

## **РЕШЕНИЕ**

### **Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему "Комплексное развитие территорий: проблемы и пути их решения"**

**г. Москва**

**7 декабря 2021 года**

Заслушав выступления представителей Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, акционерного общества "ДОМ.РФ", а также других участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Комплексное развитие территорий: проблемы и пути их решения", Совет отметил следующее.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года" (далее – Указ) одной из национальных целей развития страны на период до 2030 года является обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни, в качестве целевых показателей достижения которой установлено улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, а также улучшение качества городской среды в полтора раза. Указанные целевые показатели также являются целями реализации национального проекта "Жилье и городская среда".

Для обеспечения достижения обозначенной в Указе национальной цели разработан и принят Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях комплексного развития территорий" (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ).

Федеральный закон № 494-ФЗ установил 4 вида комплексного развития территорий: комплексное развитие территории жилой застройки, комплексное развитие территории нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории, комплексное развитие территории по инициативе правообладателей, реализация которых призвана способствовать увеличению объемов жилищного строительства, созданию правовых условий для обновления ветхой жилой застройки, а также обеспечению нового качества городской среды.

В рамках обеспечения возможности реализации субъектами Российской Федерации предусмотренного Федеральным законом № 494-ФЗ нового механизма комплексного развития территории Правительством Российской Федерации был разработан и утвержден План-график<sup>1</sup> подготовки необходимых для его реализации актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

---

<sup>1</sup> Утвержден Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллиным 6 февраля 2021 года за № 1027п-П49.

Во исполнение указанного Плана-графика разработано 8 федеральных нормативных правовых актов<sup>2</sup>, 2 приказа<sup>3</sup> изданы Минстроем России инициативно.

Помимо федерального Плана-графика Минстрой России разработал региональный план-график, в рамках которого перед регионами поставлена задача разработать 8 обязательных и 13 инициативных нормативных правовых актов.

По информации, представленной Минстроем России<sup>4</sup>, по состоянию на начало ноября 2021 года **в полном объеме** обязательные нормативные правовые акты **приняты в 48 субъектах** Российской Федерации; **частично – в 32 субъектах** Российской Федерации (позволяют принять решение о комплексном развитии территории, из которых в 12 субъектах Российской Федерации позволяют провести торги и заключить соответствующие договоры); **не приняты в 5 субъектах** Российской Федерации (Забайкальский край, Томская и Рязанская области, Еврейская автономная область, город федерального значения Севастополь).

Таким образом, 60 субъектов Российской Федерации готовы приступить к реализации проектов комплексного развития территории.

На текущий момент субъектами Российской Федерации рассматривается развитие 650 территорий с использованием механизма комплексного развития территории, общая площадь которых составляет более 23 тысяч га и градостроительным потенциалом более 139 млн. квадратных метров.

Кроме того, единым институтом развития в жилищной сфере (акционерным обществом "ДОМ.РФ") в рамках осуществляемых им полномочий агента Российской Федерации по вовлечению в оборот неиспользуемых и неэффективно используемых федеральных земель определена 71 территория в целях реализации проектов комплексного развития незастроенных территорий в 31 субъекте Российской Федерации общей площадью более 3,5 тысяч га и градостроительным потенциалом более 14 млн. квадратных метров.

Отмечая высокую заинтересованность субъектов Российской Федерации в применении предусмотренного Федеральным законом № 494-ФЗ механизма комплексного развития территории, а также положительную динамику в части запуска к реализации соответствующих проектов, субъекты Российской Федерации, а также профессиональное строительное сообщество выделяют ряд проблемных вопросов, затрудняющих запуск, а также реализацию проектов комплексного развития территории на практике, среди которых можно выделить следующие:

- проблемность реализации проектов комплексного развития территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия, установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

---

<sup>2</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 19 марта 2021 года № 420; постановление Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2021 года № 591; постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701; постановление Правительства Российской Федерации от 1 июня 2021 года № 846; постановление Правительства Российской Федерации от 8 июня 2021 года № 871; постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1184; постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 года № 1185; приказ Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр.

<sup>3</sup> Приказ Минстроя России от 18 февраля 2021 года № 72/пр; приказ Минстроя России от 11 ноября 2021 года № 817/пр.

<sup>4</sup> Письмо от 18 ноября 2021 года № 50308-АЛ/12.

- высокие предпринимательские риски застройщиков, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме уже после заключения с застройщиком договора о комплексном развитии территории жилой застройки (до утверждения документации по планировке территории);

- избыточные ограничения хозяйственной деятельности, установленные на приаэродромных территориях, в границы которых зачастую практически полностью входят территории отдельных городов (например, Махачкала, Каспийск), не позволяющие обеспечить полноценную реализацию проектов комплексного развития территории жилой застройки;

- отсутствие механизмов поддержки застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территорий жилой застройки, в том числе по расселению ими ветхих многоквартирных домов, которые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- несогласованность законодательства, регулирующего комплексное развитие территорий, с законодательством о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве и концессионных соглашениях;

- отсутствие возможности реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки в отношении территории, полностью занятой ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, а также отсутствие возможности принятия решения о комплексном развитии в отношении территории смешанной застройки (например, включающей промышленную зону, а также земельные участки, занятые ветхими объектами индивидуального жилищного строительства), что не позволяет использовать значительный градостроительный потенциал указанных территорий, и так далее.

С учетом информации, поступившей от органов государственной власти субъектов Российской Федерации в рамках подготовки заседания Совета, а также принимая во внимание предложения, озвученные в докладах и выступлениях участников заседания, **СОВЕТ РЕШИЛ рекомендовать:**

#### **Правительству Российской Федерации:**

- ускорить разработку и принятие постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающего возможность включения земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на которых расположены объекты культурного наследия, в границы комплексного развития территории в целях их сохранения за счет внебюджетных источников финансирования, а также обеспечение соответствия территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии, Стандарту комплексного развития территорий, разработанному в соответствии с национальным проектом "Жилье и городская среда";

- рассмотреть вопрос о разработке мер государственной поддержки застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территории, в том числе в целях обеспечения расселения ими ветхих многоквартирных домов, которые

в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- рассмотреть вопрос об установлении обязательного внесения в Единый государственный реестр недвижимости в рамках вносимых в него сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним сведений о расположении объекта недвижимого имущества в границах территории комплексного развития;

- в целях синхронизации законодательства о комплексном развитии территории с законодательством, регулирующим государственно-частное (муниципально-частное) партнерство, а также концессионные соглашения рассмотреть вопросы о целесообразности:

установления возможности заключения в рамках договоров о комплексном развитии территории концессионных соглашений или соглашений о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;

исключения земельного участка из территории комплексного развития, если строительство инфраструктуры на таком земельном участке предполагается осуществлять с использованием механизмов государственно-частного (муниципально-частного) партнерства или концессионного соглашения с лицом, которое не является инвестором по договору комплексного развития территории;

предоставления мер государственной или муниципальной поддержки и передачи государственного или муниципального имущества по договору о комплексном развитии территории в соответствии со связанным с данным договором концессионным соглашением и (или) соглашениями о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве;

заключения концессионного соглашения или соглашения о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве без проведения конкурса с лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, если решение о комплексном развитии территории предусматривало использование таких механизмов, а также особенности процедуры заключения такого соглашения по инициативе лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории;

исключения необходимости предоставления концессионеру или частному партнеру земельного участка, если он уже подлежит предоставлению или был предоставлен соответствующим лицам в рамках договора о комплексном развитии территории.

#### **Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:**

- проработать вопрос о возможности включения в границы комплексного развития территории жилой застройки территорий, полностью занятых ветхими объектами индивидуального жилищного строительства, территорий общего пользования и улично-дорожной сети, а также территорий смешанной застройки (например, территорий, включающих промышленную зону и ветхие объекты индивидуального жилищного строительства);

- оценить целесообразность закрепления на федеральном уровне предусмотренных пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации критериев, характеризующих высокий уровень износа жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, соответствие которым позволяет включать земельные участки, на которых они расположены, в границы комплексного развития территории жилой застройки, в том числе в целях обеспечения системного подхода в вопросе реализации проектов комплексного развития территории, а также исключения возможного злоупотребления со стороны субъектов Российской Федерации при установлении соответствующих критериев;

- рассмотреть вопрос о возможности исключения многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании решения собственников помещений в таком многоквартирном доме, только если такое решение принято до заключения с застройщиком договора о комплексном развитии территории жилой застройки, а не до утверждения документации по планировке соответствующей территории;

- рассмотреть целесообразность введения технико-экономического обоснования в качестве обязательного документа, необходимого для принятия решения о комплексном развитии территории, в соответствии со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- проработать варианты решения проблемы, связанной с возможным признанием застройщика, заключившего договор о комплексном развитии территории, банкротом, в целях обеспечения дальнейшей эффективной реализации начатого проекта комплексного развития территории (например, предусмотреть возможность деления реализации проекта на этапы без права перехода к следующему при незавершенном предыдущем, а также выдачу в рамках договоров о комплексном развитии территории единого разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию сразу на группу объектов по очередям застройки в соответствии с утвержденным графиком).

**Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством транспорта Российской Федерации и Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека:**

- рассмотреть возможность упрощения порядка согласования размещения объектов капитального строительства в границах приаэродромной территории при реализации проектов комплексного развития территории.

**Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во взаимодействии с единым институтом развития в жилищной сфере (акционерным обществом "ДОМ.РФ"):**

- рассмотреть вопрос о возможности передачи акционерным обществом "ДОМ.РФ" уполномоченным органам государственной и муниципальной власти доли жилых помещений в объектах, полученных им в рамках реализации проектов комплексного освоения территории (аукционов "за долю") по цене, установленной Минстроем России исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра

общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, для дальнейшего использования указанных жилых помещений в целях реализации государственных и муниципальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан;

- проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в целях установления возможности включения в границы комплексного развития незастроенной территории земельных участков, обремененных сервитутами (частными и публичными).

**Органам государственной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления:**

- провести инвентаризацию неэффективно используемых земельных участков в целях выявления перспективных территорий для реализации проектов комплексного развития территории;

- обеспечить учет положений методического документа "Стандарт комплексного развития территорий", разработанного в соответствии с федеральным проектом "Жилье" национального проекта "Жилье и городская среда", при реализации проектов комплексного развития территории;

- использовать при реализации проектов комплексного развития территории все доступные механизмы развития инфраструктуры, предусмотренные разработанным Правительством Российской Федерации "инфраструктурным меню".

**Комитету Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:**

- предложить акционерному обществу "ДОМ.РФ" провести в Совете Федерации выставку лучших проектов комплексного развития территорий, реализуемых в субъектах Российской Федерации.

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

Г.Н. КАРЕЛОВА

**Стенограмма заседания  
Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию  
жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему  
"Комплексное развитие территорий: проблемы и пути их решения"  
7 декабря 2021 года**

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Рада приветствовать вас на заседании нашего Совета. Практически год назад мы приняли федеральный закон о комплексном развитии территорий. До его вступления в силу обновление территорий жилой застройки не носило комплексного характера. Проводились только точечные мероприятия по замене ветхого и морально устаревшего жилья. При этом качество городской среды оставалось на прежнем уровне.

Федеральный закон ввел единый механизм комплексного развития территорий. Его применение призвано обеспечить обновление ветхой жилой застройки и формирование нового качества городской среды.

По оценкам экспертного сообщества градостроительный потенциал России, который может быть реализован за счет применения указанного механизма, составляет более ста пятидесяти миллионов квадратных метров.

Полагаю, что активное использование механизма комплексного развития территорий обеспечит достижение национальной цели по ежегодному вводу жилья в размере 120 миллионов квадратных метров.

Возможность применения механизма комплексного развития территорий в регионах увязана с необходимостью принятия соответствующей нормативной базы.

В настоящее время 83 региона сформировали необходимый пакет документов. Осталось два региона, которые не приняли нормативные документы. Поэтому, Андрей Анатольевич, прошу взять их на особый контроль и вместе с профильным министерством обеспечить принятие соответствующих документов до конца первого квартала следующего года.

Ряд регионов, в частности, Тюменская, Московская, Нижегородская, Тульская, Липецкая область, Республика Татарстан уже непосредственно приступили к реализации проектов.

В ходе подготовки к заседанию Совета мы провели мониторинг реализации Федерального закона о комплексном развитии территорий в регионах. Результаты мониторинга позволили выявить ряд наиболее серьезных проблем, препятствующих эффективному применению механизма комплексного развития территорий на местах. Среди них можно выделить: сложности при реализации проектов комплексного развития территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия (Тамбовская, Липецкая область), а также на приаэродромных территориях (Республика Дагестан, ассоциация "Национальное объединение строителей", Российский союз строителей).

Вторая проблема – запрет на коммерческую (жилую) застройку территорий, освобожденных от аварийных домов с использованием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Архангельская, Нижегородская, Орловская, Тульская области).

Третья проблема – это невозможность реализации проектов на территории, полностью занятой ветхими объектами, также индивидуальной жилой застройки.

Имеется целый ряд проблемных аспектов в деятельности застройщиков, в том числе отсутствие механизмов поддержки застройщиков в вопросе расселения ими жителей ветхих многоквартирных домов в рамках комплексного развития территорий; высокие предпринимательские риски, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома его собственниками из проекта комплексного развития территорий уже после заключения договора о комплексного развития территорий с застройщиком (Амурская, Нижегородская области, Республика Хакассия, ассоциация "Национальное объединение строителей", Российский союз строителей).

В ходе мониторинга, мы обратили внимание на разработку субъектами Федерации критерия, определяющего уровень износа объектов индивидуального жилищного строительства и домов блокированной застройки. Он используется органами власти в качестве основания для изъятия таких объектов в целях комплексного развития территорий. При этом отсутствуют единый подход по определению пороговых значений. Так, в Белгородской и Тамбовской областях в качестве критерия закреплён физический износ основных конструктивных элементов объекта, превышающим 50 процентов, а Республике Мордовия и Алтайском крае – более 70.

Кроме того, регионы не спешат устанавливать дополнительные меры поддержки собственников жилых помещений при реализации проектов комплексного развития территорий. Так, только в 4 из 85 субъектов Российской Федерации (Пермский край Московская, Нижегородская, Свердловская), гражданам предоставляется отдельная квартира взамен комнаты в коммунальной.

Поэтому, считаю целесообразным, обратить внимание регионов на необходимость расширения перечня мер социальной поддержки граждан в рамках реализации проектов комплексного развития территорий.

Также в целях решения задачи по расселению ветхого жилья в интересах граждан считаю необходимым принять на федеральном уровне дополнительные меры поддержки застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территорий и жилой застройки.

Уважаемые коллеги! На данный момент нам важно понять, какие ещё шаги предпринять, какие ресурсы подключить, чтобы обеспечить более широкое применение механизма комплексного развития территорий. А также определить инструменты, способствующие масштабированию наиболее эффективных практик.

Круг задач определён. Предлагаю приступить к обсуждению.

Уважаемые коллеги, у нас есть регламент: доклад – до 10 минут, выступления – до 5 минут. Нет возражений? Принимается.

Слово для доклада предоставляется заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никите Евгеньевичу Стасишину.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Большое спасибо, Галина Николаевна.

Добрый день, коллеги! Андрей Анатольевич, вот я вижу Гусева Александра Викторовича (Воронежская область) и других коллег, здравствуйте! Я коротко пройду как раз по той нормативке, которая принята на федеральном уровне. Это восемь нормативно-правовых актов в соответствии с планом-графиком по НПА после



принятия закона. Мы определили порядок признания многоквартирных домов, которые имеются на территориях, которые находятся в ограниченном работоспособном техническом состоянии. Был, наверное, один из самых сложных порядков, которые нужно было принимать, потому что, по сути, это неаварийное ветхое жилье, которого в определении ранее не было.

Дальше мы определили порядок согласования включения публичных земельных участков. Утверждены правила проведения торгов, определены случаи предоставления субсидий лицам, заключившим договоры КРТ, правила согласования включения в границы территорий публичной собственности. То есть мы описали все возможные публичные отношения, которые позволяют сформировать новый проект планировки территорий из разных земельных участков для будущего его развития как комплексное развитие территорий.

Дополнительно к подзаконным актам приказом Минстроя России мы привели форму ГПЗУ в соответствие с требованием Градостроительного кодекса (это тоже было важно), для того чтобы на региональном уровне не было разночтений в том, как что применять. Также мы приказом утвердили методические рекомендации для регионов по формированию региональных адресных программ по переселению граждан.

Ну и что касается теперь региональных нормативных актов. По состоянию на начало декабря 2021 года в полном объеме обязательные нормативные акты, а их восемь, и тринадцать инициативных нормативных актов региональных приняты в 58 регионах нашей страны, то есть в полном объеме приняты в 58 регионах. Частично приняты НПА в 25 субъектах, но эти НПА, которые приняты, они позволяют приступить к принятию решения о КРТ, начале КРТ, провести торги и заключить договор о комплексном развитии территории. Не принята нормативка в двух регионах – это Забайкалье и Томская область. Соответственно 82 региона сегодня полностью готовы к тому, чтобы приступить к реализации проектов КРТ.

Что по количеству сегодня заключенных договоров о КРТ?

Также, по состоянию на начало декабря, субъектами рассматриваются 629 территорий с использованием механизма КРТ. Общая площадь таких территорий превышает 23 тыс. гектаров, и градостроительный потенциал общей площади, не только жилой, составляет порядка 145 млн кв. метров. Если смотреть динамику, то это плюс 6 млн кв. метров к ноябрю 2021 года.

Теперь по решениям и по работе регионов с точки зрения нормативки, позволяющей реализовывать КРТ. По состоянию на начало декабря, подготовлено уже 95 проектов решений о комплексном развитии территорий. Это уже учитывает полностью сформированные земельные участки. Опубликовано 80 проектов решений о КРТ, принято уже 44 проекта решений о комплексном развитии территорий. И уже проведено 17 торгов на право заключения договора о КРТ, пять – на основании принятых до декабря решений. И заключено 32 договора о КРТ.

Еще один путь, по которому мы пошли, – наш единый институт развития "ДОМ.РФ" также участвует, выполняя функции агента полномочий Российской Федерации в отношении федеральных земельных участков. Ведутся процедуры согласования по 72 проектам в 31 регионе с общей площадью земельных участков – порядка 3,5 тыс. гектаров, с будущим градостроительным потенциалом на федеральных участках, вновь сформированных, – порядка 14 млн кв. метров. Из них

в 28 проектах в 20 регионах общая площадь участков – 1,6 тысячи, градпотенциал – 6,78 млн метров. Задачу, которую правительство поставило перед нашим единым институтом развития "ДОМ.РФ", – обеспечить с применением в том числе механизма КРТ ввода до 2030 года порядка 100 млн кв. метров жилья.

Также у нас есть Фонд ЖКХ, который также участвует в реализации 30 проектов комплексного развития территорий жилой застройки, приблизительно 800 тысяч уже под расселение аварийного жилья, где проживает 44,4 тысячи человек. 5,6 млн кв. метров – это объем нового жилья, которое будет строиться на вновь сформированных земельных участках комплексного развития территорий. И сумма субсидий, которые Фонд ЖКХ предоставляет и уже одобрены, – порядка 3,1 млрд рублей в рамках таких проектов. Это то, что сегодня делается.

Галина Николаевна, я не буду повторяться о тех проблемах, о которых Вы говорили. Но, наверное, самая важная из того, с чем мы сегодня столкнулись и регионы столкнулись в момент уже реализации КРТ, закона о КРТ, – это, конечно, отсутствие инструментов финансирования при расселении ветхих многоквартирных домов. Это, наверное, самая серьезная вещь, которая сегодня тормозит развития КРТ в тех регионах, в тех даже столичных городах и исторических центрах, где, по сути, стоимости метра инвестиционной внутри не хватает для того, чтобы на рыночных условиях без регионального, муниципального либо федерального софинансирования можно было, по сути, стартовые дома, так называемые, построить.

Вторая проблема – это отсутствие приаэродромных территорий при всех аэродромах гражданской авиации. Это, не побоюсь этого слова, бич сегодняшнего жилищного строительства на территории нашей страны. Если мы возьмем тот же, например, Иркутск (вот мы были буквально с полпредом и губернатором на прошлой неделе в Иркутской области), там аэропорт находится в центре города. Они сегодня не могут ввести сады и школы, уже построенные. Потому что всю жизнь все было в порядке, но седьмая подзона накрыла без разбора не просто будущие КРТ, а действующие разрешения на строительство.

Что еще (чтобы не уходить совсем в детали)?

В чем проблема? У нас отсутствуют обязанности уполномоченных органов решения КРТ... в органы регистрации прав. Это, я думаю, мы поправим, то есть это такая уже история, связанная с реализацией. И не урегулирован вопрос перехода прав по договору КРТ, заключенных с правообладателями земельных участков и объектов, которые находятся в частной собственности.

Что еще говорят регионы, с чем мы видим, скажем так, не на бумаге, а в жизни проблематику? К сожалению, любое комплексное развитие территорий подразумевает под собой увеличение на вновь сформированном земельном участке плотности застройки, и мы это прекрасно понимаем. Там, где стояли аварийные и ветхие дома, не превышали плотность застройки приблизительно 2,5–3 тысяч на гектар. Комфортная плотность застройки центральных частей городов сегодня составляет в среднем от 10 до 15 тысяч на гектар смешанной высотности, для того чтобы было и комфортно для жизни, правильное обеспечение инфраструктурой, дорогами, сетями.

Вот, к сожалению, при формировании и утверждении новых проектов планировки территорий контролирующие правоохранительные органы считают, что любое увеличение плотности застройки – это превышение полномочий

должностными лицами региональных органов власти, то есть заведомо улучшаем качественный показатель вновь сформированного земельного участка, у них это так трактуется. Мы вроде пытаемся объяснить, что без изменения и без передачи этому какой-то ликвидности с точки зрения бизнеса будет очень сложно делать это не только за счет средств бюджетов, которых не хватает.

Что происходит еще? Любое изменение проекта планировки территории и увеличение плотности, этажности и, соответственно, строительства всей необходимой новой социальной инфраструктуры требует модернизации всех магистральных сетей, которые находятся в границах городов. И в первую очередь самая большая проблема с водоподготовкой, водоотведением и теплом. Вот это, наверное, две основные вещи, что делается со стороны Федерации и регионов. У нас есть так называемое инфраструктурное меню, по которому регионы сегодня получили бюджетные инфраструктурные кредиты как раз на строительство такой необходимой инженерной инфраструктуры. Я думаю, что в этой части проблема будет расшита.

У нас останется проблема параллельного строительства социальной инфраструктуры, ФОКов, площадок, благоустройства. Но, еще раз, это все может реализовываться, когда будущий инвестор понимает, что цены квадратного метра, то, что будет продаваться в рынок, то, что качественно поменяет облик города и там, где это действительно востребовано, хватит, чтобы это погрузить. У нас есть дополнительные программы внутри нацпроекта "Жилье и городская среда". Мы это делаем. Здесь, я думаю, что каких-то проблем не будет.

Вот к чему мы сегодня начинаем подходить. Галина Николаевна, Вы правильно сказали, что нужны дополнительные механизмы финансирования таких проектов. Мы сегодня понимаем, что любое привлечение средств граждан идет только через эскроу-счета и проектное финансирование. Сегодня банки с учетом того, что не вся земля внутри вновь сформированного земельного участка находится в собственности, она может быть обременена какими-то строениями, которые нужно убрать, то есть банки сегодня не до конца еще понимают, как правильно подойти к проектному финансированию таких вновь сформированных земельных участков, как минимум на то, чтобы расчистить площадки. И мы думаем и будем просить вас посмотреть и помочь нам, посоветовать. Мы в первом квартале будем разрабатывать программу по субсидированию проектного финансирования как раз под КРТ, для того чтобы застройщики с учетом увеличенной ключевой ставки...

Сегодня она составляет 7,5 процента, а это значит, что рыночный кредит, так называемый бридж-кредит, сегодня стоит 11 или 12 процентов. Ну, никакая экономика проекта, любого КРТ не выдержит такие удорожания в периоде.

И мы вместе с Марией Владимировной, руководителем департамента, "ДОМ.РФ"... Банки к нам сами обращаются, в первую очередь Банк ДОМ.РФ, Сбербанк, ВТБ, чтобы была программа, которая позволила бы, как субсидирование низкомаржинальных проектов, там, где не хватает инвестиционной себестоимости, нам субсидировать до ключевой ставки, чтобы застройщик получил, по сути, длинные недорогие деньги в начале, для того чтобы он смог освободить земельный участок и начинать строить стартовые дома, которые не будут продаваться в рынок, потому что туда нужно будет, по сути, переселить в моменте людей из признанных ветхими домов и территорий, попавших под комплексное развитие.

И, завершая, что еще важно? Важно правильно определить, так сказать, градостроительный код этого всего, чтобы мы из КРТ не превратили в каменные джунгли те площадки, которые будут вовлекаться, а это в большинстве своем либо неэффективно используемые промзоны, но внутри центров городов, может, на излучинах рек и еще что-то, либо сформированные исторические облики. Понятно, что мы должны (в первую очередь регионы) внимательно подходить к будущим микрорайонам, которые будут появляться взамен такого ветхого либо аварийного фонда, который там существует, либо промзон.

Мы понимаем, что нам будет необходимо в весеннюю сессию поправить еще закон о КРТ на основании сформированной практики регионов и нашего понимания того, как это сделать более эффективно. Но точно можно сказать, что законопроект, который был принят... Вы помните, как он сложно проходил, сколько было негатива и сколько было опасений, что сейчас все изымут, ни у кого ничего не спросят. Вот этого не произошло и не произойдет. И тут только общими усилиями мы сможем по-настоящему сделать работающий механизм, позволяющий качественно улучшить жизнь наших граждан.

Все. Доклад окончен.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Никита Евгеньевич, спасибо за такой обстоятельный подход и прежде всего те предложения, которые вы видите в развитие решения этой проблемы. Это важно.

И я думаю, что мы по ходу не будем накапливать те предложения, которые прозвучали. Обязательно надо над темой, которую поднял Никита Евгеньевич, отсутствия инструмента финансирования все равно отдельно поработать. Я думаю, что Дмитрий Геннадьевич, как заместитель председателя комитета, сейчас у нас тоже по этой теме поработает, может быть, и создание рабочей группы или хотя бы проведение ряда рабочих совещаний в развитие той темы, которую мы сегодня обсуждаем, посмотрит.

И идея с программой субсидирования и финансирования проектов с КРТ, я думаю, уже звучала, она не новая, но по крайней мере нам ее надо максимально поддержать, принять, Андрей Анатольевич, в этом максимальное участие. Давайте тоже отработаем формат работы по этой программе.

Ну и что касается предложений в законодательство, четко составим "дорожную карту". Делать это надо быстрее. Понятно, что, когда долго принимается закон, идет очень много компромиссной работы. Закон – это ведь правовое оформление реально сложившихся отношений. А по этой теме пошел процесс развития гораздо быстрее, и закон уже блокирует или создает в определенных позициях заторы, поэтому надо посмотреть и быстро это делать. По крайней мере благодаря тому, что мы смотрим практику реализации этого закона быстро, мы эту работу можем вот так постоянно развивать и дополнять сам закон.

Так, Андрей Анатольевич, да?

**А.А. ШЕВЧЕНКО**

Да.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Да. Давайте мы... Мы потом еще вернемся к этому, но сразу по докладу Никиты Евгеньевича...

Филиппов Денис Сергеевич, исполняющий обязанности генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ". Пожалуйста. На вас тоже большая нагрузка, ставка, миссия в этой части.

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Спасибо большое.

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Действительно, вопрос комплексного развития территорий для нас является существенным и актуальным. Этот вопрос не так давно обсуждался – буквально 23 ноября текущего года среди множества вопросов института развития "ДОМ.РФ", развития нашей деятельности мы обсуждали его у Андрея Анатольевича на заседании комитета с участием Виталия Леонтьевича Мутко. И большое внимание уделялось, конечно, вопросу комплексного развития территорий.

Мы понимаем, что за тот год, который действует закон, мы провели большую работу. Работа была, собственно, не только нами проведена, а совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства, с правительством, потому что кроме того закона, который был принят год назад, в котором есть особенности КРТ, именно работа на федеральных земельных участках, и отведена соответствующая роль "ДОМ.РФ", мы совместно с Минстроем приняли огромное количество подзаконных нормативных документов, которые позволили нам провести эту работу и перевести ее в практическую плоскость.

Никита Евгеньевич упомянул сегодня очень правильно, верно, что мы сегодня перестроили нашу работу, и долгосрочная программа развития "ДОМ.РФ" до 2030 года сегодня в себе не содержит, как ранее, количество земель, вовлекаемых в оборот. Раньше этот показатель был, требуя от нас не менее 3,5 тыс. гектаров вовлечь в оборот в жилищном строительстве и предоставить их на рынок. Сейчас задача изменилась, и до 2030 года, начиная с текущего, нам нужно с участием "ДОМ.РФ", в том числе на федеральных участках, в том числе и с участием механизма КРТ, ввести в эксплуатацию 100 млн кв. метров жилья.

Все прекрасно понимают, Галина Николаевна, что 100 миллионов – это...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

*(Микрофон отключен.)*

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Вот с этого года, с текущего, до 2030 года включительно – 10 процентов от общего объема жилья необходимо построить за этот период в России. И если считать только индустриальное, а у нас, собственно, будет только индустриальное жилье, которое мы будем строить на наших площадках, – это 20 процентов. Это огромная работа. И здесь без механизма КРТ нам, конечно же, не справиться.

Что касается текущей нашей деятельности и результатов за текущий год, Никита Евгеньевич абсолютно правильно упомянул, что у нас сегодня уже отработано 72 проекта в 31 субъекте.

А что это значит – отработано, Галина Николаевна? Мы определили территорию, находящуюся в федеральной собственности, мы своими силами, усилиями нашего специализированного фонда ДОМ.РФ, который занимается развитием городской среды, отрисовали концепцию развития этой территории, пошли к губернаторам и утвердили эту концепцию, вынесли на соответствующую правительственную комиссию с участием нашего министра Ирека Энваровича,

комиссию, которую возглавляет Марат Шакирзянович. Мы приняли решение о развитии данных территорий. И уже согласовано 28 из 72 проектов. И соответственно по ряду территорий мы уже объявили аукционы, и в декабре у нас по первым четырем проектам появятся уже инвесторы, которые зайдут на эти территории, – это в Тюмени, Хабаровске, Кирове и Пскове. И до конца года мы еще по 10 территориям уже объявим конкурс на право заключения КРТ и соответственно договора аренды земельного участка.

На что, на наш взгляд, еще важно обратить внимание? Вы знаете, что сегодня мы совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства ведем большую работу по внедрению стандарта комплексного развития территорий. Никита Евгеньевич очень правильно сказал, что "каменные джунгли" сегодня уже никому не интересны, на них нет спроса, они не создают комфортную городскую среду. И мы сегодня имеем возможность в договор о комплексном развитии территории, который мы заключаем по результатам торгов, и договор аренды, включить все необходимые рекомендации с применением принципов, заложенных в стандарте комплексного развития территорий. Это дворы без машин, это подходы к парковочным местам, это подходы к общим территориям в доме, связано с нежилыми помещениями, с входными группами, с естественным освещением и так далее. То есть это те принципы, которые не вызывают ни у кого сомнений, те принципы, которые мы совместно с подведомственными Минстрою учреждениями привели в соответствие в рамках сводов правил.

И, соответственно, эти требования мы сегодня выставляем обязательными для реализации в рамках КРТ, и это даст соответствующий результат, потому что нельзя будет построить плохо, просто нельзя. Во-первых, это концепция уже разработана, во-вторых, это требования, согласование с нами архитектурного облика и так далее.

Завершая выступление, Галина Николаевна, я бы хотел напомнить про один механизм, который, на наш взгляд, может вполне сочетаться с механизмом КРТ. Механизм проведения аукционов земельных участков, находящихся в федеральной собственности, вы его прекрасно все помните, он связан с изменения в федеральный закон № 161, – это возможность продавать участки за долю. Что это значит? Это значит, что мы не отвлекаем на стартовом этапе у инвестора денежные средства на право заключение договора аренды, на арендные платежи и так далее, а мы являемся участком процесса строительства, мы задаем концепцию, и в результате такого аукциона мы получаем долю в квадратных метрах. Сейчас один из таких больших примеров у нас реализуется с участием Александра Викторовича Гусева (Воронежская область), это пока на сегодняшний день самый большой проект в Воронежской области по аукциону за долю. Это будет классный микрорайон, который просто в фантастически короткие сроки просто в ручном режиме с участием губернатора, с участием инвестора, и мы чем могли, помогали, и Никита Евгеньевич туда приезжал, смотрел на эту территорию. И мы этот проект уже реально вывезли на стройку в ближайшие месяцы, и там начнется строительство жилья.

Возникал всегда вопрос, что же делать с этим жильем, которое мы получаем за долю, что мы с ним собираемся делать. Потому что выйти с ним на рынок просто как с коммерческим жильем и создавать конкуренцию застройщику, наверное, было бы неправильно. Поэтому для нас было концептуально принять решение о том, что мы это жилье могли бы использовать как будущее арендное жилье, сейчас эта тема

крайне актуальна, мы пилотные проекты по поручению Президента Российской Федерации запустили уже в шести субъектах и активно уже работаем, люди там живут и они довольны. Мы считаем, что такого рода жилье можно вполне использовать под арендное, в том числе отдельных категорий граждан, которые может субъект определить.

Но еще мы бы хотели, чтобы это жилье мы имели возможность, как институт развития... сделать такую некую синергию с вопросом переселения из ветхого аварийного жилья и давать возможность субъектам покупать его без конкурса у нас. Соответствующие изменения законодательства мы уже подготовили, активно сейчас его обсуждаем с коллегами из Минстроя, с правительством и будем просить поддержку у вас, для того чтобы это жилье как институт развития мы имели возможность без конкурса передавать по соответствующей цене, установленной Минстроем. Сейчас с 1 января методика расчета этой цены поменялась, она будет более реалистичной, приближенной уже к рыночной стоимости. Могли, как институт развития, передавать, для того чтобы мы не торговались этим жильем на рынке, для того чтобы мы, как институт развития, выполняли основную свою функцию – это получение этого жилья, создавать комфортные условия для инвесторов, и использование этого жилья для отдельных категорий граждан, для переселения, для других социальных программ, для многодетных, хроников, сирот и так далее, которые так актуальны сегодня для регионов и для субъектов Российской Федерации. Мы это обсуждали и с Цициным, с коллегами из фонда, и для них тоже это важно, потому что они понимают, что они получают соответствующего качества жилье по той цене, которую наш уважаемый Минстрой установит.

Поэтому это одно из предложений, Галина Николаевна. Если вы нас поддержите, то, безусловно, мы бы, наверное, просили бы это в проекте решений включить, ну и дальше мы с коллегами из Минстроя уже в соответствующих условиях на следующий год внесем эти предложения на рассмотрение Государственной Думы.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Денис Сергеевич.

Вы положительно оцениваете, Никита Евгеньевич, предложения? ДОМ.РФ. Или это совместное уже?

**Д.С. ФИЛИППОВ**

Мы пока обсуждаем, Галина Николаевна.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Можно мы проработаем сначала вместе с коллегами...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Но нам нравится идея. Также надо проработать, Вы правы.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Надо проработать.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Денис Сергеевич, мы давно не проводили в Совете Федерации презентацию тех проектов, которые вы ведете с регионами. Помните, еще когда был Плутник, мы такую презентацию делали, сколько сенаторов посмотрело, сколько... да много интереса вызвала эта выставка, она очень полезна была. Это не просто рассказать о практиках, это вот реальные примеры и реальная методология, технология.

Поэтому давайте подумаем на следующий год. Хорошо?

**Д.С. ФИЛИПОВ**

С удовольствием. Сделаем с удовольствием. И мы как раз можем посвятить это проектам КРТ, которые мы разработали, и они уже в реализации находятся в субъектах.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Да. Именно это и надо включить. Давайте посмотрим. Вы скажете время, когда уже в регионах появится бóльшая, так скажем, возможность продемонстрировать, презентовать свои проекты, даже если будет 10–15–20, – в целом какая ситуация в регионах, чтобы каждый сенатор посмотрел, что у него в регионе с точки зрения оценки федеральной. Спасибо.

Александр Викторович Гусев.

Александр Викторович, рады Вас приветствовать. Мы не так часто Вас приглашаем, ну и в целом губернаторов щадим, потому что время тяжелейшее – COVID. И спасибо, что Вы согласились выступить. Ну а для меня это вдвойне приятно, поскольку я сенатор от Воронежской области.

Пожалуйста, Александр Викторович.

**А.В. ГУСЕВ**

Спасибо, Галина Николаевна.

Уважаемые Галина Николаевна, коллеги, здравствуйте! В целом мы считаем, что для работы по направлению комплексного развития территорий на сегодня созданы уже и законодательные, и методические инструменты, и это позволяет на самом деле от подготовки переходить уже к реализации проектов. Мы у себя этой работой тоже занимаемся и активно взаимодействуем со всеми участниками этого процесса, с застройщиками, прежде всего с советом строителей нашим. И в целом удалось фактически в первое полугодие отработать такие принципиальные моменты, и в сентябре уже мы свою региональную базу приняли. Сейчас заканчивается корректировка муниципальных наших нормативно-правовых актов, и я думаю, что мы с началом 2022 году уже активно будем вовлечены в этот процесс.

У нас потенциальные площадки для применения механизма КРТ определены. Прежде всего, конечно, это город Воронеж, порядка 200 гектаров таких площадок насчитывает (их 18, по-моему). И на сегодня мы по ним, по всем площадкам, разработали так называемый мастер-план, где основные показатели всех этих территорий обозначены и, скажем так, основные требования к тому, что может появиться в части застройки там.

В целом мы считаем, что достаточно рационально к этому подходим, и понимаем, что здесь должны срастись, что называется, экономика с комфортной городской средой. И, в общем-то, на сегодня находим понимание и у застройщиков в части высотности, плотности и других показателей, которые есть.

В этой связи хотел бы один вопрос сразу обозначить. Мы опыт такой имели – влияния на архитектурный облик строящихся зданий, в том числе жилья, но, к сожалению, региональными усилиями не смогли до конца его внедрить и прокуратура опротестовала наши действия. Мы около двух лет применяли такой механизм, но в конце концов прокуратура опротестовала, и на сегодня мы свои нормативные правовые акты отменили. Возможно, это можно было бы отрегулировать на федеральном уровне.



Собственно, мы программой развития вот таких территорий, на которых есть ветхое и аварийное жилье, занимались с 2016 года в городе Воронеже. Есть уже положительные примеры того, как это происходит. Но я по нескольким моментам, которые препятствуют активному вовлечению таких территорий, расскажу.

Всем известна проблема наличия на таких территориях объектов федеральной собственности. Они разные есть, но, наверное, самый сложный механизм ликвидации вот таких объектов и использования потом земельных участков – это неиспользуемые аварийные защитные сооружения гражданской обороны. Механизм там растягивается на годы точно, а может быть, и на десятилетия иногда. Поэтому тоже необходимо, наверное, было бы посмотреть и что-то принять в части нормативных актов на федеральном уровне.

Галина Николаевна уже эту проблему обозначала. Я коротко повторяюсь. Когда по общему собранию жильцов, собственно, целый дом может выйти с программой о комплексном развитии территории. Застройщик уже в это вовлечен, уже потратил средства, уже сформирован проект планировки территории и документы. Конечно, здесь некая такая неустойчивая конструкция возникает. Здесь, наверное, тоже нужно было бы какие-то ограничения на этот счет в законодательстве предусмотреть.

По механизмам поддержки. Мы для себя определились и, собственно, их два основных для этой темы (это то, о чем говорил Никита Евгеньевич) – это применение механизма инвестиционных инфраструктурных кредитов (мы сейчас такие заявки уже сформировали).

И второй (тоже, на мой взгляд, рабочий механизм) – это корректировка инвестиционных программ сетевых организаций для того, чтобы заниматься прежде всего магистральными сетями, конечно (там не внутриплощадочными, а магистральными). В принципе, мы тоже находим взаимопонимание с концессионерами, которые на нашей территории в городе Воронеже ведут свою деятельность. И достаточно оперативно нам удается такие вопросы с ними согласовывать.

Денис Сергеевич говорил, и я тоже хочу подтвердить, что мы вовлечены в этот процесс тестирования совместно с "ДОМ.РФ" Стандартов комплексного развития территорий по земельным участкам. Он достаточно большой. У нас там около 50 гектаров. Это будет для нас тоже такой модельный квартал, где вместе с жильем будут и объекты обслуживания, и рекреации, и в том числе будут появляться рабочие места. То есть места, где будут... *(искажение звука, неразборчиво)*... как мы их называем. Готовы, безусловно, использовать опыт других регионов.

Галина Николаевна, очень правильные Ваши предложения с тем, чтобы какой-то такой обобщающий опыт... визуально можно было бы с ним познакомиться. Если это в рамках Совета Федерации произойдет, то будет прекрасно. Мы обязательно в нем примем участие.

Считаю, что мы готовы активно и включимся в реализацию этих процессов по приведению в порядок территорий, которые на сегодняшний день портят и облик городов, и не дают должного уровня комфорта для жителей наших городов. Здесь усилия совместные с застройщиками.

И хочу, Галина Николаевна, Вас поблагодарить, членов совета за то, что вы этой проблеме уделяете внимание и очень рассчитываем на вашу поддержку. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Александр Викторович, за выступление, и за опыт, и самое главное – за предложения.

Никита Евгеньевич, а Вы в курсе, по прокуратуре можем мы быстро в федеральном законодательстве отрегулировать подобные вопросы? Это же не только пример Воронежской области. Еще какие-то территории сталкиваются с такими же трудностями.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Вы знаете, я думаю, что это как раз нужно будет включить в тот пакет поправок, который пойдет в весеннюю сессию по изменению КРТ.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Александр Викторович, Вы еще нам тоже помогите тут сформулировать более правильно. Мы действительно намерены такие поправки в закон вносить, причем будем делать оперативно, иначе не будет развития. Будут какие-то препятствия, другие территории будут неуверенно идти по этому пути. А всё остальное мы услышали, впишем и мы поработаем. А вот то, что Вы сказали с прокуратурой, где прокуратура отменила, нам более точно прописать вот эту позицию, отрегулировать ее на федеральном уровне с чем сталкиваются регионы.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Это как раз Генпрокуратура...

**А.В. ГУСЕВ**

Галина Николаевна, спасибо. Мы обязательно подготовим формулировки и передадим.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Александр Викторович, но Вам же Генпрокуратура это отменила после того, как мы внесли изменения в Градкодекс (правильно же?), когда мы отменили согласование архитектурно-планировочного вида? Это частный вопрос, он не требует... *(Говорят одновременно. Неразборчиво.)*...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Да, но он не настолько частный на самом деле.

**А.В. ГУСЕВ**

Все обращаются.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Поэтому, Александр Викторович, услышали. Мы поработаем по всем темам. Спасибо. Вы у нас консультант по ряду позиций. Спасибо огромное.

Уважаемые коллеги, продолжаем. Слово Сунгурову Кериму Курбановичу, заместителю председателя Правительства Хабаровского края.

Пожалуйста. Тоже по ВКС.

**К.К. СУНГУРОВ**

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые участники совещания! Я хотел бы прежде всего поблагодарить Стасишина Никиту Евгеньевича за подробный рассказ, обозначенные проблемы. Денис Сергеевич Филиппов очень подробно рассказал по приаэродромным территориям и по разнице между стоимостью 1 кв. метра,

установленной Министерством строительства, и рыночной ценой. И эти проблемы у нас тоже существуют и нас тоже касаются.

С целью реновации существующей жилой застройки поселений края ведется работа по реализации положений федерального закона № 494 о комплексном развитии территорий.

Правительством края завершается подготовка необходимых нормативно-правовых актов. Из восьми обязательных нормативно-правовых актов семь уже нами приняты, восьмой будет принят в ближайшие дни. Из инициативных нормативно-правовых актов девять уже нами приняты. В целом мы, Хабаровский край, готовы к реализации комплексного развития территорий.

Учитывая, что основной объем строительства жилья осуществляется в городе Хабаровске, нами совместно с администрацией определены 32 перспективных участка общей площадью 690 гектаров. Из 32 территорий четыре свободные территории площадью 323 гектара, 28 территорий площадью 367 гектаров заняты ветхим жилым фондом. Общий градостроительный потенциал 32 территорий составляет порядка 3 млн кв. метров жилья.

В качестве пилотного проекта комплексного развития территорий, занятых аварийными домами, выбрана территория в границах улицы Гоголя и Уссурийского бульвара, расположенная в центральной части города Хабаровска.

В Хабаровском крае с целью повышения качества и доступности жилья в результате работы правительства края и акционерного общества "ДОМ.РФ" в ближайшее время будут вовлечены в оборот два земельных участка федеральной собственности общей площадью 270 гектаров, что позволит обеспечить ввод порядка 1,5 млн кв. метров жилья. Площадки будут осваиваться с применением механизмов комплексного развития территорий с обеспечением современной инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, что является приоритетным направлением для развития строительной отрасли края.

Территория земельного участка на первоочередной площадке – это Брянский переулок (город Хабаровск) площадью 67 кв. метров – подготовлена для целей жилищного строительства и выставлена ДОМ.РФ 24 ноября к открытым торгам на право заключения договора о комплексном развитии территории. Итоги будут подведены в конце декабря. Реализация проекта позволит улучшить условия проживания порядка 15–20 тысяч человек.

По условиям торгов застройщик должен будет построить порядка 450 тыс. кв. метров жилья и объекты социальной инфраструктуры – детские сады, школы.

В целом, Галина Николаевна, я доклад окончил.

Хотелось бы еще раз заострить внимание на двух вот этих проблемах, которые ранее были озвучены, – это проблемы приаэродромных территорий и разницы между ценой Министерства строительства Российской Федерации и рыночной ценой.

У нас очень большая проблема в части обеспечения детей-сирот квартирами. И вот эта льготная категория заключает с застройщиками договора долевого участия на покупку этих квартир. И, соответственно, было бы неплохо, если бы в рамках комплексного развития территорий мы бы тоже могли по цене Минстроя выкупать квартиры.

Спасибо за внимание.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Керим Курбанович.

Никита Евгеньевич хочет небольшой комментарий сделать.

**Н.Е. СТАСИШИН**

Керим Курбанович, Вы сказали, что у вас есть разница между ценой Минстроя и рынка. Но в 2020 году по поручению президента мы поменяли подход к расчету стоимости на Дальнем Востоке и привели ее к первичному рынку.

Соответственно, вам нужно поработать со статистикой, чтобы отрегулировать эту цену. То есть цена приобретения за счет цены Минстроя равна цене первичного рынка на территории всего ДФО. Поэтому я думаю, что здесь проблем не будет.

И вообще, Галина Николаевна, помните, мы много раз обсуждали с Вами, что нужно изменить подходы к стоимости квадратного метра.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Да. Так это притча во языцех.

**К.К. СУНГУРОВ**

Докладываю. Мы приняли новую методику, с 1 января во всех регионах цена возрастет, она станет реальной для приобретения. Мы приняли новую методику и рассчитали стоимость для каждого региона.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо.

Керим Курбанович, Вас все – и профильное министерство, и ДОМ.РФ хвалят (я правда высказалась по поводу того, но реализации-то еще тех проектов, о которых Вы сказали, не началось), сказали, что Вы настолько сильный сделаете марш-бросок в следующем году. Поэтому мы очень рассчитываем. Вы у нас тоже и для комитета, и для совета регион, на который смотрим. Вы у нас в числе тоже таких экспертов профессиональных. Поэтому удачи Вам. Спасибо.

**К.К. СУНГУРОВ**

Спасибо, Галина Николаевна. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Уважаемые коллеги, я переставлю наш порядок, поскольку мы две территории послушали, давайте еще третью, а потом дадим представителям уже федеральных структур.

Хотела предоставить слово Перевалову Павлу Анатольевичу, начальнику Главного управления строительства Тюменской области. Тем более Вас тоже упоминали сегодня несколько раз.

Павел Анатольевич, все в регламенте. Пожалуйста.

Нет? Отключились. Ну, тогда продолжаем, видимо, надо менять осторожно.

**П.А. ПЕРЕВАЛОВ**

Галина Николаевна, добрый день! Я не связи.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Отлично. Включайтесь.

**П.А. ПЕРЕВАЛОВ**

Добрый день, уважаемая Галина Николаевна, уважаемые участники заседания совета! Строительная отрасль Тюменской области традиционно сильна. На этот год перед нами стоят достаточно амбициозные, сложные, но тем не менее выполнимые задачи. Нам предстоит во взаимодействии с Минстроем России и лично с Никитой Евгеньевичем ввести в эксплуатацию 1 581 тыс. кв. метров жилья. Но, как я уже

сказал, мы считаем эту задачу реальной и стремимся к концу года ее выполнить. В этом нам сегодня очень сильно помогает то, что предлагается в инфраструктурном меню, которое уже сегодня упоминалось. Мы активно участвуем во всех программах, потому что действительно видим в них такой очень серьезный задел на будущее, для того чтобы нам выйти на решение задачи по строительству более 1 800 тыс. кв. метров жилья в регионе к 2030 году.

Что касается механизма КРТ, то мы очень активно взяли за его реализацию. В регионе принята вся необходимая нормативно-правовая база. Это два областных закона, восемь постановлений областного правительства и вся градостроительная документация у нас уже много лет, как утверждена, она действует и своевременно обновляется. Это позволяет нам очень динамично двигаться в решении всех задач.

На сегодняшний день в городе Тюмени, как в областной столице, уже принято два решения о комплексном развитии территории. В них вошли площадки общей площадью почти 37 гектаров. Причем второй проект очень интересен тем, что это первая площадка, где КРТ будет реализовываться на несмежных территориях. Это тоже очень важный для нас опыт. В высокой степени проработки у нас еще четыре площадки общей площадью почти 413 гектаров и 20 потенциальных площадок сейчас еще в проработке, то есть мы вот так планомерно движемся по всей территории областной столицы.

На двух проектах, которые я обозначил, остановлюсь поподробнее. Первый проект, по нему работа уже ведется. Вы видите на слайде текущее состояние и то, как эта территория будет выглядеть через всего лишь восемь лет, но мы будем поэтапно к этому виду приближаться.

Планируется, что застройщик, с которым 1 октября подписан договор на реализацию проекта КРТ, построит 260 тыс. кв. метров современного жилья. Очень важно отметить, что будет снесено 64 аварийных дома. Мы обязательства здесь поделили с застройщиком, часть будет сноситься и расселяться именно застройщиком за счет собственных средств. И механизм помощи из бюджета в решении этой задачи мы также застройщику предлагаем. Сегодня эта тема уже упоминалась, именно поддержки этой деятельности, и мы в этом направлении очень активно работаем.

Второй проект будет реализован буквально в ближайшее время. Как я уже упомянул, это несмежные территории. Вот они здесь тоже схематично указаны. По сути, разные концы города. На данный момент мы планируем конкурс по отбору застройщика. Он буквально 13 декабря состоится. И в рамках проекта, который мы предполагаем, будет построено 120 тыс. кв. метров нового, современного жилья.

Мы, вот так активно работая по механизму КРТ, видим несколько моментов, на которые стоит обратить внимание. Моменты связаны с реализацией действующего законодательства. Мы очень горячо поддерживаем изменения в закон № 185, о которых сегодня тоже говорилось, касающиеся возможности вовлечения в жилищную застройку тех участков, которые освобождены от аварийного жилья с привлечением средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Также предлагаем рассмотреть возможность некоторых корректировок Градостроительного кодекса, которые бы вносили однозначную, твердую ясность в процедуры, связанные с тем, каким образом должны проводиться публичные слушания по градостроительным документам на территориях, которые вовлечены в реализацию КРТ.

Ну еще ряд технических моментов. Я их подробно обозначать не буду. В направленных нами материалах очень подробно описаны те ситуации, о которых мы предлагаем подробнее поговорить, повзаимодействовать.

Хотелось бы отметить еще и такой момент, что Тюменская область активно участвует в программах, которые реализуются институтом развития ДОМ.РФ. В частности, мы очень ждем упомянутую Денисом Сергеевичем площадку в районе улицы Вербицкая города Тюмени. Знаем, что в ближайшее время также будет проводиться соответствующая процедура по началу проекта КРТ на этой площадке. Интерес со стороны тюменских застройщиков очень большой, потому что мы знаем, что будут предлагаться различные инструменты поддержки ДОМ.РФ, которые стали уже традиционными. Опыт Тюменской области показывает, что эти инструменты поддержки очень эффективны. К примеру, в данный момент в Тюменской области реализуется пилотный проект по комплексному строительству жилья с использованием инфраструктурных облигационных займов. И буквально вчера подписан с ДОМ.РФ соответствующий договор облигационного займа, который получит застройщик территории площадью 51 гектар.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Павел Анатольевич, завершайте.

**П.А. ПЕРЕВАЛОВ**

Пользуясь случаем, хочу сказать огромное спасибо ДОМ.РФ за многолетнее плодотворное сотрудничество, которое, как видно из нашего опыта, приносит очень серьезные, ощутимые результаты. Спасибо большое.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Павел Анатольевич. Действительно, материалы, которые Вы отправили, очень хорошие. Поэтому мы учтем те предложения, которые Вы высказали.

Уважаемые коллеги, у нас два выступления планово заявлены. Хочу предоставить слово Сюткину Михаилу Валерьевичу, заместителю генерального директора государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Пожалуйста. В пять минут укладываютесь. Спасибо.

**М.В. СЮТКИН**

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые члены совета, участники совещания! Вообще хорошо, что Тюмень включили, потому что Тюмень как раз показывает программы комплексного развития территорий и жилой застройки, в силу закона № 185 полномочия по которым закреплены за фондом развития ЖКХ в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Соответственно, в рамках мероприятий, установленных Минстроем России, фондом были определены в течение этого года пилотные субъекты Российской Федерации по реализации проектов комплексного развития территорий и жилой застройки.

Для чего это нужно? Дело в том, что новый закон дал очень широкие полномочия субъектам Российской Федерации в части установления законодательства, и, скажем, нет какой-то единой общей методологии, потому что существуют развилки при принятии решений. Все модельные нормативно-правовые акты, которые выбирались, и пути работы с комплексным развитием территорий,

которые выбирались субъектами, они как лучшие практики нами выкладывались для целей совместного развития нормативно-правовой базы других регионов.

На сегодня в фонд заявлено 30 проектов КРТ, в рамках которых планируемый объем софинансирования расселения аварийного жилья 3,1 млрд рублей.

В целом уже в 17 субъектах эти проекты реализуются. Пока готовили это совещание, еще дополнительно, кроме указанных, появилось три субъекта – Саратовская и Самарская, Волгоградская область. Просто этот процесс идет прямо "с колес" и это находит развитие во всех регионах.

Здесь мы дали карту, что существенно хотелось бы отметить. С введением нового закона № 494 у нас проекты комплексного развития начинают осуществляться не только в региональных центрах, но и в иных городах, субъектах. Это важно. Этот инструмент становится рабочим инструментом, а не любимой игрушкой для решения какой-то разовой задачи. И в дальнейшем это движение видно по всей Российской Федерации.

Хотелось бы отметить, в чем мы видим преимущество комплексного развития территорий. В целом Вы, Галина Николаевна, в своем выступлении об этом говорили. Комплексный подход к развитию территорий в связи с необходимостью утверждения документации по планировке территорий. То есть это не позволяет решать какую-то одну задачу, скажем, расселение аварийного жилья, как это решалось. Но и автоматически вступают все требования, связанные с развитием социальной, инженерной инфраструктуры, с обеспечением какими-то иными мероприятиями, то, что необходимо для развития этой территории.

Закон позволил четко распределить обязанности по строительству и модернизации инженерной инфраструктуры между сторонами договора о КРТ. Это очень существенное нововведение, раньше таких прав не было. Это как-то урегулировалось соглашениями, которые постоянно вызывали некие судебные споры.

Расширились категории жилищного фонда расселяемых в рамках реализации проектов КРТ и жилой застройки. То есть мы теперь говорим не только об аварийном жилом фонде, но и о расселении иного, подлежащего сносу и реконструкции жилищного фонда, подпадающего под критерий, установленный субъектом Российской Федерации. Стало возможным вовлечение в жилищное законодательство депрессивных территорий с наличием аварийного и ветхого жилого фонда и иных объектов, расположенных на прилегающих к указанным домам территориях. Часто мы сталкивались с такой ситуацией в предыдущей практике реализации договоров РЗТ, что у нас земельный участок идет только под аварийным фондом, рядом стоят какие-то сараи и гаражи, что-то не очень презентабельное. Но вовлечь эти земельные участки в рамках договора РЗТ было невозможно. Сейчас законодатель это позволил сделать, и это очень активно используется уже в подготавливаемых и предоставляемых проектах КРТ.

И как итог – это повышение инвестиционной привлекательности проектов за счет увеличения как раз баланса территорий, идет привлечение источников финансирования, ну и, как следствие, экономия бюджетных средств.

Здесь в части инструментария реализации договоров о КРТ жилой застройки в целом фондом внедрен механизм предоставления финансовой поддержки уже в рамках закона № 185, который регулирует деятельность фонда (он уже приведен в

соответствие с законом № 494, который регулирует КРТ). И стало возможным предоставление финансовой поддержки за счет средств фонда ЖКХ на переселение граждан в размере до 100 процентов нормативной стоимости переселения.

Правительством Российской Федерации предоставлена возможность использования инструментов инфраструктурного меню для финансирования строительства объектов социальной и инженерной инфраструктуры, в которых возникает необходимость в рамках проекта КРТ. Соответственно, нами внедряется процедура оценки потенциала территорий на базе данных, которые содержатся в автоматизированной системе "Реформа ЖКХ", которой пользуются все субъекты при расселении аварийного и иного непригодного жилого фонда. Соответственно, мы также осуществляем методическое сопровождение органов исполнительной власти при реализации этих проектов.

В рамках национального проекта "Жилье и городская среда" предусмотрены средства для переселения жилого фонда, предоставления субсидий на переселение. И, соответственно, фондом утверждены необходимые нормативные правовые акты для предоставления этих субсидий.

Здесь мы представили общее количество проектов КРТ, заявки регионов, которые уже на сегодняшний день находятся в стадии реализации либо приняты, либо будут приняты буквально в ближайшее время.

Здесь хотелось бы, наверное, остановиться на...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Регламент. Давайте завершайте.

**М.В. СЮТКИН**

Остановлюсь на наиболее сложных вопросах.

Вот общий объем инвестиций, который необходим для реализации проектов КРТ, заявленных сейчас уже субъектами Российской Федерации, составляет 428 млрд рублей. Из них около 25 млрд рублей – это средства субъектов Российской Федерации, 3 млрд рублей – это средства фонда ЖКХ, субсидии, предоставленные на переселение граждан.

При этом нужно сказать, что из этих 428 млрд рублей около 120 миллиардов – это различные обязательства бюджетов на расселение граждан, на строительство социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры, соответственно, это те самые обязательства, которые делятся в какой-то пропорции при реализации проектов КРТ между бюджетами субъектов и частными инвесторами. Здесь на что хотелось бы обратить внимание? Если мы говорим о строительстве социальной и инженерной инфраструктуры и строительстве дорог, то предусмотрены механизмы, связанные с реализацией мероприятий по "Стимулу" по жилищному строительству с элементами инфраструктурного меню.

Что касается переселения граждан, ситуация более сложная. Вот мы выделили отдельно порядка 44 млрд рублей, которые необходимы на переселение граждан. Из них на сегодняшний день около 7 процентов обеспечены в рамках программы "Жилье и городская среда", то есть в рамках программы расселения аварийного жилья. Около 14 процентов будут покрываться софинансированием расходов бюджетов, если будут приняты мероприятия программы переселения из аварийного жилья на 2017–2021 годы (то, что есть в параметрах уже принятого федерального бюджета). Соответственно, 79 процентов – это мероприятия, которые касаются расселения



жилья, которое называется в простонародье ветхим, того, которое расселяется по критериям субъектов. Это то, на что неоднократно обращалось внимание в докладах сегодня. Здесь падают наибольшие затраты либо на застройщиков, либо на субъекты Российской Федерации. Здесь надо искать какие-то пути решения этих проблем, для того чтобы пошло развитие.

Что касается наших предложений, соответственно, мы поддерживаем предложения, которые прозвучали относительно использования земельных участков, которые были ранее расселены в рамках программы расселения из аварийного жилья. И, соответственно, просим обратить внимание на следующее.

Дело в том, что при принятии решения о КРТ у субъекта возникают обязательства по переселению всех домов, которые необходимо переселить. То есть неважно, когда они были приняты – до 2017 года были признаны аварийными, после 2017 года или они были признаны в рамках программы включения мероприятий по расселению иного непригодного фонда. Соответственно, необходимо в федеральном законе № 185 синхронизировать эти мероприятия в части КРТ, потому что, когда возникают обязательства, тогда же у нас должны возникать и права по финансированию этого обязательства.

Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо. Спасибо за предложения. Спасибо, Михаил Валерьевич, за такую подробную информацию о возможностях фонда.

И сейчас хочу слово предоставить Федорченко Максиму Владиславовичу, вице-президенту Российского союза строителей, председателю Комитета по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

Спасибо.

Мы направили подробные предложения в резолюцию. Хочу сейчас остановиться буквально только на некоторых из них.

На самом деле комплексное развитие территорий, оно же у нас многогранное: есть развитие жилой застройки, нежилой застройки, свободных территорий. Но тут надо понимать, что даже если мы исходим из целей национального проекта, то там достаточно несложно посчитать с учетом планируемой плотности, установленной СП 42, что нам нужно, по сути, за ближайшие семь-восемь лет вовлечь под строительство дополнительно 120–140 тыс. гектаров. Это на самом деле огромная территория. Даже те неиспользуемые земли, которые активно вовлекает ДОМ.РФ, – по сути, это сейчас 3 тыс. гектаров в год, с учетом КРТ это немножко увеличивается. Но тем не менее все-таки понятно, что основной потенциал для нас – это именно застроенные территории, именно редевелопмент тех территорий, которые застроены либо промзонами, либо устаревшим жильем.

Мы практически на год притормозили сейчас те программы, которые ранее были в регионах, по старому законодательству РЗТ, КУРТ и так далее. Нам потребовалось буквально в течение года сейчас принять огромное количество новых документов, нормативно-правовых актов в каждом регионе. Эта работа, кстати (спасибо министерству строительства), когда появилась команда молодых, но я считаю, что качественных профессионалов, ускорила.

И мы, со своей стороны, в рамках комитета Российского союза строителей тоже создали такой информационный ресурс, где выкладываем все нормативно-правовые акты, которые в регионах принимаются, для того чтобы можно было оперативно всем посмотреть и обменяться опытом фактически так заочно. Сейчас нас, кстати, регионы попросили, чтобы мы сделали уже какой-то аналитический ресурс, чтобы можно было посмотреть и именно сразу увидеть, где какие недостатки, где какие есть хорошие практики. Мы сейчас этим активно занимаемся.

Более того, мы на заседаниях комитета просматриваем опыт конкретных регионов (рассмотрели, например, самарские проекты, Кострому) и видим, какие проблемы возникают в реальности у нас.

Во-первых, конечно, это правовые коллизии – то, о чем Галина Николаевна говорила, и все коллеги тоже поднимали этот вопрос.

Это использование средств фонда реформирования ЖКХ и дальнейшая жилая застройка этих территорий.

Это, например, проблема того, что часть земли застройщику приходится выкупать в собственность. А поскольку эти территории, например, такие смешанные, там есть обычно кусочки и федеральных земель, и коммунальные объекты, и ИЖС, соответственно, по-разному приходится с ними застройщику оперировать. Часть он выкупает, а остальная передается в аренду. Соответственно, потом объединить эти участки под жилищное строительство представляется невозможным.

Ну и, конечно, большая проблема, что теперь нельзя включить целые кварталы, которые заняты деградировавшим ИЖС, частным сектором, хотя в законодательстве до текущего года эта возможность была. Вот только в Новосибирске, например, выпало из возможности принятия под комплексное развитие более 600 гектаров таких земель.

Ну и, допустим, комплексное развитие (об этом коллеги говорят) подразумевает создание мастерпланов, подготовку технико-экономических обоснований, но сейчас и в законодательстве эти понятия, к сожалению, до сих пор четко не утверждены, и в бюджетах выделение средств на это не заложено.

Ну, это те вопросы, которые сейчас понятны, мы конкретные предложения направили по внесению необходимых уточнений в нормативные акты.

Новые вопросы возникают по ходу реализации пилотных проектов. Очень много сегодня говорилось (и коллеги об этом говорят), что, конечно, много проблем в экономике этих проектов, слишком дорого освоение застроенных участков для инвестора, и, соответственно, становится нерентабельным. Конечно, здесь очень важно как раз сделать ТЭО (технико-экономическое обоснование) заранее, для того чтобы определить требуемый объем мер господдержки. Без мер господдержки освоение таких участков, скорее всего, не пойдет.

На самом деле рентабельность посчитать достаточно легко, мы это достаточно хорошо умеем на опыте развития застроенных территорий. По сути, просто оценивается стоимость расселения по тем квадратным метрам, которые необходимо расселить, можно добавить 20–30 процентов на стоимость банковских кредитов, на дополнительные затраты инвестора. Ну и вот эту сумму получившуюся нужно просто сравнить со стоимостью земельного участка на рынке, который инвестор может сейчас просто взять приобрести и начать строить. Естественно, если это получается больше, то нужны те или иные меры господдержки.

И такие меры господдержки, безусловно, есть (то, что Михаил Валерьевич говорил) – постановление правительства № 846, возможно, субсидирование хотя бы на расселение пока только аварийного жилья (хотя, конечно, хотелось бы это расширить и до всех остальных форм жилья). Но, опять же, прописано: от 25 до 100 процентов. Как конкретно – ни инвестору пока, ни многим регионам не очень понятно. То же самое касается использования инфраструктурного меню, прежде всего инфраструктурных облигаций. Очень важный и полезный инструмент, хотелось бы его разъяснить, порядок применения этой льготы, именно при комплексном развитии территорий и далее уже внедрять в конкретные проекты КРТ.

На последнем заседании комитета у нас коллеги вышли с инициативой предложить Минстрою взять пять-шесть наиболее таких интересных пилотных проектов в разных регионах, именно застроенных территорий таких сложных, и провести их именно в ручном, может быть даже, пилотном режиме, прокурировать, для того чтобы посмотреть, во-первых, какие коллизии возникают, ну и помочь решать эти коллизии и помочь применить меры финансовой поддержки. Мы такие регионы сейчас обсуждаем – Самара, Ульяновск, Иркутск, Ханты-Мансийск, Новосибирск, Ямало-Ненецкий и есть другие регионы, которые уже готовы активно включаться в эту работу.

Ну и отдельно надо говорить...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

*(Микрофон отключен. Неразборчиво.)* ...не хотите? Вот Дина Ивановна, сенатор от Тывы.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

Конечно, с удовольствием.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Да, все берут Ханты-Мансийский, да... *(Оживление в зале.)*

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

Да, но нам надо еще и министерство строительства уговорить.

Отдельно надо говорить о защите инвестора. Тут тоже целый ряд предложений мы направили. Это и уменьшение требований начальных, должны быть они, наверное, увязаны с объемами строительства, это включение инвестора в законодательство о защите капиталовложений, обязательство органа местного самоуправления о внесении соответствующих изменений в граддокументацию, чтобы потом проект не застрял на середине исполнения.

Но, конечно, важнейшая проблема, которую сейчас отмечают многие регионы, это то, о чем сегодня много говорилось, это ЗОУИТ. Ведь, по сути, сейчас у нас эти зоны как-то по тактике выжженной земли используются. Территории, которые подпадают под такие ограничения, по логике, должны медленно, видимо, умирать, потому что на них нельзя строить, нельзя реконструировать объекты. И у нас, например, это самые разные зоны культурного наследия. У нас, например, Томск, сейчас говорили, не принимает документы по комплексному развитию. Они сейчас рискуют стать историческим поселением, и, по сути, там всякое развитие прекратится. У нас в Новосибирске (Владимир Филиппович знает) Академгородок стал достопримечательным местом, и сейчас для развития науки вынуждены планировать рядом строить другие поселения – это Смарт-Сити, целый город строить, потому что здесь строить уже и развивать инфраструктуру невозможно.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Максим Владиславович, завершайте.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

Можно 2 минутки буквально?

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Еще 2 минуты? Одну.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

То есть соответственно мы направили предложение сократить перечень ЗОУИТ, может быть, перевести их регулирование на региональный уровень, предусмотреть механизмы по стимулированию правообладателя к сокращению размеров ЗОУИТ.

Ну и я просто про приаэродромные территории не могу не сказать. Мы анализировали очень подробно всю ситуацию с приаэродромной территорией.

У нас федеральный закон № 135 изначально планировался как очень хороший закон. Планировалось внести в градостроительную документацию, в кадастр те ограничения, которые накладываются по безопасности полетов – при взлете, посадке. А потом вдруг, в какой-то момент возникло это большое количество подзон. И та же седьмая подзона сейчас как раз и есть "безжизненная" территория, хотя, если посмотреть новую методику Роспотребнадзора, даже в очень малых шумах, которые создают самолеты на улице, не внутри помещения, – уже это все попадает в седьмую подзону, строить нельзя. Более того, не учли наличие военных аэродромов, а у нас, в Российской Федерации, из 425 аэродромов только 170 – чисто гражданские. В Сибири у нас (мы посчитали) 22 аэродрома, которые находятся внутри городов, а немногие – при авиаремонтных, авиастроительных предприятиях либо вблизи городской черты. И, как ни считай эти подзоны, как их ни пересчитывай, ни откладывай, эта проблема все равно появится. Мы в любом случае накрываем значительные части городских территорий этими подзонами, а это не только седьмая – и шестая, где привлечение птиц... А что это такое – никто не знает до сих пор.

Поэтому мы все-таки предлагаем: может быть, нам стоит вернуться здесь к первоначальной идее регулирования, оставив только те подзоны, которые действительно непосредственно влияют на безопасность полетов? И, более того, может быть, нам бы стоило совместно с министерством строительства посмотреть и те методики, которые сейчас есть? Аэродромы... считают высотность, вот это ограничение высотности в зависимости от близости к аэродрому... Потому что самолеты все-таки сейчас появились уже новые, эти методики наверняка устарели. А ведь нам даже изменение здесь на 10–20 метров вот этого регулирования...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Понятно. Тему мы знаем.

**М.В. ФЕДОРЧЕНКО**

...даст возможность практически вовлечь огромный ресурс для жилищного строительства на уже готовых земельных участках, уже осваиваемых. Всю необходимую аналитику мы готовы представить, все предложения, естественно, направить. Спасибо большое.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Максим Владиславович. Спасибо и за вашу информационную работу, которую вы ведете с регионами, за готовность оказывать им

консультативную помощь и осуществлять работу по сопровождению – это очень важно.

Но вот то, что касается подзона, так скажем, в кавычках... Андрей Анатольевич говорит, что вносили законопроект, он не прошел. Ну, надо правительству активнее... Давайте мы запишем и в адрес нашего профильного министерства. Возможна поддержка... ну, не возможна, а, скорее всего, видимо, мы не отработали вместе, консолидированно, как полагается. Поэтому надо профильному министерству тоже помочь подготовить аргументирующие документы.

Мы со своей стороны готовы повторить внесение законопроекта с учетом тех предложений, которые сегодня прозвучали. Уже практика подсказывает... Я помню, ведь начиная с Кемеровской области мы по этой теме начали решать... У нас обращение губернатора дважды было в адрес и Валентины Ивановны, и я по нему занималась очень много. Поэтому надо... Понятно, что есть "с бородой" вопросы, поскольку трудно решаемые в силу целого ряда причин. Потому что есть традиция, есть уже понимание, что это может привести к усилению социального напряжения. Получается наоборот. Просто мы не в полной мере все консолидированно разъясняем эти позиции, во-первых, нашим надзорным органам. Да, надо садиться за стол, показывать примеры. Действительно, многое меняется, в том числе и самолеты другие, и так далее. Поэтому давайте мы вернемся к этому. Я полагаю, что это очень правильно.

Желает ли кто-либо из членов совета выступить?

Пожалуйста, Дина Ивановна Оюн. Представьтесь полнее, Дина Ивановна, чтобы Вас все знали.

**Д.И. ОЮН**

Спасибо, Галина Николаевна.

Дина Ивановна Оюн, член комитета по бюджету.

У меня вопрос-предложение. Действительно, Михаил Валерьевич назвал Республику Тыва (видимо, условно), депрессивные регионы, в которых, в частности, эти проекты КРТ сталкиваются с серьезными сложностями, потому что требуют серьезного софинансирования со стороны региона.

Меня волнует проблема (ее Никита Евгеньевич затронул) модернизации инженерной инфраструктуры, которая необходима для реализации этих проектов.

Мне бы хотелось (у нас в принципе в проекте решения есть о государственной поддержке) все-таки заложить, назовем так, особый подход по трем критериям при расчете этой государственной поддержки.

Первое. Все-таки очень четко отсмотреть состояние инженерной инфраструктуры там, где это уже застроенная территория. В частности, в Республике Тыва, где высокая сейсмика, у нас изношенность систем водоснабжения и водоотведения 70–80 процентов. Это первое. Второе – сам коэффициент сейсмики. И третье – это все-таки бюджетная обеспеченность региона.

Я обратила внимание, вы называли эти источники – программа "Стимул", программы самих ресурсоснабжающих организаций, потом инфраструктурные кредиты. Но там такие критерии, как вот, например, инфраструктурные кредиты, на три года 900 миллионов – это ничто для региона. По программе "Стимул" объемы мизерные.

Поэтому если это возможно, Галина Николаевна, этот аспект инженерной инфраструктуры, ее модернизации, ее создания, там, где это незастроенная территория, в разы увеличить. Может быть позиция Совета Федерации должна быть именно серьезное наращивание финансовое, для того чтобы эти объемы... у нас действительно такие квадратные метры – огромные объемы. Вот если мы не нарастим финансовую составляющую именно по этому направлению, будет очень сложно это реализовать. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Дина Ивановна.

Пожалуйста, Дмитрий Геннадьевич Кузьмин.

**Д.Г. КУЗЬМИН**

Вот то, что сказала Дина Ивановна, я прямо целиком и полностью ее поддерживаю, потому что ровно об этом я и хотел сказать.

Александр Викторович в своем выступлении сказал о том, что нужно внимание обращать на инвестиционную составляющую электросетевого комплекса. То есть когда мы принимаем тарифные решение, в этом сегменте есть возможность закладывать денежные средства в том числе и на модернизацию именно инженерной инфраструктуры. Но честно признаемся, что в энергетике денег намного больше. Если мы возьмем в данном случае теплоснабжение, то это некая средняя такая услуга, которая в целом на сегодняшний день каким-то образом может реализовываться. А вот то, что касается водоснабжения и водоотведения, там на самом деле все очень печально.

Поэтому, мне кажется, что на самом деле обращение внимания на ситуацию, прежде всего, связанную с водоотведением и водоснабжением, это такой очень серьезный вопрос. И строительство, условно говоря, очистных сооружений – это очень дорогостоящее мероприятие, измеряющееся сотнями миллионов рублей. На самом деле невозможно сегодня за тарифные решения все эти вещи сделать.

Поэтому, мне кажется, что правильно было бы абсолютно, если бы мы подумали, как это сформулировать и как искать решение развязки по привлечению денежных средств вот здесь, Галина Николаевна.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо. Я думаю, очень правильно.

Андрей Анатольевич.

**А.А. ШЕВЧЕНКО**

Галина Николаевна, я думаю, что хочется, во-первых, сказать и поблагодарить, потому что мы и писали в решение, что аналитика, но всего-то на самом деле закон работает год. И правильно заметили, что этот год сделано вообще невероятно большое движение вперед. Еще год назад, когда мы в ноябре этот закон вносили и предлагали, критики было столько, что думали, что закон не то, что не заработает, его даже не примут. И вот сегодня, спустя всего-навсего год, мы обсуждаем конкретные шаги по реализации этого закона. Поэтому здесь очень много уже есть практики. Мы действительно встречались и на совещании, вместе проводили в комитете с ДОМ.РФ, с министерством строительства.

Галина Николаевна, есть практика, которую сегодня можно уже тиражировать. И есть реальные вопросы, не буду повторяться, коллеги сказали, мы это все обязательно учтем. Но с учетом того, что есть положительная практика,

действительно, допустим, тот же самый Воронеж, это те истории, о которых необходимо сегодня всем рассказывать и на примере этих моментов работать. Поэтому мы продолжим. В своем постановлении, Галина Николаевна, доработаем все это и будем дальше продолжать. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо.

Сергей Васильевич Горняков.

**С.В. ГОРНЯКОВ**

Спасибо, Галина Николаевна.

У меня не выступление, а вопрос к Михаилу Валерьевичу. Он очень много и хорошо проинформировал о том, что делается. Но так аккуратно Вы сказали, что помимо административных центров в таких проектах участвуют другие города. Другие города это какие – малые города, спутники или мы берем Московскую область? Ведь очень много на самом деле малых городов, которые сегодня как раз и нуждаются в таких проектах. Подробнее, пожалуйста, расскажите в двух словах.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Не подробно, а в рамках регламента.

**М.Ю. СЮТКИН**

Наверное, ключевое – то, что касается небольших населенных пунктов и малых городов. Оно касается использования механизма уполномоченного юридического лица. То есть регионами началось достаточно активное тиражирование этой практики для целей расселения аварийного жилья. То есть берется целый микрорайон, где идет кластер аварийного жилья, туда назначается региональная управляющая компания фактически, и идет расселение аварийного жилья за счет денег программы расселения аварийного жилья, но уже через механизмы комплексного развития территорий. Вот такой элемент... Скажем, могу по регионам сказать: понятно, что все наши округа Тюменской области...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Понятно.

**М.Ю. СЮТКИН**

...Якутия, Иркутская область, даже регионы, которые нельзя сказать, что самые суперобеспеченные.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Сергей Васильевич, Волгоградская область.

Сергей Васильевич, достаточно?

**С.В. ГОРНЯКОВ**

Да.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Уважаемые коллеги, будем завершать? Да.

Спасибо огромное комитету за подготовку заседания. Тема актуальная.

Действительно, это очень правильно, когда мы рассматриваем спустя год, как заработал закон в регионах. А закон заработал по-разному, учитывая целую серию обстоятельств: прежде всего бюджетные возможности; готовность команды; отсутствие кадров, и порой тех, с кем можно было бы выстраивать проекты. Тем не менее, практика позитивная.

Спасибо выступающим. Александр Викторович, Вам в двойне спасибо, потому что выступление губернатора на заседании совета – это всегда очень важно, особенно в условиях COVID.

И второе, чтобы я отметила, это очень хорошие выступления всех участников заседания. Мы видим включенность и министерства, и "ДОМ.РФ", и Фонда ЖКХ и регионов. Есть понимание, что делать, как двигаться дальше.

В этой связи, предлагаю принять проект решения за основу. Сколько нам на доработку? Две недели? Да.

Александр Викторович, к Вам тоже просьба – помочь сформулировать те предложения, о которых Вы говорили. Наше заседание транслировалось в сети Интернет и телеканале "Вместе-РФ". Данная тема получила и получит широкое освещение в средствах массовой информации. Ко всем выступающим, просьба еще раз ознакомиться с проектом решения и оперативно представить свои предложения. Тему с повестки дня не снимем. Мы надеемся, что "ДОМ.РФ" сделает выставку в Совете Федерации в следующем году.

Также просила бы Вас, Андрей Анатольевич выступить в "разминке" и проинформировать палату о первых итогах реализации этого закона, какие вопросы обсуждались, какие проблемы мы чувствуем. Сказать о том, что мы считаем необходимым внесение изменений в закон и увеличение бюджетного финансирования на реализацию механизма КРТ при по подготовке проекта бюджета на последующий финансовый год. Давайте мы заблаговременно подготовим вместе с министерствами наши предложения.

В отношении регионов также необходимо провести мониторинг, чтобы понять – какие регионы и по каким проектам двигаются, сколько для этого необходимо средств, сколько не хватает, где сами регионы справляются. Если мы детальную работу проведем, мы сможем обосновать увеличение финансирования проектов КРТ в рамках бюджета на следующий год и финансовый период.

Уважаемые коллеги! Хотела бы поблагодарить вас всех. Действительно, тема, на мой взгляд, получила хорошее обсуждение. Спасибо всем. Желаю крепкого здоровья! Нам еще надо встретить Новый год, начать его, и реализовать все планы, которые перед нами стоят. Спасибо.

---