

О перспективе реализации мероприятий по комплексному развитию территорий г. Новосибирска

Федорченко Максим Владиславович

руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО),
руководитель комиссии по строительству и ЖКХ Общественной палаты Новосибирской области,
заместитель председателя Общественного совета по строительству на территории
Новосибирской области при министерстве строительства Новосибирской области;
координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу.

ОБЪЕМЫ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Ветхий жилой фонд в Новосибирске мы оценивали как **1600 домов общей площадью 660 тыс. кв.м.**

Это **2,5 %** от общей площади жилья в Новосибирске, но почти **20%** от общего числа домов!

Как минимум **130 га** занято домами со значительным процентом износа.

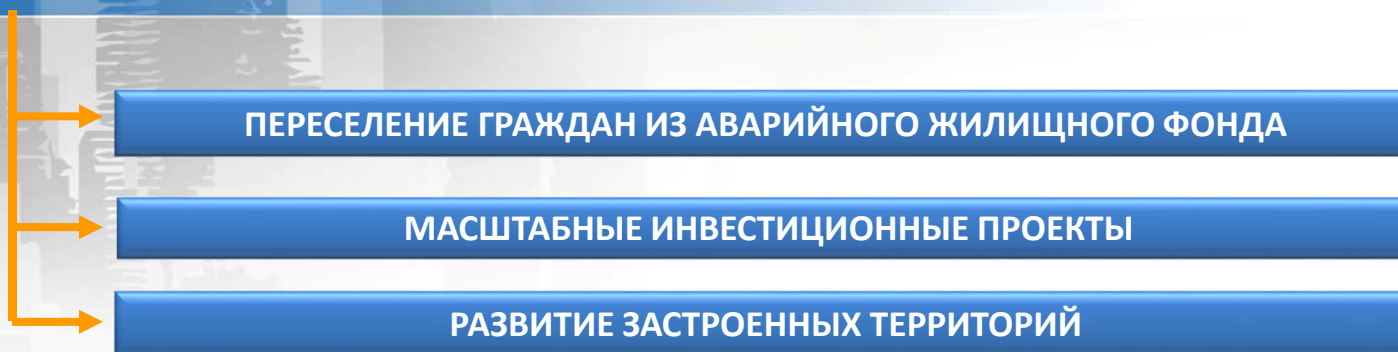
От государства и субъекта Российской Федерации в муниципальную собственность было принято 1270 ветхих и аварийных жилых домов.

На сегодня 361 дом признан аварийным и подлежащим сносу

Около **220 многоквартирных домов** (деревянных, каркасно-засыпных) имеют более **70%** процентов физического износа и исключены из программы капитального ремонта, их эксплуатационный ресурс исчерпан. Затраты на их расселение составят около **6,6 млрд. рублей**



ПУТИ РАССЕЛЕНИЯ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ



За период с 2004 г. по 2020 г. в Новосибирске расселено **546** домов

| | | | | | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Год | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Кол-во домов | 10 | 14 | 10 | 22 | 93 | 45 | 17 | 24 | 26 |
| Год | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Кол-во домов | 84 | 63 | 44 | 10 | 22 | 15 | 19 | 27 | - 10 домов по Нац. проектам - 17 домов в рамках РЗТ |

Планируется к расселению в срок до 01.09.2025:

102 дома с участием средств Федерального бюджета (национальный проект «Жилье и городская среда»);

26 домов с участием средств строительных компаний по заключенным РЗТ;

20 домов по программе реализации масштабных инвестиционных проектов с предоставлением 14,2 тыс .кв.м. жилых помещений.

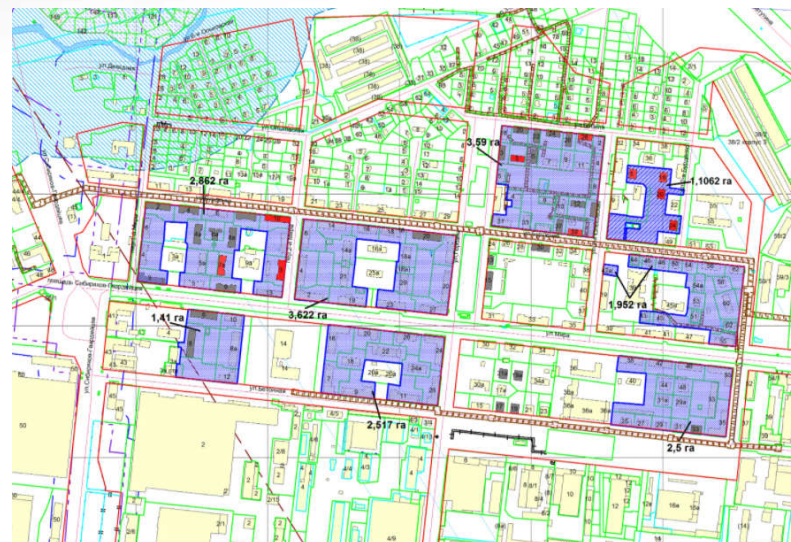
НОВОСИБИРСК – ЛИДЕР В СФЕРЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ В РФ

С 2011 года заключено 43 договора об РЗТ.

Реализовано **27 договоров.**

Расселили: **68 домов** застройщики
 34 дома мэрия

Привлеченные средства
Застройщиков: **2,04 млрд. руб.**



В настоящее время действуют **16** договоров о РЗТ общей площадью **16,6559 га**, в границах которых расположено 65 многоквартирных домов, из которых 43 многоквартирных дома расселяют застройщики, 22 дома – мэрия.

Из них, в 2020 году заключено 4 договора общей площадью 3,1887 га с расселением 12 аварийных домов, в том числе за счет застройщиков – 6 домов, за счет мэрии – 6 домов.

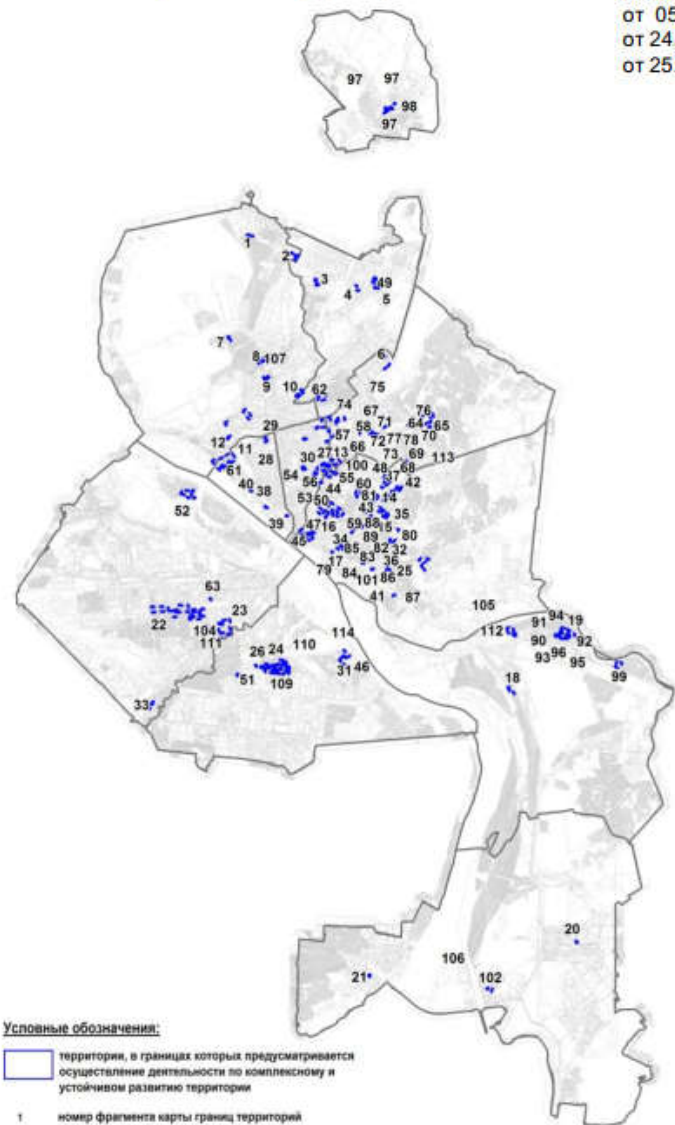
Планировалось расселить еще 117 аварийных домов по программе РЗТ с привлечением средств застройщиков 50/50%.

Карта границ территорий, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

Приложение 8
к решению Совета депутатов
города Новосибирска
от 24.06.2009 № 1288
(в ред. от 19.06.2017 № 467,
от 01.12.2017 № 517,
от 23.05.2018 № 625,
от 05.12.2018 № 705,
от 24.04.2019 № 776,
от 25.09.2019 № 844)

ЧАСТНЫЙ СЕКТОР КАК ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ГОРОДА

*Частный сектор вдоль улицы Б.Богаткова
(исторический район Закаменка).
1400м от Новосибирского Оперного театра
(площадь Ленина).*



Утверждены границы **123-х** территорий КУРТ,
общей площадью **636,9 га**,

ВЕТХОЕ ЖИЛЬЕ - ПРОБЛЕМА ВСЕХ РОССИЙСКИХ ГОРДОВ

По данным Минстрой РФ в ходе реализации федерального проекта по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, в РФ должно быть расселено порядка 10,5 млн м², в которых проживают около 640 тыс. чел. Стоимость программы составляет более 464,5 млрд руб.

Начиная с момента начала реализации программы, уже дополнительно признано аварийным порядка 7,6 млн м².

К 2030 году объем аварийного жилищного фонда может достичь 30,2 млн м², в которых будет проживать порядка 6–8 млн чел. Кроме того, в стране порядка 101 млн. м² жилья, которое имеет износ более 65 %.

По расчетам экспертов, **стоимость расселения такого жилья в ценах соответствующих лет составляет более 2 трлн руб.**

Средства, которые собираются гражданами на капитальный ремонт домов, не позволят решить проблему аварийности дома, так как в большинстве случаев необходима полная реконструкция дома.

В этой связи **был принят закон № 494-ФЗ от 30 декабря 2020 г.** призванный обеспечить регионам возможность как самостоятельно, так и с привлечением внебюджетных источников обновить городскую застройку, обеспечив соблюдение жилищных и иных прав граждан.

Базовая цель закона:

достижение показателей в сфере жилищного строительства, улучшение жилищных условий граждан в соответствии с национальной целью «Комфортная и безопасная среда для жизни».

4 ВИДА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ:

(Статья 65 Градкодекса РФ)

1. КРТ жилой застройки. Осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены аварийные МКД, МКД, соответствующие критериям, определяемым субъектом РФ, или иные объекты в границах квартала или микрорайона, в котором находятся такие МКД. В целях КРТ жилой застройки не могут быть изъяты:

- 1) участки, предназначенные для размещения и занятые объектами федерального значения (за исключением случаев согласования включения таких объектов в границы КРТ);
- 2) участки с расположенными на них МКД, в отношении которых законом не предусмотрена возможность включения их в границы КРТ жилой застройки;
- 3) участки с жилыми домами блокированной застройки, ИЖС, садовые дома (за исключением случаев, если они признаны аварийными или соответствуют критериям, определенным субъектом РФ).

2. КРТ нежилой застройки. Осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: аварийные объекты (за исключением МКД); объекты, планируемые к сносу по региональным программам; объекты, не соответствующие ПЗЗ; самовольные постройки. В КРТ нежилой застройки **не могут быть включены МКД, жилые дома блокированной застройки, ИЖС, садовые дома.**

3. КРТ незастроенных территорий. В границы такой территории могут быть включены земельные участки и объекты, не обремененные правами третьих лиц.

4. КРТ по инициативе правообладателей. Договор заключается в отношении участков, принадлежащих таким правообладателям. Изъятие не допускается.

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ:

(Статья 66 Градкодекса РФ)

Решение о КРТ принимается:

1) Правительством РФ — если в границах территории расположены только федеральные объекты, если застройка будет осуществляться федеральной организацией или если реализуется приоритетный инвестиционный проект региона с привлечением федерального бюджета;

2) Высшим исполнительным органом субъекта РФ — если КРТ осуществляется за счет регионального бюджета (в том числе региональной организацией) или если территория расположена в границах двух и более муниципальных образований;

3) Главой местной администрации — в остальных случаях. Но такое решение подлежит согласованию с субъектом РФ! ✓

Для реализации решения о КРТ Российская Федерация или субъект РФ могут определить созданное ими юридическое лицо. Реализация решения о КРТ может осуществляться путем привлечения инвестора, определенного по результатам торгов, либо правообладателями.

Особенности осуществления градостроительной деятельности при КРТ

Решение о КРТ содержит (статья 67 Градкодекса РФ):

- 1) **Виды разрешенного использования** участков и предельные параметры застройки;
- 2) **Перечень объектов культурного наследия**, подлежащих сохранению;
- 3) **Предельный срок реализации** решения о КРТ. Подготовка ППТ осуществляется в соответствии с решением о КРТ с проведением публичных слушаний и (или) общественных обсуждений.

- Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ, решение о КРТ может быть принято в отношении территории, которая **в соответствии с ПЗЗ не определена в качестве такой территории**.
- Если для реализации решения требуется **внесение изменений в генеральный план** для подготовки предложений о внесении таких изменений дополнительное решение не требуется. Изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории.
- Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением **без учета ранее утвержденной** в отношении этой территории документации по планировке территории.
- В случае, если для реализации решения о КРТ требуется внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки, **подготовка документации по планировке осуществляется одновременно с подготовкой изменений в генеральный план и ПЗЗ**.
- Утверждение указанной документации по планировке территории допускается **до утверждения этих изменений в данные генеральный план, правила землепользования и застройки**.

Перечень нормативных правовых актов субъекта РФ, необходимых для реализации норм № 494-ФЗ от 30 декабря 2020 г.

Обязательные к принятию нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации

1. Об **определении критериев многоквартирных домов**, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки
2. Об утверждении **Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии** территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой местной администрации, с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации
3. Об утверждении **Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, Порядка определения границ территории**, подлежащей комплексному развитию и иных требований к комплексному развитию территории
4. Об установлении **предельного срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов**, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки
5. Об **определении начальной цены торгов на право заключения договора** о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или главой местной администрации
6. Об определении **Порядка заключения договоров** о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества
7. Об утверждении **Порядка приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади** и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.
8. Об утверждении **Порядка передачи владельцем специального счета** права на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа **формирования фонда капитального ремонта общего имущества** в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете

Возможные к принятию инициативные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации

10. Об определении территорий, в отношении которой может быть принято решение о комплексном развитии территории
11. Об определении объектов недвижимого имущества, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки / нежилой застройки
12. Об установлении случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий
14. Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории
15. Об установлении льгот и мер государственной поддержки, которые предоставляются лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории
16. Об установлении дополнительных требований к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории
17. Об установлении прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений, в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации, и включенных в границы КРТ жилой застройки, на получение равнозначного жилого помещения. Об установлении дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.
18. О предоставлении гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы КРТ жилой застройки, жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке
19. Об определении срока, с которого собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников
20. Об определении случаев, при которых субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение в день прекращения в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о КРТ нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными
21. О предоставлении в собственность или по договору социального найма отдельной квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории.

Проблемы определения критериев изъятия частного сектора

В границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в ч.2 ст.65 ГрК РФ, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены **в границах элемента планировочной структуры** поселения, городского округа (за исключением района), **в котором расположены многоквартирные дома**, указанные в ч.2 ст.65 ГрК РФ.

Согласно ч.6 ст.65 ГрК РФ при осуществлении комплексного развития территории не жилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

ИЖС не предусмотрены в КРТ жилой застройки и не могут быть включены в КРТ не жилой застройки.

Согласно п.3 ч.8 ст.65 ГрК РФ в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъятые для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории: земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые **признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.**



Ассоциация «Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

ПРЕЗИДЕНТ

● Малая Грузинская ул., д. 3, Москва, 123242
☎ + 7 (495) 987-31-50
✉ E-mail: info@nostroy.ru, www.nostroy.ru
🏢 ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482,
ИНН 7710478130, КПП 770301001

шаг регистрации

№ _____ от _____

О применении Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ

Заместителю генерального
директора АО «ДОМ.РФ»,
Председателю Правления
АО «Банк ДОМ.РФ»

Федорко А.Н.

Воздвиженка ул., 10,
г. Москва, 125009

Письмо Федорко А.Н.

«О применении ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ»

Уважаемый Артём Николаевич!

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее – Ассоциация) в рамках подготовки к участию в мероприятиях круглого стола на тему «Новое в законодательстве о комплексном развитии территорий», проведение которого запланировано на 10.02.2021, провела анализ положений Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Частью 9 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) (с учетом изменений, внесенных указанным выше Федеральным законом) установлено, что лицо, заключившее договор о комплексном развитии территорий, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории. Согласно части 12 той же статьи лицо, заключившее договор о комплексном развитии территорий, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора о комплексном развитии

территорий лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

Таким образом, в случае образования специальной проектной (SPV) компании такая компания будет иметь в отношении земельного участка исключительно право субаренды, но не право аренды. Соответственно, такой компанией в залог банку будет передаваться право субаренды, а не право аренды.

При этом договоры субаренды являются более рисковым активом, поскольку зависят от действия договора аренды. В случае нарушения условий договора о комплексном развитии территории застройщиком органы публичной власти вправе в одностороннем порядке отказаться от такого договора и от договора аренды.

В этом случае договоры субаренды подлежат прекращению в силу пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ассоциация, проанализировав указанные выше положения законодательства, выражает опасение относительно возникновения у привлеченных застройщиком компаний (SPV-компаний) проблем с получением финансирования в связи с невозможностью передачи в залог права аренды земельного участка.

В связи с изложенным Ассоциация просит высказать экспертное мнение АО «ДОМ.РФ» и АО «Банк ДОМ.РФ» относительно возможности получения застройщиками финансирования под залог права субаренды земельного участка в случае реализации проектов комплексного развития территорий в соответствии с положениями ГрК РФ с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».