

«Сегодня у государства в приоритете расселение ветхого и аварийного жилья»

07.11.2024

ИНТЕРВЬЮ

КРТ



Комплексное развитие территорий (КРТ) является одним из приоритетных направлений работы Минстроя России. В настоящее время принято 630 решений о КРТ, более 120 из них — с начала этого года, вот почему в рамках нашего совместного с BGP Litigation проекта [«Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ»](#) мы не могли не побеседовать с

директором департамента комплексного развития территорий Минстроя Марией Синичич.

— С какими вопросами по поводу КРТ застройщики обращаются в Минстрой России чаще всего?

— Самыми популярными являются вопросы по поводу освобождения территории под застройку (как прекращения прав третьих лиц, так и непосредственно снос объектов, перенос (переустройство) линейных объектов), вовлечение недвижимости федерального значения и федеральной собственности, ускорение начала подготовительных, проектных и строительно-монтажных работ в целях сокращения срока реализации проекта. Как правило, застройщиков интересует сокращение административных барьеров. Правообладатели объектов недвижимости просят о предоставлении таких же прав, как и при реализации КРТ жилой, нежилой, незастроенной территории.

В настоящее время для правообладателей действует следующий порядок: для начала необходимо соответствовать генеральному плану и ПЗЗ, а затем можно выступить с инициативой о заключении договора КРТ. Это сделано не случайно. Все-таки за управление градостроительной политики отвечает муниципальное образование, и именно оно решает, возможно ли возведение объектов в тех или иных параметрах в конкретном месте или нет. В прошлом году были внесены изменения, согласно которым решения о КРТ могут реализовываться операторами КРТ, при этом впервые законодательством предусмотрена возможность заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей объектов недвижимости, реализация которого потребует внесения соответствующих изменений в генеральный план и ПЗЗ, после заключения такого договора. Еще застройщики просят разрешить с помощью КРТ освоить территории, на которых сегодня расположены исключительно объекты индивидуального жилищного строительства, но сегодня у государства в приоритете расселение ветхого и аварийного многоквартирного жилья. Сначала нужно решить эту задачу.

Мария Синичич

Директор департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Член экспертного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ по формированию комфортной городской среды.

Окончила Московский государственный строительный университет (МГСУ — МИСИ), факультет «Промышленное и гражданское строительство», выпускница Президентской программы подготовки управленческих кадров РЭУ им. Г.В. Плеханова «Стратегический менеджмент», сертифицированный специалист в сфере управления проектами PMI (РАНХиГС).

— Как у вас налажено взаимодействие с застройщиками?

— Задача, поставленная перед нами Правительством РФ в лице Марата Шакирзяновича Хуснуллина, — развивать КРТ. Соответственно, все участники (и государство, и застройщики, и жители) должны быть удовлетворены нашей работой. Застройщиков мы рассматриваем как наших помощников, потому что они более мобильны и восприимчивы к переменам, нежели государственный аппарат, который должен обеспечивать безопасность и стабильность. С застройщиками у нас налажено оперативное общение в Telegram-канале, в котором наши юристы отвечают на вопросы, мы регулярно проводим встречи с объединением застройщиков при поддержке Единого реестра застройщиков (ЕРЗ). При наличии какой-либо проблемы созываем совещание, приглашаем представителей заинтересованных или, напротив, незаинтересованных в этом федеральных органов власти, и включаем их в эту работу.

— Сколько человек трудится в вашем департаменте?

— У меня в департаменте сейчас трудится 30 человек. В структуру департамента входят следующие отделы: правового обеспечения; сопровождения и реализации специальных программ и проектной деятельности; мониторинга социально-экономического развития регионов по вопросам градостроительной деятельности; мониторинга реализации КРТ в субъектах РФ; сопровождения проектов; реализации мер государственной поддержки инфраструктурных проектов. Последний отдел занимается федеральным проектом «Инфраструктурное меню»: инфраструктурными бюджетными кредитами, инфраструктурными облигациями, средствами фондов национального благосостояния на цели ЖКХ. Сегодня в рамках нового Национального проекта «Инфраструктура для жизни» готовим Федеральный проект «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах».

— Ваш департамент осуществляет мониторинг реализации КРТ во всех регионах. В каком регионе больше всего реализуется или будет реализовано проектов КРТ?

— Мы ведем статистику, отслеживаем ситуацию, у нас четко выстроен план реализации проектов с каждым из регионов. С теми, кто опаздывает или не выпускает вовремя документацию, мы разбираемся. Накопленный объем данных позволяет нам проводить всестороннюю аналитику.

Например, в Хабаровске запланировано 26 проектов КРТ, сегодня реализуется три. Регионы-лидеры — это Московский регион, Тюменская, Кемеровская, Свердловская и Кировская области. Конечно, делать много и качественно получается не у всех и не всегда.

Ситуация с проектами КРТ сейчас непростая. Сначала у этого направления было затишье, после 2022 г. все замерло, потом стало постепенно оживать. Проекты КРТ отличаются высокой степенью риска, дорогими бридж-кредитами на подготовку территории, когда нельзя взять проект на финансирование, особенно с учетом нынешней ключевой ставки в 21%. Для того, чтобы начать эту работу, надо обладать хорошим портфелем уже реализованных проектов.

— Сколько проектов КРТ реализуется в настоящее время?

— На сегодняшний день в 86 субъектах страны реализуются 1192 проекта КРТ на разных этапах: от проработки таких территорий до моделирования дальнейшего жизненного цикла реализуемого проекта. Общая площадь земельных участков, выделенных под КРТ, составляет 30,9 тыс. га, а градостроительный потенциал территорий, на которых такая реализация возможна, достигает более 215 млн м², включая почти 155 млн м² жилой площади. По сравнению с 2022 г. количество проектов КРТ выросло на 35%, а их градостроительный потенциал увеличился на 36%.

Фактический ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в рамках КРТ с 2021 г. составил более 1,4 млн м², в том числе более 1,2 млн м² жилья. С каждым годом объем

ввода жилья по КРТ будет только увеличиваться.

Помимо стимулирования жилищного строительства применение механизма КРТ в регионах способствует ускорению расселения аварийного жилья за счет внебюджетного финансирования: в 23 регионах граждане уже переселены из аварийного жилья площадью более 153 тыс. м² в рамках проектов комплексного развития.

— Какие из видов КРТ наиболее распространены?

— Только с начала года было принято 96 решений КРТ. Мы проводим анализ застройки, половину которой занимает жилая и нежилая недвижимость. Где-то треть застройки — это КРТ по инициативе правообладателя, чуть меньше — КРТ незастроенных территорий. Сегодня начинает сильно перевешивать блок жилой застройки. В нежилом блоке большой прирост дает Москва. А по жилью регионы начинают прирастать довольно существенно. Пришло понимание того, что строить больше нигде, надо идти в застроенные территории. Плюс наша политика, мы рекомендуем решать государственные задачи с помощью КРТ.

— Какие из видов КРТ наиболее перспективны?

— Перспективными являются все виды комплексного развития, каждый из которых адаптирован под конкретные условия региона и потребности населения, а ключевым видом КРТ является КРТ жилой застройки. Каждый из видов КРТ направлен на создание сбалансированных условий для экономического и социального развития региона, что позволяет улучшать инфраструктуру и привлекать инвестиции. Вместе с тем не менее важным является КРТ по инициативе правообладателей. Договор комплексного развития территории может заключаться не только в отношении смежных земельных участков, но и в отношении несмежных. При этом распределение обязанностей сторон, направленных на реализацию КРТ, предусмотрены условиями такого договора. Проектов КРТ нежилой застройки у нас меньше всего, потому что редевелопмент любой промышленной площадки крайне дорог, а меры господдержки отсутствуют. Правда, такие промышленные города, как

Челябинск, сейчас стали очень активно использовать этот инструмент. Мы рекомендуем осторожно использовать механизм комплексного развития незастроенных территорий, поскольку его применение не должно приводить к несбалансированному «разрастанию» городов.

— Расскажите, пожалуйста, о федеральном КРТ.

— Федеральное КРТ происходит тогда, когда есть федеральная земля, федеральное финансирование и сложности с территорией, которые бизнесу не решить, либо в случае, если реализацию такого проекта будет обеспечивать федеральный оператор КРТ. Мы стараемся запускать их быстрее, оперативно освобождать и подготавливать территорию. Этим занимается государство, возможно, в будущем подключится и бизнес. В качестве примеров можно привести большой проект в Алуште — территория 460 га, в Рязани и Смоленске — проект с расселением аварийного жилья и мероприятиями по сохранению объектов культурного наследия. Оператором проектов выступает ППК «Фонд развития территорий». Вовлечением федеральных участков в КРТ системно занимается АО «Дом.рф». Более 90 договоров о КРТ заключено с застройщиками за время работы механизма.

— Для чего нужно КРТ, если есть проектное финансирование?

— Во-первых, выйти на проектное финансирование можно только при наличии земельного участка. Вы не можете его получить, пока на участке находятся третьи лица. Но главное преимущество КРТ заключается в том, что впервые в мире установлено правило работы с застроенными территориями и их собственниками. При РЗТ (развитии застроенных территорий) участок зачастую просто отдавали победителю торгов на праве собственности после сноса многоквартирных домов. Сейчас наши действия при наличии жилого или нежилого объекта четко регламентированы: установлены правила по изъятию, разъяснено, какие права может отстаивать собственник земельного участка. Собственник многоквартирного дома голосует, если этот жилой объект не является аварийным. Если это

нежилой объект, собственник должен подписать соглашение для заключения договора на реализацию проекта КРТ.

Во-вторых, сокращается инвестиционно-строительный цикл, не нужно ждать внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ. Если территория под КРТ одобрена, можно сразу утверждать документацию по планировке территории и приступать к проектированию. Это сокращает срок с двух лет до полугода (в первом случае изменения в генплан вносятся минимум год, во втором уже подготовлена документация по планировке территории).

В-третьих, оказываемые сегодня меры поддержки (сниженная ставка земельного налога на период строительства в КРТ, возможность получения налогового вычета из налога на прибыль в размере затрат, понесенных на строительство инфраструктуры, инструменты инфраструктурного меню) работают только в рамках КРТ. То же самое с аварийным жильем: в регионах на месте сноса аварийного дома нельзя строить новое жилье, это запрещено Федеральным законом № 185, с использованием КРТ можно строить любой объект жилищного назначения.

Еще одним из преимуществ КРТ является получение регионами обширных прав по реализации градостроительной политики. У каждого региона есть свой набор нормативных актов, при этом им предоставлена максимальная свобода, несмотря на наши рекомендации и регламент последнее слово остается за губернатором.

Интервью с Марией Синичич мы провели в историческом здании на Большой Пироговской улице 23, возведение которого началось в 1933 г. для размещения Академии коммунального хозяйства. Архитектором проекта был И. Голосов, работавший в стиле символического романтизма и конструктивизма. В 1939 г. здесь расположился Народный комиссариат лесной промышленности РСФСР, затем здание было передано Народному комиссариату по строительству. С 1942 г. здесь находился штаб ВВС, затем — штаб тыла. В 2023 г. в отреставрированное здание перешло Министерство строительства и

— В Санкт-Петербурге, например, очередной раз продлен мораторий на КРТ жилой застройки и проблематично начать реализацию проекта КРТ и что-либо сделать с территорией, если зона КРТ уже установлена. В одном регионе проект КРТ реализуется по одним правилам, в другом правила могут быть иными...

— Мы анализировали торги, проводимые регионами и систематизировали эту работу. Любой может зайти на torgi.gov.ru, увидеть закладку КРТ и ознакомиться со всеми торгами по КРТ. В разных регионах торги объявляют абсолютно по-разному, предъявляют разные требования. Теперь мы будем все приводить к единому знаменателю, выявляя лучшую практику.

— Как вы видите возможную донастройку механизма КРТ в целях повышения его эффективности?

— В настоящее время Минстроем России подготовлен очередной проект поправок в законодательство, который позволит совершенствовать механизм комплексного развития территорий.

Прежде всего это КРТ жилой застройки с ИЖС при отсутствии МКД. Это исключение запрета по передаче в залог банкам прав на реализацию проектов КРТ в качестве обеспечения по заемному финансированию. Для застройщика данная мера позволит снизить стоимость банковских кредитов. Механизм прорабатываем сегодня с банками.

Ряд иных правок в части исключения необходимости повторного проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) при КРТ, повышения гибкости в вопросе определения границ КРТ, установления возможности корректировки программ комплексного развития инфраструктуры в рамках КРТ и иные меры, которые упростят

реализацию проектов КРТ.

— Каким способом собственник недвижимости, готовый к реализации проекта КРТ, может получить информацию о других правообладателях?

— Это к вопросу о запрете выдачи информации ЕГРН. Росреестр закрыл доступ к данным физлиц. Мы много говорили об этом, но единого решения тут не будет. Есть два способа действий: через нотариуса, так как он вправе получать любую информацию, в том числе о правообладателе, или через органы исполнительной власти, которые тоже имеют доступ к нужным сведениям.

— В настоящий момент судами рассмотрено около 100 дел в сфере КРТ, львиная доля из них — о защите прав собственников, попавших в зону КРТ. Какие способы защиты своих прав есть у собственников?

— Первый и наиболее понятный способ — самому подписаться на реализацию КРТ. Для жилых объектов есть статья 32.1 ЖК РФ. Тот, кто не согласен с выкупной стоимостью, может обратиться в суд. Так что у любого инструмента есть как положительные, так и отрицательные стороны.

Порой под КРТ попадают жилые дома, признанные историческими памятниками. В основном это аварийные или очень старые жилые здания (в центре крупных региональных городов до сих пор есть жилые дома с удобствами на улице). Вот о чем прежде всего надо сейчас думать. Например, если речь идет не о заброшенном складе, а о работающем предприятии с рабочими местами, используемом в частных коммерческих интересах, всегда можно обратиться в суд. Если это предприятие работает и приносит прибыль, значит, можно доказать его эффективное использование.

С одной стороны, можно предоставить жителям право голосовать, потому что есть критерии, по которым мы можем вовлекать объекты индивидуального жилищного строительства в КРТ. Например, отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

Полагаем, что территория, занятая объектами ИЖС, может являться «депрессивной» и подлежать комплексному развитию только в случае, если все или большинство таких ИЖС либо признаны аварийными, либо соответствуют критериям. Для принятия решения о КРТ, на которой расположены объекты ИЖС, требуется учет мнения граждан по вопросу включения (исключения) ИЖС из территории КРТ. Учет такого мнения в форме общих собраний собственников ИЖС не представляется возможным ввиду отсутствия нормативного регулирования данного вопроса, а также ввиду того, что такие территории зачастую не имеют общего имущества собственников ИЖС.

Таким образом гарантией защиты права собственности может выступать гарантия, предоставляемая при КРТ собственникам нежилых объектов посредством направления предложения о самостоятельном осуществлении КРТ собственниками ИЖС.

— **Расскажите, пожалуйста о своей карьере в государственном аппарате.**

— Будучи студенткой Московского государственного строительного университета (МГСУ-МИСИ) была приглашена на Стажировку в Правительство Москвы.

Стажировка в Правительстве Москвы явилась мощным фундаментом для продолжения работы на госслужбе, так как выпускники стажировки являлись кадровым резервом Правительства Москвы.

Благодаря выбранному направлению стажировки в стройкомплексе Москвы, по итогам стажировки поступило приглашение на работу в Департамент строительства города Москвы и Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы. Мне представилась возможность работать с высокими профессионалами строительной отрасли (инфраструктурного строительства, градостроительства), которые многому меня научили.

В 2021 году, когда был образован Департамент комплексного развития в Минстрое России, была приглашена на работу в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.



**Мария
Синичич**

Директор департамента комплексного развития территорий
Министерства строительства и жилищно-коммунального
хозяйства РФ

ИНТЕРВЬЮ

КРТ