

«Самое финансово- и энергозатратное КРТ — это КРТ жилой застройки»

26.07.2024

ИНТЕРВЬЮ

СПЕЦПРОЕКТЫ

КРТ



В рамках совместного проекта с BGP Litigation «Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ?» мы продолжаем беседовать с представителями девелоперов, с тем чтобы обобщить мнение строительных компаний о достоинствах и недостатках действующего регулирования комплексного развития территорий (КРТ). В этом номере мы предлагаем вашему вниманию интервью с Денисом Лебедевым, вице президентом по развитию и GR компании GloraX.

— Чем интересен механизм КРТ для вас как для застройщика?

— Институт КРТ прежде всего позволяет инвесторам добиваться повышенных технико-экономических показателей (ТЭП), ускорять сроки получения и утверждения градостроительной документации (генплана, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории), оперативно изменять ее в соответствии с приемлемыми ТЭП. КРТ — инструмент, понятный для банков, позволяющий привлекать проектное финансирование, инфраструктурные облигации, заключать соглашения о защите капиталовложений. К тому же он удобен для повышения качества городской среды.

— Какие из видов КРТ встречаются в вашей практике, и какие из них вы считаете наиболее перспективными?

— Как правило, мы работаем по договорам КРТ по инициативе правообладателей, нежилой застройки и незастроенной территории. Есть один проект КРТ жилой застройки — территория бывшего завода «Серп и молот» в Москве. Самым финансово и энергозатратным является КРТ жилой застройки. КРТ по инициативе правообладателя весьма перспективно и может быть эффективным при большой площади застройки участка правообладателя и наличии смежных незастроенных земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, поскольку позволяет улучшить ТЭП проекта.

— Участвует ли ваша компания в диалоге с органами власти на стадии обсуждения перечня земельных участков, включаемых в проект КРТ, и на стадии формирования

технико-экономических показателей?

— Мы всегда поддерживаем диалог с органами власти, география наших проектов постоянно расширяется. Предварительная проработка проектов КРТ в формате «власть — бизнес» может быть эффективной. Как правило, мы участвуем в диалоге с органами власти на этапах выбора площадок для покупки прав на земельные участки или иную недвижимость/ реализации проекта, проработки имущественно правовой схемы его реализации. Мы также оказываем методическую помощь в разработке нормативных и индивидуальных правовых актов в сфере земельных и имущественных отношений, градостроительства, способствующих более эффективной реализации проектов КРТ.

— В настоящее время регулирование порядка установления зон КРТ делегируется субъектам. Необходимо ли такое регулирование на федеральном уровне?

— Мы считаем действующее регулирование целесообразным. Именно на местах лучше решать, накрывать ли территории зонами КРТ с учетом конкретных обстоятельств. Принимая во внимание наличие части 5.2 ст. 30 ГрК РФ, мы не считаем обязательным устанавливать в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) зоны КРТ.

— С 2022 г. зоны потенциального КРТ установлены в существенной части городских поселений. Не видите ли вы рисков для собственников земельных участков и объектов недвижимости, которые относятся к зоне потенциального КРТ? Может быть, правильнее исключать зону КРТ из ПЗЗ, если в течение определенного срока не было принято решение о реализации КРТ в отношении этой зоны?

— Такие риски, безусловно, существуют. Согласно позиции Верховного Суда [\[1\]](#) в Санкт-Петербурге территории, в границах которых планируется КРТ, в силу регионального законодательства установлены в Приложении No 6 к ПЗЗ, развитие указанных территорий, в том числе земельных участков в их границах, возможно исключительно за счет механизмов комплексного развития, определенных ГрК РФ, на основании утвержденной документации

по планировке территории в целях ее комплексного развития. Позиция Верховного Суда исключает возможность развития территории, накрытой зоной КРТ в ПЗЗ, иными способами, помимо механизмов КРТ. Иными словами, собственник земельного участка в границах этой территории не сможет его застроить и получить градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство, если не захочет использовать механизм КРТ по инициативе правообладателей с принятием на себя соответствующих социальных обязательств, что не всегда для него экономически оправданно. Если территория неинтересна инвесторам, то вместо развития это может привести к ее стагнации на неопределенный срок. Причем у заинтересованных лиц будут сложности с обжалованием в суде установления зоны КРТ с учетом данной позиции Верховного Суда. На наш взгляд, лучше не накрывать территорию зоной КРТ в ПЗЗ, что позволяет сделать часть 5.2. ст. 30 ГрК РФ. Это не помешает КРТ, если соответствующий проект будет востребован. Такая практика, в частности, применяется в Ленинградской области.

— Как вы оцениваете практику самостоятельной реализации Российской Федерацией, ее субъектом или уполномоченным юридическим лицом проектов КРТ без привлечения частного застройщика?

— Мы ни разу не сталкивались с практикой самостоятельной реализации КРТ публичным образованием или уполномоченным им юридическим лицом без привлечения частного застройщика. Во всех известных нам случаях юридическое лицо, уполномоченное публичной властью, привлекает частного застройщика. В части 3 ст. 71 ГрК РФ прямо указано, что оператор КРТ принимает решение о проведении торгов на право заключения договора КРТ. Такое правило, например, установлено законодательством Ленинградской области. Процесс выглядит следующим образом: оператор КРТ проводит торги и по их результатам заключает договор КРТ и субаренды земельного участка для строительства. При этом в договор КРТ часто включаются обязанности инвестора, не предусмотренные условиями конкурса и действующим законодательством, в частности компенсация расходов оператора КРТ для подготовки площадок к реализации проектов. Такая практика, на наш

взгляд, не вполне соответствует требованиям федерального законодательства.

— Приходилось ли вам работать с договором КРТ, условия которого предусматривали обязанности публичного субъекта по созданию объектов транспортной, инженерной или социальной инфраструктуры? Как вы оцениваете подобную практику?

— Приходилось, например в Нижнем Новгороде. Это полезная и выгодная для инвестора практика. Он в любом случае не подразумевает чрезмерной социальной нагрузки по созданию всех объектов транспортной, инженерной или социальной инфраструктуры. В противном случае это неизбежно повлечет за собой повышение стоимости квадратного метра жилья и коммерческих площадей.

— Не считаете ли вы, что проекты КРТ стоит также поддерживать бюджетным субсидированием?

— Это необходимо с учетом широкого распространения инфраструктурных кредитов. С нашей точки зрения, в создании и эксплуатации любых объектов публичной собственности (социальной, транспортной инфраструктуры или необходимых для осуществления полномочий органов публичной власти) так или иначе следует задействовать бюджетное финансирование, в том числе в форме субсидирования. Тут самое главное и сложное — соблюсти пропорции бюджетного финансирования инвестора и определить его критерии. Данный вопрос нельзя решить на федеральном уровне раз и навсегда для всех случаев.

— Решение по поводу КРТ является нормативным правовым актом, срок обжалования которого не ограничен. Как вы минимизируете риски, связанные с обжалованием такого решения в ходе реализации проекта?

— Такие риски митигируются прежде всего качественной градостроительной и правовой экспертизой проекта на входе, взаимодействием с органами публичной власти и местным сообществом, потенциальными интересантами при подготовке и реализации проекта КРТ. С нашей точки зрения, они существенно выше в КРТ жилой застройки. Здесь могут возникнуть

вопросы соответствия критериям жилых домов, допустимых для КРТ жилой застройки по физическому износу основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундамента), по ограниченно работоспособному техническому состоянию, что может потребовать проведения дорогостоящей экспертизы.

Основным риском, повлиять на который инвестор, как сторона по договору о КРТ, практически не может, является нарушение процедуры принятия решения о КРТ. Сложно представить себе решение, которое прямо противоречило бы нормам Градостроительного кодекса РФ или законодательства субъекта РФ о КРТ.

При подготовке и реализации проектов КРТ на торгах (КРТ нежилой и жилой застройки, незастроенной территории), даже при установлении внешних границ территории КРТ путем установления координат характерных точек границ земель, всегда есть риск того, что на этих территориях окажутся объекты (земельные участки, здания, сооружения), границы которых в установленном порядке не определены на местности в актуальной системе координат, даже если права на такие объекты недвижимости зарегистрированы. Наличие подобных объектов может повлечь за собой как минимум признание решения о КРТ и заключенного на торгах договора о КРТ незаконными / недействительными в части соответствующего объекта или территории третьего лица.

— Вы сейчас активно занимаетесь проектами КРТ по всей России. Сильно ли отличается процедура принятия решения о КРТ в разных регионах?

— В целом не сильно. Требования нормативных актов субъектов РФ практически идентичны. Отличается скорость принятия решений и согласования основных условий КРТ. Хотелось бы отметить эффективную работу органов исполнительной власти и местного самоуправления Нижегородской области.

— В каком регионе России сложнее всего согласовать проект КРТ и почему?

— Сложнее всего реализовать проект КРТ в Санкт Петербурге. Здесь нет ни реализованных, ни реализуемых проектов. Задача комплексного развития с учетом сложившейся, в частности исторической, застройки города решается с использованием механизмов инвестиционных договоров (договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях), концессионных соглашений.

— С какими судебными спорами в процессе реализации проектов КРТ вы сталкиваетесь чаще всего?

— Мы, к счастью, с судебными спорами в процессе реализации проектов КРТ, не сталкивались.

— Что нужно сделать для повышения эффективности КРТ?

— Целесообразно предусмотреть в гл. 10 ГрК РФ, в Земельном и Налоговом кодексах и региональном законодательстве следующие нормы, направленные на оптимизацию регулирования КРТ:

1) о выкупе земельных участков после утверждения документации по планировке территории и строительства объектов социальной либо инженерной или транспортной инфраструктур при реализации проектов КРТ, масштабных инвестиционных проектов (МИП);

2) о льготных ставках:

— выкупной цене при покупке у публичного собственника участков под реализованными КРТ масштабными инвестиционными проектами (МИП);

— арендной плате при аренде у публичного собственника участков под КРТ, МИП при строительстве объектов регионального и местного значения (социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры);

3) об установлении щадящих штрафных санкций за просрочку исполнения (при

незначительном нарушении) для стороны по договору о КРТ;

4) об освобождении от НДФЛ всех собственников аварийного или находящегося в неудовлетворительном состоянии жилого фонда, расселяемого в рамках КРТ жилой застройки независимо от срока нахождения жилого помещения в собственности и основания его приобретения (по наследству, договору дарения) после принятия решения о КРТ;

5) о возможности залога участков проекта КРТ для проектного финансирования;

6) о приравнивании договора о КРТ (ДКРТ) по инициативе правообладателя по своему содержанию и правовым последствиям к решению о КРТ;

7) о том, чтобы стороной по ДКРТ обязательно выступали представители уполномоченных органов публичного собственника, которому передаются объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры и иные объекты для публичных нужд;

8) о том, чтобы документация по планировке территории (ДПТ) во исполнение решения о КРТ либо ДКРТ по инициативе правообладателя не включала сведений об объектах инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры и об иных объектах для публичных нужд, подлежащих строительству за счет инвестора, не предусмотренных решением о КРТ / договором о КРТ / ДКРТ по инициативе правообладателя при их принятии / заключении;

9) о том, чтобы аукцион на право заключения ДКРТ не мог проводиться, если от инвестора требуется полностью за свой счет или за счет привлеченных средств провести мероприятия:

— по расселению аварийного жилищного фонда и передаче построенных квартир таким жильцам;

— строительству и безвозмездной передаче в публичную собственность объектов

инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры и иных объектов для публичных нужд;

— расселению / выкупу территорий / земельных участков ИЖС, СНТ, дачного строительства.

В таких случаях ДКРТ (кроме ДКРТ по инициативе правообладателя) может быть заключен исключительно по результатам конкурса.

10) о том, чтобы в отношении элемента планировочной структуры (квартала), а также территории комплексного развития не допускалось утверждение более чем одного комплекта документации по планировке территории и чтобы утверждение такой документации в отношении линейного объекта осуществлялось без внесения в нее соответствующих изменений.

Сложнее всего реализовать проект КРТ в Санкт-Петербурге. Здесь нет ни реализованных, ни реализуемых проектов. Задача комплексного развития с учетом сложившейся, в частности исторической, застройки города решается с использованием механизмов инвестиционных договоров, концессионных соглашений

Также необходимо учесть, что на сегодняшний день статья 56.12. ЗК РФ не содержит положений о порядке взаимодействия органов публичной власти и стороны по договору о КРТ при изъятии имущества для госнужд. Эти нормы не состыкованы с нормами Градостроительного кодекса РФ. Следовательно, вст. 68 ГрК РФ и ст. 56.7, 56.12 ЗК РФ, а также в Законе о государственной регистрации недвижимости нужно прямо прописать, что сторона по договору о КРТ на основании этого договора действует без доверенности от имени органа публичной власти при изъятии имущества у правообладателей для государственных и муниципальных нужд, в том числе вправе самостоятельно подписывать

соглашение об изъятии на основании соответствующего решения и подавать все необходимые заявления и документы в регистрирующий орган.

[\[1\]](#) Определение СКЭС ВС РФ от 15.08.2023 No 307 ЭС23 1848.



Денис

Лебедев

вице президент по развитию и GR компании GloraX

ИНТЕРВЬЮ

СПЕЦПРОЕКТЫ

КРТ