«Застройщикам нужен диалог с государством на стадии обсуждения»

06.12.2023 ИНТЕРВЬЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО КРТ СТРОИТЕЛЬСТВО

Открывает рубрику «Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ?» интервью с Игорем Кащеевым, вице президентом по правовым вопросам компании «Эталон групп», беседу с которым провел Антон Помазан, советник BGP Litigation. Интервью состоялось в офисе компании в Москве в бывшем здании Алексеевской водоподъемной станции, созданной мастером промышленной архитектуры М. К. Геппенером, которое сегодня является

памятником архитектуры XIX в.

— Чем интересен механизм КРТ для вашей компании, как для застройщика?

— Это один из немногих правовых механизмов, позволяющий увязать интересы многих субъектов градостроительной деятельности и устранить препятствия для осуществления тех или иных девелоперских проектов, прежде всего нарушение прав третьих лиц.

— КРТ — это ведь, по сути, форма государственно частного партнерства, когда власть и бизнес работают вместе, не так ли?

— Это разные формы, поскольку у них разные задачи. КРТ решает задачу приведения к единому знаменателю частных и общественных интересов. Это про то, как развивать город, поселок, любую урбаническую локацию. Например, вы построили здание, а городские власти говорят, что здесь пройдет дорога или будет расширено шоссе и т. п. Но вы, как собственник, хотите распоряжаться своей недвижимостью. Мы защищаем собственника, но при этом не учитываем, что живем в общественном пространстве. Ничего нового мы не изобретаем, все это уже имело место в Европе и США. Недаром же есть англоязычное выражение not in my back yard (дословно — «не на моем заднем дворе»), означающее сопротивление местных жителей строительству или иным изменениям инфраструктуры на территориях, прилегающих к их домам. КРТ — это инструмент разрешения подобных конфликтов.

— Как Вы оцениваете эффективность предварительной проработки проектов КРТ властями совместно с застройщиками?

— Сотрудничество бизнеса и власти в больших социально ориентированных проектах началось давно. Первая попытка увязать интересы общества и частных инвесторов посредством заключения инвестиционных контрактов была предпринята в Москве. Затем такие контракты стали заключаться на федеральном уровне и на уровне субъектов федерации. От инвестиционных контрактов мы перешли к комплекс- ному освоению

территории, что также стало попыткой увязать социальную инфраструктуру с продаваемыми квадратными метрами.

Нам, как застройщикам, нужен диалог на стадии обсуждения. Думаю, вообще всем застройщикам было бы полезно далее развивать имеющийся механизм. Ряд норм еще предстоит доработать, какие то нормы — ввести в различные нормативные акты. При совместных усилиях бизнеса и власти результат, безусловно, будет лучше. Нас и сейчас привлекают к комментированию тех или иных законодательных инициатив на уровне разных комиссий и подкомиссий, но, к сожалению, не всегда слышат.

— Общаются ли юристы застройщиков между собой на какой нибудь площадке?

— Такое общение происходит, но ограниченно, лично мне его недостаточно. У юристов есть общая цель, ради которой можно объединиться. При предварительном обсуждении интересующих вопросов юристы могли бы находить более качественные решения. К примеру, Москва недавно утвердила типовые формы соглашений о развитии инфраструктуры — есть о чем поговорить. Данное решение принималось без широкого обсуждения с застройщиками. Мы понимаем, что это дает городу рычаги воздействия на них, но диалог сторон может улучшить ситуацию.

— Сейчас Градостроительным кодексом не предусмотрен порядок установления зон КРТ. Есть ли смысл закрепить его в законе?

— Принципы формирования этих территорий должны быть закреплены законодательно, поскольку есть примеры комплексного развития даже ничтожно малых площадей.

— В прошлом году Верховный Суд РФ подтвердил, что решение о КРТ является нормативным актом. Соответственно, его можно обжаловать в течение длительного срока. Есть ли в этом риск для вас, как для застройщика?

— Я считаю это бомбой замедленного действия. Все, что делается в рамках КРТ, будет

зависеть от того, обжалует ли кто то через несколько лет данный̆ нормативный̆ акт. Это порождает предпринимательский̆ риск для застроиȝщиков. В принципе такоиȝ̆ риск можно просчитать, но как быть с банками? Им мы никак не докажем, что все хорошо, рисков нет, и в итоге все будут просто обходить этот институт.

— Может ли качественный̆ дью дилидженс смягчить последствия такого риска?

— Нет, потому что решение о КРТ является правоустанавливающим документом. В случае признания его недеиȝ̆ствительным все дальнеиȝ̆шие правоотношения могут быть разрушены, и дью дилидженс тут не поможет, нужен другоиȝ̆ механизм регулирования.

— Предусмотрены ли льготные условия для застроиȝщиков, участвующих в КРТ?

— В плане кредитования и привлечения финансирования никаких льгот нет.

— Не считаете ли Вы нужным предусмотреть бюджетное субсидирование таких проектов?

— Я бы не усложнял ситуацию с учетом нынешнеиȝ̆ обстановки в стране и мире. У нас достаточно других механизмов, позволяющих использовать бюджетные инструменты. Когда речь заходит о бюджетных субсидиях с точки

зрения правового регулирования, все усложняется. Проще точно не будет, а значит, удлинятся сроки, утратится гибкость. Полагаю ненужным примешивать сюда госбюджет.

— В Москве с 2022 г. примерно треть территории покрывается зонами КРТ, которое будет реализовано через несколько лет. Это ограничивает права собственников при изменении параметров земельного участка, получении ГПЗУ, разрешениȝ̆ на строительство. Как Вы думаете, есть ли смысл устанавливать зону КРТ на определенныȝ̆ срок?

— Сложныȝ̆ вопрос. Сеиȝ̆час дать однозначныȝ̆ ответ невозможно, многое будет зависеть от

развития и уточнения дальнейших норм по КРТ. С одной стороны, действительно, это ограничение для текущих владельцев, и было бы правильно установить для КРТ предельный срок, но, с другой стороны, реализация КРТ — процесс, растянутый во времени. Так что данный вопрос — дискуссионный.

— Какие участки в Москве, на Ваш взгляд, наиболее перспективны для применения КРТ?

— В столице еще остался так называемый серый пояс — огромные промзоны, которые когда то находились на окраине города, а по мере его роста оказались, условно, в центральной части. Промышленные предприятия еще не до конца перенесены — какие то из них нужно перебазировать, а какие то развивать для дальнейшей работы по предназначению. Это тоже, кстати, возможно в рамках КРТ, но с одним собственником. Например, такие территории есть между Третьим транспортным кольцом и МКАД.

— Согласно передовой практике КРТ той или иной территории должно быть вменено сразу несколько функций, не только жилая. Вместе с жильем создаются необходимая транспортная, социальная, коммерческая инфраструктура, а также новые рабочие места в шаговой доступности (это могут быть офисы или даже объекты формата light industrial, чистое или высокотехнологичное производство). Закладываете ли вы нечто подобное в ваши проекты или же ограничиваетесь жильем и социальной инфраструктурой?

— Естественно, с точки зрения застройщика, чем меньше нагрузка, тем лучше, но все не так просто. Необходим баланс интересов застройщиков, строителей и «продажников». Качественный объект обладает и социальной инфраструктурой, и близостью к рабочим местам. Для создания такого общественного пространства как раз и нужен инструмент КРТ. Что касается новых рабочих мест, то у города, если мы говорим про Москву, есть целый ряд программ по их созданию, и КРТ точно не решает эту задачу, данный инструмент создавался

для других целей.

— Часть вопросов, связанных с КРТ, передана на уровень субъектов федерации. Например, субъекты могут определять, какие дома подпадают под КРТ. Как Вы думаете, насколько регионы готовы к этому?

— Градостроительное регулирование находится в совместном ведении федерации и субъектов. Так определил законодатель, на данном этапе у него не было другого варианта. Если смотреть шире, проблема в том, что в разных субъектах будет разное регулирование, и для федеральных застройщиков, например для «Эталона», это создает определенные сложности. Кроме того, мы сталкивались со сложностями в рамках так называемых масштабных инвестиционных проектов. В разных субъектах они понимаются совершенно по разному. Подобные сложности, скорее всего, будут и с КРТ. Нужно вырабатывать общие подходы и принципы.

— В Градостроительном кодексе РФ не допускается изъятие земельных участков с расположенными на них объектами ИЖС в целях реализации проектов КРТ. Как Вы считаете, возможен ли приоритет стратегии развития городской среды перед частным собственником, интересы которого могут не совпадать с ней?

— Возможен. Если вокруг вашего частного домовладения расстраивается город, приходится считаться с общественными интересами. Конечно, нужно выкупать ИЖС с соблюдением всех нормативных установленных процедур, предупреждений и т. д. Иначе мы так и будем жить в городах, где частный сектор окружен многоэтажками.

Ветхий частный сектор в центре города — огромная проблема для застройщиков, которые сталкиваются с колоссальными сложностями при расселении его обитателей. КРТ как раз призвано решить эту проблему. Я пытался, но не смог найти никаких пояснений относительно того, почему ИЖС исключили из списка изымаемых участков. Это девальвирует весь механизм КРТ — непонятно, чем квартира в многоквартирном доме

отличается от ИЖС.

Игорь Кащеев вице президент по правовым вопросам компании «Эталон групп»

ИНТЕРВЬЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО КРТ СТРОИТЕЛЬСТВО