



РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРОМЫШЛЕННИКОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

КОМИССИЯ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

РЕЗОЛЮЦИЯ

заседания Комиссии РСПП по строительному комплексу

Дата мероприятия: 18 октября 2022 года (11.00 – 13.00)

Место проведения: г. Москва, Котельническая наб.17, здание РСПП, зал 121

Формат мероприятия: комбинированный

Тема: «Практика реализации проектов КРТ в субъектах Российской Федерации»

Председательствующий: Яковлев Владимир Анатольевич,

Председатель Комиссии РСПП по строительному комплексу,

Президент Российского Союза строителей.

Заслушав и обсудив выступления первого заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Ломакина А.Н.**, вице-президента РСПП по финансовой политике и развитию секторов экономики **Мурычева А.В.**, Председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства **Басина Е.В.**, Вице-президента РСС, председателя Комитета по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий **Федорченко М.В.**, управляющего директора АО «ДОМ.РФ» **Азизова А.А.**, заместителя генерального директора Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» **Сайфуллина Н.А.**, заместителя губернатора Новосибирской области **Теленчинова Р.А.**, заместителя министра жилищной политики Московской области **Иванниковой О.Н.**, министра градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области **Раковой М.В.**, главы города Тюмени **Кухарука Р.Н.**, директора ООО «НИИПРИИ Севзапинжтехнология» **Кабанова А.А.**, руководителя Департамента территориального планирования Градостроительного института пространственного моделирования и развития «Мирпроект» **Трояновского В.С.**, заместителя директора по градостроительной политике и внешним связям ГК «Пионер» **Новикова Д.В.** участники заседания отмечают следующее.

Наиболее эффективным инструментом реализации национальных целей по обеспечению граждан доступным жильем, ликвидации аварийного и ветхого жилищного фонда, обновления и развития территорий населенных пунктов, является механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ). За 1,5 года с момента введения в действия указанного механизма в субъектах Российской Федерации полностью разработана нормативно-правовая база, приняты все необходимые документы для практической реализации проектов КРТ. В 2022 году начата стадия практической реализации проектов. На сегодняшний день определен градостроительный потенциал территорий КРТ, который составляет порядка 115 млн кв. м. жилья. Всего на различных стадиях подготовки и реализации находятся 260 проектов КРТ, 178 решений о КРТ уже приняты, из них 72 решения (40,4%) - КРТ жилой застройки. Уже выданы разрешения на строительство с планируемым объемом ввода в ближайшие два года 1,5 млн кв. м. жилья.

В реализации проектов КРТ жилой застройки принимает активное участие Фонд развития территорий, который предоставляет финансирование при переселении граждан из аварийного жилищного фонда. По состоянию на 1 сентября 2022 года в отношении 9 проектов КРТ выделено 1,5 млрд руб. Активную работу по вовлечению федеральных земель в реализацию проектов КРТ ведет ДОМ.РФ. Им реализуется 90 проектов в 43 субъектах Российской Федерации с градостроительным потенциалом около 20 млн. кв.м.

Широкое внедрение механизма КРТ в субъектах Российской Федерации возможно при условии государственной поддержки инфраструктурного развития, предусмотренного федеральным проектом «Инфраструктурное меню». Наиболее активно в субъектах применяется программа инвестиционных бюджетных кредитов (далее – ИБК). Общий объем средств по указанной программе составляет 1 трлн руб.

На основе анализа информации о практике реализации проектов КРТ, поступившей в Комиссию РСПП по строительному комплексу из 45 субъектов Российской Федерации, выявлена необходимость совершенствования законодательства в указанной сфере. К основным факторам, сдерживающим внедрение механизма КРТ в регионах, относятся существующие ограничения при вовлечении земельных участков в границы территории КРТ, несовершенство правового регулирования, сложность и длительность административных процедур, а также недостаточная компетенция сотрудников муниципальных органов, задействованных в решении вопросов КРТ.

Необходимо принять комплекс мер, направленных на устранение указанных факторов, стимулирование участия частных инвесторов в проектах

КРТ, увеличение объемов жилищного строительства, реализуемых в рамках таких проектов, в том числе в малых городах и сельских поселениях.

По итогам обсуждения участники заседания **приняли следующие решения:**

1. Отметить планомерную и эффективную работу Минстроя России, ДОМ.РФ, Фонда развития территорий, субъектов Российской Федерации по организационному, методическому и финансовому обеспечению внедрения механизма КРТ в регионах Российской Федерации.

2. Комиссии РСПП по строительному комплексу совместно с Комитетом РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, с привлечением координационных органов РСПП и его региональных подразделений, продолжить взаимодействие с федеральными и региональными органами государственной власти по мониторингу практики реализации проектов КРТ в регионах и совершенствованию законодательства в указанной сфере.

3. Просить Минстрой России, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации обеспечить рассмотрение в осеннюю сессию разработанного Минстроем России проекта федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», размещенного на портале regulation.gov (ID: 02/04/10-22/00132555), направленного на совершенствование механизма КРТ.

4. Рекомендовать Минстрою России совместно с Отраслевым образовательным консорциумом «Строительство и архитектура», иными образовательными организациями провести мероприятия по организации обучения и повышению квалификации сотрудников органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, муниципальных органов, застройщиков и других лиц, осуществляющих деятельность в сфере КРТ, по вопросам особенностей градостроительного проектирования, правового регулирования земельно-имущественных отношений, финансовому моделированию и др.

5. Поддержать необходимость принятия проекта федерального закона, предусматривающего возможность проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков за долю от общей площади жилых помещений в МКД (аукцион за долю) в рамках реализации проектов КРТ и

просить ДОМ.РФ и Минстрой России ускорить разработку и согласование такого законопроекта.

6. Одобрить предложение ДОМ.РФ о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК), предусматривающих возможность уступки прав по договору КРТ в целях обеспечения залога таких прав при получении проектного финансирования и рекомендовать Минстрою России установить в статье 68 ГрК РФ прямую норму, определяющую случаи, при которых возможна уступка прав по договору о КРТ.

7. Рекомендовать Фонду развития территорий (Фонду содействия реформированию ЖКХ) организовать работу по скорейшему внесению изменений в Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающих возможность направления денежных средств Фонда ЖКХ на расселение не только аварийного, но и «ветхого» жилья, соответствующего критериям для включения в границы КРТ в соответствии со статьей 65 ГрК РФ.

8. Одобрить предложения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и профессионального сообщества о совершенствовании законодательства в сфере КРТ и обратиться в Минстрой России и Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации о внесении изменений в ГрК РФ и другие нормативные правовые акты, предусматривающие:

1) запрет на исключение многоквартирного дома из решения о КРТ после проведения торгов на право заключения договора о КРТ.

В целях снижения рисков при реализации проектов КРТ и привлечения инвесторов в такие проекты необходимо внести изменения в часть 6 статьи 67 ГрК РФ, предусматривающие, что исключение многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, возможно не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в торгах на право заключения соответствующего договора о КРТ, проводимых в целях реализации решения о КРТ жилой застройки;

2) возможность принятия одного решения о КРТ и заключения одного договора о КРТ в отношении двух и более, в том числе несмежных, территорий различного вида.

В целях более широкого вовлечения неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков в границы территории КРТ необходимо внести дополнения в статью 65 ГрК РФ, согласно которым в случае, если при

осуществлении КРТ одного из видов в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (их частей) располагаются объекты, в отношении которых может быть принято решение о КРТ иного вида, то объекты, относящиеся к разным видам территорий, подлежащих комплексному развитию, могут быть объединены в одну территорию, и в отношении них может быть принято одно решение о КРТ того вида, к которому относится большее число объектов, расположенных в составе данной территории. Также статью 65 ГрК РФ следует дополнить положением, согласно которому определение границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (их частей) независимо от наличия у таких элементов (их частей) общих границ;

3) возможность реализации проектов КРТ жилой застройки на территориях, полностью занятых объектами ИЖС, жилыми домами блокированной застройки и садовыми домами.

В целях использования значительного градостроительного потенциала территорий, занятых объектами ИЖС, в том числе расположенных в городских центральных районах, предлагается дополнить часть 2 статьи 65 ГрК РФ, положениями, предусматривающими, что КРТ жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены также (помимо объектов, указанных в пункте 1 и пункте 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и характеристики которых не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, а также индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, за исключением малоэтажных жилых комплексов, садовые дома, за исключением расположенных на территориях садоводства или огородничества. Наряду с этим, предлагается исключить из ГрК РФ часть 6 статьи 65, а также пункт 3 и пункт 4 части 8 статьи 65;

4) запрет изменения границ охранных и защитных зон объектов культурного наследия при КРТ, ограничение проведения историко-культурной экспертизы в пределах территории КРТ.

В целях сохранения и развития исторических центров городов необходимо внести следующие изменения в Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ):

- дополнить пункт 1 статьи 16.1 Федерального закона № 73-ФЗ положением, согласно которому проведение работ по выявлению и государственному учету

объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, в период реализации такого решения не осуществляется;

-дополнить статью 28 Федерального закона № 73-ФЗ положением, в соответствии с которым в отношении существующих на дату принятия решения о КРТ объектов культурного наследия, а также выявленных в процессе реализации проекта КРТ объектов, имеющих признаки объектов культурного наследия, в пределах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, в процессе реализации такого решения не проводится государственная историко-культурная экспертиза;

-дополнить пункт 3 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ положением о том, что в период реализации решения о КРТ в пределах границ территории, подлежащей комплексному развитию, решение об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия не принимается;

-дополнить пункт 5 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ положением, согласно которому в период реализации решения о КРТ в пределах границ территории, подлежащей комплексному развитию, решение об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных Федеральным законом № 73-ФЗ, предусматривающих увеличение таких расстояний, не принимается;

5) включение в содержание договора о КРТ обязательств органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления о выкупе объектов социальной инфраструктуры, создаваемых лицом, заключившим договор о КРТ.

В целях комплексного обеспечения развиваемых территорий необходимыми объектами социальной инфраструктуры предлагается дополнить часть 4 статьи 68 ГрК РФ положением о том, что договор о КРТ должен содержать обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления приобрести за плату указанные в договоре о КРТ объекты социальной инфраструктуры, создаваемые лицом, с которым заключен договор о КРТ (или привлекаемыми им третьими лицами), а также условия такого приобретения;

б) возможность утверждения документации по планировке территории для проектов КРТ по инициативе правообладателей в упрощенном порядке, предусмотренном для других видов КРТ.

В целях создания равных условий при реализации различных видов проектов КРТ необходимо внести изменения в первое предложение части 10.2 статьи 45 ГрК РФ, согласно которым подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ либо договора о КРТ по инициативе

правообладателей осуществляется в соответствии с таким решением либо договором без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. Внести изменения во второе предложение части 10.2 статьи 45 ГрК РФ, согласно которым если для реализации решения о КРТ либо договора о КРТ по инициативе правообладателей требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

7) возможность изъятия части земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определение механизма и принципов образования изымаемой части земельного участка.

Для снижения издержек при осуществлении процедуры изъятия в целях КРТ требуется установление в статье 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) возможности изъятия части земельного участка для государственных или муниципальных нужд в порядке, предусмотренном главой VII.1 ЗК РФ, размер которой подлежит определению в соответствии с генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, правилами землепользования и застройки, а для реализации проектов КРТ – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

8) расширение перечня лиц, имеющих право обращения с иском об изъятии земельного участка для КРТ, наделив таким правом юридическое лицо, определенное РФ или субъектом РФ.

В целях сокращения сроков проведения административных процедур при реализации проектов КРТ необходимо включить в пункт 9 статьи 56.12 ЗК РФ положение о наделении юридических лиц, определенных Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации для осуществления КРТ, правом обращаться в суд с иском об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

9) устранение коллизии правовых норм, регулирующих сроки предоставления возмещения при изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Отмечается коллизия правовых норм о сроках возмещения денежных средств в случае вынесения судом решения об изъятии земельного участка или расположенных на нем объектов недвижимости. В соответствии с пунктом 11 статьи 56.12- ЗК РФ срок такого возмещения составляет 7 дней со дня вынесения

решения судом. Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы. Представляется необходимым установить в ЗК РФ срок исполнения обязательства по уплате возмещения за изъятый земельный участок или расположенные на нем объекты недвижимости на основании уже вступившего в законную силу решения суда. В этих целях необходимо внести изменения в пункт 11 статьи 56.12 ГрК РФ, согласно которым денежные средства в счет возмещения в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для реализации решения о комплексном развитии территории подлежат перечислению на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете, в течение семи дней с даты вступления в законную силу соответствующего решения суда;

10) установление возможности получения технических условий подключения (технологического присоединения) к электрическим сетям в рамках реализации проекта КРТ до проведения торгов на право заключения договора о КРТ.

Требуется дополнение пункта 6 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, положением, согласно которому сетевая организация обязана в течение 15 рабочих дней с даты поступления от лица, принявшего решение о КРТ, заявки с приложением только копии принятого решения о КРТ предоставить технические условия, определяющие постоянную схему электроснабжения энергопринимающих устройств, подлежащих присоединению в рамках реализации проекта КРТ, а также информацию о плате за технологическое присоединение и сроках реализации указанных в технических условиях мероприятий по технологическому присоединению. Направление сетевой организацией проекта договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям в указанном случае сетевой организацией не осуществляется. Сетевая организация обязана обеспечивать сохранение представленных для реализации проекта КРТ условий присоединения в течение 6 месяцев с даты их направления лицу, принявшему решение о КРТ (за исключением случая изменения в порядке, установленном действующим законодательством, ставок для определения платы за технологическое присоединение).

9. Рекомендовать Минстрою России совместно с иными заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ и профессиональным сообществом дополнительно обсудить следующие вопросы:

1) о подготовке проекта нормативного правового акта, предусматривающего внесение изменений программы комплексного развития коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, а также в инвестиционные программы естественных монополий на основании принятого решения о КРТ;

2) о целесообразности разработки на федеральном уровне единого порядка включения в границы территории КРТ объектов ИЖС;

3) о пересмотре порядка установления зон приаэродромных территорий, а также о целесообразности регулирования отдельных видов ЗОУИТ на региональном уровне;

4) о разработке механизма расселения из домов, включенных в территорию КРТ с согласия собственника без применения процедуры изъятия;

5) о включении в качестве одного из этапов процедуры КРТ согласования архитектурно-градостроительного облика для всех субъектов РФ;

6) о включении в Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки, разработанных Минстроем России, положений, устанавливающих рекомендуемый перечень льгот для инвесторов при подготовке и реализации таких проектов;

7) о расширении территорий, на которых можно применять механизм КРТ, исключив ограничения, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации в отношении района;

8) о создании единой системы управления и проектирования инженерно-транспортной инфраструктуры на территориях комплексного развития с применением цифровизации и моделирования проектных решений;

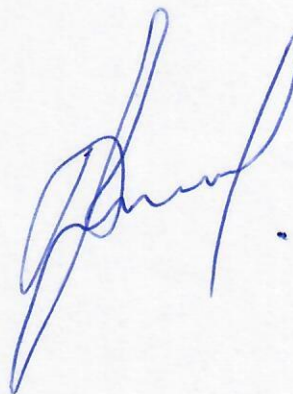
9) об установлении минимальной территории реализации КРТ, соответствующей элементу планировочной структуры (квартал, микрорайон), а также о разработке механизма голосования граждан по проектам КРТ не по отдельным домостроениям, а в целом по элементам планировочной структуры;

10) об оптимизации процедуры согласования включения объектов, находящихся в федеральной собственности, в границы территории КРТ нежилой застройки и подготовки необходимых изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17.05.2017 N 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного

самоуправления, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов».

10. Направить указанную резолюцию в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Минстрой России, АО «ДОМ.РФ», Фонд содействия реформированию ЖКХ, в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Председатель Комиссии,
Президент РСС

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned between the printed name and the title.

В.А. Яковлев