

«Мы работаем над своим уникальным архитектурным кодом: создаем современные и значимые проекты»

07.05.2024

ИНТЕРВЬЮ

СПЕЦПРОЕКТЫ

КРТ



Мы продолжаем в рамках совместного проекта с BGP Litigation [«Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ»](#) проводить интервью с представителями девелоперов, чтобы обобщить мнение строительных компаний о достоинствах и недостатках действующего регулирования КРТ. В этом номере мы побеседовали с Мариной Черненко, генеральным директором федерального девелопера «Неометрия», с 2018 г. реализующего проекты КРТ.

— Марина, в компании вы прошли путь от юриста до генерального директора. Расскажите, пожалуйста, о своем профессиональном пути.

— Я окончила Кубанский государственный университет по специальности «государственное и муниципальное управление», затем получила второе высшее юридическое образование. Десять лет назад начала сотрудничество с «Неометрией» в должности рядового юриста. Далее работала заместителем начальника отдела, начальником отдела, директором по правовым вопросам, то есть росла вместе с компанией и полтора года назад ее возглавила.

— Как давно ваша компания возводит жилье по программам КРТ?

— В 2018 г. мы одними из первых запустили программу комплексного развития территории в регионе, еще до принятия нового закона и поправок к нему. Действовать она будет до 2028 г., и подразумевает строительство двух жилых комплексов — «Флоры» и «Лестории» — в живописном районе Кудепста в Сочи, на площади более 50 га.

В рамках этой программы мы построили и передали городу объекты социальной инфраструктуры. В частности, в наши обязательства по КРТ входило благоустройство набережной, поскольку жилой комплекс расположен у реки. Также компания возвела автомобильный мост, соединяющий наши комплексы с расположенными на другом берегу участками, которые государство выделило многодетным семьям.

Кроме того, проектом КРТ предусмотрена школа на две тысячи мест — самая крупная в регионе.

Помимо этого, мы в данный момент достраиваем детский сад на 550 мест. Сегодня нехватка социальных учреждений в Краснодарском крае достаточно велика, и для нас важно было предусмотреть их в своем проекте. Наш опыт КРТ уже признан успешным, он будет масштабироваться и на других площадках.

— С какими основными трудностями вы встретились в ходе реализации проекта, начатого в 2018 г.?

— Самым сложным был период, когда произошли основные изменения в законодательстве. Около полутора лет у нас не было региональных нормативов в отношении КРТ. Прежние не действовали, а новые еще не были готовы. Потребовалось некоторое время на обсуждение различных вопросов с органами местного самоуправления, департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, поскольку все документы по КРТ были выданы по старым нормативам. К счастью, мы сумели выйти из этой ситуации и приступить к реализации своего проекта.

Марина Черненко имеет 20-летний опыт работы в области права. С 2014 г. по 2021 год занималась юридическим сопровождением федерального девелопера «Неометрия» (входит в структуру инвестиционного холдинга Alias Group). В 2021 г. возглавила юридический департамент Alias Group.

С 2022 года занимает пост генерального директора «Неометрии», в рамках которого отвечает за операционное и стратегическое управление компании.

Сегодня мы работаем по новым правилам, знаем все об их плюсах и минусах, видим подводные камни. Используем все возможности для диалога с органами власти, принимаем участие в обсуждении и создании документов. И я уверена, что застройщики, которые действительно заинтересованы в комплексном освоении территорий, найдут способы для воплощения таких проектов в жизнь.

— Удобнее ли вам стало работать по новым правилам КРТ?

— Новые правила являются более прозрачными. До 2010 г. строительство жилья в нашей стране осуществлялось без параллельного возведения социальной инфраструктуры. Еще недавно в программах КРТ в приоритете были детские сады и школы, но теперь этот список пополнился поликлиниками, объектами спортивного назначения и учреждениями, которые создают дополнительные рабочие места. Последнее очень важно, поскольку Краснодарский край отличается большим миграционным приростом населения, сюда ежегодно приезжают тысячи людей, заинтересованные в трудоустройстве. И эти тенденции нужно учитывать при разработке объектов в рамках КРТ.

— Все ваши проекты по КРТ реализуются только в Краснодарском крае?

— В данный момент проекты в рамках КРТ мы реализуем в Сочи, хотя ведется разработка концепции и подготовка и в других городах. Сегодня любой объект недвижимости в Сочи, более полутора тысяч квадратных метров, согласно правилам землепользования и застройки должен быть реализован по программе КРТ.

В Краснодаре есть два варианта строительства жилья: в рамках комплексного развития или в соответствии с согласованной документацией по планировке территории. В любом случае застройщик будет обязан построить объекты социальной инфраструктуры. Их можно возвести самостоятельно, после чего безвозмездно передать городу, либо поучаствовать в реализации таких проектов в рамках госконтрактов и проектов государственно-частного партнерства. При этом сметная стоимость этих объектов зачастую рассчитана по

нормативам предыдущих лет. Поэтому бывают ситуации, когда уложиться в бюджет, заложенный два-три года назад, уже не получается.

— Это особенность Краснодарского края, или так везде?

— Мне кажется, что это особенность Краснодарского края. Например, в Ростовской области даже землю для развития жилищных проектов предоставляют без торгов. Жилой микрорайон приравнивается к масштабному инвестиционному проекту — если территория занимает свыше одного гектара, то в обязательном порядке нужно разрабатывать документацию по планировке территории.

В ЮФО все строят по договору КРТ, однако в Москве такой необходимости нет, поскольку практически вся земля принадлежит городу. КРТ используется для «упаковки» проекта городом и выставления площадки на аукцион, в основном механизм применяется в промзонах.

— Для вас, как для девелопера, предпочтительнее КРТ или те инструменты, о которых вы говорите?

— С точки зрения девелопера уникальный социальный объект может стать отличительной особенностью и преимуществом жилого комплекса, привлекающим покупателей. Хотя, безусловно, с этим связана и большая ответственность, поскольку строительство социальной инфраструктуры в рамках КРТ должно совпадать с этапами реализации проекта — то есть детский сад или школа должны быть сданы к сроку, который был обещан людям.

Согласно нашим наблюдениям, сегодня застройщики чаще предпочитают самостоятельно возводить такие объекты, поскольку муниципальные власти зависят от сроков получения финансирования и включения проекта в соответствующую программу. Кроме того, часто они строят по типовым проектам, не связанным с архитектурой того или иного жилого комплекса.

Девелопер, напротив, создает социальные объекты, включенные в общий контекст жилого

проекта. Поэтому мы стараемся самостоятельно формировать необходимую инфраструктуру, работать над уникальным архитектурным кодом и возводить узнаваемые и современные школы и детские сады.

— Для города и его жителей КРТ — выгодный инструмент. А чем он интересен для девелопера? Вы сказали, что его использование — это способ получить земельные участки без торгов. Есть ли у этого механизма еще какие то достоинства?

Сегодня застройщику важно не только решить жилищный вопрос клиента, но и создать комфортную среду. И это удобно делать в формате КРТ — формируя зеленые зоны для отдыха и общественные пространства, пользоваться которыми могут не только жители новых микрорайонов, но и все остальные горожане

— Без торгов можно получить только земельные участки для строительства социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. И сегодня это практически единственный способ реализовать такие проекты на муниципальной территории. При этом для нас, как для застройщика, важно обеспечить свои микрорайоны школами и детскими садами — поскольку от этого зависит ликвидность наших объектов и репутация компании.

Кроме того, в рамках некоторых проектов КРТ мы договариваемся с городом о безвозмездной передаче жилья. Например, в Сочи муниципалитету трудно самостоятельно приобрести социальное жилье, обеспечить квартирами сирот и соцработников по федеральной квоте. Высокий уровень цен на рынке просто не позволяет это сделать за счет государственных средств. В этой ситуации помогает механизм КРТ, который позволяет выстроить прозрачную систему взаимоотношений между властью и бизнесом, выступает в качестве института гарантий.

Если застройщик берет на себя обязательства в рамках комплексного развития территорий,

то и город создает для него определенные условия. И, как бы ни менялись ситуация и законодательство, эти обязательства должны быть исполнены. С этой точки зрения модель КРТ является не только честной, но и экономически устойчивой.

— Как вам в свете вашей работы видится нынешний тренд на деурбанизацию?

— Многие наши проекты реализуются на черно-морском побережье. А жизнь у моря так или иначе связана с деурбанизацией и возможностью удаленной работы. Сегодня застройщику важно не только решить жилищный вопрос клиента, но и создать комфортную среду. И это удобно делать в формате КРТ — формируя зеленые зоны для отдыха и общественные пространства, пользоваться которыми могут не только жители новых микрорайонов, но и все остальные горожане.

В Сочи таким проектом для нас является набережная реки Кудепста. Она примыкает к жилым комплексам и юридически является общедомовым имуществом. Но было бы неправильно, если бы другие жители микрорайона не имели к ней доступа.

— Используете ли вы какой то механизм для ведения диалога с властью на стадии определения зон КРТ, еще до внесения сведений о нем в Правила землепользования и застройки, чтобы застройщику было интересно потом в рамках программы КРТ работать в этой локации?

— Изначально у нас были опасения по поводу того, что, если ту или иную территорию в правилах землепользования и застройки не относят к КРТ, то далее реализовывать проекты в рамках этого механизма там будет невозможно. Однако практика показала иное. Есть территории, которые муниципалитет хочет развивать с использованием КРТ по инициативе правообладателя, и при этом вносить изменения в ПЗЗ не требуется.

Если мы как инвестор хотим заниматься комплексным развитием какой-либо территории, то, конечно же, выстраиваем диалог с властью. В Ростове-на-Дону этот диалог осуществляется в

том числе на мероприятиях Клуба градостроителей, в который входят представители власти, общественники, девелоперы и архитекторы. Здесь сообща вырабатываются подходы и решения, позволяющие развивать город. В Краснодарском крае также есть подобная площадка на базе Ассоциации девелоперов региона.

Органы власти открыты для конструктивного обсуждения градостроительной повестки. Ведь зачастую у сотрудников администраций есть большой запрос на экспертизу со стороны архитекторов и застройщиков. И в случаях, когда проект КРТ реализуется по инициативе правообладателя, мы формируем свои предложения, объясняем, что именно от этого получит город. Изучаем все нюансы, сверяемся с документами территориального планирования. В данный момент в Краснодарском крае продолжается обновление генпланов и ПЗЗ, поэтому пока мы не владеем всей информацией, но уже обсуждаем будущие проекты с муниципалитетами.

— В вашей практике КРТ применяется в основном по инициативе правообладателей?

— Да, хотя важно уточнить, что территория под КРТ, как правило, формируется заранее, то есть девелопер самостоятельно ведет переговоры с собственниками. И в некоторых городах удается сформировать определенный земельный фонд, который, по мнению муниципалитета, было бы уместно освоить в рамках КРТ. В таких

случаях проект реализуется по инициативе муниципального образования и выставляется на торги. При этом важно, чтобы себестоимость строительства не оказалась завышенной из-за неоправданно высокой цены на землю. Иначе проект КРТ по инициативе муниципалитета просто не будет реализован.

— Согласно Градостроительному кодексу РФ при использовании КРТ по инициативе правообладателей нельзя вносить изменения в градостроительные документы. При этом решение по остальным видам КРТ имеет приоритет перед ранее утвержденными ПЗЗ или генпланом. Есть ли смысл распространить такую возможность и на КРТ по инициативе правообладателей?

— В кодексе указано, что при принятии решения о комплексном развитии территории, изменения в ГП и ПЗЗ вносятся в течение 90 дней. Решения о КРТ принимаются по трем его видам — жилой и нежилой застройки, а также незастроенной территории. По инициативе правообладателей решение не принимается, соответственно норма про изменение ГП и ПЗЗ не применяется.

Например, в Сочи новый генплан был принят только в конце 2023 г. Теперь городу понадобится шесть-восемь месяцев на разработку новых ПЗЗ, которые будут соответствовать этому документу. В этой ситуации мы можем только ожидать начала действия новых правил.

Разумеется, муниципалитет обязан соблюдать требования законодательства, включая проведение торгов, а также процедуру согласования проекта в различных инстанциях. Однако возможность точечной корректировки генплана и ПЗЗ могла бы существенно облегчить работу. К примеру, в Краснодаре генплан был принят в 2020 г., но только сейчас появилось понимание, что не все было учтено — а, значит, потребуются новые корректировки. И процесс их внесения также займет долгое время.

— В Градостроительном кодексе закреплены общие принципы, а решение многих вопросов отдано на уровень субъектов. Может, нужно, чтобы все застройщики и субъекты работали по неким общим правилам, и чтобы опыт, приобретенный в одном субъекте, использовался при работе в другом? Или разные условия в регионах диктуют необходимость определения каждым субъектом, какой механизм он будет использовать, какие зоны КРТ станет формировать, какие дома включит в проект?

— Безусловно, в каждом регионе есть своя специфика, собственные накопившиеся проблемы, которые можно решить с использованием того или иного механизма КРТ. По этой причине не всегда удастся унифицировать подходы, нужно учитывать особенности того или иного субъекта.

С другой стороны, должны быть некие общие принципы, задающие вектор в диалоге между бизнесом и муниципальной властью.

Федеральный девелопер «Неометрия» (основной актив инвестиционного холдинга Alias Group) входит в список системообразующих предприятий Краснодарского края. Осуществляет комплексную деятельность от подбора земельных участков до эксплуатации готовых объектов. Компания работает на рынке Южного федерального округа с 2010 г., специализируется на комплексном развитии территорий и возведении объектов недвижимости от комфорт-класса до премиум-сегмента. В настоящий момент компания лидирует по объему строящегося жилья на черно-морском побережье и входит в рейтинг крупнейших застройщиков Южного федерального округа и России по версии ЕРЗ.РФ. Федеральный девелопер «Неометрия» за 13 лет реализовал 38 объектов площадью 1 млн м², на стадии строительства 10 проектов площадью 1,5 млн м², на запуске — 12 объектов площадью более 2 млн м².

— Какой вам видится донастройка механизма КРТ? Что вы считаете нужным внести в Градостроительный кодекс на федеральном уровне?

— Первое, в чем девелоперы видят необходимость — снятие запрета на вовлечение в

реализацию проектов КРТ неразграниченной территории. Как правило, не вся муниципальная земля стоит на кадастровом учете и находится в одной функциональной зоне. Не всегда проведена оценка ее стоимости. В результате она простаивает, хотя могла бы принести пользу городу.

Второй момент касается смежного расположения объектов. Чтобы застройщик мог построить школу или детский сад, они должны примыкать к границам КРТ. Но это не всегда возможно — например, вводу образовательного учреждения в эксплуатацию может помешать наличие на участке несмежной дороги. Что совсем нелогично, поскольку очевидно, что дорога между жилым микрорайоном и социальным объектом необходима.

Также бывают ситуации, когда территория напрямую не примыкает к жилому комплексу, однако находится в радиусе доступности. При этом в градостроительных документах существуют такие определения, как 300-метровая доступность детского сада или 500-метровая — у школы. Так почему нельзя рассматривать радиальное расположение участков?

— Как вы оцениваете возможность реализации проекта КРТ государством? Насколько такой механизм будет востребован и применим на практике? Или в ближайшее время мы увидим только проекты КРТ, финансируемые частными лицами?

— Я думаю, что проектов, подразумевающих реализацию КРТ исключительно силами государственных органов, будет очень немного. Сначала нужно провести тендер на проектирование, затем саму эту процедуру, рассчитать смету, организовать экспертизу и торги. Все это займет несколько лет, и есть риск, что за столь продолжительное время проект перестанет со- отвечать реалиям рынка.

Девелоперы могут реализовать проект КРТ значительно быстрее. Они просто не могут себе позволить затягивать сроки строительства, поскольку это приведет к его значительному удорожанию.



Марина
Черненко

генеральный директор федерального девелопера «Неометрия»

ИНТЕРВЬЮ

СПЕЦПРОЕКТЫ

КРТ