

**Стенограмма парламентских слушаний на тему**  
**«Институт комплексного развития территорий: итоги пяти лет и перспективы»**

**18 марта 2026 года**

**В.В. ЯКУШЕВ**

Добрый день, уважаемые коллеги! Давайте начнем нашу работу. Сегодня мы проводим парламентские слушания по очень важной теме – это институт комплексного развития территорий, подведем итоги работы за пять лет. Конечно, итоги подводить – дело важное и нужное, но если мы не обсуждаем планы на будущее и не строим перспективы, связанные с развитием того или иного института, то это скучно. Поэтому мы с вами, конечно, еще поговорим и о перспективах, о том, что необходимо сделать в развитие этого института. Естественно, мы сделаем анализ правоприменения норм градостроительного законодательства, которые регулируют вопросы, связанные с комплексным развитием территорий.

Этот институт получил свое полноценное развитие пять лет назад, и это были достаточно серьезные правовые новеллы. Думаю, что лучшим подтверждением работы института КРТ является тематическая выставка, которая нам представлена. И мы, конечно, можем сказать о том, что такие красивые микрорайоны, красивые объекты появились у нас благодаря тому, что в законодательстве появился такой институт, и он имеет сегодня то описание, которое имеет.

И, конечно же, мы сегодня должны оценить, насколько все те нормы... А институт развивался, мы постоянно вносили изменения в законодательство по потребности субъектов Российской Федерации, застройщиков, людей, которые проживали на той территории, которая попадала под комплексное развитие, и, отвечая на все эти запросы, естественно, мы эти нормы меняли. Поэтому сегодня мы должны ответить на вопрос, все ли мы сделали. И, конечно, если сделано еще не все, надо поставить перед собой задачи, что мы должны сделать в ближайшем будущем.

В качестве примера могу отметить, что с марта 2025 года вступили в силу новые важные нормы о возможности применять комплексное развитие территорий как раз там, где у нас имеются дома блокированной застройки, ИЖС. И все это можно закреплять в договорах о КРТ как обязательство... вернее, по созданию

инфраструктуры, и также закреплять это в договорах о комплексном развитии территорий.

У нас есть уже определенные успехи. Я думаю, что Министерство строительства и ЖКХ поделится сегодня ими, то есть сколько на тех территориях, которые попали именно под этот институт, и тех территориях, которые осваиваются сегодня благодаря этому институту, разработанному в нашем законодательстве, уже строится жилья, сколько у нас аварийного жилья сносится на этих территориях, сколько людей уже расселено из аварийных домов. Ну и плюс к тому у нас еще есть, как мы говорим, жилищный фонд, который вроде еще не аварийный, но скоро, видимо, таковым станет. И благодаря тому, что законодатель дал право субъектам Российской Федерации самим определять, каким критериям этот жилищный фонд должен соответствовать, из этого жилищного фонда тоже производится расселение, потому что, будем говорить, эти дома не столь комфортны для проживания. Уже есть определенная статистика, есть понимание, сколько сегодня в разработке таких территорий.

И, конечно, в сегодняшних условиях мы не можем не остановиться на том, что все-таки ситуация на рынке непростая. Она достаточно неоднородная в субъектах Российской Федерации. Мы знаем, что, если мы берем, допустим, Дальневосточный федеральный округ, у нас действует так называемая дальневосточная ипотека по ставке 2 процента. Естественно, в других федеральных округах мы этим похвастаться не можем. Есть особые условия в наших исторических регионах. Поэтому рынок у нас неоднороден – где-то, естественно, спрос, я бы так сказал, даже не поменялся и сегодня ситуация достаточно стабильная, а есть субъекты Российской Федерации, где со спросом существуют определенные проблемы, и, естественно, в этих регионах есть микрорайоны, территории, которые как раз застраиваются по институту, применяются нормы комплексного развития территорий.

Поэтому хотелось бы, чтобы мы заглянули еще и сюда, посмотрели, где у нас есть определенные риски, и поговорили о том, каким образом сегодня законодатель должен к этой теме отнестись.

Александр Николаевич, я думаю, что Вы как раз в своем выступлении на этих позициях остановитесь. И все эти вопросы мы сегодня пообсуждаем.

Поэтому я не буду больше у докладчиков отнимать время, дадим им возможность погрузить нас в тематику нашего сегодняшнего обсуждения. Но по ходу у всех, как всегда, будет возможность и для комментариев, и для вопросов. И в конце, естественно, мы с вами подведем итоги, потому что традиционно по итогам наших парламентских слушаний мы должны определить как минимум два-три вопроса, которые затем, как законодатели, должны будем взять в отработку.

Пожалуйста, Александр Николаевич, Вам слово.

**А.Н. ЛОМАКИН**

Спасибо, уважаемый Владимир Владимирович.

Добрый день, уважаемые коллеги! В первую очередь хотел бы поблагодарить за такое внимание к механизму комплексного развития территорий, потому что сегодня этот механизм — одно из ключевых направлений градостроительного развития регионов, он является наиболее адаптивным в части вовлечения в оборот неиспользуемых либо неэффективно используемых, используемых не по целевому назначению территорий, а также территорий с аварийным и ветхим жилищным фондом.

Мы уже на протяжении пяти лет совместно с регионами, с институтами развития ведем активную работу, направленную на совершенствование механизма КРТ, увеличение градостроительного потенциала, ввода в эксплуатацию жилья, ввода в эксплуатацию инфраструктурных объектов и, конечно (то, что важно, о чем Вы, Владимир Владимирович, сейчас сказали), расселение ветхого и аварийного жилья.

И вот статистика, буквально несколько цифр. На данный момент в 81 субъекте Российской Федерации в активной стадии реализации находится 1315 территорий площадью 27,5 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом 210 млн квадратных метров. Почти 158 млн квадратных метров — это градостроительный потенциал именно жилья. Фактический ввод объектов недвижимости составляет уже более 4 млн квадратных метров, в том числе жилья — 3,5 миллиона. Выдано на сегодняшний день 1507 разрешений на строительство с планируемым объемом жилья почти 21 млн квадратных метров. И вот что важно — что свои жилищные условия улучшили уже более 21 тысячи граждан в 32 субъектах Российской Федерации. То

есть с помощью механизма КРТ как раз произошло расселение ветхого и аварийного жилищного фонда.

Вообще, конечно, сегодня масштабы, в которых реализуются проекты КРТ, если их все вместе суммировать, – это не просто изменение облика городов, это по большому счету уже даже изменение облика регионов. Общая площадь проектов КРТ достигла сегодня цифры более 42,5 тыс. гектаров, то есть это по масштабу сопоставимо с площадью некоторых регионов, некоторых субъектов Российской Федерации. И это не просто цифра для сравнения, это прямое доказательство того, что КРТ является одним из ключевых механизмов развития нашей страны.

Вместе с тем, для того чтобы реализация градпотенциала в регионах росла, как и во всех сферах, необходимо постоянное улучшение нормативного регулирования механизма КРТ. И на этом я в своем докладе чуть позже более подробно остановлюсь.

Необходимо также сказать о тех направлениях, по которым мы сегодня работаем в рамках механизма КРТ.

Первое – это нормативное регулирование. За прошедшие пять лет какие ключевые решения приняты и какие ключевые изменения произошли? Конечно же, первое, что нужно сказать, – в 2020 году введено само понятие КРТ и Градостроительным кодексом закреплено, что комплексное развитие территории предусматривает цели, виды КРТ, порядок принятия, реализации решения о КРТ, требования к решению о КРТ, содержание договора о КРТ, порядок заключения самого договора о КРТ, и в том числе по инициативе правообладателей. Кроме того, утверждены правила согласования включения в границы КРТ земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной и иной инфраструктуры.

В 2021 году утверждены правила проведения торгов. Минстроем вместе со всеми регионами в 2021 году была организована и проведена большая работа по утверждению региональной нормативной базы, и на сегодняшний день во всех регионах эта нормативная база утверждена.

Хочу обратить внимание, что именно закон о КРТ передал на региональный уровень полномочия в части критериев выбора территорий, порядка определения границ, объектов, которые могут включаться в КРТ, правил формирования условий

договора и начальной цены договора. И, как я уже сказал, утверждение этой базы для всех 89 регионов в 2021 году было серьезной задачей, но она была выполнена.

В 2023 году было введено понятие оператора КРТ.

В 2024 году вступил в силу ряд изменений: введена обязанность устанавливать договором о КРТ последовательность строительства жилья и инфраструктурных объектов; оптимизирован предмет договора о КРТ; введена возможность применения КРТ к территориям, занятым исключительно домами блокированной застройки, индивидуальными жилыми домами; оптимизирован вопрос установления границ КРТ на карте ПЗЗ; уточнено содержание по документам, связанным с планировкой территории; установлена возможность эксплуатации объектов лицом, заключившим договор о КРТ. То есть много-много изменений (сейчас я уже не буду тратить время и на них останавливаться) мы приняли за эти годы в документ. Речь идет о том, что инструмент КРТ работает, мы от регионов получаем обратную связь, где что нужно докрутить.

И здесь хотел бы отдельно, Владимир Владимирович, поблагодарить Вас и Ваших коллег — буквально даже несколько месяцев назад очередные изменения в законодательство были приняты, для того чтобы упростить, ускорить, оптимизировать работу по инструменту КРТ.

Важно также сказать, что еще одним направлением работы Минстроя с регионами является субсидирование проектов КРТ в 37 субъектах, уровень бюджетной обеспеченности которых не превышает 0,65. Нужно отметить, что по итогам прошлого года мы завершили строительство четырех объектов — это и дороги в регионах, это и инженерные сети. Но самое главное — благодаря этому инструменту субсидирования застройщики в регионах ввели почти 890 тыс. квадратных метров жилья в рамках инструмента КРТ. То есть рабочий инструмент. И здесь мы с Минфином будем продолжать работу, чтобы, несмотря на все те финансовые ограничения и непростые ситуации, которые есть на сегодняшний день, нам продолжить все-таки субсидирование этих регионов.

Необходимо также сказать, что мы ведем работу по утверждению КРТ на федеральном уровне. И совместно с ДОМ.РФ, с Фондом развития территорий эта

работа на сегодняшний день идет. Я думаю, что здесь коллеги остановятся и более подробно об этом расскажут.

Кроме этого, ведем разъяснительную работу с регионами. Буквально еженедельно проводим штабы, на которых получаем обратную связь, для того чтобы понять, что еще необходимо, может быть, разъяснить, какие изменения в законодательство нужно внести. Провели образовательные мероприятия вместе с ВАРМСУ, с РАНХиГС, в "Сенеже" тоже провели ряд образовательных мероприятий. И такую работу мы будем дальше продолжать.

Кроме этого, с Институтом экономики города ведем работу по дальнейшей оптимизации и улучшению инструмента КРТ. Разработаны методические указания по КРТ жилой застройки, разработаны информационно-методические и справочные материалы для оказания содействия органам власти и некоммерческим организациям в части работы с населением. Разработанные материалы уже использованы при подготовке проектов КРТ в Ярославской, Вологодской, Нижегородской областях, в Бурятии, Удмуртии и ряде других субъектов.

Что мы планируем дальше по инструменту КРТ? Основное – это усиление работы по вводу, конечно же, жилья в рамках инструмента КРТ. У нас заложен сегодня большой градпотенциал, выдано разрешений на строительство более чем на 20 млн квадратных метров, как я изначально в своем докладе озвучивал.

Понимаем, конечно, что сегодняшняя ситуация с ключевой ставкой, с ипотекой влияет на работу как по строительству жилья в целом, так и по КРТ в частности, но тем не менее мы все-таки ожидаем увидеть реальный результат ввода объектов КРТ в этом году.

Ведем большую работу по законодательным изменениям. Сегодня в Совете Федерации поддержана важная поправка в части учета нормы градостроительного проектирования. Также мы подготовили проект федерального закона, предусматривающий возможность продления договоров о КРТ во внесудебном порядке. Многие регионы несколько месяцев назад такой вопрос активно поднимали.

Кроме того, в стадии проработки находятся нормативно-правовые акты, предусматривающие в том числе следующие изменения: установление механизма расторжения либо изменения договора о КРТ при существенном изменении

экономических обстоятельств; введение упрощенного порядка приведения генплана и ПЗЗ в соответствие с проектом планировки территории; установление возможности включения в границы КРТ несмежных свободных земельных участков (тоже очень важный и необходимый на практике инструмент); ограничение возможности принятия собственниками решений об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ.

Важно также отработать вопросы: увеличения предельного (максимального) срока, в течение которого может быть принято решение о КРТ жилой застройки; исключения дублирования сведений, содержащихся в решении о КРТ, и сведений, предусмотренных в градостроительной документации (это позволит ускорить реализацию); установления возможности включения в проект КРТ незастроенной территории земельных участков, обремененных правами правообладателей линейных объектов (тоже серьезный вопрос, связанный с инженерной инфраструктурой). И, конечно же, очень важный вопрос, связанный с залогом земельных участков, попадающих в КРТ. Мы и от институтов развития слышим об этой необходимости, от банковской системы тоже такие запросы поступали, поэтому будем дальше в этой части работать.

И здесь хотел бы попросить, конечно же, вашей поддержки, для того чтобы все эти изменения мы смогли максимально оперативно реализовать. Коротко, наверное, все.

Хотел бы еще раз поблагодарить. Готов ответить на вопросы. Но при этом все необходимые задачи, я уверен, мы совместно выполним. Спасибо.

### **В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Александр Николаевич.

Коллеги, вы слышали объемы, которые на сегодняшний день по данному механизму у нас задействованы и в гектарах по земле, и в квадратных метрах по жилью, и в квадратных метрах не только по жилью, но и по другим объектам, в том числе социальным. Поэтому со всей уверенностью можно сказать, что институт рабочий и сегодня активно применяется на территории всей страны.

Ну и, конечно, то, что прозвучало как пожелание уже (о чем мы и договаривались) к нам, как законодателям, говорит о том, что вопросов возникло

достаточно. На сегодняшний день вопросов, для того чтобы нам докрутить этот механизм, еще достаточно много.

Коллеги, к Александру Николаевичу у кого какие вопросы? Пожалуйста. Нет вопросов? Хорошо.

Давайте мы дальше по повестке пойдём. Если вдруг у кого-то появится желание задать вопросы, обменяться мнениями, у нас такая возможность будет и после обсуждения.

Слово Василию Викторовичу Купызину, генеральному директору публично-правовой компании "Фонд развития территорий". Пожалуйста.

### **В.В. КУПЫЗИН**

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Прежде всего, позвольте поблагодарить за возможность выступить сегодня здесь перед вами на такую важную социальную тему, потому что КРТ сегодня – не просто один из трендов градостроительной политики, а, по сути дела, речь идет о формировании нового облика наших городов и населенных пунктов в рамках данного механизма.

Итоги, о которых сейчас сказал Александр Николаевич, действительно значимы, и все их видят. Но помимо общих цифр, таких значительных цифр, за каждым результатом стоят люди, население нашей страны.

И я хочу отметить в том числе в качестве важнейшего итога развития за пять лет института КРТ участие в рамках его реализации непосредственно в расселении аварийного жилищного фонда и так называемого непригодного для проживания фонда, то, собственно говоря, ради чего и создавался этот механизм.

Сегодня мы видим, что общая площадь расселенного непригодного так называемого, ветхого жилья в рамках КРТ уже достигла 386 тыс. квадратных метров. Год назад, на 1 марта 2025 года, данный показатель составлял 237 тысяч. Как видим, рост составил более 60 процентов. Количество граждан, переехавших из ветхого жилья, превысило 21,5 тысячи человек, это почти на 8 тысяч человек больше, чем год назад.

Отдельный и важнейший блок – работа с аварийным жилищным фондом. Общая площадь расселенного аварийного жилья в рамках КРТ составила 328 тыс. квадратных метров, увеличившись за год также почти на 60 процентов – на

125 тысяч. Количество переселенных граждан из аварийного жилья достигло 19 тысяч человек, что почти на 7 тысяч человек больше, чем год назад.

Мы видим, что эта работа находит поддержку в наших регионах и КРТ выступает активным механизмом с привлечением внебюджетных средств для расселения непригодного для проживания аварийного жилищного фонда.

Вместе с тем мы понимаем, что вызовы, которые стоят перед данным механизмом, перед строительным комплексом, очень серьезные, в том числе в рамках текущей ситуации. Поэтому государство в рамках возможных механизмов — как возмездных, так и прямой субсидии доводит средства, которые регионы используют в том числе в рамках проекта КРТ.

В период с 2021 по 2025 год в рамках всех доступных инструментов, в том числе "Инфраструктурного меню", было направлено более 900 млрд рублей на создание инфраструктуры, связанной с реализацией проектов КРТ. Денежные средства направлялись на создание дорожной, инженерной, социальной инфраструктуры. При этом мы отмечаем, что многие проекты КРТ, такие как в Кургане КРТ "Заозерный", в Ельце Липецкой области КРТ "Черная слобода", получили свое развитие именно благодаря в том числе средствам федеральной поддержки.

В настоящее время успешно реализуется инструмент ИБК, который Александр Николаевич в рамках своих штабов с регионами отработывает в целях направления средств отдельно на создание инфраструктуры в рамках проектов КРТ. С 2021 года у нас завершено более 1 тысячи объектов и мероприятий, заменено более 2 тыс. километров коммунальных сетей, что позволило улучшить условия для проживания более 8 миллионов человек — граждан нашей страны.

Этот успешный опыт получает сейчас продолжение в рамках следующего механизма — казначейских инфраструктурных кредитов, отдельно средств, которые доводятся также для создания инфраструктуры в рамках проектов комплексного развития территорий.

Отдельно хочу рассказать про опыт Фонда развития территорий, потому что мы реализуем первый федеральный проект КРТ в селе Приветное, в Крыму. Очень сложный проект, предусматривает градпотенциал развития порядка 3 млн квадратных

метров. Проект очень сложный. Повторюсь, это был первый федеральный проект КРТ, который мы сейчас реализуем. И, столкнувшись с его реализацией, видим определенные сложности, в том числе законодательные.

Владимир Владимирович, хочу поблагодарить Федеральное Собрание, Вас лично отдельно, потому что в преодолении многих сложностей, с которыми мы сталкиваемся, мы получаем поддержку, находим ее в рамках тех законодательных инициатив и тех решений, о которых в том числе сказали Вы и Александр Николаевич.

Отдельные проекты у нас реализуются в Смоленске и Рязани. В Смоленске общая площадь развиваемой территории может составить порядка 17 гектаров с градпотенциалом до 80 тыс. квадратных метров. И хочу обратить внимание, что расселение аварийного жилья в рамках проекта затронет порядка 300 человек из 7 тыс. квадратных метров. В Рязани более масштабный проект, к которому мы сейчас приступаем: общая площадь развиваемой территории составит почти 27 гектаров, планируется построить 577 тыс. квадратных метров, как мы сейчас видим. При этом хочу обратить внимание, что в рамках реализации данного проекта планируем расселить более 1 тысячи человек из непригодного (именно непригодного) для проживания жилищного фонда за счет средств частных инвесторов. Проект сложный, долгий, планируем реализовать его в соответствии с текущим распоряжением правительства до 2038 года. В настоящее время мы проводим инженерные изыскания, формируем финансовую модель и проводим работу с потенциальными инвесторами. Эти проекты – наглядная иллюстрация того, как институты развития, операторы КРТ работают непосредственно над сложными социальными проблемами, включающими в себя расселение аварийного жилья и непригодного для проживания ветхого и аварийного жилищного фонда.

Владимир Владимирович, в целях экономии времени, если позволите, не буду отдельно останавливаться на тех предложениях, которые у нас есть, потому что мы работаем здесь совместно, в тесном сотрудничестве с Минстроем, ДОМ.РФ. И предложения, которые высказал Александр Николаевич, мы полностью поддерживаем, вместе прорабатываем и считаем, что данные предложения – по внесению изменений в нормативно-правовые акты позволят нам сделать данный

инструмент более востребованным, который позволит решать социальные задачи. Спасибо. Доклад окончен.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Василий Викторович.

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

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Спасибо большое.

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги, друзья! Очень приятно, что сегодня мы по истечении пяти лет обсуждаем тему реализации КРТ. ДОМ.РФ, как единый институт развития в жилищной сфере, на практике реализует этот механизм комплексного развития территорий, и для нас он является одним из ключевых инструментов вовлечения федеральных земельных участков в оборот с целью дальнейшего жилищного строительства и создания современной городской среды.

Безусловно, я хотел бы присоединиться к словам благодарности, Владимир Владимирович, и Вашим коллегам – членам Совета Федерации, и коллегам из Минстроя, потому что действительно мы совместно проводим большую работу и вы, самое главное, нам даете возможность реализовывать этот инструмент на федеральных земельных участках, в чем, конечно, потребность достаточно большая.

Кроме этого, сегодня (вот я посмотрел) в числе участников есть ряд регионов, которые более активно с нами взаимодействуют, работают. И я хочу сказать, что без регионов, конечно, эта работа была бы просто невозможна, потому что все проекты федеральные по КРТ, концепции мы согласовываем и реализация идет вместе с регионами. Здесь мне хотелось бы отметить коллег от Липецкой области (Евгения Юрьевна активно занимается развитием Липецкой области), Тюменской, Новосибирской, Нижегородской областей, Пермского края – это те коллеги, которых я увидел сейчас в списке, которые действительно в ежедневном режиме с нами взаимодействуют по данному направлению.

ДОМ.РФ в рамках реализации проектов КРТ придерживается такого системного подхода – поэтапной работы, связанной с вовлечением в оборот

федеральных участков, согласованием КРТ, но в первую очередь мы, выискивая территории, разрабатываем архитектурно-градостроительные концепции, что, считаем, очень важно.

И, Владимир Владимирович, мы (помните?) с Вами еще запускали программу "Архитекторы.рф". И наши архитекторы-выпускники (их сегодня уже более 700, семь потоков уже завершили, через месяц открываем восьмой поток) активно вовлечены в процесс разработки концепций развития территорий. И это очень здорово, потому что они имеют свежую практику, международную практику в том числе, и свои знания применяют у себя регионах, разрабатывая концепции, которые мы дальше утверждаем уже в регионах.

Дальше – правительственная комиссия, которая принимает решения (Марат Шакирзянович ее на сегодняшний день возглавляет). И в прошлом году мы 34 заседания правительственной комиссии провели. Василий Викторович активное участие принимает, как секретарь комиссии. И спасибо большое коллегам, потому что сейчас – активность и динамика в прохождении документов. И правительственная комиссия, так как она сейчас работает... Прошлый год был для нас самым знаковым, объемным, масштабным. Надеюсь, что в этом году мы темпы не снизим, а даже повысим.

Кроме этого, после согласования правительственной комиссией концепции, конечно, важным вопросом является подбор инвесторов. Эту работу мы, безусловно, проводим на конкурсной основе в рамках закона № 161. И для нас важно, чтобы профессионалы пришли на этот рынок и участки, которые в аренду передаются в целях комплексного развития территорий, попадали профессиональному строительному сообществу. Эти требования мы также выставляем в рамках аукционной документации.

Кроме этого, хочу отметить, что в обязательные условия для реализации КРТ мы необходимым требованием включаем реализацию стандарта комплексного развития территорий, который мы тоже длительное время разрабатывали с Минстроем, утвердили, и сейчас он является ключевым документом, для того чтобы проекты, реализуемые на федеральных земельных участках в целях жилищного строительства, отвечали всем современным требованиям и нормам.

Безусловно, мы поддерживаем сегодня отечественного производителя, и, допустим, такие требования, как по отечественным лифтам, тоже включаем в наши проекты КРТ, и, в общем-то, это считаем тоже важным направлением. Обязательно – "зеленый" стандарт, который сегодня тоже является ключевым с точки зрения экологичности строительства жилья. Это мы также применяем активно в реализации проектов.

Сейчас хотел бы коротко остановиться на результатах, которые за пять лет практики прошли через наши руки.

Вот вы видите на слайде – 125 проектов у нас, Владимир Владимирович, сейчас в работе находятся. Это почти 6 тыс. гектаров земли с градостроительным потенциалом 24 млн. квадратных метров. Из этих проектов по 115 проектам уже согласованы концепции с регионами, по 105 уже приняты решения правительственной комиссией, и 79 проектов – это те проекты, которые уже нашли своего инвестора, активно реализуются.

Причем я хочу отметить, что два проекта уже полностью завершены. Мы можем гордиться этими проектами, потому что как раз они подтверждают то, о чем я говорил: требования выполнены в полном объеме. Мы полностью завершили проект в Ростове-на-Дону. Это был первый проект отторгованный, первый реализованный (посмотрите, это уже не рендер, а реальные фотографии): на 11 гектарах земли построено 188 тыс. квадратных метров жилья. Кроме этого, построены школа, детский сад, спортивный центр, то есть вся необходимая инфраструктура. Полностью завершили проект в Тюмени – это ЖК "Авторский": 115 тыс. квадратных метров, детский сад и вся необходимая инфраструктура. Честно скажу, это проекты такого качества, в этих домах действительно хочется жить, и они ничем не отличаются от самых лучших столичных проектов (московских, имеется в виду).

Есть еще ряд проектов, но не хотел бы уже останавливаться на них, они находятся в стадии строительства, я показывал их на предыдущем слайде. Просто я обратил внимание на те два проекта, которые завершены полностью.

Сейчас хотел бы коротко, если разрешите, Владимир Владимирович, остановиться на вопросах и предложениях, которые у нас есть, в рамках дальнейшей работы по КРТ.

Я уже говорил, что сейчас стоит вопрос о том, что при согласовании проекта и реализации проекта практически все необходимые требования по инженерной, транспортной и, что, наверное, самое сложное, социальной инфраструктуре ложатся на проекты КРТ. Сейчас это уже становится нормой. Все регионы это согласовывают. Но хочу отметить, что все-таки в ряде проектов... Допустим, когда полностью погружаются в проекты, в квадратные метры школы и детские сады, это утяжеляет проекты, и в ряде случаев мы просто не можем найти инвестора, потому что имеется отрицательная экономика у данных проектов. Не буду даже называть такие проекты, но коллеги в зале, вот я вижу, понимают, о чем идет речь. И здесь, конечно, надо системно посмотреть, каким образом все-таки софинансирование из различных бюджетных источников в части данных проектов (безусловно, с учетом экономических показателей каждого проекта) нужно применять. Этот вопрос является очень важным, ключевым.

Кроме этого, Александр Николаевич упомянул, что необходимо изменение в законодательство в плане того, чтобы запараллелить процессы генплана и ПЗЗ. Потому что получается что? Мы в решении правительственной комиссии... После появления инвестора он может быстро в рамках КРТ утвердить проект планировки территории. Но дальше возникает вопрос необходимости изменения генплана и ПЗЗ, и этот процесс притормаживает начало самого строительства, непосредственно получение разрешения на строительство. И здесь мы бы хотели, чтобы была законодательная возможность, для того чтобы запараллелить эти процессы. Это первое.

А второе... Здесь уже больше обращение к регионам и просьба: когда мы только согласовываем проект КРТ, не нужно ждать решения правительственной комиссии, не нужно ждать результатов аукционов, начните сразу изменять генплан и ПЗЗ. Это значительно ускорит процесс освоения участков. Потому что вот эти два проекта, о которых я сказал в самом начале, мы за три года реализовали — прямо от самого начала до самого конца, то есть до ввода жилья, до выдачи ключей. Поэтому это очень сильно упростит данную процедуру. Синхронизация очень важна.

Залог права по договору о КРТ (тоже Александр Николаевич озвучил) — крайне важная история. Потому что наш банк тоже является ключевым в рамках

проектного финансирования в жилищном строительстве. Мы на сегодняшний день 97 проектов КРТ финансируем. У нас объем лимитов финансирования на сегодняшний день открытых – 2 трлн рублей (это 34 региона, 18 млн квадратных метров жилья, причем 15 из них – на федеральных участках, а 82 – на остальных, региональных и муниципальных).

Поэтому для нас это крайне важно, кроме того что мы ко всем проектам КРТ стараемся применить вообще все инструменты, которыми оперирует ДОМ.РФ, как институт развития, – это инфраструктурные облигации, строительство арендного жилья. И такие проекты у нас действительно есть. Вот в Хабаровске у нас отличное сочетание и федерального участка, и проектного финансирования, и теплотрассу ТМ-35 мы построили за счет инфраструктурных облигаций, и арендного жилья там построили в достаточно большом количестве. Таких проектов должно быть, конечно, как можно больше.

Кроме этого, Владимир Владимирович, хотел бы остановиться еще на одном вопросе – вопросе операторства регионального и муниципального КРТ. На сегодняшний день Градостроительным кодексом предусмотрено то, что региональное и муниципальное КРТ может быть реализовано только юридическими лицами, созданными именно в этом субъекте Российской Федерации. Мы считаем, это, наверное, правильно, но, с другой стороны, у нас есть предложение все-таки поддержать нашу инициативу, чтобы была возможность наделения правом оператора, естественно, по решению субъекта, организаций, созданных из числа... Российской Федерации, например ДОМ.РФ.

Такие предложения у нас из регионов есть, но законодательно, к сожалению, мы этого сделать не можем, а это очень существенно упростило бы процедуру реализации и, наверное, профессиональный подход к реализации КРТ.

Поэтому, уважаемые коллеги, еще раз хотел бы всех поблагодарить – регионы и членов Совета Федерации, министерство строительства – за совместную работу. ДОМ.РФ готов активно продолжать данное направление деятельности, как я сказал, одно из самых ключевых в нашей работе. Спасибо за внимание.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Денис Сергеевич. Вот два момента затронули. Это залог прав в части КРТ. Я думаю, что нам надо с этой историей поторопиться, потому что тема достаточно актуальная.

И вот то, что Вы говорите: операторы, не только которые находятся в том субъекте, где реализуется комплексное развитие территории, но и с федеральным оператором – это понятно. Но у нас же могут быть еще и операторы, которые в нескольких субъектах работают.

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Конечно.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Поэтому нам надо уже все опции закладывать тогда, а субъект уже пусть решение принимает.

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Совершенно верно.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Потому что сегодня, понятно, есть компании, у которых опыт богатый, есть субъекты, где сегодня местные операторы уже перегружены, будем так говорить, теми проектами, которые реализуются в субъекте, а мы тогда дадим дополнительные возможности прихода еще каких-то компаний, так сказать, со своими планами.

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Да. Спасибо большое.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Хорошая история. Давайте возьмем это в работу.

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Спасибо, коллеги.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо.

Коллеги, двигаемся дальше по нашей повестке.

Федорченко Максим Владиславович, председатель Комитета Российского союза строителей по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, пожалуйста.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые законодатели, уважаемые коллеги! На самом деле приятно отметить, что эти пять лет все предложения строительного сообщества по развитию механизма КРТ, которые поступали от НОСТРОЙ, от НОПРИЗ, от нашего комитета Российского союза строителей, учитывались и рассматривались и федеральным Минстроем, и региональными органами власти, и Государственной Думой, и, конечно, Советом Федерации. Приведенные Александром Николаевичем цифры и та практическая работа, которую мы реально видим в регионах, собственно, нам показывают, что действительно к 2030 году КРТ должно стать основным направлением строительства жилья.

Но я хочу перейти к вопросам, над которыми еще предстоит поработать. Если мы посмотрим статистику как раз, которую подробно приводит ДОМ.РФ, то видно, что внедрение механизма КРТ идет все-таки достаточно неравномерно. У нас по объемам строительства МКД в рамках заключенных договоров о КРТ приходится 65 процентов объемов строительства всего на шесть субъектов Российской Федерации – это все те же Московская область, Краснодарский край, Новосибирская, Нижегородская, Тюменская области, Адыгея. Поэтому мы видим задачу нашего комитета сейчас в системном обобщении этих успешных практик, причем уже не просто в виде обмена опытом, а хотелось бы, чтобы соответствующие нормы вводились в нормативные документы о КРТ, для того чтобы они уже широко и успешно применялись в регионах.

В качестве примера могу привести наработанный в Нижнем Новгороде опыт по созданию и проработке мастер-планов, успешный опыт работы регионального оператора КРТ в Новосибирской области. Хотелось бы, правда, чтобы он распространился в том числе и на индивидуальное жилищное строительство. В Москве это опыт использования цифрового двойника города. С такими инструментами процесс внедрения механизма комплексного развития территорий пойдет быстрее и равномернее по всей территории страны.

И хотелось бы остановиться на одном вопросе, который мы направляли в качестве предложения. Этот вопрос, может быть, не так актуален сейчас по понятным причинам для Москвы и Московской области, но для подавляющего

большинства регионов, которые имеют накопленный годами дефицит объектов инфраструктуры (прежде всего, конечно, речь идет о местах в школах, детских садах), он остается сегодня самым сложным. Речь идет об обеспечении проектов КРТ инфраструктурными объектами. Уже сейчас при реализации проектов КРТ застройщики, как правило, несут достаточно высокую нагрузку по строительству и финансированию социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры. При этом пределы такой нагрузки так и не определены (мы это предлагали неоднократно), и в итоге тот объем обязательств, который ложится на застройщика, изначально не вполне ясен, это может привести впоследствии к сложностям с проектным финансированием, к непредсказуемому повышению себестоимости жилья, ну и к другим проблемам.

До сих пор отсутствует регламентация порядка и сроков передачи инфраструктурных объектов в публичную собственность, что также приводит к дополнительным затратам застройщиков по содержанию указанных объектов. Более того, у нас появились случаи, когда безвозмездная передача таких объектов, которые уже были переданы муниципалитету, привела к доначислению застройщику значительного налога на прибыль.

В условиях такой правовой неопределенности возникают все новые и новые инициативы госорганов на местах. Например, в Красноярске и Новосибирске теперь устанавливается минимальный порог для проектов КРТ в 5 гектаров, что совершенно очевидно приведет к невозможности как раз пользования КРТ для расселения аварийных и ветхих домов, по сути, внутри самих мегаполисов.

Наши предложения, которые мы направляли, собственно, такие.

Нам представляются целесообразными создание в субъектах Российской Федерации региональных фондов развития инфраструктуры и, таким образом, возможность замены обязанности застройщиков по фактическому строительству объектов инфраструктуры на установленный каждым регионом целевой инфраструктурный платеж со стороны застройщиков.

В федеральном законодательстве предлагается установить право субъектов Российской Федерации создавать такие фонды, как специализированных операторов, то есть, по сути, единых заказчиков, наделить их функциями по подготовке

проектно-сметной документации, проведению экспертизы, строительству и передаче инфраструктурных объектов уже в публичную собственность.

В уплате инфраструктурного платежа, по нашему мнению, должны участвовать не только застройщики жилых объектов, но и застройщики коммерческой недвижимости, потому что очевидно, что она точно так же порождает нагрузку на городскую инфраструктуру. При этом такой сбор не будет являться сбором, он не будет поступать в бюджет, а будет носить строго целевой характер и нормально учитываться в составе экономически обоснованных расходов при налогообложении застройщиков.

По нашему убеждению, создание таких фондов, с одной стороны, позволит приступить к системному решению проблемы накопленного дефицита инфраструктурных объектов и, с другой стороны, будет способствовать в силу повышения прозрачности деятельности повышению инвестиционной активности застройщиков.

Вообще говоря, мы предлагаем именно наделить правом регионы создавать такие фонды. В частности, Новосибирская область могла бы выступить пилотом. У нас уже органы власти к этому по большому счету совершенно готовы.

Владимир Владимирович, можно еще буквально одну минутку? Просто о второй проблеме – КРТ в ИЖС – не могу не сказать (тезисно).

**В.В. ЯКУШЕВ**

Да, пожалуйста.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

У нас ИЖС сейчас стало на самом деле базовым трендом развития жилищного строительства, но КРТ здесь, к сожалению, очень мало. И, как нам кажется, это связано в первую очередь с тем, что сейчас те граждане, которые строят хозспособом себе индивидуальные жилые дома, находятся в более выгодном положении экономически перед системными застройщиками, потому что застройщикам приходится выполнять массу требований различных нормативных документов. В связи с этим мы предлагаем: снизить налоговую и финансовую нагрузку на застройщиков, реализующих проекты КРТ с малоэтажной индивидуальной жилой застройкой; решить вопросы с устаревшей градостроительной

документацией, особенно на пригородных участках, переводом больших участков земель под ИЖС, нормативами на соцобъекты, которые сегодня совершенно не годятся для малоплотной индивидуальной жилой застройки. И, может быть, подумать о предоставлении льготной ипотеки с достаточным лимитом гражданам, приобретающим жилье по проектам КРТ с малоэтажной индивидуальной жилой застройкой, ну и посмотреть, чтобы этот лимит давал возможность им достроить жилье в соответствии с его минимальной стоимостью.

Все эти предложения мы направили в письменном виде. Если возможно, прошу учесть их при подготовке итоговой резолюции. Спасибо.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Максим Владиславович.

Конечно, главнейшая задача, когда у нас застройщики выходят и получают определенный участок под комплексную застройку, — понимать экономику и понимать, какую нагрузку они будут нести с точки зрения строительства инфраструктуры. Потому что если эти правила не устанавливаются сразу, то, естественно (все же упирается в экономику), до бесконечности застройщику же тоже будет это экономически неинтересно, соответственно, он просто не сможет физически понести эти обязательства, которые бесконечно можно на него накладывать. Это непросто сделать, но, я думаю, мы должны к этому стремиться, для того чтобы у нас эти правила игры были понятными и прописанными.

Что касается инфраструктурного платежа, такая практика есть уже и не в одном субъекте Российской Федерации. И субъекты не зря на это идут — это как раз показывает, что это единственная возможность сегодня, чтобы правила игры для всех застройщиков были одинаковыми, чтобы не возникало вопроса, почему один застройщик несет такую нагрузку на таком участке, а другой застройщик несет другую нагрузку. Поэтому инфраструктурный платеж, как инструмент, я думаю, вполне имеет право на жизнь. Он сегодня возможен даже без изменения федерального законодательства. Но если мы хотим прописать одинаковые правила игры на всей территории страны, то можно задуматься и на эту тему. А если есть какие-то предложения по понятной формуле, для того чтобы мы могли понимать экономику под такие участки... Мы же понимаем, что сейчас будет происходить.

Возможности бюджета, к сожалению, сокращаются для строительства социальной инфраструктуры.

Коммунальная инфраструктура, что бы мы ни говорили, особенно... Да если взять любой участок КРТ, на который мы заходим, редко, наверное, сегодня есть участок под застройку, на котором достаточно серьезная коммунальная инфраструктура, да еще и имеется возможность для ее расширения. Вряд ли. Туда все равно надо вкладываться. А если мы находим старые застроенные территории, там коммуналка тоже вся изношенная, ее по факту надо новую всю создавать, и это тоже достаточно серьезные деньги. Поэтому должна быть понятная какая-то математическая формула, по которой застройщик заходит, создает эту инфраструктуру. Он должен понимать, при какой плотности жилья он сегодня должен построить такое-то количество школ и такое-то количество детских садов, для того чтобы считалось, что он выполнит все свои обязательства. И, наверное (как это должно в классике правильно выглядеть), это должно быть понятно при подписании договора. А когда застройщик у нас зашел на участок и начал комплексно его застраивать, требования поменялись – вместо одного детского сада их вдруг стало два, а то и три, школа на 580 человек вдруг превратилась в школу на 1,5 тысячи, правила игры тогда меняются. Плюс еще у нас деньги сейчас не самые дешевые. Поэтому ситуация достаточно напряженная, а у многих еще и правила игры поменялись, то есть они на КРТ заходили на одних условиях, теперь условия совершенно другие. Здесь мы все равно должны каким-то образом это регулировать. В противном случае у нас как минимум тогда при расторговке под комплексное развитие территории мощнейший коррупциогенный фактор возникает, потому что к одним мы одни условия применяем, к другим – другие, и, соответственно, уровень прибыли у нас совершенно другой при реализации этих проектов.

Ну а второе – учитывая и так достаточно серьезную сегодня турбулентность в экономике, застройщики еще и не понимают, под какими правилами они сегодня подписываются.

Поэтому мы должны, конечно, это продумать. Инфраструктурный платеж – это инструмент, а саму математику расчета этого инфраструктурного платежа мы же тоже должны к чему-то привязывать. Поэтому, наверное, это наша задача,

институтов развития, законодателей и профильного министерства, — каким-то образом в этом направлении навести порядок.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

Владимир Владимирович, мы готовы детализированные предложения подготовить и с коллегами из Минстроя, я думаю, проработаем.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Пожалуйста, пожалуйста. Мы готовы это взять в работу. Давайте подумаем, что с этим делать. Потому что, я еще раз говорю, учитывая сложности с региональными бюджетами, сегодня каждый регион и муниципалитет... А все-таки мы с вами прекрасно знаем, что у нас КРТ — это, как правило, инструмент областных столиц или максимум второго города в регионе, где сегодня достаточно серьезная потребность... С демографией там все не очень хорошо, а вот с точки зрения миграционных процессов, когда у нас мегаполисы "высасывают" всех людей с близлежащих территорий и небольших населенных пунктов, потребность в развитии социальной инфраструктуры существует.

И поэтому, когда не будет источников, один из них — это как раз загрузить застройщиков, но их грузить можно тоже до определенного предела. И все должны понимать эти правила игры.

Поэтому если вообще отойти в сторону и эту историю не регулировать... Мы прекрасно понимаем, что где-то у нас мощные региональные команды, они еще (я никого не хочу обижать) могут поучить тех, кто работает в федеральных структурах, рассказать, как надо работать, а где-то у нас все наоборот — когда нужно обучать, уметь считать и правильно применять этот механизм. Для этого и существуют сегодня и институты развития, и федеральные министерства, и федеральный законодатель — для того чтобы в этом плане у нас были понятные правила игры. Поэтому давайте думать. Спасибо.

Давайте послушаем, что нам регионы расскажут.

Воронцов Сергей Сергеевич, заместитель председателя правительства Пензенской области. Пожалуйста.

**С.С. ВОРОНЦОВ**

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! В первую очередь хотелось бы поблагодарить всех вас за возможность выступить сегодня, в целом за поддержку нашего региона – Пензенской области.

Хочу сказать, что пятилетние итоги применения механизма комплексного развития территорий показывают, что он стал одним из ключевых драйверов градостроительного преобразования в нашей стране и, в частности, в нашем регионе.

С момента запуска в 2020 году КРТ стало тем инструментом, который доказал свою эффективность, стал более гибким и защищенным, тем не менее выявил ряд проблем, которые требуют дальнейшего решения.

В Пензенской области, думаю, как и во многих регионах, градостроительная ситуация складывается таким образом, что в границах областного центра и крупных городов области практически исчерпаны свободные земельные участки, на которых возможно строительство новых микрорайонов. В связи с этим на первый план выходят территории, которые можно сделать более современными, качественными, – это жилые кварталы с аварийными и ветхими домами, это бывшие промзоны, это нефункционирующие объекты. Это наш потенциал.

За период 2021–2025 годов принято 10 решений о реализации комплексного развития территорий. В активной фазе строительства находятся четыре проекта, которые реализуются в рамках комплексного развития, – это непосредственно в областном центре – городе Пензе микрорайон Лугометрия, это две улицы (улица Измайлова и улица Карпинского) в областном центре и город Кузнецк, а именно коттеджный поселок Нарышкино.

По договору о КРТ в Лугометрии на данный момент уже введены в эксплуатацию жилые помещения общей площадью более 337 тыс. квадратных метров. Также планируем ввод на период с 2026 по 2028 год 235 тыс. квадратных метров.

В рамках договора о КРТ по улицам Измайлова и Карпинского в совокупности будет расселено более 30 ветхих и аварийных домов и построим более 220 тыс. квадратных метров жилья.

В коттеджном поселке, находящемся в городе Кузнецке, помимо ИЖС будут построены и социальные объекты в том числе. Еще по четырем объектам начало строительства запланировано на текущий и 2027 годы.

Также с начала 2025 года реализация комплексного развития территорий в нашем регионе активно осуществляется с привлечением федерального и регионального финансирования.

В настоящее время в рамках федерального проекта "Жилье" на территории Пензенской области осуществляем строительство объекта – школы на 550 мест в активно развивающемся микрорайоне Лугометрия со сроком финансирования и строительства – 2025–2027 годы. На сегодняшний день строительная готовность составляет уже порядка 70 процентов.

Кроме того, в рамках федерального проекта "Жилье" в прошлом году мы начали строительство водопровода от микрорайона Терновка до улицы Измайлова непосредственно в областном центре. Этот проект имеет также очень высокую значимость для Пензенской области.

Положительной практикой применения механизма КРТ в нашем регионе является и повышение жилищных гарантий переселяемых граждан. Что я имею в виду? Это предоставление равнозначного жилого помещения, предоставление отдельных квартир собственникам, проживающим в коммунальных квартирах, и во внеочередном порядке также предоставление квартир по норме 18 квадратных метров на человека. Также определили обязанность для застройщика передать в муниципальную собственность по две квартиры для предоставления детям-сиротам.

Несмотря на успехи, практика КРТ выявила и слабые места, которые нам предстоит устранять во второй пятилетке. Наш регион столкнулся с такой проблемой, что для более детальной подготовки мастер-плана мы запрашиваем технические условия у ресурсоснабжающих организаций. Соответственно, ресурсники отказывают в выдаче техусловий, а также проработке возможных точек подключения без действующего договора о КРТ и утвержденного проекта планировки территорий, ссылаясь, соответственно, на действующее законодательство. Следовательно, без заблаговременной и детальной проработки точек подключения, а также мероприятий, которые необходимы для подключения к сетям инженерно-технологического обеспечения планируемых к строительству в рамках КРТ объектов, не представляется возможным оценить потенциальный объем строительства инженерной инфраструктуры и объем финансовых затрат в целом.

И в завершение доклада хочу обозначить еще одну очень важную для нашего региона проблему, а именно потребность в завершении строительства и, соответственно, вводе в эксплуатацию в текущем году школы на 550 мест, расположенной в микрорайоне Лугометрия. Я хочу обратить ваше внимание, что на сегодняшний день там проживают более 5 тысяч человек, включая 930 детей.

В свою очередь, мы инициировали процедуру перераспределения средств с 2027-го на 2026 год, и ввиду особой значимости данного проекта, как я уже обозначил, прошу поддержать нашу инициативу и соответствующую просьбу. При этом в текущем году регион берет на себя обязательство о вводе сверх заявленных целевых показателей жилья в объеме более 56 тыс. квадратных метров. Большое спасибо за внимание.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Сергей Сергеевич.

Давайте, коллеги, двигаться дальше. Заместитель губернатора Липецкой области Петрухин Роман Вячеславович. Пожалуйста.

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Добрый день, Владимир Владимирович! Добрый день, коллеги! На самом деле мы, как регион, в инструменте КРТ увидели решение нескольких задач. Одна из ключевых задач, о чем в принципе все коллеги сегодня говорят, – это переселение из ветхого и аварийного жилья и, безусловно, изношенность сетей и всей инфраструктуры. Поэтому ключевым направлением развития КРТ в регионе мы определили все-таки, что город будет расти не вширь, а внутри. И, собственно говоря, 18 территорий сегодня у нас находятся в работе: 14 – те, которые были инициированы органами местного самоуправления, четыре территории – ДОМ.РФ. Причем хочу отметить, что в суммарном выражении ДОМ.РФ практически осуществляет деятельность на половине этих площадей.

Безусловно, это очень эффективный инструмент, и мы видим потенциал еще на 38 территорий, но столкнулись с рядом трудностей, о которых мне хотелось бы более детально рассказать. Повторюсь: мы преимущественное количество территорий застраиваем внутри города. И сегодня одним из основных препятствий для нас при реализации КРТ стало соблюдение норматива по детским садам и школам.

Один из ярких примеров хотел бы привести. У нас есть микрорайон Взлетный, где мы применили все инструменты "Инфраструктурного меню". Мы подвели сети, поменяли сети, построили детский сад. При помощи инструмента концессии построили современнейшую и самую большую в городе Липецке школу – на 1,5 тысячи мест. В сентябре 2025 года мы ее запустили. Шикарная школа, построенная через концессию. Сегодня мы рассматриваем вместе с ДОМ.РФ запуск одного из КРТ. Но формально территория до школы составляет 1 тыс. метров, притом что норматив – 800. Мы, как регион, прекрасно понимаем, что строить дополнительную школу в той локации абсолютно точно не нужно. Детские сады у нас есть. Но формальное несоблюдение этого норматива стопорит нас в реализации нового КРТ. Мы понимаем, что обеспечить транспортную доступность для нас, как для региона, было бы и целесообразнее, и экономически выгоднее, но опять же упираемся в норматив.

Такие же кейсы связаны и с КРТ внутри города. Да, это небольшие проекты КРТ, но они опять же привязаны преимущественно к тем локациям, где у нас сосредоточено ветхое и аварийное жилье. Ну и, повторюсь, инженерные сети там также изношены. И мы две задачи, по сути, решаем – и обеспечиваем ввод, и значительно обновляем инфраструктуру. Но даже в таких локациях несоблюдение норматива стопорит реализацию этих проектов КРТ.

Александр Николаевич сегодня говорил еще о том, что 37 регионов участвуют в программе КРТ. Безусловно, наш бюджет традиционно был с хорошим процентом бюджетной обеспеченности, но в последние годы мы живем в других реалиях и, повторюсь, все инструменты "Инфраструктурного меню" направляем на развитие...

**В.В. ЯКУШЕВ**

Это все понятно. Предложения.

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Предложения... Если есть возможность, пересмотреть...

**В.В. ЯКУШЕВ**

Я извиняюсь, но слишком долго объясняете, все поняли, в чем проблема.

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Хорошо. Принято.

Два предложения. Первое – внести изменения в СП с добавлением в городскую черту транспортной доступности.

Второе предложение – пересмотреть критерии бюджетной обеспеченности и расширить перечень регионов для участия в получении субсидии. На этом предложении не буду останавливаться, Александр Николаевич в своем докладе его проговорил. Это ограничения, которые связаны с инфраструктурой.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Я извиняюсь, чтобы сразу проговорить...

Александр Николаевич, кто у нас главный оппонент-то – Роспотребнадзор?

**А.Н. ЛОМАКИН**

В первой части, по оптимизации доступности, да, с Роспотребнадзором мы ведем сейчас эту работу. У нас не только в рамках КРТ, а в принципе есть целый список предложений, как нам оптимизировать проектирование и строительство школ. Это и требования внутри школ, связанные с шириной коридоров, с наличием тех или иных вспомогательных помещений...

**В.В. ЯКУШЕВ**

С высотой потолков.

**А.Н. ЛОМАКИН**

С высотой потолков в том числе. Все это влияет на увеличение стоимости объектов.

По ряду решений с Роспотребнадзором нам удалось договориться, но, к сожалению, еще ряд вопросов пока находится в стадии проработки, и в том числе вопрос по увеличению этого плеча расстояния – от жилого дома до объекта образования. И запуск тех же самых школьных автобусов – это действительно один из инструментов решения этой задачи.

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Причем, Владимир Владимирович, в сельских районах это допустимо, а в городе – почему-то нет. Это нам кажется не совсем логичным.

**Е.Ю. УВАРКИНА**

Владимир Владимирович, здесь действительно не только в части КРТ... В части просто застройки мы понимаем, что прокуратура отзывает РНС (есть такая

практика) из-за отсутствия существующей социальной инфраструктуры. Даже при условии, если мы имеем в проекте планировки место под школу, мы понимаем, что прокуратурой ведется...

### **РЕПЛИКА**

Вопрос все-таки по срокам.

### **Р.В. ПЕТРУХИН**

Владимир Владимирович, могу продолжать?

### **В.В. ЯКУШЕВ**

Да-да.

### **Р.В. ПЕТРУХИН**

Буквально одну минуту... Об инструментах. Хотел просто не словом, а делом... Все инструменты "Инфраструктурного меню" мы, как регион, приняв решение, направили именно на источники, которые позволяют развивать нам систему КРТ и жилищного строительства. На сегодня 100 процентов "Инфраструктурного меню" мы направили в эту сторону.

И одно предложение (оно, может быть, не совсем традиционным покажется, но тем не менее). Сегодня один из немногих источников живых средств, которые мы можем получить из федерального бюджета (мы, как регион, понимаем, что сегодня рассчитывать на безвозмездную субсидию при текущей ситуации с бюджетом тяжело, и мы готовы занимать), – в том числе кредиты казначейские. Сегодня, по сути, этот инструмент разделен на два подвида. Это лимитная история, которую контролирует Минстрой. И здесь у нас нет вопросов, мы все средства также направляем на развитие инфраструктуры, связанной с жилищным строительством. А вторая часть – конкурсная, она распределяется Министерством экономического развития. И по второй, конкурсной, части исключена возможность использовать средства на развитие инструмента стройки. Хотя в нашем понимании мультипликативный эффект именно от стройки наиболее быстрый. Здесь и внебюджет x5, x10 минимум на вложенный рубль, и налоговые эффекты также значительны по этому инструменту. Но именно ограничение направлять средства на развитие КРТ и жилищного строительства не позволяет участвовать в лимитных заявках. Предлагаем этот вопрос пересмотреть.

**Е.Ю. УВАРКИНА**

Владимир Владимирович, можно я прокомментирую? У нас был проект, который, в общем-то, дает синергетический эффект. Особая экономическая зона и туристические кластеры – это в первую очередь то, что на конкурсе. Мы подводили сети (Роман Вячеславович говорил об этом проекте), обосновывали подвод сетей к особой экономической зоне, но в том числе захватывали жилые микрорайоны города Ельца. Это было понятно в конкурсной заявке, и именно это явилось ограничением и причиной отклонения заявки.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Вы это прокомментируете?

**А.Н. ЛОМАКИН**

Да, я готов коротко прокомментировать. Давайте мы эту заявку вместе отработаем с Минэкономразвития, потому что если у вас там была особая экономическая зона, то в принципе для Минэкономразвития это является положительным критерием. То, что жилье в дополнение к особой экономической зоне... У Минэкономразвития самое главное ограничение – чтобы не было только жилья.

**Е.Ю. УВАРКИНА**

Александр Николаевич, мы показывали и с удовольствием отработаем, но они сказали, что "мы (черным по белому) видим, что у вас в основном идет жилье, а экономическая зона, конечно, так сказать, на конце подходит". Но это является для них ограничением. Давайте добавим. Если у нас в конкурсные критерии будет включено в том числе и жилье, мы с вами не будем тратить время на лишние убеждения.

**В.В. ЯКУШЕВ**

У Минэкономразвития, конечно, другая задача – им экономику надо развивать, а не только жилье строить.

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Владимир Владимирович, там эффект тоже очевидный: в том числе и внебюджет, и налоговые поступления.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Роман Вячеславович, все у Вас?

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Да. Спасибо.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Присаживайтесь.

Коллеги, я только один комментарий могу дать. Я думаю, что мы все с вами ходим по новым школам, цокаем языками: "Как здорово это все!" Но давайте представим, сколько у нас там лишних площадей – огромные коридоры, огромные рекреации... Мало того что мы их построили, деньги на них потратили, это потом все отапливать и содержать надо. Это первый момент.

Второй момент. Я, работая еще губернатором, был всегда ярким противником, чтобы у нас школы использовались только в одну смену. Это просто нерациональное использование бюджетных денег! Мы строим такой имущественный комплекс, а оборачиваемость этого имущественного комплекса у нас совершенно неэкономичная. У нас школа должна работать в две смены, для того чтобы те вложенные деньги просто отбивались.

Почему мы, когда строим сегодня высокотехнологичный медицинский объект, закладываем, что оборудование у нас должно работать 24/7, а огромная школа, куда мы вложили огромные деньги... Посмотрите, у нас там два спортзала, огромная библиотека, и все время, как ни зайдешь, полная библиотека библиотекарей и ни одного ребенка нет.

Нам к этим вещам надо очень рационально подходить, потому что мы многие вещи уже сегодня... Где-то есть структуры, которые требуют, а где-то мы по привычке это всё делаем и по дороге просто по сторонам не смотрим, делаем это по старой привычке. И у нас огромные помещения, которые на сегодняшний день не востребованы и не оборачиваются так, как они должны оборачиваться на сегодняшний день.

Мы потом здорово, конечно, экскурсию проводим, хвастаемся, в мастерские эти заводим и опять цокаем языками: "Ох, какая мастерская!" А сколько часов в день она у нас занята? А сколько она должна быть занята, когда мы столько проинвестировали? Вот на это мы должны обращать внимание.

И уж давайте так... Я все-таки 14 лет губернатором проработал, многими процессами занимался и много чего устраивал на земле. В музеях у нас музейные работники за что больше всего переживают (мы с вами прекрасно знаем)? Чтобы ни в коем случае не показывать фонды. Вот они лежат сегодня у них в закромах — и здорово.

За что у нас на сегодняшний день переживает директор школы? Чтобы лишние люди в школе не болтались, после того как учеба закончилась. И когда мы начинаем говорить, что мы построим огромную школу, что у нас это все будет функционировать чуть ли не 24 часа, что школа будет работать на весь район... Ну, давайте уж по правде скажем: это при хорошем отношении, при правильном администрировании, городской администрации в первую очередь, до того момента, пока школы у нас были в полномочиях города. Теперь же у нас школы уже...

#### **РЕПЛИКА**

Еще в городе.

#### **В.В. ЯКУШЕВ**

Еще в городе, но идут постоянные попытки Министерства просвещения отдать их в регионы. У меня все время возникает вопрос: муниципалитеты-то чем у нас скоро заниматься будут?

#### **С МЕСТА**

Снег убирать.

#### **В.В. ЯКУШЕВ**

Снег убирать — дело хорошее, конечно, но маловато.

#### **РЕПЛИКА**

А летом?

#### **В.В. ЯКУШЕВ**

И смотрите, что у нас происходит. Закончилась учеба в 14 часов. В 14 часов, как правило, избушка — на клюшку. Да, есть какая-то внеклассная работа, но у нас недозагруженность инфраструктуры. В 14 часов пришла бы вторая смена, у нас пошел бы оборот.

А еще очень важный момент... О чем мы с вами сегодня говорим? У нас критически не хватает кого? Учителей и врачей. Да потому что под каждую новую

школу, которые мы сегодня в безумном количестве строим, нам обязательно нужно создать новый творческий коллектив учителей. И они потом тоже перезагружены, но, как выясняется, только не тем: они у нас отчеты пишут вместо того, чтобы преподаванием заниматься. Понимаете? И вот где мы начинаем на эти вещи обращать внимание и правильно это администрировать... Это, конечно, надо делать на месте, и мы должны помогать местным властям, потому что они никогда одни не победят прокуратуру и Роспотребнадзор. Но вся наша социальная инфраструктура должна быть максимально загружена. И если мы сегодня говорим, что у нас отрицательная демографическая тенденция, то мы прекрасно понимаем, что потом, через какое-то время, мы детские сады и школы... Помните, как в 90-е под офисы продавали? Вот нужно, чтобы этой ситуации еще не произошло.

Поэтому мы, конечно, сегодня с точки зрения всех нормативов должны это всё преодолеть и сделать это правильно, не выбрасывать эти деньги, которые нам потом не дают отдачу.

Поэтому мы тут полные союзники, четко понимаем, о чем идет речь. И давайте в конце концов уже с этими нормативами со всей нашей социальной инфраструктурой будем разбираться.

Киселев Андрей Валерьевич, заместитель губернатора Тюменской области.  
Пожалуйста.

### **А.В. КИСЕЛЕВ**

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые участники слушаний! С 2021 года Тюменская область обладает успешной практикой применения механизма КРТ. Инструмент позволяет реализовывать инфраструктуру, задействовать участки с разными статусами, повышать инвестиционную привлекательность территорий.

В тесном взаимодействии с Минстроем России оперативно была отработана и подготовлена вся необходимая нормативно-правовая база: были приняты два областных закона, подзаконные акты. Таким образом, правовые условия для реализации института КРТ созданы во всех муниципальных образованиях региона.

В настоящее время в Тюменской области в целях реализации КРТ определены 43 территории общей площадью более 800 гектаров, в границах которых

планируемый градостроительный потенциал составляет более 6,5 млн квадратных метров жилья. Применяются все виды КРТ, основной, конечно же, – КРТ жилой застройки.

По договорам КРТ, заключенным с 2021 по 2025 год, уже есть прямой социально-экономический эффект. В рамках КРТ застройщиками за счет собственных средств расселено почти 39 тыс. квадратных метров жилья (это 92 дома), а улучшили жилищные условия почти 2 тысячи земляков.

В целях создания привлекательных инвестиционных условий на территориях, сложных с точки зрения соотношения объема расходов на расселение аварийного жилья с их градостроительным потенциалом, активно используется предоставление застройщикам несмежных, компенсационных земельных участков. Это позволяет застройщикам возместить затраты по расселению и сносу за счет строительства дополнительного объема жилья.

В рамках заключенных договоров о КРТ предусмотрены обязательства застройщиков по строительству объектов образования, здравоохранения, спорта, культуры, досуга, отделов полиции и пожарных депо.

Вместе с тем отмечу, что в Тюменской области успешно реализуется КРТ и на федеральной земле. Реализация происходит с участием института развития ДОМ.РФ. Считаю, что это единственный институт развития, который способен работать с федеральной недвижимостью в периметре КРТ. Уже сегодня введено, как сказал Денис Сергеевич, более 115 тыс. квадратных метров жилья на федеральных землях в рамках КРТ.

А совместную работу с Росимуществом по вовлечению в границы КРТ федеральных объектов не могу оценить положительно. Работа по вовлечению в комплексное развитие территорий в Тюменской области продолжается. В условиях оптимизации бюджетных расходов этот механизм становится у нас действительно инструментом по расселению ветхого и аварийного жилья и по созданию новой социальной сферы.

Вместе с тем согласен, Владимир Владимирович, что КРТ реально работает либо в административных центрах субъектов, либо в городах с населением более 100 тысяч, где идет активное инвестиционное развитие, где в результате трудовой

миграции возникают новые рабочие места и есть потребность действительно в жилье. На остальных территориях КРТ в Тюменской области не работает.

При этом еще отмечу, что в настоящее время банковский сектор тоже становится основным участником реализации механизма КРТ, поскольку текущая финансово-кредитная политика ставит под угрозу реализацию уже заключенных договоров о КРТ. Например, выкуп земельных участков, которые входят в границы КРТ, в границах элемента планировочной структуры происходит таким образом, что когда необходимость выкупа последнего земельного участка и объекта недвижимости возникает, то его стоимость иной раз соизмерима со стоимостью всех предыдущих земельных участков с учетом той кредитной нагрузки, которая сегодня есть, с учетом тех сроков и тех судебных споров, которые возникают в периметре КРТ с правообладателями недвижимости.

В целом поддерживаем те инициативы, которые указаны в итоговой резолюции ваших слушаний. Спасибо за внимание. Я готов ответить на ваши вопросы.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Андрей Валерьевич.

Коллеги, двигаемся дальше.

Слово Ведерниковой Ларисе Геннадьевне, заместителю председателя правительства Пермского края. Пожалуйста.

**Л.Г. ВЕДЕРНИКОВА**

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Спасибо большое за возможность выступить.

Следующий слайд, пожалуйста.

У нас также активно реализуется механизм КРТ. Хотелось бы отметить, что действительно инструмент КРТ — это инструмент, который позволяет получать полностью жилой комплекс, который обеспечен транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой. На сегодняшний момент у нас на территории возникает здоровая конкуренция среди застройщиков, которые пытаются свой жилой комплекс сделать более привлекательным и в том числе создают общественные пространства.

Здесь у нас представлен механизм заключения договора. Дальше в обязательном порядке идет разработка мастер-плана, который рассматривается на заседании градостроительного совета нашего региона, и утверждается документация по планировке территории с этапами строительства, где мы предусматриваем строительство социальной инфраструктуры совместно со строительством на территории жилой застройки. Дальше идет освоение площадки.

Хотела бы отметить, что у нас на уровне региона в соответствии с Градостроительным кодексом принята норма, что в генеральные планы и правила землепользования и застройки вносятся изменения без общественных обсуждений, в случае если идет реализация комплексного развития территории. И мы эти процессы стараемся параллелить.

Следующий слайд, пожалуйста.

На сегодняшний момент у нас заключено уже 50 договоров, градпотенциал составляет более 3,5 млн квадратных метров.

У нас также предусмотрено предоставление квартир детям-сиротам. И в рамках реализации этих договоров у нас будет расселено порядка 87 тыс. квадратных метров ветхого и аварийного жилого фонда.

Хотелось бы отметить и активную работу с ДОМ.РФ. Мы также вовлекаем и федеральные земельные участки через институт ДОМ.РФ и достаточно положительный опыт на сегодняшний момент имеем.

Следующий слайд, пожалуйста.

Мы хотели бы отметить, что, если у нас реализуется проект, мало того что объекты социальной инфраструктуры создаются прямо рядом с квадратными метрами жилой застройки, у нас застройщики строят детские сады с опережением сроков (в первом случае – с опережением срока на один год, во втором – на два года), и детские сады полностью укомплектованы всем необходимым – мебелью, игрушками – за счет средств инвестора, чтобы они уже могли принимать детей.

Следующий слайд, пожалуйста.

Хотела бы отметить, что у нас также предусмотрено строительство такого уникального объекта (это у нас впервые), как картодром. Строительство предусмотрено в два этапа. Один этап полностью за счет средств застройщика

реализуется. Территория в два раза больше, чем существующий картодром. И, соответственно, на сегодняшний момент проходит государственную экспертизу проектная документация.

Следующий слайд, пожалуйста.

На сегодняшний момент у нас уже введена в рамках КРТ 71 тыс. квадратных метров. В том числе мы не забываем про КРТ индивидуальной жилой застройки. Введено около 5 тыс. квадратных метров на территории Пермского муниципального округа – коттеджный поселок из 30 домов.

Следующий слайд, пожалуйста.

Хотела бы остановиться на незастроенной территории (это у нас были торги) как раз из двух контуров, в рамках которой у нас строится картодром и создается жилой комплекс полностью за счет инвестора, где будет построена полностью вся социальная инфраструктура. Здесь ответственно (хотела бы отметить) застройщик подошел к формату: он вместо тех двух мастер-планов, которые предусмотрены в аукционной документации, разработал даже четыре мастер-плана, чтобы сделать свой проект более уникальным.

Следующий слайд, пожалуйста.

Здесь мы показываем, что мы на сегодняшний момент активно работаем в том числе и с муниципалитетами: у нас градпотенциал по заключенным договорам с органами местного самоуправления составляет уже более 550 тыс. квадратных метров. И мы меняем зонирование, если земельный участок в собственности физических и юридических лиц, исключительно только через механизм комплексного развития территории.

Следующий слайд.

Это один из примеров, где у нас заключен договор комплексного развития территории индивидуальной жилой застройки. Мы также поменяли зонирование исключительно после заключения договора, где застройщик реализует проект. Общая площадь застройки будет 15 тыс. квадратных метров. Застройщик сдает дома полностью с отделкой. На сегодняшний момент в рамках земельных участков создаются в том числе и улично-дорожная сеть, и детские спортивные площадки.

Следующий слайд.

Здесь у нас представлены проекты. То есть мы продолжаем активно работать с муниципалитетами, готовим им не только аукционную документацию, но и обоснование технико-экономических показателей для предусмотрения в договоре о комплексном развитии. На сегодняшний момент у нас в работе уже находятся 26 проектов на территории всего региона, градпотенциал – более 4,5 млн квадратных метров. И в рамках этих проектов у нас будет расселено порядка 93 тыс. квадратных метров ветхого и аварийного жилищного фонда.

Следующий слайд.

Здесь мы хотели бы, конечно, обратиться с предложением по первому пункту (у нас есть такое постановление правительства, которое ограничивает развитие территорий, которые на сегодняшний день используются для детских социальных объектов) расширить основания для ликвидации таких объектов, в случае если в рамках договоров о КРТ у нас предусмотрена передача аналогичных объектов под социальную инфраструктуру, чтобы можно было в дальнейшем использовать этот земельный участок для строительства в том числе и жилищного фонда в рамках комплексного развития территории.

По второму пункту. Владимир Владимирович, хотела бы огромное спасибо сказать. Мы эти предложения направляли в октябре 2025 года, они уже учтены в проекте федерального закона.

Следующий слайд.

По третьему пункту у нас аналогичная ситуация. Тоже огромное спасибо. Эти предложения мы направляли одномоментно, они также учтены в проекте.

Еще одна проблема у нас возникает. Когда мы проводим собрание жителей-собственников, они говорят, что у них не всегда есть возможность вместо ветхого и аварийного жилья приобрести жилье на данной территории и, соответственно, остаться в этой же локации, а желание остаться в этой локации у них есть. И здесь хотелось бы нам внести предложение рассмотреть такой продукт, как КРТ-ипотека, с субсидированием процентной ставки именно для тех граждан, чье жилье признано ветхим и аварийным и включено в границы комплексного развития территории жилой застройки. У меня все. Спасибо большое. Также готова ответить на вопросы.

**В.В. ЯКУШЕВ**

А в КРТ-ипотеке чего вам не хватает от федерального законодателя? Вы же этот продукт можете в рамках региональных полномочий сложить? Субсидировать вам никто не мешает: региональным законом примите решение и субсидируйте.

**Л.Г. ВЕДЕРНИКОВА**

Если бы это было на федеральном уровне, было бы гораздо проще, конечно.

**В.В. ЯКУШЕВ**

А что упрощает-то? Денег же от этого больше не станет.

Хорошо, понятно. Спасибо.

Дальше у нас – Дарья Дмитриевна Шунаева, министр градостроительной деятельности Нижегородской области. Пожалуйста.

**Д.Д. ШУНАЕВА**

Добрый день, дорогие коллеги, Владимир Владимирович, Александр Николаевич, Владимир Филиппович! В первую очередь хотелось бы выразить большую благодарность палатам Федерального Собрания, Правительству Российской Федерации и Минстрою за механизм КРТ, который с конца 2020 года вошел в нашу жизнь, за те инициативы, которые поступают от федерального правительства, ну и, собственно, тот отклик, который мы видим, как только что Лариса Геннадьевна сказала, то есть те инициативы, которые идут от земли, реализуются.

Следующий слайд, пожалуйста.

В настоящее время в Нижегородской области КРТ является базовым механизмом для реализации проектов жилищного строительства. Порядка 70 проектов КРТ у нас находится в проработке, при этом 51 площадка уже одобрена ключевым координационным органом – региональным штабом по градостроительной политике, возглавляемым заместителем губернатора. При этом в рамках данных площадок у нас уже заключено 27 договоров о комплексном развитии: из них восемь – жилой застройки, 14 – по инициативе правообладателя, один – нежилой застройки, а также четыре договора в отношении незастроенной территории, которые реализует наш оператор комплексного развития.

Объем расселения ветхого фонда по уже подписанным договорам составляет порядка 73 тыс. квадратных метров жилой площади. При этом важно отметить, что мы достаточно активно практикуем вовлечение инвесторов и частных средств в

развитие и создание новой социальной инфраструктуры. Так, в рамках обязательств инвесторов по заключенным договорам у нас уже предусмотрено строительство за их счет 23 детских садов и четырех школ. Помимо школ и детских садов (мы этим не ограничиваемся) постепенно развиваем направление, скажем так, привлечения инвесторов к развитию территорий. Это в том числе участие в инженерной подготовке, создании гидротехнических сооружений, развитии транспортного каркаса, инженерной инфраструктуры, а также в создании новых спортивных объектов. В частности, в начале этого года мы заключили договор о комплексном развитии по инициативе правообладателя, который предусматривает строительство совершенно новой ледовой арены, которая будет безвозмездно передана в публичную собственность. В конце 2025 года у нас, например, первый детский сад уже был введен в эксплуатацию, который был построен за счет средств инвестора, и безвозмездно также передан в муниципальную собственность. То есть механизм абсолютно живой, это реально и это действительно работает.

Следующий слайд, пожалуйста.

Но хотелось бы отметить, что помимо тех плюсов, которые мы на практике прочувствовали при применении механизма КРТ, мы также выявили ряд потребностей в дополнительном законодательном урегулировании, о которых хотелось бы сказать чуть подробнее.

Первый момент, на который хотелось бы обратить внимание, — это определение размера возмещения жителям при выкупе жилых помещений в рамках комплексного развития. В настоящее время у нас отправной точкой является день, предшествующий дню принятия решения о КРТ. Но, как показывает практика, временной разрыв, срок от дня принятия решения о КРТ до непосредственно заключения договора и выкупа жилых помещений, может быть достаточно большим.

Например, у нас в апреле прошлого года не состоялись торги. Мы готовили площадку, достаточно сложную, в городе-спутнике Нижнего Новгорода — городе Дзержинске. Торги не состоялись по ряду экономических причин, сказалась и ключевая ставка. Мы в ближайшее время выходим на повторные торги, но решение принято более года назад. Естественно, цены на рынке уже успели поменяться. И

этот фактор хотелось бы все-таки немного сгладить и определять размер возмещения в привязке к дате заключения договора.

Следующий слайд.

Второй момент. Не так давно в законодательстве городов федерального значения появилось право устанавливать на своем уровне требование к местоположению многоквартирных домов, в котором собственникам расселяемых домов могут быть предоставлены жилые помещения. На практике мы видим, что такая инициатива, такое право со стороны региона и обязанность непосредственно со стороны застройщика крайне востребованы. Отмечу, что представители правительства Нижегородской области (я в частности) и муниципалитета участвуют в общих собраниях жильцов перед голосованием за вхождение в проект комплексного развития, отвечают на их вопросы. И одной из главных болей как раз таки является: "А где же я получу новое жилье?" В рамках договоров комплексного развития мы предусматриваем рекомендацию застройщику по подбору именно таких квартир, которые будут находиться в том же районе, для того чтобы создать жителям максимально комфортные условия для перемещения. Но в то же время законодательные гарантии и нормативное регулирование были бы не самым плохим подспорьем. Предлагается предусмотреть такое право не только для городов федерального значения, но и для других регионов.

Следующий слайд.

Третье предложение касается вовлечения в хозяйственный оборот объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, ценных объектов градостроительной среды. Сейчас мы готовим ряд проектов комплексного развития (один из таких проектов вчера уже был утвержден, решение о КРТ принято, это центральная локация). Они предусматривают выполнение определенных работ в отношении объектов культурного наследия и ценных объектов: их восстановление, в каких-то случаях буквально возведение с нуля ранее снесенных, но ценных объектов.

И, к сожалению, если мы обращаемся к закону о приватизации, там действительно предусмотрены особенности приватизации для объектов культурного наследия, предусмотрена их реализация с торгов, но данный механизм не предполагает возможности реализации, скажем так, в пакете в рамках механизма

КРТ. Когда мы вовлекаем целиком территорию, вовлекаем находящиеся на этой территории объекты культурного наследия, те затраты, которые застройщик несет на восстановление объектов, фактически окупаются тем, что собственником или арендатором такого объекта автоматически по результатам выполнения таких работ становится победитель торгов и держатель КРТ.

Поэтому хотелось бы предложить обратить внимание на такую законодательную инициативу. Соответствующий пакет изменений в законодательство уже сформирован, и хотелось бы заручиться поддержкой.

Четвертое предложение касается крайне болезненного вопроса, связанного с обложением НДС доходов от реализации права на заключение договора о КРТ. Как показывает позиция, сформированная Министерством финансов Российской Федерации, доходы в региональные и местные бюджеты от продажи права на заключение договора о КРТ, скорее, должны облагаться налогом. Но в то же время не учитывается, что, во-первых, у нас все-таки государственные и муниципальные органы, имеющие статус юридического лица, могут являться налогоплательщиками в тех случаях, когда они не реализуют публично-правовые функции, а все-таки КРТ... расселение ветхого и аварийного фонда – это именно публично-правовая функция, это общественный интерес. А во-вторых, все-таки право на заключение договора о КРТ – это само по себе неимущественное право, то есть непосредственно имущественные права – аренды и так далее – возникают уже на более поздних этапах. Еще далеко не каждый застройщик, как показывает практика, после заключения договора о КРТ выходит непосредственно на аренду земельных участков, этому предшествует ряд определенных процедур, в том числе подготовка ДПТ.

Поэтому хотелось бы внести определенность и ясность в данный вопрос и законодательно все-таки освободить публично-правовые субъекты от уплаты НДС на доходы от продажи права на КРТ. Если мы сохраняем такую обязанность для регионов и муниципалитетов, это крайне болезненно бьет по бюджету, что в текущих условиях очень ощутимо. Если мы возлагаем такие расходы на застройщика, то автоматически, экспоненциально я бы сказала, падает привлекательность проектов КРТ для рынка.

Также ряд технических изменений хотелось бы предусмотреть. Наиболее существенной, пожалуй, является позиция в части 17 статьи 68 Градостроительного кодекса, где есть отсылка на некие случаи, когда допускается корректировка условий договоров о КРТ, заключенных по итогам торгов, но отсылка предусмотрена к тому положению законодательства, которое не содержит соответствующей расшифровки. То есть, казалось бы, возможность есть, но реализовать ее никоим образом нельзя. То есть хотелось бы внести некоторые уточнения и все-таки конкретизировать, в каких случаях корректировка условий договора о КРТ, по итогам торгов заключенного, возможна. Опять же, если исходить из практического опыта, такие случаи действительно возникают, в том числе с учетом изменяющихся обстоятельств, с учетом того, что возникают определенные сложности объективного характера на этапе реализации договора.

Также хотелось бы предусмотреть возможность максимального сокращения сроков санации территории, которая попадает в контур КРТ, и сократить сроки выполнения определенных регистрационных действий и процедур по сносу объектов в контуре КРТ.

Также один из важнейших вопросов – создание социальной инфраструктуры. Как совершенно справедливо было отмечено, сейчас крайне сложно вовлечь территорию в рамках КРТ без обеспечения социальной инфраструктурой и без привлечения средств бюджета. Потому что когда мы возлагаем все на сторону инвестора, иногда проекты просто теряют рентабельность, мы понимаем, что этот проект можно класть в стол.

Одним из способов достижения этой цели является упрощение порядка заключения концессионного соглашения и соглашения о ГЧП с тем лицом, которое является участником КРТ. То есть, по сути, речь идет о пакетном предложении. Если ты реализуешь проект КРТ и готов строить социальную инфраструктуру с привлечением механизма ГЧП, МЧП и концессии, то ты автоматически, без торгов приобретаешь право по вступлению в концессию и ГЧП.

Также мы совместно с ФАС России прорабатываем вопрос применения счетов эскроу при строительстве социальной инфраструктуры. Что имеется в виду? При заключении договора о КРТ предусматривается, что объект социальной

инфраструктуры строит застройщик, с которым заключен договор о КРТ, но стоимость объекта, то есть само строительство, оплачивается из бюджетных средств, но оплачивается поэтапно, поэтапными платежами, поступающими на счета эскроу, которые постепенно будут размораживаться или размораживаться при наступлении определенных условий по аналогии с федеральным законом № 214.

ФАС в целом поддерживает такую инициативу для случаев торгов в части КРТ, поскольку для них принципиальным является как раз таки именно конкурентное определение (подрядчик, скажем так, в данном случае). Но в случае заключения договора о КРТ по инициативе правообладателя (как уже я упомянула, это значительная, я бы даже сказала, бóльшая часть проектов комплексного развития) применение такого механизма не представляется возможным без снятия соответствующих законодательных ограничений и без упоминания, что заключение подобных договоров о КРТ с такими условиями возможно. Хотелось бы на это также обратить внимание.

И последнее предложение (следующий слайд). Зачастую в рамках реализации проектов КРТ по инициативе правообладателя мы сталкиваемся с тем, что инвестор готов разместить социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру на смежных земельных участках, оплатить это, но смежных земельных участков не находится, либо же они находятся на некотором отдалении в границах элементов планировочной структуры, либо находятся буквально через дорогу, но не являются как таковыми смежными. Соответственно, мы автоматически не имеем права вовлекать такие участки в КРТ, приобщать их к КРТ по инициативе правообладателя – и тем самым падает экономика проекта, у нас ухудшаются не только технико-экономические показатели, но и качественные показатели проекта, потому что автоматически возникает ограничение на развитие инфраструктуры и создание максимально комфортных условий проживания для населения.

Поэтому хотелось бы предложить все-таки скорректировать в данной части законодательство, предусмотреть возможность вовлечения в КРТ по инициативе правообладателя не только смежных участков под строительство инфраструктуры, но и участков, которые находятся в границах одного элемента планировочной структуры

либо в границах соседних элементов планировочной структуры, если они находятся в пешей доступности (классический диапазон – 500–800 метров для городской черты).

Спасибо большое. Доклад окончен. Готова ответить на вопросы.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо за такое количество предложений, достаточно проработанных. Понятно, мы все эти предложения возьмем в работу. На некоторые можно сразу отреагировать.

В части привязки к дате заключения договора о КРТ логика просматривается. Давайте эту историю посмотрим.

Предложение по ОКН тоже кажется разумным.

Тяжелое предложение по НДС. Я бы сказал, что оно, скорее всего, не проходящее и невозможное в сегодняшних условиях. Мы правительство не продадим в этом отношении, поэтому у меня точно никаких радужных надежд нет по отношению к этому.

Сбор всех возможных механизмов, для того чтобы построить социальную инфраструктуру, – применение механизмов концессионных соглашений, государственно-частного партнерства – тоже мне кажется разумным. Но нам кто-то рассказывал (из Липецка, по-моему), что через концессию школу строили на участке с КРТ. У вас же как-то это получилось?

**Р.В. ПЕТРУХИН**

Не на самом участке.

**В.В. ЯКУШЕВ**

А, не на самом участке.

Мне кажется, это разумная история, потому что, коль мы сегодня ищем источники для создания социальной инфраструктуры (а с источниками тяжело), конечно, мы должны получить возможность все механизмы применить на участке, который мы расторговали под КРТ. Почему нет? Поэтому, мне кажется, тоже предложение вполне логичное, разумное. Давайте посмотрим, как мы его технически должны докрутить. Мне кажется, министерство не будет возражать подумать на эту тему.

Ну и была еще часть предложений (я не успел их отфиксировать). Давайте мы всё в комплексе посмотрим и, естественно, на них дадим свои предложения по возможности их законодательной отработки. Потому что, я думаю, часть у нас не потребует изменения федерального законодательства, по части я уже сказал. Там, где ни у кого не возникнет каких-то разногласий, конечно, надо дать все возможности для дальнейшего развития этого института. Спасибо.

**Д.Д. ШУНАЕВА**

Спасибо большое.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Артем Владимирович, мы уже выбились из графика достаточно прилично, поэтому, если можно, просил бы сосредоточиться на предложениях, которые необходимо внести в правовое регулирование института КРТ. Пожалуйста.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Спасибо большое.

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые участники слушаний! Да, сегодня уже много прозвучало и оценок, и предложений. И большое спасибо за то, что уделяется особое внимание этому инструменту.

Я хотел бы отметить, что, кроме того что это сегодня эффективный механизм формирования комфортной городской среды (комфортной в первую очередь, потому что она обеспечена всей инфраструктурой), это еще и механизм расселения аварийного жилья, и механизм формирования муниципального жилищного фонда для решения вопросов предоставления жилья и по судебным решениям, и по другим категориям, не только в части ветхого жилья, где у нас тоже достаточно много обязательств, которые должны сегодня выполняться.

Я могу сказать, что в городе Ярославле применяются все те же самые инструменты, у нас все механизмы КРТ присутствуют. У нас сегодня 10 площадок, уже заключенных договоров, это примерно 1 млн квадратных метров жилья. Сегодня были обозначены проблемы, я на одной из них остановлюсь.

Основная проблема – это тяжелая финансовая модель, конечно, в связи с тем, что накладываются инфраструктурные обязательства, по строительству социальной инфраструктуры и инженерной инфраструктуры. Исходя из стоимости квадратного

метра, конечно, приходится все вопросы решать в индивидуальном порядке и каждую финансовую модель приходится рассматривать отдельно, и механизмы могут различаться между собой.

Вы знаете, из тех предложений, которые были озвучены, я хотел бы обозначить пять предложений, которые, на наш взгляд, точно помогут сегодня и усилить эту работу, и решить ряд проблем.

Во-первых, была обозначена (и хочется поддержать, абсолютно поддержать) возможность передачи в залог прав по договору о комплексном развитии территории. Об этом сегодня говорят все застройщики, которые заключают договоры о КРТ. Это точно позволит привлечь средства в стройку и упростить финансовую модель.

Второе, что хотелось бы тоже предложить, исходя из практики, – установить возможность получения застройщиком, который заключил договор о КРТ (на стадии только еще договора о КРТ), прав на получение технических условий и заключение договора технологического присоединения по аналогии с тем, как он это будет делать, когда заключит договор уже непосредственно на аренду земельных участков. Это существенно сократит сроки. Как минимум год у него уходит на то, чтобы разработать проект планировки территории, выйти на заключение договоров аренды, а в это время он уже может заключать договоры о технологическом присоединении и решать вопросы с сетями.

Хотелось бы, конечно, поддержать (я слышал, Владимир Владимирович, Вашу оценку) коллегу из Нижегородской области по поводу того, что касается НДС. Мы сегодня новые договоры заключаем, и их практически нет. Это те 20 процентов, которые сегодня должны быть направлены в финансовую модель договора о комплексном развитии территории и ускорить получение благоустроенного, комфортного жилья. В противном случае просто не будет этих доходов, их просто не будет в бюджете.

Хочется также поддержать предложение, которое было озвучено, по поводу того, чтобы была возможность для договоров о КРТ по инициативе правообладателя включать несмежные территории. Может быть, это технический вопрос, но он сегодня тоже позволяет очень много моделировать, у собственников, правообладателей появляется возможность объединять разрозненные территории и

создавать тем самым комфортные условия и комплексные условия для развития целых микрорайонов.

И еще одно предложение, которое тоже хочется сегодня озвучить, — предусмотреть возможность и механизм внесения изменений в договор о комплексном развитии территории, заключенный на торгах, в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении, в том числе возможность продления договора о КРТ, причем, акцентирую внимание, не только возможность (она сегодня прямо в законе отсутствует), но и механизм. Такие механизмы есть, например, для договоров о государственно-частном и муниципально-частном партнерстве, для концессии. Хотелось бы, чтобы была такая возможность, может быть, по согласованию с ФАС, для договора о комплексном развитии территории.

Спасибо большое за возможность высказать предложения. Ну и просьба их поддержать.

### **В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо.

Я, единственное, только что хочу прокомментировать? По несмежным участкам давайте тоже посмотрим. Я не отказываюсь от этой истории, просто у нас механизмы должны быть четко описаны, чтобы потом не получилось, что один приобретатель прав по участку КРТ весь город "загонит" в те участки, которые не граничат с участком, который попал под КРТ. Мы знаем, мы люди талантливые, очень быстро сообразим, как это все можно сделать.

Изменение условий. Коллеги, очень непростая тема, когда мы откладываем обязательства людей. То же самое институт комплексного развития территорий — это у нас отложенные обязательства там, где у нас люди — переселение из аварийного фонда, из других домов, которые мы ветхим фондом называем, и так далее. Чтобы у нас это все потом не переходило в такое бесконечное откладывание, тут тоже надо думать. Очень такая оценочная категория, и люди всегда очень плохо на это реагируют. Вот мы навстречу идем тоже, когда у нас условия меняются, когда мы откладываем ввод, не применяем штрафные санкции за то, что вовремя не вводят, — потом не всегда у нас получается так, как мы задумывали. Поэтому давайте думать.

Как механизм он возможен, но опять же должен быть очень жесткий механизм сдержек и противовесов. Если мы на сегодняшний день эту историю откладываем, то, соответственно, и взамен обязательств, которые несет сегодня конкретный застройщик, который осваивает территорию, что-то на весы должно быть поставлено, серьезное и существенное.

Вы что-то хотели?

### **С МЕСТА**

Владимир Владимирович, мы внесли в Госдуму согласованную позицию в части продления договоров о КРТ, где как раз описано то, что те решения, которые зависят от жителей, остаются обязательными. А в целом такая инициатива была, и вот мы согласовали со всеми, надеемся, что Совет Федерации тоже поддержит.

### **В.В. ЯКУШЕВ**

Но если жителей не трогали, то тогда, конечно, эта процедура проще выглядит. Только насколько она поможет? То есть вы там отложили обязательства по инфраструктуре?

### **С МЕСТА (та же)**

Нет, в целом продление договора о КРТ, которое позволяет застройщикам сбалансированно реализовывать свою модель.

### **В.В. ЯКУШЕВ**

Хорошо. Посмотрим законопроект, после этого поговорим.

Спасибо, Артем Владимирович.

Далее у нас – глава городского округа "Город Архангельск" Морев Дмитрий Александрович. Пожалуйста.

### **Д.А. МОРЕВ**

Добрый день, Владимир Владимирович, уважаемые участники парламентских слушаний! Благодарю за предоставленное слово. Я также буду очень кратким.

Города все разные, и для каких-то городов механизм КРТ – это способ реновации и развития территорий, вовлечения в оборот земельных участков разного назначения, разных форм собственности, промышленных зон, для нас это тоже очень важно, но в первую очередь для Архангельска механизм КРТ – это способ для расселения аварийного жилья. Не секрет, что сегодня Архангельск входит в топ

городов с самым большим количеством аварийного жилья: у нас свыше 1600 многоквартирных домов имеют этот статус, каждый девятый архангелогородец проживает в аварийном жилье, поэтому для нас КРТ в этом плане действительно большое подспорье.

На сегодняшний день у нас заключено уже 20 договоров о КРТ на 28 территорий. В рамках этих договоров мы планируем расселить 229 аварийных многоквартирных домов площадью 94 тыс. квадратных метров и на их месте построить 642 тыс. квадратных метров нового жилья. Для понимания, много это или мало для Архангельска: у нас завершилась в прошлом году федеральная программа переселения, в нее было включено 352 дома, которые мы расселяли за бюджетный счет. Так вот, за внебюджетный счет в рамках КРТ мы расселяем 229 домов, и это вполне, скажем так, сопоставимые цифры. Сейчас у нас уже новая федеральная программа действует, реализуется.

Хочу отметить, что, конечно, механизм КРТ не позволит нам расселить все аварийное жилье, потому что очень много территорий с аварийным жильем находится на коммерчески непривлекательных территориях, не имеет достаточного градпотенциала для развития. Поэтому, безусловно, КРТ – механизм важный, но и федеральная программа переселения неизбежна. Без них мы не справимся.

Теперь о наших предложениях.

Мы знакомы с проектом рекомендаций парламентских слушаний. Все эти рекомендации поддерживаем. Хотелось бы подчеркнуть одно предложение, которое не указано в этих рекомендациях, но его уже озвучила представитель Нижегородской области. Мы считаем его очень важным.

Не секрет, что на старте реализации проектов комплексного развития территорий, по крайней мере в Архангельске, мы встречали очень большое количество серьезных социальных всплесков, протестов и так далее, работали с жителями, проводили встречи, разъясняли. И по мере совершенствования законодательства, по мере разъяснения этой работы у нас дальше все идет уже легче и легче. Но тем не менее социальные риски остаются, и обусловлены они тем, что в результате расселения людям предлагают жилье очень и очень далеко от места их привычного проживания, им приходится полностью менять свой образ жизни, своих

детей переводить в другие школы, детские сады, с работой что-то решать и так далее. Поэтому наше предложение – на уровень субъектов передать возможность по ограничению территории, границ территории для возможного расселения жителей с участков КРТ. Спасибо за внимание. Доклад окончен.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Дмитрий Александрович.

Такое предложение уже звучало – чтобы вы сами определяли, куда расселять людей. Сегодня пока это право у городов федерального значения есть. Это тоже требует оценки, чтобы нам не получить социального взрыва.

Савоськин Александр Алексеевич, первый заместитель генерального директора акционерного общества "Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области". Пожалуйста.

**А.А. САВОСЬКИН**

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые участники парламентских слушаний! Акционерное общество "Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области" было создано в 2010 году правительством Новосибирской области и в 2022 году получило статус регионального оператора комплексного развития территорий в отношении тех решений, которые принимаются правительством Новосибирской области.

Основной функцией АРЖС является комплексная подготовка земельных участков с целью их последующей передачи для строительства уже специализированными застройщиками жилья и иных объектов недвижимости. В рамках своей деятельности Агентство развития жилищного строительства осуществляет полный комплекс подготовки земельных участков, как то: разработка документации по планировке территорий; внесение изменений в генеральные планы, в правила землепользования и застройки; разработка концепции застройки; расселение и снос существующего ветхого и аварийного жилищного фонда; инженерная подготовка территорий; получение технических условий; заключение договоров технологического присоединения и обеспечение территорий всеми инфраструктурными объектами – инженерной инфраструктуры, социальной

инфраструктуры (школы, детские сады и поликлиники) и транспортной инфраструктуры.

Далее, после того как земельные участки уже готовы непосредственно к осуществлению строительства, привлекаются специализированные инвесторы на основании договоров о КРТ, заключаемых на торгах. По договорам о КРТ, которые заключает оператор со специализированными застройщиками, в обязанности оператора входят создание объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в полном объеме, строительство, как я уже сказал, школ, детских садов, всей инженерной инфраструктуры и полное обеспечение всей территории, входящей в границы КРТ, всеми объектами. В обязанности же застройщика входит исключительно строительство тех объектов, в отношении которых заключен договор о КРТ, а именно жилья в согласованных с оператором параметрах.

Финансирование проектов осуществляется путем реинвестирования 100 процентов средств, полученных от продажи прав на земельные участки, обратно в проект, а также от использования механизмов "Инфраструктурного меню".

На сегодняшний день в управлении оператора находится семь территорий общей площадью более 560 гектаров с градостроительным потенциалом более 3 млн квадратных метров жилья.

Основным пилотным проектом является проект КРТ жилой застройки – микрорайон Клюквенный, который расположен на 207 гектарах с градостроительным потенциалом более 1 млн квадратных метров жилья.

Вкратце на примере расскажу, как в течение двух лет реализуется та модель, которая сейчас озвучена. На сегодняшний день с использованием средств "Инфраструктурного меню" осуществлено технологическое присоединение всей территории ко всем видам инженерных сетей на всю будущую плотность застройки, на весь 1 млн квадратных метров жилья (это и вода, и водоотведение, и тепло, и электроснабжение). Уже на 98 процентов завершено строительство всех внутренних инженерных сетей, включая инженерные объекты. В том числе один из самых крупных в регионе инфраструктурный объект – это локальные очистные сооружения объемом более чем 9 тыс. кубометров в сутки.

Также завершается строительство Магистральной улицы (это северный выезд из города Новосибирска на Северный обход города Новосибирска) и внутренних транспортных сетей первого этапа застройки.

Кроме того, в рамках обеспечения территорий транспортной инфраструктурой в 2024 году открыта платформа городской электрички (микрорайон Клюквенный). Обращаю внимание, что платформа открыта до того, как микрорайон заселен первыми жителями.

Кроме того, на территории предполагаются к строительству три школы, пять детских садов, обязанность по строительству которых, как я уже сказал, возложена на оператора. На сегодняшний день уже выполнено проектирование. На слайде показано, как это выглядит на сегодняшний день. В 2028, 2029 и 2030 годах будут введены в эксплуатацию уже первый детский сад, первая школа и первая поликлиника. Проектная документация уже получила положительное заключение государственной экспертизы.

25 гектаров жилой застройки передано застройщикам с градостроительным потенциалом 311 тыс. квадратных метров. И в настоящее время получено разрешение на строительство 100 тыс. квадратных метров жилья. Выполнен проект благоустройства территории.

И (наверное, самый интересный слайд) для застройщиков, которые участвуют в реализации данного проекта, права на земельный участок, вся инженерная инфраструктура, вся социальная инфраструктура (школы, детские сады, поликлиники), транспортная инфраструктура и благоустройство обходятся в рамках проекта не более 11 тысяч на 1 квадратный метр продаваемых жилых помещений. Такой себестоимости затрат на все виды тех затрат, которые здесь указаны, нигде в стране, скорее всего, нет. К этому результату позволило прийти в том числе, как я уже говорил, использование механизмов "Инфраструктурного меню".

В завершение хотелось бы выразить благодарность Минстрою России за активную поддержку наших проектов, а также всех наших законодательных инициатив. Спасибо за внимание.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Спасибо, Александр Алексеевич.

Коллеги, у нас Пензу было не слышно в самом начале. Они просят еще одну минуту буквально, чтобы видеоролик показать, они его не показали нам.

Пожалуйста. *(Идет демонстрация видеоролика.)*

Коллеги, мы отработали обязательную повестку. У кого вопросы к докладчикам? Кто хочет выступить с какими-то предложениями? Только просьба сконцентрироваться на предложениях, коллеги. Реклама была большая по регионам по поводу того, что механизм работает, достижениями похвастались, теперь давайте уже подберем все, что нам необходимо, чтобы взять в законодательную работу.

Пожалуйста.

### **И.В. НОВИКОВ**

Уважаемый Владимир Владимирович! Уже озвучивалось сегодня предложение в части уточнения порядка расчета размера равноценного возмещения за жилое помещение при реализации проектов КРТ. Я хотел бы обратить внимание, что в порядке законодательной инициативы Архангельское областное Собрание депутатов внесло доработанный проект федерального закона о внесении изменений в статью 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Если коротко, фабула законодательной инициативы: в целях справедливого обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ проектом федерального закона предлагается вместо предусмотренного частью 3 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации определения размера равноценного возмещения на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ, установить срок определения размера равноценного возмещения не ранее чем за 60 дней до дня направления собственнику жилого помещения проекта договора о переходе права собственности на жилое помещение.

Владимир Владимирович, если есть возможность, просили бы внести в пункт 1 наших рекомендаций, где рекомендовано Государственной Думе ускорить рассмотрение и принятие следующих проектов федеральных законов, в том числе нашу законодательную инициативу. Спасибо.

### **В.В. ЯКУШЕВ**

Хорошо.

Еще, коллеги?

### **А.Д. ШКАРПОВ**

Здравствуйте! Уважаемый Владимир Владимирович, вопрос такого характера.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Просьба представляться, коллеги.

**А.Д. ШКАРПОВ**

Шкарпов Александр Дмитриевич, ассистент кафедры земельного и экологического права Государственного университета по землеустройству (город Москва).

Как показывает практика, комплексное развитие территорий применяется для реализации масштабных проектов в первую очередь. В городе Москве имеются примеры, когда реализуются проекты на участке в 16 соток. То есть, скажем так, достаточно нередко встречаются весьма компактные решения о комплексном развитии территорий. Скажите, пожалуйста, насколько подобная практика является допустимой с точки зрения правоприменения и существует ли необходимость установления каких-то минимальных границ?

**В.В. ЯКУШЕВ**

Ко мне вопрос?

**А.Д. ШКАРПОВ**

В принципе ко всем участникам.

**А.Н. ЛОМАКИН**

Если позволите...

**В.В. ЯКУШЕВ**

Пожалуйста, Александр Николаевич.

**А.Н. ЛОМАКИН**

На практике мы видим, что за прошедший период есть абсолютно разные ситуации. Не всегда есть большие территории, иногда есть задача комплексного развития небольших территорий. Поэтому я думаю, что здесь как раз дополнительные ограничения вводить, может быть, и нецелесообразно. Если вы видите где-то конкретно на практике необходимость введения каких-то ограничений, давайте мы с вами это отдельно обсудим.

Вообще, Владимир Владимирович, у нас, как я вам уже докладывал, подготовлено 11 предложений, плюс еще мы сейчас слышали ряд предложений.

Поэтому возьмем их все в работу. И я думаю, что мы совместно ускорим выпуск всех необходимых законодательных инициатив. Спасибо.

**А.Д. ШКАРПОВ**

Благодарю.

**В.В. ЯКУШЕВ**

Всё, коллеги? Итоги подводим тогда? Мы с вами работаем два часа и пять минут.

Во-первых, я хочу обратиться ко всем докладчикам, к субъектам Российской Федерации: основательная подготовка, и все предложения по делу, мне кажется. И, действительно, основная масса предложений заслуживает внимания и, мне кажется, имеет перспективу нормативной проработки, что очень важно. Не зря мы с вами два часа работали непосредственно, и подготовка была проведена достаточно эффективно. Поэтому я хочу всех поблагодарить за проделанную работу, это дорогого стоит.

Часть предложений я прокомментировал. Те, которые остались непрокомментированными, обязательно войдут в наши предложения. Как всегда (мы с вами работаем уже не первый раз), по итогам парламентских слушаний мы в течение 10 дней предложения всех, кто участвовал, объединим вместе с министерством и институтами развития, все это объединим, дадим посмотреть участникам, кто готов ознакомиться с нашим документом, максимальному количеству субъектов, особенно участникам сегодняшних слушаний, чтобы ничего из того, что прозвучало здесь, мы ни в коем случае не забыли. Субъекты за этот период времени, может быть, еще что-то вспомнят и добавят (я имею в виду тех, кто сегодня активно не работал на нашей площадке). И такой документ у нас появится.

Я предполагаю, Александр Николаевич, что нам достаточно серьезная работа предстоит, потому что много предложений прозвучало. Нам, конечно, очень оперативно надо в этом отношении поработать. Поэтому давайте работать в таком системном режиме.

Что касается института комплексного развития территорий, предлагаю работать в таком режиме. Не обязательно нам как-то формализовывать создание какой-то рабочей группы. Мы с вами и так достаточно оперативно работаем, я имею

в виду, с министерством работает наш профильный комитет по этим вопросам. Мой секретариат к этому вопросу, естественно, подключится. Давайте работать в системном режиме, тем более, я так понял, какая-то инициатива уже зашла на площадку Государственной Думы. Сейчас Архангельская область озвучила, что уже эта проработка есть. Мы готовы к этому вопросу подключиться и в рамках наших возможностей максимально по всем этим вопросам продвинуться.

Коллеги, еще раз, подводя итог, могу сказать о том, что жизнь не останавливается, строить нам необходимо и жилье, и социальную инфраструктуру, и дороги, и коммунальную инфраструктуру. Надо находить для этого возможности. Понятно, что с деньгами сложно, на прямое бюджетное субсидирование сегодня вряд ли можно рассчитывать. А что касается всех остальных механизмов, которые мы должны в рамках комплексного развития территорий включать, – и концессии, и других видов государственно-частного партнерства, у нас для этого для инвесторов двери должны быть открыты и мы должны сделать так, чтобы все эти институты у нас могли работать на площадке, решая вопросы и жилищного строительства, и социальной инфраструктуры.

А главная задача, которую мы решаем, реализуя все эти масштабные проекты, – это, конечно, улучшать жизнь наших граждан, делать так, чтобы наши микрорайоны не только были красивыми с виду и на фотографиях, но и чтобы, когда ты там живешь, ты пользовался всеми необходимыми сервисами, и социальными в том числе, чтобы это действительно было красиво и удобно для тех, кто приобрел квартиру, и, естественно, для их детей и внуков. Поэтому вот главнейшая задача, которую перед нами ставит глава государства и которой мы все с вами сегодня занимаемся, как законодатели, в Совете Федерации. Поэтому давайте займемся этой работой и возьмем на себя обязательство в ближайшее время институт комплексного развития территорий максимально с нормативной точки зрения подтянуть и ответить на все те вопросы, которые сегодня прозвучали на нашей площадке.

Всем спасибо. Всего доброго!

---