

«ДОМ.РФ» — уникальный участник проектов КРТ

14.06.2024

ИНТЕРВЬЮ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

КРТ

СТРОИТЕЛЬСТВО



Группа компаний «ДОМ.РФ» — уникальный участник программы КРТ, выполняющий одновременно несколько ролей на разных этапах реализации проектов: предоставляет

застройщикам федеральные земли под проекты КРТ незастроенных территорий (АО «ДОМ.РФ»); финансирует застройщиков (Банк ДОМ.РФ) и, наконец, выдает ипотечные кредиты гражданам, приобретающим жилье. В портфеле компании на данный момент находится несколько десятков проектов КРТ. В рамках совместного проекта с BGP Litigation [«Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ»](#) мы побеседовали с Натальей Романюк, вице президентом АО «Банк ДОМ.РФ», и Артемом Горожановым, руководителем правового сопровождения проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ».

— Когда у вас появились проекты по финансированию комплексного развития территорий?

– АРТЕМ: В проектное финансирование в «ДОМ.РФ» мы углубились начиная с 2017 г., когда эта сфера получила распространение. Я считаю нашу компанию одним из лидеров изучения и анализа девелоперских проектов. Из конкурентов с точки зрения уровня анализа и ведения таких проектов, наверное, только Сбербанк.

После появления в Градостроительном кодексе РФ главы о КРТ, мы в числе первых начали реализовывать такие сделки. Но я не слишком разграничивал бы их, в целом КРТ можно назвать разновидностью проектного финансирования, только с некоторыми нюансами.

— Насколько, с точки зрения банка, проекты КРТ интересны вам?

– АРТЕМ: Они интересны для нас в той же степени, что и для частных инвесторов, планирующих реализацию эффективного девелоперского проекта.

– «ДОМ.РФ» рассматривает КРТ проекты как вид проектного финансирования. Считаете ли вы проекты КРТ приоритетными?

– АРТЕМ: Конечно, в частности в силу нашей институциональной роли. Группа компаний «ДОМ.РФ» — уникальный участник программы КРТ. Мы выступаем одновременно в нескольких ролях и на разных этапах: предоставляем застройщикам федеральные земли под

проекты КРТ незастроенных территорий (АО «ДОМ.РФ»), финансируем застройщиков (Банк ДОМ.РФ), помогаем конечным пользователям проектов КРТ — гражданам, приобретающим жилье (ипотечное кредитование — Банк, оператор государственных ипотечных программ — АО «ДОМ.РФ»). Мы стремимся занять лидирующее место среди банков, кредитующих КРТ проекты. Сейчас у нас в портфеле находится несколько десятков проектов КРТ, но в ближайший год мы прогнозируем их существенный рост.

Артем Горожанов

С 2016 г. по настоящее время — АО «Банк ДОМ.РФ», и. о. директора Правовой службы.

2015–2016 гг. — АКБ «РосЕвроБанк», начальник юридического отдела.

2014–2015 гг. — «НОТА-Банк», главный юрисконсульт.

2011–2014 гг. — АКБ «Инвестбанк», ведущий юрисконсульт.

— Вы предоставляете финансирование в основном в Москве или и в регионах тоже?

– НАТАЛЬЯ: Мы финансируем повсюду. В Москве конкуренция, конечно, сильнее, но в целом у нас нет ограничений или исключений по регионам.

— С кем вы работаете больше: с юридическими отделами строительных компаний или с GR блоком? Кто плотнее взаимодействует с вами?

– НАТАЛЬЯ: Мы активно вводим в практику принцип, согласно которому юрист, сопровождающий проект, должен знать детали и быть нацеленным на конечный результат. При реализации КРТ проектов юридическая функция активно взаимодействует с бизнесом и представляет собой участника, равно ответственного за успешный результат реализации

проекта. Фрагментарное участие юридической службы в реализации проектов, на мой взгляд, — не самая эффективная стратегия.

— Вы оцениваете проект КРТ по какой то отдельной методике, или его финансирование не отличается от проектного?

– АРТЕМ: Специфики в этом плане нет. Мы оцениваем порядок предоставления земель, анализируем титул, градостроительные риски, в целом подход такой же, как и при оценке стандартного проектного финансирования.

— Какие из видов КРТ вы оцениваете как более перспективные, исходя из практики вашего банка?

– АРТЕМ: Пока не могу сказать, какие превалируют. Мы работаем со всеми. Каждый из видов КРТ, предусмотренных законом, преследует свою цель. Например, если проект экономически мало привлекателен, мы видим активное участие публичного субъекта.

— Передовая практика КРТ подразумевает создание разного рода объектов, как инфраструктурных, так и мест приложения труда. Как вы оцениваете этот тренд? Замечаете ли, что застройщики ради повышения привлекательности проекта расширяют перечни возводимых объектов, которые не относятся к жилым?

– НАТАЛЬЯ: Такой тренд, действительно, есть. Я считаю, что создание удобной локации является одной из целей нового регулирования, нового инструмента. Застройщики делают акцент в первую очередь на социальные и коммерческие объекты, на те места, где можно работать, отдыхать, создают общественное пространство. Создание социальных объектов во многом обусловлено требованиями публичной власти. Но и застройщики стараются включать в свои жилые проекты такие объекты, которые обеспечивают устойчивый рост города и комфорт проживающих в нем людей. Это связано как с высокой конкуренцией на рынке жилого строительства и стремлением максимизировать прибыль с квадратного метра, так и с повышением уровня осознанного потребления у людей, приобретающих

жилье. Мы видим, как растут требования потребителей: люди хотят иметь широкий выбор планировки квартир, понимать концепцию проекта, оценивают архитектурные решения, общественное пространство, образовательную, досуговую, медицинскую, иную инфраструктуру и пр.

Наталья Романюк

С декабря 2023 г. по настоящее время — вице-президент АО «Банк ДОМ.РФ».

С июля 2022 г. по настоящее время — заместитель управляющего директора в АО «ДОМ.РФ», с декабря 2023 г. — исполняющий обязанности управляющего директора.

С декабря 2015 г. по март 2018 г. — руководитель направления блока правового обеспечения ипотечных операций в АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

С 2002 г. по 2015 г. — правовое сопровождение строительных и девелоперских компаний на позициях от юриста до начальника юридических подразделений на территории г. Владивостока и г. Москвы.

— После реформы КРТ в конце 2020 г. многие вопросы реализации этого механизма в части регулирования были переданы на уровень субъектов РФ. Например, отнесение МКД, не признанного аварийным, к объектам, подлежащим сносу. Как вы считаете, не приведет ли это к фрагментированному регулированию и появлению сложностей у застройщиков в ходе реализации проектов в различных регионах? Не обесценится ли опыт, приобретенный застройщиком в одном регионе, при работе в другом?

– НАТАЛЬЯ: Безусловно, все субъекты должны работать в одном правовом поле, но есть и вопросы, которые следует решать на региональном уровне. Каждый субъект, учитывая демографические, климатические, социальные и иные факторы, должен самостоятельно осуществлять градостроительную политику, используя в числе прочего механизм КРТ для

повышения ее эффективности.

— Меняется ли у вас алгоритм оценки проектов в зависимости от региона?

– АРТЕМ: Региональная специфика, безусловно, имеется. В одних регионах границы КРТ могут быть более узкими, в других, наоборот, масштабными, охватывать целые кварталы. Но мы не замечаем существенного различия в ландшафте правового регулирования в разных субъектах. Скорее мы видим консервативный подход к регулированию КРТ на уровне субъектов, они не очень активно используют факультативные полномочия законодательного регулирования, часто дублируют положения, закрепленные на федеральном уровне. В некоторых субъектах мы замечаем использование вместо КРТ иных механизмов, например инвестиционных проектов. Со своей стороны, мы всячески инициируем использование механизма КРТ.

— Вы сказали, что публичный субъект может самостоятельно реализовывать проект КРТ, экономически не очень привлекательный для частного субъекта. При этом в Градостроительном кодексе нет механизма, позволяющего публичному и частному инвесторам заниматься реализацией таких проектов совместно. Как вы оцениваете возможность совместной реализации?

– НАТАЛЬЯ: АО «ДОМ.РФ» реализовывает проекты, в которых публичный субъект берет на себя обязательства по созданию части объектов, в основном инфраструктурных и социальных. На сегодняшний день таких проектов реализовано не очень много, но мы видим положительную динамику: застройщики активно берутся за их реализацию, публичные субъекты участвуют в переговорах с целью создания комфортных жилых проектов.

Я позитивно оцениваю такую возможность.

Взаимодействие публичных и частных средств и ресурсов — хорошая идея, отношения между публичным и частным субъектами в данном случае будут более структурированными

и прозрачными. Я полагаю, что в таком механизме больше возможностей появится у застройщиков среднего сегмента, которым сложно самостоятельно реализовать проект КРТ ввиду его масштабности.

— То есть публичный субъект участвует в софинансировании проекта?

– НАТАЛЬЯ: Да, например, инфраструктура и школа возводятся за счет субъекта. В обозримом будущем мы надеемся увидеть больше работающих школ и детских садов, созданных за счет бюджета.

— Решение о КРТ — нормативный правовой акт с неограниченным сроком обжалования. Не видите ли вы для себя рисков, связанных с обжалованием такого решения спустя какое-то время после начала реализации проекта? И, если да, то как вы их митигируете: проверяете обоснованность принятия решения с точки зрения каких-либо рисков, может быть земельных участков, вошедших в зону КРТ, или воспринимаете это как данность и признаете, что принятое решение не несет в себе особых рисков?

– АРТЕМ: Очень хотелось бы, чтобы после выдачи разрешения на строительство участники девелоперского проекта не сталкивались с какими бы то ни было рисками, возникшими до этого момента. Но мы понимаем, что риски в проектах КРТ могут быть высокими в связи со сложностью и длительностью их реализации. Мы проводим глубокий и обширный анализ всех отношений, связанных с реализацией конкретного проекта КРТ: изучаем документы градостроительного регулирования, историю приобретения земельных участков, сведения из информационного пространства относительно рассматриваемого проекта и пр. Отдельные более простые проекты можно финансировать по принципу «кредитного конвейера», проверяя только ключевые зоны риска. Проекты КРТ, конечно, требуют более основательного подхода к проверке. К тому же развиваемые территории могут иметь различную историю. Если история длительная и сложная, с большим количеством титулов и сделок, проводится более глубокий анализ.

— Какой вам видится возможная корректировка механизма КРТ в целях повышения его эффективности?

– НАТАЛЬЯ: Нам кажется крайне важным внесение в Градостроительный кодекс положений о возможности передачи прав и обязанностей по договору о КРТ и прав на земельный участок, переданный на основании решения о КРТ, в залог. Также необходимо предусмотреть возможность уступки прав по договору КРТ от лица, заключившего договор КРТ, его дочернему обществу или дочернему обществу основного общества, дочерним обществом которого является лицо, заключившее договор о КРТ, без повторного проведения процедуры торгов для заключения договора о КРТ.

Также мы считаем правильным установить в Градостроительном кодексе закрытый перечень оснований и перечень допустимых отклонений, при несоблюдении которых исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления будут вправе отказаться от договора о КРТ в одностороннем порядке, а также запрет на односторонний отказ от договора о КРТ исполнительного органа государственной власти

или органа местного самоуправления по иным основаниям.

Следует разработать порядок согласования документов территориального планирования при заключении договора КРТ по инициативе правообладателя и его исполнении (в том числе внесение изменений в документы территориального планирования) в соответствии с порядком, предусмотренным для договора КРТ, заключенного на торгах, распространив их действие на порядок заключения договора КРТ согласно ст. 70 ГрК РФ.

Очень важно сократить срок внесения изменений в генеральный план поселения и генеральный план городского округа до 30 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Также в Градостроительный кодекс, Федеральный закон от 13.07.2015 № 224 «О государственном (муниципальном) партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в Федеральный закон от 21.07.2005 № 115 «О концессионных соглашениях» стоит внести изменения, направленные на обеспечение возможности заключения соглашений о ГЧП и концессионных соглашений с лицом, заключившим договор о КРТ, либо с иным лицом, входящим в одну группу компаний с застройщиком КРТ, без проведения конкурса.

Необходимо разработать упрощенный порядок изъятия имущества, предусматривающий сокращенные сроки на изъятие имущества и сокращенные процессуальные сроки рассмотрения исков об оспаривании решения о КРТ и/или изъятии имущества, в том числе порядок вынесения вопроса о размере возмещения за изымаемое имущество в отдельное производство.

Важно утвердить общие требования/порядок межведомственного взаимодействия заключения договоров КРТ и исполнения условий КРТ с участием органов исполнительной власти.

Также нам представляется важным дополнить обязательные для включения существенные

условия договора КРТ, указанные в ст. 68 ГрК РФ, сроками исполнения обязательств органов исполнительной власти; мерой ответственности органов исполнительной власти (например, фиксированной неустойкой); порядком переноса сроков исполнения обязательств сторон в случае наступления особых обстоятельств, перечень которых зафиксирован в договоре КРТ; порядком переноса срока выполнения обязательств одной стороны при невыполнении другой стороной своих обязательств (при наличии зависимости между сроками выполнения обязательств).



Наталья

Романюк

вице президент АО «Банк ДОМ.РФ»



Артём

Горожанов

руководитель правового сопровождения проектного
финансирования АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНТЕРВЬЮ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

КРТ

СТРОИТЕЛЬСТВО