройки территории и параметров застройки вместо итогового перечня объектов, подлежащих строительству; урегулировать вопрос осуществления КРТ ИЖС, установив дополнительные гарантии гражданам; упростить градостроительную процедуру определения границ КРТ; исключить избыточные требования в части дублирования публичных слушаний и общественных обсуждений по генпланам и ПЗЗ, в случае если такие обсуждения проведены по документации планировки территории; закрепить обязанность публичных органов инициировать проведение общих собраний собственников помещений в МКД по вопросу их включения в КРТ, а не просто опубликовать проект решения о КРТ; закрепить возможность лица, построившего инфраструктурный объект в зоне КРТ, продолжить его эксплуатацию на условиях, аналогичных ГЧП или концессии; исключить запрет по передаче проекта КРТ в залог банку в качестве обеспечения по привлекаемому кредиту на цели реализации. Необходимо дальше развивать механизм КРТ – комплексного развития территорий.

Владимир Филиппович, я остановлюсь, наверное, на том, что Вы озвучили. Про дополнительные гарантии я уже сказала – что мы действительно прорабатываем этот механизм в новом законопроекте. Надеемся, что мы его сможем внести в Государственную Думу до конца года и тогда он попадет в Совет Федерации. В этой части вы всё увидите.

В части поддержки застройщиков ряд мер направлен на то, что мы снимаем нагрузку по инфраструктуре благодаря тем инструментам, которые у нас есть, – это "Инфраструктурное меню". Сегодня я озвучила, что появляется отдельный инструмент по комплексному развитию территорий.

Также, если мы говорим про индивидуальные жилые дома, то, конечно, здесь необходимо обеспечить такими же правами жителей, проживающих в индивидуальных домах, садовых домах. Особенно если эти объекты находятся в границах городской застройки, то такие меры, конечно, необходимы.

Если мы говорим про обучение, образование, квалификацию, конечно, это всегда один из краеугольных инструментов в рамках реализации механизма КРТ. Ряд мероприятий в том числе по рекомендации Совета Федерации мы в прошлом году проводили совместно с нашим подведомственным учреждением – "Роскапстроем". Также в прошлом году прошел ряд мероприятий для дальневосточных регионов, которые мы совместно с ДОМ.РФ проводили. Ну и везде, где это возможно, в том числе на Интернет-ресурсах, все доступное мы публикуем. И также все мероприятия хотим проводить в том числе, наверное, и с муниципалитетами, потому что все-таки это ложится и на плечи муниципальных органов власти.

Что касается негативного отношения. Уже сказали, что жилищные гарантии, конечно, необходимо развивать и поддерживать. Расселение ветхого и аварийного фонда, особенно выделение средств на это – это тоже краеугольный момент. Никогда КРТ жилой застройки ввиду низкомаржинальных проектов не запустится без данных мер поддержки. Поэтому предоставление мер, которые у нас направлены на расселение аварийного фонда, будет продолжено, и я думаю, что мы в ближайшее время тоже этот момент будем подсвечивать для регионов. Ряд регионов уже по этому направлению движется.

Спасибо за внимание. Я думаю, совместными усилиями мы будем продолжать развивать механизм КРТ. Мы всегда слышим регионы и то, что необходимо для застройщиков, для органов власти в механизме КРТ, будем развивать. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Мария Владимировна, действительно, по отзывам регионов, и не только по данному вопросу, а вообще, в целом в части взаимодействия с министерством, очень позитивно отзываются регионы о таком эффективном взаимодействии – постоянном, системном, уважительном друг к другу. Это важно.

Я бы хотел Вас просить отреагировать дальше еще на один момент, который прозвучал в вопросе при подготовке данного мероприятия. Некоторые регионы говорят о том, что было бы правильным (так было озвучено в задачах) сформировать реестр недобросовестных участников КРТ. Потому что есть случаи, когда эта недобросовестность была подтверждена: входят в конкурс, получают право, а потом... Поэтому посмотрите ситуацию по данному вопросу. Спасибо.

Коллеги, прежде чем предоставить слово нашим уважаемым коллегам, которые представляют институты развития градостроительной политики, я предоставлю слово Глушкову Антону Николаевичу, президенту ассоциации "Национальное объединение строителей". Он сегодня с нами работает в режиме ВКС, находится в командировке.

Антон Николаевич, пожалуйста, Вам слово. Попробуйте подключиться.

Коллеги, слово предоставляется Наилу Анваровичу Сайфуллину, директору публично-правовой компании "Фонд развития территорий". Пожалуйста.

Н.А. САЙФУЛЛИН

Добрый день, Владимир Филиппович! Добрый день, коллеги! Да, действительно, серьезный вопрос в рамках реализации КРТ возникает в части расселения аварийного и ветхого фонда. И фонд, являясь оператором программы по расселению аварийного жилья в стране, исторически активно вводит особый подход к реализации проектов КРТ и расселению аварийного жилья в их границах.

В частности, в рамках новой программы расселения аварийного жилья, которая планируется к утверждению, предусмотрен особый порядок для аварийки, которая будет включена в границы КРТ, предусматривающий компенсацию застройщикам до 50 процентов затрат на расселение аварийного фонда, исходя из нормативной стоимости переселения, утвержденной Минстроем. Также ключевой вопрос в части защиты интересов граждан связан с тем, что те лица, которые будут расселены из аварийных домов в рамках реализации проектов КРТ, однозначно получают равнозначные по площади квадратные метры, которые позволят, соответственно,

нивелировать все риски и гарантировать успешное вовлечение территории в застройку.

Относительно участия в рамках инициатив, которые проводят Минстрой и коллеги из Госдумы и Совета Федерации, хотел бы подчеркнуть и особый упор сделать на то, что в Градостроительный кодекс в конце года были внесены изменения. Путем введения статьи 71 было утверждено понятие оператора КРТ. То есть оператором КРТ могут быть определены как организации, созданные Российской Федерацией по распоряжению правительства, так и компании, учрежденные субъектами или муниципалитетами. Считаем, что данный механизм имеет большую перспективу с точки зрения администрирования процессов по реализации проектов комплексного развития территорий и нивелирования всех рисков, которые сегодня возникают.

С рядом субъектов мы уже реализуем КРТ по распоряжению правительства. В частности, Республика Крым инициировала вопрос о реализации КРТ на земельных участках площадью порядка 680 гектаров с градостроительным потенциалом 3 млн квадратных метров. Мы благодаря поддержке Минстроя и президиума уже приступили к разработке градостроительной документации, формированию мер поддержки на строительство объектов инфраструктуры и так далее.

Что касается подготовки дополнительных проектов, у нас проекты КРТ в Рязани – это проекты КРТ жилой застройки. На текущий момент мы завершаем проведение общих собраний жителями, формируем общую позицию (слышим население, ведем с ним диалог), что непосредственно повлечет за собой дальнейшую реализацию проектов с учетом гарантий прежде всего для тех, кто будет переселяться в рамках реализации проектов.

Дополнительно мы прорабатываем инструменты по развитию института операторов КРТ в рамках совместных предприятий, которые могут быть созданы фондом и субъектами Российской Федерации.

Какие преимущества данного подхода мы видим для себя (и с рядом субъектов мы уже такой переговорный процесс ведем)? Основное преимущество подхода в том, что создается синергия возможностей федеральных органов власти и органов власти субъектов и муниципалитетов — когда в отношении территории ведется совместная проработка градостроительного потенциала с учетом максимальной эффективности, максимальной капитализации этих участков, максимально прорабатываются меры государственной поддержки, в том числе на муниципальном, региональном и федеральном уровнях. И, несомненно, это определенная гарантия того, что проект будет реализован и будут введены дополнительные квадратные метры в рамках выполнения задач по вводу нового жилья.

Как Вы сказали, сегодня есть недобросовестные компании, которые, к сожалению, по итогам торгов не реализуют взятые на себя обязательства. В данном случае инструмент позволяет гарантированно обеспечить полную реализацию проекта КРТ, потому что по распоряжению оператора они остаются ответственными за реализацию проекта до последнего квадратного метра. То есть этот инструмент, который мы сегодня видим, предлагаем масштабировать наряду с тем, что надо, конечно же, синхронизировать все мероприятия в рамках мер господдержки федерального, субъектового и муниципального уровней в отношении территорий и, конечно же, в приоритетном порядке направлять эти средства на реализацию проектов КРТ.

Мы, как фонд, задействованный в ряде программ и мер поддержки, это всё в правилах прописываем. Будет просьба к Минстрою и к вам, коллеги, поддержать и в дальнейшем совместно с субъектами приступить к активной реализации проектов в новых регионах. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Наиль Анварович.

Удалось нам восстановить связь?

А.Н. ГЛУШКОВ

Владимир Филиппович, меня слышно?

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Антон Николаевич, да, сейчас слышим и видим. Пожалуйста.

А.Н. ГЛУШКОВ

Добрый день, уважаемые сенаторы, участники парламентских слушаний! Действительно, не хотелось бы повторяться, все понимают, что на сегодняшний момент институт КРТ – это, наверное, самая масштабная, самая перспективная форма освоения современных мегаполисов, современных городов, которая дает возможность вариативности освоения и поиска современных решений, которая объединяет усилия как органов исполнительной власти, так и, безусловно, бизнеса в целях улучшения среды.

Мы, как национальное объединение, представлены во всех субъектах Российской Федерации и собираем обратную связь. И мне хотелось бы остановиться на той проблематике, которую выделяют уже те компании-застройщики, которые заключили договоры.

Два момента в части произошедших изменений в законодательстве в лучшую сторону.

В первую очередь это введение института оператора КРТ. Это действительно правильная норма. Мы предлагали ее и обсуждали на

площадке Совета Федерации. Здорово, что она нашла свое отражение. Но вместе с тем на сегодня мы должны признать, что операторы в субъектах, как правило, формально определены, они не наполнены численным составом. Там не то что не хватает квалификации, о чем Вы сказали, — там в принципе нет людей. И получается: совершенно благой инструмент — созданный оператор, тем не менее это один или два человека, как правило, в подведе закрепленные за ведением этой функции, не обладающие ни соответствующей квалификацией, ни временным режимом, чтобы эти функции выполнять.

По большому счету, чтобы выполнить эти функции, оператор обращается опять же к победителю торгов, который заключил договор о КРТ, и перекладывает частично или полностью свои полномочия непосредственно на подрядчика или сторону по договору, а это не совсем правильно, потому что мы создавали этот инструмент как паритетный, в реализации которого должны участвовать обе стороны.

Второе существенное изменение, о чем Мария Владимировна сейчас сказала, — это средства, которые выделены для того, чтобы в ряде субъектов (к сожалению, это всего 37 регионов) помочь органам публичной власти выполнить обязательства, которые они возлагают на себя в рамках договора КРТ. Мониторинг наших договоров говорит о том, что в 98 процентах случаев из 100, которые у нас есть на сегодня, по заключенным договорам органы местного самоуправления (ну, или вторая публичная сторона по договору) не налагают на себя никаких обязательств по созданию социальной или транспортной инфраструктуры, полностью перекладывая все эти обязательства на подрядную сторону в лице строительной организации.

В чем здесь существуют риски? Вы правильно сказали о тех рисках, которые есть в защите и поощрении капиталовложений, но есть еще один аспект, о котором, наверное, сейчас пришло время говорить (вот в Новосибирске активно мы эту тему обсуждали как раз), о том, что, мы понимаем, ряд договоров, в том числе о комплексном развитии территорий, заключался до июля этого года, когда рынок и спрос были совершенно другими, экономика жилищного строительства была совершенно другой. И сейчас ряд уже добросовестных, обращаю внимание, подрядных организаций, которые заключили договоры, отмечают высокий риск неисполнения взятых на себя обязательств в связи с тем, что экономика жилищной стройки стала совершенно другой. У нас на сегодня в законодательстве нет возможности корректировки даже по согласию сторон взятых на себя обязательств, это достаточно сложно. Если бы они были паритетными, наверное, можно было бы как-то об этом говорить. А поскольку все возложено исключительно на подрядчика или непосредственно на компанию-девелопера, которая выиграла право на заключение договора о комплексном развитии той или иной территории, это действительно становится сложным.

Теперь о технических сложностях, с которыми столкнулись коллеги. Когда принимаются решения о вовлечении той или иной территории для комплексного развития, все изменения, связанные с объектами недвижимости, должны приостанавливаться. Однако мы видим, что на сегодня Росреестр, невзирая на эту норму законодательства, коллизию между защитой интересов прав собственников и нормами федерального закона № 494, выбирает защиту прав интересов физических лиц и вносит изменения в тип объектов.

О чем идет речь? Если собственник владеет по документам квартирой в многоквартирном доме, например в двухквартирном доме... Началась массовая практика перевода этих объектов в объекты блокированной застройки. Для чего это делается? Если в случае с многоквартирным домом у нас регламентирована процедура оценки и защиты интересов, то в случае с блокированной застройкой это исключительно договорные отношения между правообладателем такого объекта и, соответственно, второй стороной по договору. Это приводит к значительным злоупотреблениям со стороны таких собственников, и это не теория (то, о чем я говорю), это массовая практика, которая есть в Новосибирской области, Красноярском крае и, думаю, еще ряде регионов.

Поэтому этот момент — с точки зрения коллизии нам нужно урегулировать, чтобы те нормы, которые предусмотрены у нас законодательством, не давали возможность изменять тип объекта после того, как принято решение о вовлечении земельного участка в оборот.

Второй момент, или риск, который мы видим, — к сожалению, КРТ в ряде регионов стало единственной формой освоения земельных участков и получения разрешения на строительство многоквартирных жилых домов. Это действительно сложно, потому что при отсутствии должного финансирования со стороны федерального бюджета, при низкой бюджетной обеспеченности органы местного самоуправления повсеместно начали пробовать зашивать все обязательства по созданию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в такие договоры. В противном случае, если освоение идет не в режиме КРТ, разрешения на строительство в принципе не выдаются. Я думаю, что, коллеги, понятна логика как раз поведения органов муниципальной власти,

которые так себя ведут, но, на мой взгляд, это достаточно порочная и высокорискованная практика.

Следующий аспект, на котором я хотел бы остановиться (то, о чем мы говорим), — это добропорядочные и недобропорядочные подрядные организации. Есть момент, о котором я должен сказать в защиту бизнеса, это моя задача.

На сегодня у нас, наоборот, в законе установлены требования к опыту для участников торгов. И получается, что в дальнейшем освоение земельного участка будет происходить в рамках федерального закона № 214 — с использованием счетов эскроу и формированием SPV-компании. И когда у нас права приобретаются на одно юридическое лицо, которое имеет опыт застройки, а в дальнейшем освоение ведется другим юридическим лицом — SPV-компанией, вопрос банковского финансирования, использования бридж-кредитов, кредитов под будущую прибыль в таких договорах становится очень сложным. По крайней мере каждый раз при достижении стадии, когда требуется банковское финансирование, вот это несовпадение юридических лиц — стороны по договору с SPV-компанией, которая формируется для освоения, — вызывает большую сложность при банковском финансировании.

Ну и, наверное, последнее, к чему я хотел бы обратиться еще раз, — это то, что на сегодняшний момент тех средств, 120 млрд рублей, которые (спасибо объективно Минстрою) предусмотрены для участия органа публичной власти для выполнения своих обязательств в рамках КРТ (это, конечно, очень здорово), на мой взгляд, точно недостаточно. И это должно распространяться, наверное, на все субъекты Российской Федерации вне зависимости от уровня их бюджетной обеспеченности. В противном случае, я думаю, остановить подобного рода злоупотребления — когда

муниципалитеты перекладывают абсолютно все обязательства, ссылаясь на отсутствие средств в бюджете, на сегодняшний момент будет очень сложно.

Поэтому (в качестве предложения) мне бы хотелось обратиться с просьбой, чтобы в рамках мониторинга, который проводит Совет Федерации, в обязательном порядке учитывались участие органов публичной власти и их обязательства по договору в том числе. Если таких обязательств нет вообще — ну, наверное, это не самый позитивный вариант. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Антон Николаевич. Ваши предложения и замечания по практике реализации действительно имеют место.

Но я хочу сказать, что есть предпосылки (часть из них — в решении)... Так, в двух проектах законов, которые находятся сегодня на рассмотрении в Государственной Думе (первое чтение прошли, сейчас готовятся к дальнейшему рассмотрению), предусмотрен один момент: в договоре о КРТ после конкурса будут оговорены точные сроки и источники финансирования объектов социальной инфраструктуры. Это мы считаем принципиально важным вопросом.

Поэтому я попрошу Марию Владимировну потом посмотреть и действительно проанализировать. То, что все регионы создали операторов КРТ, — это точно. Трудно сказать, где должно быть сколько сотрудников — 15 или 20, но по крайней мере как-то проанализировать работоспособность этого органа в части реализации, я думаю, будет принципиально важным. Спасибо.

ИЗ ЗАЛА

(Микрофон отключен.) Владимир Филиппович, а можно вопрос задать Антону Николаевичу?

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Нет-нет, не надо.

Слово предоставляется Денису Сергеевичу Филиппову, заместителю генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ".

Д.С. ФИЛИППОВ

Спасибо большое.

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Приятно сегодня обсуждать тему, которой каждый день занимаешься на своем рабочем месте. Для нас вопрос комплексного развития территорий – это вопрос ключевой в рамках развития жилищного строительства. И мы в границах полномочий по федеральному закону № 161, которым мы достаточно длительное время занимаемся (постоянно его модернизируем, улучшаем, будем так считать), на сегодняшний день уделяем огромное внимание вопросу комплексного развития территорий.

Вы знаете, что в рамках реализации проектов... Я сегодня, наверное, буду больше говорить о практических вопросах применения этого закона в рамках работы ДОМ.РФ. Вы знаете, что в рамках закона № 161 мы в первую очередь оперируем федеральными земельными участками, теми земельными участками, которые мы вовлекаем в оборот. Это участки, которые не используются либо используются не по своему назначению. Как правило, они вовлекаются в оборот с согласия своих правообладателей, потому что закон № 161 сегодня позволяет компенсировать вовлекаемые земельные участки правообладателям. Поэтому нам в последнее время, с появлением такой возможности, стало гораздо проще взаимодействовать с правообладателями. И большое количество земельных участков, которые мы вовлекаем в

оборот, сегодня как раз рассматривается в рамках комплексного развития территорий.

В работе у нас на сегодняшний день всего находится пока 112 федеральных земельных участков, которые планируем реализовать в рамках комплексного развития территорий. Эти участки находятся в 48 субъектах Российской Федерации. Чуть больше 5 тыс. гектаров, учитывая их территориальное расположение, имеют градостроительный потенциал почти 24 млн квадратных метров – достаточно большой земельный ресурс, которым мы занимаемся. Кроме того, 58 участков, то есть практически половина, – это те участки, которые уже нашли своего инвестора, те участки, которые прошли все процедуры согласования и в процессе конкурсного отбора, аукциона на право заключения договора о КРТ нашли своего инвестора, и на сегодняшний день идет освоение.

Участки для реализации проектов комплексного развития территорий, которые мы представляем, конечно, имеют свою особенность, и это не только то, что они находятся на федеральных земельных участках.

Первое, о чем хочется сказать, – это участки, по которым нашими усилиями делается полностью и согласовывается концепция застройки (то есть мы отрисовываем весь земельный участок, согласовываем его сначала с субъектом Российской Федерации, причем с высшим должностным лицом субъекта – губернатором), включающая в себя и этажность, и колористические решения, и объемы, и наличие мест в социальной инфраструктуре, и инженерную инфраструктуру. Мы полностью детально прописываем все параметры застройки на земельном участке. После того как высшим должностным лицом субъекта согласовывается наша концепция, мы уже выходим на правительственную комиссию,

которую возглавляет вышеупомянутый Марат Шакирзянович Хуснуллин, и согласовываем эту концепцию там. И только после этого мы выходим на аукцион, делаем независимую оценку и проводим торги на такой земельный участок, включая туда все требования, ранее согласованные с субъектом и на заседании правительственной комиссии.

Поэтому здесь мы можем уверенно сказать, что все земельные участки, которые вовлекаются в оборот и предоставляются в рамках КРТ на федеральных участках, будут отвечать всем самым современным требованиям стандарта комплексного развития территорий, который заблаговременно с Минстроем мы, как знали, как говорится, разработали с большим сообществом архитекторов и урбанистов, утвердили. И буквально в прошлом году уже для внедрения стандарта комплексного развития территорий с участием Минстроя мы последние четыре свода правил доработали, внедрили и, соответственно, утвердили. Сейчас это работает в полной мере уже в официальном порядке.

Могу сказать, что участки для КРТ, предоставляемые через ДОМ.РФ, – наверное, редкое сочетание плюсов для всех участников этого замечательного процесса. В первую очередь, конечно, я скажу, что большой интерес у регионов вызван тем, что мы можем кроме предоставления земельного участка для жилищного строительства учесть какие-то интересы региона и учесть интересы правообладателя.

Для примера могу сказать, что один из первых проектов, который нами уже реализован, – проект в Ростове-на-Дону. В прошлом году мы первые квартиры ввели в эксплуатацию, но ранее земельный участок был закреплен за Росгвардией. И после реализации этого проекта на этом земельном участке (и это являлось

условием торгов) 383 квартиры получают сотрудники Росгвардии, которые работают в Ростове-на-Дону. Причем квартиры будут полностью с завершенным ремонтом. Это также прописано в условиях, и это учтено в оценке, то есть на эту сумму уменьшена стоимость аренды земельного участка. Тем не менее это такой отложенный платеж для застройщика. То есть здесь сочетание интересов и правообладателей, и региона. И у региона не болит голова, потому что в первую очередь куда обращается Росгвардия с просьбой предоставить служебные квартиры? Конечно, к регионам, и у них этих квартир, как правило, нет. Поэтому эту проблему мы решаем.

Второй пример – у нас есть один проект в Краснодаре, где в рамках реализации комплексного развития территорий нежилкой застройки мы обязали застройщика часть здания на 1-м этаже передать под библиотеку региону. Это большая проблема, потому что, как правило, на библиотеки нет денег у региона и муниципалитета. Это не больница и не школа, хотя не менее важный, наверное, социальный объект. Такую задачу мы поставили перед застройщиком, точно так же учли это в стоимости, и точно так же регион получит эту библиотеку себе в собственность решением правительственной комиссии, решением по итогам проведенного аукциона. И таких примеров можно приводить очень много. Поэтому здесь большой интерес, конечно, для региона-правообладателя. Для застройщика... Ну, все понимают, насколько быстро можно выйти на строительную площадку после приобретения площадки под комплексное развитие территории, нежели раньше – под комплексное освоение. Все прекрасно помнят этот длительный и мучительный путь по изменению генплана, правил землепользования и застройки и так

далее. Но сейчас этот процесс сильно сокращен по времени, на наших участках — в четыре раза.

Нельзя не сказать еще о том, что большой интерес у застройщиков вызывают те проекты КРТ, которые мы... Не так давно как раз с участием коллег из Совета Федерации был изменен законодательно процесс предоставления земельного участка "за долю". Аукцион не "за деньги", а "за долю", конечно, сейчас набирает обороты. Мы уже семь участков предоставили по такому механизму. Здесь квартиры, собственно говоря, передаются в этом случае нам (в прошлом случае — ведомствам), и мы дальше используем эти квартиры как арендное жилье или на другие цели, где-то предоставляем другим силовым ведомствам эти квартиры. И, в общем-то, этот процесс в том числе... в первую очередь, наверное, упрощает жизнь застройщика, который берет у нас эти участки на торгах.

Нам этот закон тоже, конечно, облегчает выполнение долгосрочной программы развития, которая у нас также утверждена. Вы наверняка знаете (я уже много раз говорил в ваших стенах) о том, что мы давно уже перешли от вовлекаемых гектаров земельных участков или количества аукционов практически к ключам, то есть объемам квадратных метров, введенных в эксплуатацию с участием ДОМ.РФ. У нас в долгосрочную программу развития — до 2030 года внесены следующие цифры. Утверждена необходимость завершения строительства и ввода в эксплуатацию 100 млн квадратных метров жилья. Серьезный объем — 100 миллионов (начинали с 2021 года, то есть за 10 лет). На сегодняшний день у нас почти 25 млн квадратных метров уже введено в эксплуатацию в этом году (это как раз наш показатель). Мы идем по плану и прекрасно понимаем, что, наверное, без КРТ это сделать было бы несколько сложно, потому

что только КРТ дает такой быстрый ввод после предоставления участка. Два года назад предоставили — в этом году уже в Хабаровске, Тюмени у нас будут новые квадратные метры.

Хотим тиражировать проект на неразграниченные территории. Наверное, здесь коллеги из Совета Федерации тоже поддержат нас путем взаимодействия с руководством субъектов, которые они представляют. Потому что "неразграничка" — для нас тоже большой ресурс, который, мы считаем, как раз может быть использован в целях вовлечения в оборот, в целях разработки концепции и как раз в первую очередь в целях предоставления за долю, либо за квадратные метры, которые нужны региону. Потому что точно так же, как Росгвардия, мы можем отдавать квартиры региону и учитывать это в наших оценках. И вот вам маневренный фонд, который регионам можно использовать для обеспечения участников СВО или кого угодно, кому нужно, и на цели, на которые, как правило, у регионов денег вообще нет.

В завершение что хотелось бы сказать? В первую очередь, конечно, хотелось бы поблагодарить все субъекты и представителей субъектов. Меня коллеги попросили назвать несколько регионов, для того чтобы я их отметил, но я не хочу отмечать, потому что я вижу, что здесь гораздо больше регионов, и хочу сэкономить свое время на прощании, потому что потом объясняться, почему я не назвал тот или иной регион, совсем не хочется. Поэтому я все регионы благодарю, которые с нами работают. Тех, кто не работает, я призываю к работе по вопросам комплексного развития территорий. Представители этих регионов тоже присутствуют на слушаниях. Я думаю, что у нас есть все возможности, для того чтобы начать с ними работать по КРТ.

Что касается предложений, я бы здесь, конечно, поддержал одно из предложений Марии Владимировны (оно очень связано с нашей совместной работой) – это вопрос залога права договора о КРТ при получении проектного финансирования в банках. В нашем банке существует та же самая проблема: мы финансируем проекты КРТ через Банк ДОМ.РФ, но не можем в залог предоставить договор о КРТ. Парадоксальная ситуация, потому что на аренду под комплексное освоение согласие даем (ранее представленные), а под КРТ не даем. Я думаю, что эта мелкая коллизия в законе будет в ближайшее время исправлена, Минстрой внесет такое предложение. И надеюсь, что коллеги из Совета Федерации его поддержат.

Ну и, безусловно, мы очень рады, что большое внимание уделяется и социальной, и инженерной инфраструктуре. То, что Минстрой выделяет деньги, – это очень классно. Я понимаю, что их мало (Антон Николаевич говорит об этом), но хорошо, что есть хоть эти (это мое личное мнение). Но, я думаю, Минстрой сделает все возможное, для того чтобы они были в большем количестве.

И у нас абсолютно точно (мы общаемся с застройщиками) есть понимание о приоритетах. В первую очередь, безусловно, для застройщиков важно, чтобы была вся инженерная инфраструктура, потому что любой проект КРТ требует новой инженерной инфраструктуры. На старых сетях, с учетом того, что было раньше на этих участках, построить нормальный микрорайон и обеспечить его инженерной инфраструктурой невозможно.

Ну и второе – безусловно, социальная и вся иная инфраструктура, но здесь уже зависит от региона. Мы понимаем, что, как правило, в хороших, качественных городах-миллионниках эта инфраструктура вполне ложится в экономику проекта и эта нагрузка

выдерживается экономикой проекта. В регионах – послабее, и, конечно, поддержка государства необходима.

Спасибо за внимание. Готов ответить на вопросы.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо Вам, Денис Сергеевич.

Хочу тоже сказать, что, как любое созидание имеет перспективу, вот эта проблема, которую Вы озвучили, – участия в залоге сегодня уже содержится в предложениях, которые находятся в Государственной Думе на рассмотрении. Наша позиция, коллег нашего комитета: мы считаем это правильным, своевременным, это ускорит реализацию всех проектов. Спасибо.

Коллеги, у нас в режиме ВКС участвуют представители 67 регионов. Очень активная позиция, поэтому еще раз это подчеркивает актуальность темы, по которой мы сегодня ведем профессиональный диалог. И, я думаю, правильно, что у нас сегодня есть возможность услышать мнения людей с той земли, на которой реально реализуются идеи, замыслы этого проекта – комплексного развития территорий.

Я слово предоставляю Роману Александровичу Теленчинову, заместителю губернатора Новосибирской области.

Роман Александрович, пожалуйста.

Р.А. ТЕЛЕНЧИНОВ

Можно с места?

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Нет, наверное, лучше все-таки выйти к трибуне.

Р.А. ТЕЛЕНЧИНОВ

Можно презентацию включить?

Добрый день, Владимир Филиппович! Добрый день, сенаторы, коллеги! Хотел бы поделиться опытом Новосибирской области по

реализации проектов комплексного развития территорий. То есть мы участвуем во всех программах с самого начала, как только появились РЗТ, потом КУРТ, потом КРТ. Даже успели за время реализации программы реализовать проект комплексного устойчивого развития территории, правда, судились, но в итоге сейчас проект реализуется.

На территории Новосибирской области определена 31 территория, которая подлежит комплексному развитию. У нас площадь территорий получается порядка 760 гектаров, мы расселяем при этом 154 тыс. квадратных метров жилищного фонда, в том числе ветхий и аварийный жилой фонд. И у нас 19 территорий находятся на стадии реализации, в том числе у нас пять территорий реализуются с помощью нашего регионального оператора. Я здесь, наверное, сразу переключусь на регионального оператора и больший упор сделаю на него.

То есть мы видели в создании регионального оператора большую пользу. Была создана структура, у регионального оператора сейчас работает примерно 30 человек, и мы видим, что людей не хватает.

Очень хорошую поддержку оказывает Минстрой России, в том числе Мария Владимировна, в части методологии, как работать, дает все разъяснения. Мы участвуем во всех совещаниях, задаем вопросы, рассказываем, с какими проблемами сталкиваемся.

Пять территорий у нас определены, земельные участки общей площадью порядка 566 гектаров сейчас реализуются Агентством развития жилищного строительства – нашим оператором. На одной площадке (это "Клюквенный") уже строятся жилые дома, то есть оператор подготовил площадку, при помощи постановления № 1704 завел туда бюджетные деньги в объеме порядка 7 млрд рублей (площадка больше 100 гектаров земли). То есть мы строим сети,

фактически заканчиваем в следующем году строительство дороги. И оператор на полученные от реализации земельного участка деньги будет строить социальные объекты – школы и детские сады, в том числе создаем очистные сооружения, то есть полностью собираем оттуда дождевую воду. Это как пример удачного освоения земельного участка именно оператором.

Готовится площадка очень долго, то есть каждая площадка прорабатывается и по нагрузкам, и по возможностям сетевых организаций. Приходится договариваться с сетевыми организациями о включении в их инвестиционные программы, в том числе о переносе дат замены трансформаторов, замены каких-то очистных сооружений и так далее, к которым потом, впоследствии данные площадки будут подключаться. Потому что затраты региона в настоящий момент с использованием постановления № 1189 (ИБК) и постановления № 1704 на данной площадке – порядка 10 млрд рублей. Я думаю, что в Новосибирской области, нашим застройщикам не по карману такие расходы сразу. Наверное, для застройщиков и для будущих инвесторов и покупателей данных земельных участков это благо – что регион взял на себя подготовку этих территорий.

С какой основной проблемой мы сталкиваемся при формировании данных земельных участков оператором? Самое основное – это упорство самих застройщиков, которые видят конкуренцию в операторе. Но мы для себя определили, что наш оператор не будет строить никаких объектов, он создан для того, чтобы создавать банк земельный, укомплектованный полностью всем необходимым для строительства, для того чтобы потом реализовывать.

Кроме того, если брать реализацию проектов КРТ не оператором, на территории Новосибирской области в настоящий момент пошли обращения граждан, застройщиков, инвесторов (25 предложений на сегодняшний день мы получили) о реализации проектов КРТ по инициативе правообладателя. Порядка 767 гектаров земли определено ими, это градостроительный потенциал порядка 1 млн квадратных метров жилья.

Антон Николаевич сказал очень хорошую вещь – что не надо нагружать застройщиков, подрядчиков социальными объектами, экономика сложная. Но если посмотреть, сколько необходимо создавать социальных объектов, в том числе оператору отдельно либо полностью все... Ведь со строительством школ и детских садов не заканчиваются бюджетные вложения – это же и расширение дорог, и развязки, и строительство очистных сооружений, и отвод воды, то есть там комплекс мероприятий очень большой. И мы посчитали для себя, что на 1 квадратный метр жилья, в будущем построенного, на бюджет по такой логике должны лечь затраты в объеме примерно 30 рублей. То есть, когда мы говорим о том, что готовы с застройщиками договариваться по совместному освоению территорий, мы как раз и считаем, что какую-то часть этой нагрузки застройщики должны брать на себя.

У нас на сегодняшний день пока стоимость квадратного метра позволяет включать создание социальных объектов. Мы прикинули, что создание одной школы и одного детского сада... то есть посчитали, сколько стоит одно место в школе, одно – в детском саду, и решили, что готовы застройщику компенсировать 50 процентов стоимости одного места в школе, но строительство детских садов на 100 процентов застройщик должен взять на себя. То есть мы вывели для себя коэффициент перевода (где-то нужны

школы, где-то не нужны школы, где-то нужны детские сады, наоборот) и определили, что территория вложения данных средств не ограничена только той локацией, где застройщик строит, реализует свой проект, потому что у нас там может быть школа уже построена, детские сады построены, но "социальный" сбор мы для себя ввели в отношении всех территорий, в том числе в рамках КРТ. То есть это теперь основная обязанность застройщиков – находить возможность их реализовывать.

Да, рынок может меняться (согласен с Антоном Николаевичем), сложная ситуация, особенно в части того, что ставка проектного финансирования очень высокая, количество покупателей сократилось, ушли с рынка так называемые инвесторы, вторичное жилье не продается, это влияет также на спрос. Поэтому готовы вести новый диалог по этому вопросу. Но тем не менее самая основная задача сейчас – подготовить. Если даже сейчас не будет реализации договоров о КРТ, территории надо подготовить к будущему освоению. Самой основной задачей ставим для себя именно это.

Хотел бы озвучить проблемы, которые есть в настоящий момент.

На ИЖС останавливаться, наверное, нет смысла, все уже в курсе. Необходимо эту проблему как-то решать. И я напомню, что у нас в рамках реализации устойчивого комплексного развития ИЖС... была возможность включить это в договор. И у нас есть судебная практика, все суды регион выиграл. В настоящий момент территория осваивается, в том числе там, где были объекты ИЖС.

Теперь – что предлагается.

Первое. У нас при реализации проекта комплексного развития территории существует необходимость включения в границы такой

территории автомобильных дорог общего пользования межмуниципального, местного значения, которые сейчас находятся на балансе... в пользовании у государственных либо негосударственных учреждений. Есть проблема в этом. Мы отдельно с Марией Владимировной в ближайшее время организуем встречу, попробуем каким-то образом этот вопрос урегулировать, решить, предложить какую-то инициативу, для того чтобы можно было это сделать.

Потом мы столкнулись с еще одной проблемой. В ходе подготовки проектной документации, ее разработки, в ходе конкурсной процедуры... Отыграли конкурсную процедуру, застройщик выиграл конкурс, заключил договор о комплексном развитии территории, расселил практически все дома (там 10 домов было). Осталось два дома, по которым идет судебный процесс с 10 собственниками из более чем 200, и по двум квартирам сейчас принимается наследство. То есть опять на полгода мы срок перенесли.

К сожалению, настоящее законодательство не позволяет нам при сносе всех остальных домов, которые не спорные, выделить какой-то этап либо перераспределить этап застройщику, для того чтобы он начал реализовывать проект. Поэтому сейчас, получается, застройщик вынужден дожидаться разрешения всех судебных споров и того момента, когда в наследство вступят все наследники, и только после этого мы можем мероприятие продолжать. Это может продолжаться, условно, годами, поэтому предлагаю тоже данную норму учесть и включить. В принципе у меня все по докладу, это самое основное.

То есть мы для себя видим, что у нас стоит задача до 2030 года в том числе и в рамках договоров о КРТ построить 24 школы

(63 млрд рублей в нынешних ценах определили под школы) и 16 детских садов (5 млрд рублей требуется). И все эти школы и детские сады будут включены в договоры о КРТ.

Как сказал Антон Николаевич, да, мы остановили стройку. Считаем, что без договора о КРТ в данной ситуации реализовывать какие-то проекты там, где нет социальных объектов, без участия застройщика, без реконструкции каких-то объектов, без пристроек, без создания новых мест невозможно. Здесь, к сожалению, и судебная практика стоит на стороне муниципалитетов: нет возможности создать социальные объекты — нет и возможности построить, реализовать жилищное строительство. У меня всё. Спасибо за внимание.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Роман Александрович.

Что касается темы, которую поднял Антон Николаевич (и Вы ее продолжили), уровня нагрузки на застройщика, поверьте, наверное, неправильно даже было ставить задачу прописать законодательно, каким-то нормативно-правовым актом, законом об участии в каком... Убежден, что это предмет диалога органов власти (муниципальных органов, региональных), застройщика, оператора по оценке всех реальных возможностей и так далее. Только честный, откровенный и профессиональный диалог позволит найти тот баланс.

Сегодня много примеров, когда застройщик берет на себя проектирование, строительство объектов социальной инфраструктуры, а потом передает их на баланс, ему со временем возвращаются эти затраты. Всякие подходы есть, и в каждом регионе они свои, специфичные. Наверное, именно такой путь правильный. Спасибо.

Коллеги, когда я начинал наши слушания, специально не оговаривал регламент по одной причине — потому это вопрос жизненный, не надуманный, не теоретический, а практический. Но тем не менее хотел бы попросить наших выступающих в дальнейшем придерживаться регламента пять минут (мы будем слушать мнения регионов), в него укладываться.

Слово предоставляется Кузьминой Александре Александровне, первому заместителю руководителя Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области — главному архитектору Московской области.

Пожалуйста, Александра Александровна.

А.А. КУЗЬМИНА

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые сенаторы, коллеги!

Я позволю себе попросить включить презентацию, которую мы направляли.

Не буду слишком долго утомлять вас статистикой, да и красивая презентация — это не такая наша сильная сторона (отдельного штата у нас для этого не предусмотрено). Я могу сказать, что в целом вопрос реновации, как мы называем всё КРТ, которая не относится к КРТ, по инициативе правообладателей в Московской области реализуется вполне успешно. Мы можем сказать, что начали мы уже в 2021 году. В настоящий момент у нас заключено 16 договоров о комплексном развитии территорий, еще семь договоров у нас будет заключено до конца года.

При этом помимо красивых цифр на экране, помимо того, что мы понимаем, что уже 11 тысяч человек у нас должны быть переселены по этим программам, помимо хороших показателей надо сказать, что у нас уже проработаны и находятся на разных стадиях —

подготовки к объявлению аукционов или иных процедур – находятся еще 216 проектов. Но мы их не "светим" именно потому, что диалог о том, есть ли экономика в проекте и кто должен строить социальные объекты, в большой степени влияет на реализацию.

Нужно сказать, что у нас некоторые объекты уже... Это наша первая ласточка (об этом почти все знают) – наш первый жилой комплекс в рамках КРТ, строительство которого было запущено в Мытищах, в настоящий момент он уже находится в высокой стадии готовности. В начале следующего года мы ожидаем его ввод. Вот еще несколько проектов, которые мы любим.

Все проекты у нас разработаны в соответствии с региональными нормами градпроектирования. В 90 процентах случаев у нас застройщики и экономика проектов выдерживают строительство всех видов объектов социальной инфраструктуры и линейных объектов всех видов и мастей. Есть исключение – периферийная часть Московской области: плохая экономика, которую мы пересчитываем сами, заставляет нас вкладывать бюджетные средства.

Поэтому, Владимир Филиппович, абсолютно согласна, это вопрос профессионального диалога, были бы возможности для этого диалога.

Также мы совместно с коллегами активно ведем работу по совершенствованию законодательства. Поскольку мы все время всё используем на практике, мы тут же спотыкаемся и тут же обращаемся за помощью к старшим товарищам – федеральным. В частности, у нас есть проблемы, которые мы вполне успешно сейчас решаем вместе с департаментом КРТ, которые касаются возможности запараллеливания процессов согласования проектной документации (не получения разрешения на строительство, а

согласования проектной документации) с утверждением проекта планировки территории. У нас мастер-план лежит в основе решения о КРТ, и поэтому степень детализации дает возможность в первую очередь вести параллельное проектирование. Ну, как проектировать, если ни ФСО, ни Роспотребнадзор не дают своих заключений и, по сути, техусловий, техзадания, прежде чем все это будет на руках, обеспечено таким техническим документом, как ГПЗУ?

Большое спасибо Минстрою за понимание в этом вопросе. Я очень надеюсь, что мы поправками во втором чтении с этим блоком завершим работу.

Опять-таки постоянно спотыкаясь о какие-то мелкие технические неурядицы, мы тут же о них сигнализируем. Наша Дума очень активна. Мособлдума, вместе с нами покрутив так и этак ситуацию, выявила проблему с тем, что, несмотря на то что предусмотрена возможность принятия решения о КРТ на несмежных территориях (в общем-то, даже и в разных муниципальных образованиях каким-то образом, наверное, это можно было бы сделать), есть легкая правовая неопределенность с тем, можно ли разрабатывать на них один ППТ или нет. Сейчас наша Дума работает с Государственной Думой, с профильным комитетом.

Казалось бы, все замечательно, но я хотела бы оставшиеся пару минут посвятить совсем другой теме, которую я считаю очень важной и о которой как-то не очень принято говорить.

Смотрите, у нас есть прогнозные показатели (у нас есть региональный проект "Жилье"), которые являются развитием понятных целевых показателей, которые перед всеми регионами ставят наши старшие товарищи. И надо сказать, что даже по состоянию на 2024 год мы надеемся, что мы достигнем этих целевых показателей.

Московская область — один из лидеров жилищного строительства в стране по объемам. У нас неплохая экономика, мы можем себе позволить в рамках выполнения единого федерального нацпроекта реализовывать больше, то есть брать на себя дополнительную нагрузку, за счет чего происходит средняя балансировка по стране и национальный проект существует и выполняется. Но у нас нет убежденности в том, что в следующем году заявленный показатель мы сможем выполнить. И у нас уже сейчас есть четкое понимание того, что в этом и следующем, 2025-м, годах никакой дополнительной нагрузки Московская область на себя брать как обязательство не станет. С чем это связано? Это связано с тем, что произошло подтвержденное документально (и год к году, и не год к году) статистическое снижение спроса на 40–50 процентов относительно того, что происходило в предшествующий период.

И понятно, что отмена всех форм льготной ипотеки, за исключением тех, которые в нашем регионе не работают, по большому счету, дает нам два вывода: первый — вопрос мер поддержки жилищного строительства, который сегодня обсуждается в комитете, более чем актуален именно сейчас; второй — на том комплекте помощи и поддержки, на котором сейчас мы все сфокусированы, останавливаться нельзя.

Мы понимаем, что в настоящий момент большая часть жилого фонда экономкласса приближается к мировому стандарту и все больше и больше квартир у нас строится с отделкой. И в принципе все, что касается КРТ в целях расселения, обязаны предоставлять с отделкой. И гражданам каких-то льготных категорий тоже всегда предоставляются квартиры с отделкой. И мы считаем, что наша цель еще из соображений безопасности, особенностей миграционной политики, легализации и выведения в белый сегмент ремонтного

бизнеса (по большому счету, это наши целевые показатели, внутренняя задача) — в экономклассе 100 процентов должно быть отделано.

Но "прекрасные" недобросовестные юридические фирмы поставили на поток буквально обращения граждан и ведут претензионную (это не мои любимые слова, как вы поняли), большую подрывную работу, которая направлена на то, чтобы выявить недочеты в сделанном ремонте и после этого необходимо было бы начать судиться. Казалось бы, ну понятно: недобросовестные застройщики, эти самые нехорошие люди — вот они и есть источник всех бед. Но только проблема в чем? Проблема в том, что, во-первых, зачастую это чистая спекуляция, а во-вторых, по факту мы сейчас видим, что 97 процентов выплат не идет на устранение замечаний. А сумма выплат зачастую превышает стоимость отделки, которая была заложена в финансовой модели. То есть это реальная большая проблема.

Плюс если мы говорим про то, что у нас квартиры с отделкой, то мы можем развивать такое перспективное направление, как рынок арендного жилья, который будет как минимум давать возможность, пока ничего не продается, сдавать готовые квартиры внаем. Это все невозможно, если не попробовать здесь помочь застройщику и собственнику избавиться от посредников, которые на самом деле занимаются натуральным потребительским терроризмом, не приводящим ни к улучшению качества, ни к улучшению экономической ситуации.

Московской областью подготовлен ряд инициатив. Мы долго прорабатывали эту ситуацию с ведущими застройщиками Московской области, и не только Московской области, интересовались региональной практикой. Поэтому я хотела бы

попросить вашего позволения направить вам наши предложения официально.

А сейчас хочу сказать, что наша позиция заключается в том, что, во-первых, нужно установить обязательный досудебный порядок урегулирования, потому что тогда не будет повода для этого "спекулятивного" юриста вообще обращаться к нам. Второе – чтобы было обязательно устранение недостатков застройщиком. Ну и целевое использование вот этих самых всех механизмов: установление гарантийного срока, отсрочки выплат и прочее. В письменном виде представим вам все это непременно. Спасибо большое. У меня все.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Александра Александровна. Я думаю, все ваши предложения вполне реальны. Они от земли, от той реальности, в которой вы реализуете этот проект. Отрадно, что Вы сами даже отметили, что ряд предложений уже находится в стадии рассмотрения в Государственной Думе. Это тоже еще раз говорит о том, что диалог есть, есть уважение, понимание этих проблем и желание найти их решение.

Вот эта проблема, как Вы ее называете, рэкета действительно существует уже не первый год – по крайней мере уже года три ощущается на строительном рынке, разная острота ее в регионах, но она есть. Поэтому, я думаю, есть резон подумать, как найти дальнейшее решение тех проблем, которые Вы обозначали. Спасибо.

Слово предоставляется Ивану Николаевичу Каргину, заместителю председателя правительства Нижегородской области.

Иван Николаевич, пожалуйста.

И.Н. КАРГИН

Добрый день! Спасибо большое за возможность принять участие в слушаниях. Хотелось бы, со своей стороны, сказать, что мы (и это позиция губернатора Нижегородской области) теперь все проекты по строительству реализуем только через КРТ.

У нас есть регоператор, у него своя территория уже есть площадью порядка 400 гектаров. Мы в прошлом году и в этом году уже даже реализовали часть территории. Мы провели первый аукцион через регоператора достаточно успешно. То есть по результатам этого аукциона нам будет передано 2,5 процента того жилья, которое построит оператор.

У нас, я считаю, достаточно успешно развивается механизм КРТ по инициативе правообладателя. И мы в прошлом году, в конце года, заключили договор, в рамках которого инвестор взял на себя обязательство по строительству всей социальной инфраструктуры — это два детских сада, школа, ФОК и благоустройство набережной.

Поэтому я на самом деле очень благодарен Минстрою за то, что они оказывают методологическую поддержку и тоже очень аккуратно реагируют на все наши предложения. В целом доклад окончен.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Ну что, спасибо за оперативность, все ясно.

Слово предоставляется Алексею Александровичу Лошкину, временно исполняющему обязанности главы города Челябинска. Пожалуйста.

Попробуйте подключиться, а мы сейчас продолжим, а потом Вам попытаемся предоставить слово. Хорошо? Хорошо.

Слово предоставляется Надежде Борисовне Косаревой, президенту Фонда "Институт экономики города". Надежда

Борисовна, как всегда, с нами, как такой интегратор всего, что звучит в реальной жизни.

Поэтому всегда рады Вас слышать, Ваше мнение.

Н.Б. КОСАРЕВА

Спасибо большое, Владимир Филиппович, за добрые слова.

Уважаемые коллеги! Постараюсь коротко. Начну с нескольких законодательных предложений, которые направлены, прежде всего, на экономическую эффективность проектов и на некое условие для действительно их успешной реализации.

Что хотела бы отметить? Наше законодательство создает большие условия для регионального регулирования КРТ, и это очень хорошо. Но какие-то вопросы, мне кажется, нужно все-таки решить на федеральном уровне, причем на основе лучших практик, которые мы собираем по регионам.

Например, первая тема — это разработка так называемых мастер-планов (теперь это слово отменят, будем называть их архитектурно-градостроительной концепцией КРТ). 28 субъектов предусмотрели своими актами необходимость разработки таких концепций, в том числе Московская и Нижегородская области, о которых мы слышали. И это просто совершенно необходимая часть подготовки любого проекта КРТ. Без этого, во-первых, невозможно просчитать экономическую эффективность (и застройщик, приходя на торги, с трудом понимает, что и как), во-вторых — мы никогда не достигнем желаемой цели, если мы ее не зададим.

Поэтому все-таки я бы предложила, опираясь на эту лучшую практику, зафиксировать это в федеральном законодательстве.

Второе — снижение рисков застройщика через возможность изменения договора, причем опираясь все-таки на гражданское законодательство. У нас есть статья 451 Гражданского кодекса,

которая говорит о том, что можно внести изменения в любой договор и расторгнуть договор в случае существенного изменения обстоятельств. Вот и Антон Николаевич сегодня говорил про существенные изменения обстоятельств. Федерация отменила льготную ипотеку. Кто же думал и гадал, заключая договор о КРТ, что будет отменена льготная ипотека? Или будет выявлена какая-то зона с особыми условиями использования территорий. Что делать? Строить ничего нельзя. Поэтому все боятся использовать Гражданский кодекс (я не знаю почему). Но тогда уж надо как-то хотя бы в Градостроительном кодексе предусмотреть эту тему.

Инфраструктура. Сегодня много говорили об этом, и законопроект подготовлен, но забываем про одну вещь. У нас есть проекты КРТ, которые не продуцируют потребность в целой школе, не продуцируют потребность в целом детском саде (маленькие территории) — и что в этом случае делать? Непонятно. Или: а как налагать обременение на инициативное КРТ? Там же торгов нет. Там что — одному школу строй, а другому не строй? А прокуратура за спиной стоит. Здесь нужны какие-то общие подходы и принципы с точки зрения установления инфраструктурного сбора, который бы нивелировал все эти возможности.

Теперь исключение МКД из КРТ после того, как уже договор заключен, — абсолютно приводит к плохим последствиям для застройщика. Но о людях-то подумайте! Ни у кого сейчас нет обязанности инициировать общее собрание — ни у кого! В Жилищном кодексе написано, что могут инициировать органы власти, могут инициировать собственники, но никто не обязан. Поэтому сначала установите обязанность органов власти инициировать общее собрание, а потом уже включите и отмените тогда, что можно выйти.

Теперь о залоге права аренды. Все поддерживают. Это хорошая тема. Но совершенно все забывают про дольщиков. У вас они будут участниками долевого строительства в этом доме, а земельный участок будет в залоге. А знаете, о чем закон об ипотеке говорит? О том, что если земельный участок в залоге, то и здание в залоге, и объект незавершенного строительства в залоге, и даже введенные в эксплуатацию квартиры в залоге. Но как-то учтите тогда эту тему — прав участников долевого строительства, что в тот момент, когда хотя бы они подпишут акт приемки, чтобы залог-то на них не распространялся, а то ведь их квартиры продадут за долги.

Теперь о жилищных гарантиях для людей (Владимир Филиппович говорил об этом). У нас сейчас (мы проанализировали) только шесть субъектов Российской Федерации — Нижегородская, Пензенская, Свердловская, Ульяновская, Костромская области и Чукотский автономный округ — установили все три вида дополнительных гарантий, а именно предоставление равнозначного жилого помещения, квартиры вместо комнаты в коммуналке и очередникам на квартиру — по норме предоставления. Только шесть субъектов! При этом, что касается самой базовой вещи — предоставления равнозначного жилого помещения, чуть-чуть увеличивается количество субъектов: в 2023 году было 12, в 2024 году — 20 субъектов.

Уважаемые сенаторы, вы в своих регионах спросите: а как же люди будут голосовать за включение их дома в КРТ, если им ничего не гарантируют? Знаете, что написано в федеральном законе, в Жилищном кодексе? Просто "другое помещение". Какое другое? Даже не написано, что такой же площади, какая у них была, — еще и с доплатой за это другое жилое помещение, если оно будет хотя бы

той же площади, как было. Кто же будет голосовать за такие проекты?

Мое предложение – во-первых, в Жилищном кодексе хотя бы предусмотреть минимальные гарантии, что не просто другое жилое помещение, а той же площади, что у них было, и не доплачивая за это. Доплачивать – только если площадь будет больше. А вообще-то, призываю все субъекты к тому, чтобы предоставлялось равнозначное жилое помещение. По закону, по Жилищному кодексу, это значит – общая площадь больше того, что у людей было. Вот тогда все люди двумя руками и проголосуют за участие в КРТ.

И последняя тема – ИЖС, дома блокированной застройки и так далее. Это очень важная тема. Мне кажется, что там нужны три вещи. Первая – предусмотреть такие проекты без аварийных МКД и без ветхих МКД, просто в отношении территорий, где находится эта ветхая низкоплотная застройка. Сейчас их можно реализовывать, только если есть хотя бы один аварийный или один ветхий дом.

Второе – применить тот же самый мажоритарный принцип принятия решения, как в МКД. В МКД – две трети голосов. Но здесь можно сделать три четверти голосов по площади земельных участков в границах элементов планировочной структуры вот этой низкоплотной застройки.

И дополнительные гарантии. Ну, нельзя всех, как в советские времена... Помните фильм "Белые росы", как его, бедного, из индивидуального дома переселяют в квартиру, а он не хочет? Ну, если люди привыкли жить в индивидуальном доме, дайте им дополнительную гарантию предоставления земельного участка, обеспеченного инфраструктурой, дайте им это денежное возмещение, чтобы они могли построить новый дом. Они не хотят жить в квартирах, может быть.

Вот у меня такие предложения. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо, Надежда Борисовна.

Алексей Александрович, Вам удалось подключиться?

А.А. ЛОШКИН

Я на связи.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Пожалуйста.

А.А. ЛОШКИН

Здравствуйте, уважаемые коллеги! Владимир Филиппович, спасибо за предоставленную возможность выступить на парламентских слушаниях. Хотел бы поделиться опытом реализации программы КРТ в Челябинске. Закон Челябинской области о комплексном развитии территорий принят в 2021 году.

Город Челябинск, мы считаем, является лидером по инициативам в части совершенствования этого закона и развития механизма КРТ. Сегодня у нас в работе для реализации механизма КРТ находится 51 территория общей площадью 416 гектаров. Градостроительный потенциал таких территорий составляет 6,5 млн квадратных метров жилья. На территории города расположено 128 аварийных многоквартирных домов, в которых проживают более 5 тысяч человек, из них не обеспечены финансированием 83 аварийных дома (это более 70 тыс. квадратных метров и потенциально более 3 тысяч человек), для расселения которых требуются значительные суммы.

Соответственно, особое внимание в работе по КРТ мы уделяем именно жилой застройке, в рамках чего решаем вопросы расселения аварийных и ветхих жилых домов. Из 51 территории на

28 как раз реализуется программа КРТ жилой застройки, в границы которых входят аварийные и ветхие дома.

В 2023 году администрацией Челябинска была подготовлена законодательная инициатива для корректировки нашего регионального закона, которой было предложено уточнить критерии, которым должны соответствовать МКД, которые формально не признаются аварийными, ветхими и подлежащими сносу либо реконструкции, но которые мы могли бы включить в границы такой территории — территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию. Принятие этих изменений (а мы над ними долго и глубоко работали, консультировались с экспертами в строительной области, с общественными организациями) позволило нам: увеличивать границы каждой из 28 формируемых территорий жилой застройки под комплексное развитие, чтобы она представляла собой единый жилой квартал, куда уже попадали бы дома критериального типа помимо аварийных; привлечь потенциальных инвесторов, застройщиков, готовых участвовать в реализации комплексного развития таких территорий в связи с наличием возможности получения для них положительного экономического эффекта от реализации такой программы. Кроме того, это позволило осуществить новую застройку вместе с размещением необходимых для ее нормального функционирования объектов инженерной, транспортной и, конечно, социальной инфраструктуры, предусмотреть возможность расселения таких МКД в рамках комплексного развития территорий.

Наша задача — весь аварийный жилищный фонд в Челябинске превратить в новые достойные жилые территории, и этот инструмент нам очень помогает. Кроме того, такие территории мы обязаны и

видим для себя важным обеспечить всеми необходимыми сервисами и функциями. Поэтому продолжим свою работу в этом направлении.

С учетом применения механизма комплексного развития территорий и наработанной практики мы разработали предложения, которые, если позволите, направим в ваш адрес по результатам сегодняшних парламентских слушаний, касательно тех наработок, которые мы сформировали в процессе реализации комплексного развития территорий. Главным образом они касаются внесения изменений в статью 32.1 Жилищного кодекса и в статью 55.30 Градостроительного кодекса. Это технические моменты, но они крайне необходимы нам для развития. Останавливаться на них подробно не стану. Я думаю, что в процессе изложения своих предложений в ваш адрес мы их расшифруем. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Могу обещать, что все будет внимательно рассмотрено на предмет возможности, целесообразности включения в рекомендации.

А.А. ЛОШКИН

Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Коллеги, последнее наше плановое выступление – Станислава Игоревича Шульженко, руководителя направления комплексного развития территорий, масштабных инвестиционных проектов акционерного общества "ГЛОРАКС". Пожалуйста.

С.И. ШУЛЬЖЕНКО

Добрый день, уважаемые коллеги! Я хотел бы сосредоточиться на тех аспектах комплексного развития территорий, о которых еще не было сказано сегодня ничего, для того чтобы не повторяться. Мы, конечно, безусловно, поддерживаем все те позитивные инициативы, которые были высказаны, которые касаются, в частности, залога

арендных прав, а не только прав по договору о КРТ, заключения соглашений о защите капвложений до получения РНС на основании хотя бы утвержденной документации о планировке территории. Все это, с нашей точки зрения, позволит сделать жизнь инвестора по реализации КРТ, скажем так, более комфортной.

То же самое, мы полагаем, что любые действия инвестора, связанные с реализацией публичной функции, то есть строительством объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры – любых объектов публичной собственности, скажем так, должны давать инвестору некий преференциальный режим, потому что инвестор это делает не для себя, он делает это для публичного образования и, собственно говоря, выполняет несвойственную функцию для коммерческой организации. Поэтому здесь, с нашей точки зрения, должно быть и адекватное налоговое регулирование.

С нашей точки зрения, основной нерв и основная проблематика КРТ, как мы ее себе видим и как мы видим ее на практике, лежит в вопросах взаимодействия органов власти различного публичного уровня. Еще Конституционный Суд в свое время обратил внимание на то, что у нас нет четкой корреляции между вопросом градостроительного зонирования и планирования и вопросом управления публичным имуществом.

Как это отражается на вопросах КРТ? А следующим образом. У нас, например, сегодня картинка такова, что решение о КРТ по общему правилу принимает и договор о КРТ по инициативе правообладателя заключает публично-правовое образование, то есть муниципальное образование низового уровня – поселение, которое на самом деле не в состоянии от имени публично-правового образования, муниципального образования, реализовать проект КРТ.

Почему? Да потому что полномочиями, связанными с подготовкой и утверждением документации по планировке территории, с внесением изменений в генплан, в ПЗЗ, с выдачей даже разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, зачастую такие муниципалитеты не наделяются. Поэтому у нас получается странная история, когда муниципалитет всякий раз на себя берет обязательства, которые ему на самом деле не принадлежат. И получается такая парадоксальная история, что инвестор должен все, при этом публично-правовое образование не должно ничего, скажем так. И, с нашей точки зрения, это большая проблема.

Каким образом ее можно решать? Есть регионы, например Нижегородская область, где мы активно работаем, где эта проблема решается следующим образом: на стороне публично-правового образования выступают несколько публично-правовых образований регионального уровня, субъекта Российской Федерации в виде Правительства Нижегородской области, допустим, мэр Нижнего Новгорода. И тогда мы понимаем, что обязательства, связанные с утверждением документации по планировке территории, с внесением изменений в генплан и ПЗЗ, будут выполнены. То же касается, кстати говоря, получения софинансирования на строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Поэтому, с нашей точки зрения, решение о комплексном развитии территории должно приниматься, договор о комплексном развитии территории должен заключаться лицом, которое имеет соответствующие полномочия в градостроительной сфере, которые на него возложены, и, более того, также имеет полномочие по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Как мы с вами знаем, сейчас по общему правилу земельными участками, государственная

собственность на которые не разграничена, распоряжаются органы местного самоуправления. В большинстве субъектов Российской Федерации по региональной практике это муниципальные образования районного уровня. И получается парадоксальная ситуация, когда, например, инвестор должен получить земельный участок смежный (если мы говорим о ДКРТ по инициативе правообладателя) для реализации объекта транспортной и инженерной инфраструктуры, а соответствующее предоставление должен осуществлять тот орган, который не является стороной по договору о КРТ.

Соответственно, аналогичная проблема возникает и при принятии объектов, которые строит инвестор. Это, как правило, объекты публичной собственности, которые могут передаваться на несколько уровней – в федеральную собственность, в собственность субъекта Российской Федерации, в собственность муниципальных образований. И, с нашей точки зрения, как раз вот эта множественность лиц на стороне публично-правовых образований была бы хорошей опцией. Тем более что такая опция у нас в принципе предусмотрена в аналогичных инструментах концессионных соглашений, где действительно несколько публично-правовых образований могут выступать стороной по соответствующему договору.

Плюс мы полагаем, что договор о КРТ, который не всегда органами местного самоуправления, к сожалению, воспринимается как некое руководство к действию, должен быть приравнен наконец-то по законодательству по своим градостроительным и бюджетным последствиям к решению о КРТ. То есть это означает, что заключение договора о КРТ влечет за собой необходимость внести изменения в течение 90 дней в генплан и в ПЗЗ (к сожалению, не

все органы местного самоуправления руководствуются этим правилом) и, соответственно, если публично-правовое образование принимает на себя обязанность по строительству или по софинансированию строительства отдельных объектов социальной и инженерной инфраструктуры, внести соответствующие изменения в бюджет, потому что в противном случае эти обязательства провисают. С нашей точки зрения, было бы очень неплохо, чтобы в качестве участников конкурса были допущены не просто юридические лица, а консорциумы лиц, как это, например, допустимо в законодательстве о концессионных соглашениях.

Еще один важный момент. Мы полагаем, что в тех случаях, когда инвестор за свой счет должен расселять аварийные жилые дома, строить объекты социальной инфраструктуры (и речь идет о торгах на право заключения соответствующего договора), речь должна идти о торгах именно в форме конкурса, а не аукциона. Почему? Да потому что инвестор на себя принимает значительные обязательства, причем их размер даже не может быть определен на дату проведения такого конкурса. И, соответственно, это вообще, с нашей точки зрения, является, скажем так, кощунственным — когда, например, с инвестора еще пытаются брать арендную плату или какие-либо дополнительные платежи помимо тех платежей, которые инвестор осуществляет, создавая соответствующий объект.

Мы поддерживаем, безусловно, чтобы в том или ином виде была реализована функция по перечислению денежных средств для строительства каких-либо объектов публичной собственности, которые на дату принятия решения о КРТ еще не определены. Такая практика в регионах есть — когда, например, перечисляются деньги на строительство региональных дорог и так далее.

Другое дело – что сейчас зачастую в регионах эти вопросы разносятся. Например, в Ленинградской области, постольку поскольку опять же полномочия осуществляются органами местного самоуправления, для того чтобы сделать проект КРТ реализуемым, заключаются еще дополнительные соглашения о строительстве объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, которые подлежат передаче в собственность либо Ленинградской области, либо муниципальных образований районного уровня.

И в заключение хотелось бы еще обратить внимание на следующее. Наше действующее законодательство допускает возможность утверждения документации о планировке территории в отношении части территории. Так вот, с нашей точки зрения, в этом есть некая ущербность. Мы полагаем, что документация по планировке территории прежде всего должна утверждаться в отношении элемента планировочной структуры. И совершенно недопустима ситуация, при которой существует, как по факту бывает часто, несколько документаций по планировке территории в отношении одной и той же территории. И эту историю, с моей точки зрения, можно регулировать.

Завершая свое выступление, хочу сказать, что на самом деле ключ к успешному КРТ – с нашей точки зрения, просто в эффективном взаимодействии региональной, субъектовой и федеральной власти и вопросе оптимизации полномочий.

Спасибо за внимание, коллеги.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Я рад, что Вы оптимистично закончили свое выступление. Но Вы насторожили меня предыдущими некоторыми высказываниями – о взносах, которые осуществляются на какие-то объекты... Что значит – на какие-то объекты?

С.И. ШУЛЬЖЕНКО

Нет, не на какие-то объекты. Я имел в виду, прошу прощения, на объекты публичной собственности. На объекты публичной собственности, безусловно.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Вот именно. Это те объекты, которые нужны для того, чтобы в том жилье, которое вы построили (а еще и управлять этим жильем, наверное, будете), людям было комфортно жить. А для этого – детский садик... ну все, что нужно для социума. Правда?

С.И. ШУЛЬЖЕНКО

Безусловно. Я, видимо, неточно выразился. Речь-то идет о том, что...

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Ну а призыв к диалогу – вот тут я Вас поддерживаю. Спасибо.

С.И. ШУЛЬЖЕНКО

Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Коллеги, плановые выступления закончены. У нас есть 10 минут, для того чтобы обменяться мнениями.

Евгения Юрьевна, пожалуйста.

Коллеги, просьба: конкретные предложения.

Е.Ю. УВАРКИНА

Владимир Филиппович, спасибо большое. Если можно, я один комментарий дам по поводу услышанного.

В первую очередь я хочу прокомментировать высказывание Антона Николаевича, президента ассоциации, который сказал, что все возлагается на застройщиков. На самом деле я понимаю, что со стороны муниципалитета и субъекта по инициативе муниципалитета в случае реализации проекта КРТ создается обязательная

финансовая модель и оценивается, какие обязательства вкладываются. Я здесь не совсем понимаю и встану все-таки больше на сторону муниципалитета, потому что у меня лично есть практика по субъекту, когда торги не состоялись, потому что большие обязательства были возложены. Ну, финансовая модель предусматривается. Поэтому здесь исключать возможность... Напротив, этот механизм дал очень большие возможности для муниципалитетов, для того чтобы справедливо оценивать в рамках финансовой модели, что можно еще делать вместе силами застройщика.

Но сейчас я обращаюсь к Вам, Владимир Филиппович, для того чтобы рассмотреть еще один механизм – механизм КРТ по инициативе правообладателя с учетом вовлечения объектов недостроя. Это не объекты МКД, это объекты разного характера – торговые центры, спортивные объекты, которые стоят по разным причинам. И мы знаем, что такие проблемные объекты во многих субъектах есть, стоят они годами. И на сегодняшний день вовлечь их в механизм КРТ не представляется возможным из-за ограничений в рамках земельного законодательства.

И мы видим необходимость... В чем она заключается? Есть КРТ по инициативе правообладателя. Застройщик обращается в муниципалитет и в субъект. В случае если субъект и муниципалитет оценивают возможность изменения вида разрешенного использования на жилье, так как мы понимаем, что такие цели есть и за долгие годы та функция, которая предусматривалась ранее, может быть, уже не нужна, собственно, при согласии муниципалитета дать право на изменение ВРИ.

К сожалению, пока позиция Федеральной антимонопольной службы и кадастровой палаты отрицательная, они ссылаются на то,

что право аренды участков было предоставлено с торгов с тем разрешенным видом использования и это нарушение конкуренции.

Но мы знаем уже опыт, когда у нас включаются операторы и федерального уровня, и регионального уровня, понимаем, что КРТ реализуется на основании финансовой модели, куда входит всё и где учитывается всё — все доходы и все расходы. И, собственно, тем самым дается возможность муниципалитету оценить финансовую модель и включить в обязательства застройщика при строительстве жилья то, что позволительно в рамках финансовой модели.

Мы подготовили предложения по изменению земельного законодательства, я предлагаю включить это в рекомендации и взять в работу. Готова включиться.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо. Мы рассмотрим обязательно.

Е.Ю. УВАРКИНА

Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Александр Геннадьевич, пожалуйста.

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Коллеги, добрый день! Безусловно, механизм КРТ, который мы сегодня обсуждаем, — это очень важная вещь и действительно сегодня помогает городам решать вопрос в первую очередь о сносе ветхого жилья (и это обеспечивается экономикой). Но есть несколько моментов, которые я хотел бы специально подсветить, чтобы мы с вами их пообсуждали (может быть, не сегодня, но по крайней мере хочу это обозначить).

Вот в начале выступали коллеги, которые занимаются этой темой на федеральном уровне. То есть фактически мы с вами гоним метры, мы стремимся, чтобы было 120 миллионов. На сегодня

действительно отсутствуют при КРТ механизмы, когда однозначно в проектах планировки учитываются школы, детские сады, больницы, дороги. Такого механизма сегодня нет (Владимир Филиппович говорит, что это действительно предмет диалога).

Я в свое время, работая главой Екатеринбурга, по заявлению одного из застройщиков разговаривал с прокурором на тему превышения должностных полномочий. Поэтому, хотим мы или не хотим, нам с вами нужно этот момент прописать.

Что происходит? Рентабельность строительства на территории, предположим, 20 тысяч с метра, если нет школы и детского сада. Если мы построили школу и детский сад за счет бюджета – 60–70 тысяч с квадратного метра. Так? Да. Рентабельность остается у кого? У застройщика. Это прописывается чем? Как отрегулировать, сколько ему оставить рентабельности, доказав при этом, что ты не вступил с ним в преступный сговор еще? Поэтому, хотим мы того или не хотим, вот эти правила нам придется в том или ином виде прописать.

Может быть, мы будем обсуждать то, что было в советское время, – 10,5 процента строительных отчислений (если кто-то помнит), соответственно, и на инфраструктуру, и на социальную сферу. Но сегодня у нас как происходит? Есть участок, 40 тысяч на гектар пытаемся выгнать, рассказываем о том, что социальная сфера через дорогу, там же старые, советские школы и детсады есть, их уже "разрывает", но вроде как застройщик не тянет. Чем это отрегулировать? Это сложно. Я не говорю о том, что нужно установить КРТ, я говорю о том, что мы с вами достаточно активно взяли за эту тему, мы ее сдвинули, ее надо дальше совершенствовать, она должна жить вместе с нами. Нельзя сейчас останавливаться и говорить: "Все у нас и так прекрасно работает".

Потому что фактически президент нам с вами поставил задачу, наша главная цель — это качество жизни, а качество жизни — это детские сады, школы, больницы, дороги и все, что должно быть. А мы с вами иногда сносим частный сектор, выгоняем там... Это и в Москве, и в Екатеринбурге, иногда едешь — аж страшно становится от этих человек. Люди жили по соседству в пятиэтажных домах, и там у них дети учились в школах, и детских садов хватало — тут же перегружается все, но при этом не подписать градостроительную документацию и заставить застройщика передать землю... Он скажет: "Я же не буду тебе ее передавать, я же отселял, я же деньги заплатил".

Посмотреть с ДОМ.РФ с точки зрения... Продали право аренды на какой-то участок и так далее — отдайте сразу землю под школы и детские сады. Нет таких механизмов. И мы с вами в результате, к сожалению, получаем ухудшение качества жизни тех, кто там жил спокойно. Они не знали, что мы им тут под окнами бахнем то мероприятие.

Вторая история — снос промышленных площадок. Для города промышленная площадка — это актив, а жилье, при всем моем уважении, — это пассив. Мы с вами за жилье, чистим, освещаем и так далее.

Промка всегда дает налоги, маленькие или большие — вторичная история. Идет избавление от промышленных территорий, идет перераспределение транспортных потоков, потому что люди работали раньше около завода... Как было во всех городах? Завод стоит, рядом — жилой комплекс. Сейчас завод снесли, построили новое жилье, за метры отчитались, разово получили прибыль, а муниципалитет не знает, что с этим делать.

Коллеги, я не с точки зрения критики говорю, а с точки зрения того, что чем больше мы с вами работаем, тем больше будет

вопросов. Поэтому давайте не останавливать работу по КРТ, чтобы у нас это не перезревало, давайте эти вещи смотреть. В противном случае города-миллионники, которые сегодня являются лидерами по сдаче жилья... И мы с вами успешно ими отчитываемся – что по Екатеринбургу, что по Новосибирску и так далее. Кто-то считал потерю промышленных территорий взамен квадратных метров? Кто-то считал потерю налогооблагаемой базы взамен этих территорий? Нет. Поэтому давайте это делать. Я с точки зрения того, что нам с вами еще работать и работать. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Иван Владимирович, пожалуйста.

И.В. НОВИКОВ

Уважаемый Владимир Филиппович, уважаемые коллеги! Архангельская область активно участвует в проекте КРТ: у нас 31 проект с 2022 года реализуется.

Как Александр Геннадьевич сказал, любая работа вызывает вопросы. В мой адрес, в адрес правительства Архангельской области поступают многочисленные обращения граждан по вопросу несогласия с размером предлагаемого застройщиком равноценного возмещения, определяемого в соответствии с жилищным законодательством.

Коротко о проблеме и коротко о предложении.

Предусмотренный частью 3 статьи 32.1 Жилищного кодекса способ расчета – равноценное возмещение собственникам жилых помещений, освобождаемых ими в связи с КРТ, на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ, создает временной разрыв между моментом принятия решения о КРТ и моментом предоставления собственникам жилых помещений в

многоквартирных домах, включенных в границы КРТ, равноценного возмещения. Учитывая, что размер равноценного возмещения привязан к рыночной стоимости объектов недвижимости, в течение указанного периода времени – со дня, предшествующего дню принятия решения о КРТ, и до дня фактического предоставления равноценного возмещения – реальная стоимость жилых помещений на рынке недвижимости может возрасти, что создает риски выкупа изымаемых жилых помещений в рамках КРТ по несоразмерно заниженной рыночной стоимости.

С учетом изложенного полагаем возможным решить проблему путем внесения изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации – в частности, предусмотреть в части 3 статьи 32.1 по аналогии с частью 6 статьи 32 исключение этого императивного срока определения размера равноценного возмещения и закрепление возможности установления такого срока в договоре, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, указанный в частях 9–11 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Прошу учесть предложения. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, давайте еще два выступления и будем заканчивать.

Пожалуйста.

О.Е. ГОЛОВ

Спасибо, Владимир Филиппович.

У меня вопрос к Фонду развития территорий. К вам, как уполномоченному оператору комплексного развития территорий, вопрос следующий. Есть города-миллионники – там, понятно, КРТ, но у нас еще помимо миллионников есть средние и малые города. У

меня вопрос: какими критериями вы пользуетесь при отборе земельных участков, в отношении которых готовы осуществлять КРТ? Рассматриваете ли вы малые города? И что нам делать с малыми городами (там тоже есть ветхое и аварийное жилье, там тоже есть перспективы и промышленных предприятий)? Здесь нужно сфокусироваться.

Хотел бы услышать Ваше мнение. Спасибо.

Н.А. САЙФУЛЛИН

Олег Евгеньевич, на самом деле проблематика сохраняется и для больших городов, и для малых, и для средних, Вы правильно говорите.

С точки зрения выбора муниципалитетов для целей реализации проектов КРТ оператором на самом деле инициатива предусмотрена Градостроительным кодексом со стороны субъекта. Поэтому мы никому не отказываем и сами не выбираем. Мы совместно с субъектами и муниципалитетами, которые инициируют обращения, отработываем, собственно, все этапы анализа — и градостроительного, и ЗОУИТ, и финансовую модель, и меры господдержки, которые могут быть туда направлены. И если проект устойчивый, если все стороны принимают тот порядок, который позволяет успешно реализовать проект, регион направляет заявку в Минстрой России, которая в дальнейшем уже выносится на рассмотрение штаба правительственной комиссии под руководством Марата Шакирзяновича. Ну и далее — процедура по выпуску распоряжения.

Поэтому мы не выбираем лучшие проекты, мы не берем города-миллионники — даже наоборот: мы склонны к тому, чтобы брать проекты, которые сегодня инвестиционно не очень привлекательны. У нас нет задачи получать ту маржинальность,

которая сегодня присутствует у инвесторов. Наша задача, по сути, – выступить оператором и администрировать процесс для целей дальнейшей отторговки инвесторам. То есть инвестор будет получать участки с градостроительной документацией без обременений, но по крайней мере с той минимальной маржинальностью, которая нужна. А все проблемы и задачи, которые позволят гарантированно реализовать проект, останутся на операторе.

Мы сегодня (я буквально одну фразу еще раз повторю) идем к тому, чтобы создавать совместных с субъектом операторов, для того чтобы консолидировать усилия и муниципальных операторов, и региональных, и федеральных. Поэтому, надеюсь, этот кейс будет дальше развиваться успешно и мы увидим результаты совместной работы с регионами.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Михаил Бангирович, пожалуйста, Вам слово.

М.Б. ИЛЕЗОВ

Спасибо, Владимир Филиппович.

Уважаемые участники парламентских слушаний! Очень важная тема. Очень интересная дискуссия. Я несколько моментов озвучу кратко.

Одной из основных проблем является недостаток координации между различными заинтересованными сторонами, включая муниципальные органы, бизнес-сообщество и гражданское общество. Не всегда удается достичь консенсуса в вопросах распределения ресурсов и приоритетов развития. В результате некоторые проекты задерживаются или полностью останавливаются. Для решения этой проблемы необходимо разработать более прозрачные механизмы

взаимодействия и принять нормативные правовые акты, которые учитывали бы интересы всех сторон.

И второй момент. В процессе проектирования и реализации комплексных программ часто недооцениваются риски, связанные с воздействием на окружающую среду. Для устранения этого риска необходимо интегрировать экологические параметры на всех этапах проектирования и строительства, а также активно привлекать экологов к обсуждению и планированию проектов. Спасибо.

В.Ф. ГОРОДЕЦКИЙ

Спасибо.

Коллеги, будем заканчивать. Я извиняюсь за небольшой перебор нашего времени. Но, думаю, тема такая – не теорию какую-то обсуждаем, а обсуждаем то живое, что есть в нашей жизни, поэтому так много предложений прозвучало и в результате мониторинга, и в результате сегодняшних слушаний. Эти предложения касаются живого механизма, который работает. Вот это самое главное.

Комплексное развитие территорий – это мудрое, своевременное решение, к которому мы пришли три года назад, в конце 2020 года, и пришли поэтапно, шажками, нащупывали механизмы, как подойти к правильному освоению территорий, к тому потенциалу. И поэтому вот рождено... Действительно, подвижка большая. Но в то же время есть твердое понимание, что любой механизм требует доналадки, он требует шлифовки, он требует реагирования на те трудности, которые в реальной жизни у регионов есть.

Регионы разные. У регионов самые разные объективные возможности, условия, в которых они находятся, в том числе и наличие добротных, маститых подрядных организаций, которые

готовы реализовывать эти проекты на территориях. Поэтому реагировать на эти трудности нужно.

И поэтому я рад, что сегодня в адрес нашего уважаемого министерства строительства прозвучали добрые слова от наших коллег за взаимодействие, за реакцию. Но я хочу попросить, чтобы мы не останавливались на достигнутом, потому что этот ресурс сегодня в наших руках. А как его превратить в еще бóльший, эффективный, позитивный и более производительный элемент реализации этой программы – я думаю, это наша задача.

Поэтому просьба к нашим коллегам... У главных институтов развития – и Фонда развития территорий, и ДОМ.РФ – сложилась абсолютно точно практика относительно каждой роли, каждого из этих институтов в этом механизме. Они очень важны. Пренебрегать ничем нельзя никак, а, наоборот, необходимо дорабатывать, что еще можно усилить.

Коллеги, могу сказать, что те предложения, которые прозвучали, будут отработаны, поверьте, внимательно отработаны с нашими коллегами из министерства. Ведь всё можно предложить, но реализуемость надо же тоже понимать. Жить в реальном времени и заглянуть вперед – конечно, это важно. Наши рекомендации мы отработаем в течение 10 дней.

Просьба к тем, чьи предложения прозвучали... запись-то идет, мы отработаем, но лучше, конечно, если вы в наш комитет передадите эти предложения, чтобы специалистам можно было окунуться, проанализировать.

Спасибо всем за участие. Спасибо коллегам, которые сегодня (я уже сказал, из 67 регионов) находились с нами в режиме ВКС. Это хороший практический обмен мнениями по реализации очень важного направления. Спасибо всем за работу.