

РЕЗОЛЮЦИЯ

Научно-практической конференции «Использование механизмов КРТ для развития наукоградов, малых и сельских поселений»

07.09.2023

г. Новосибирск

Участники конференции заслушали приветственное слово Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Файзуллина И.Э.**, который отметил, что тесная координация всех органов власти и участников инвестиционно-строительного цикла – основа обеспечения высоких темпов развития строительной отрасли, при этом применение механизма КРТ направлено на решение комплекса задач обозначенных в Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию. Министр также отметил, что участие в конференции представителей бизнеса, профессионального сообщества и научно-исследовательских организаций позволит определить точки роста и пути развития для того, чтобы сохранить в наукоградах, малых городах и сельской местности молодежь, привлечь молодых специалистов.

Заслушав и обсудив выступления заместителя губернатора Новосибирской области **Теленчинова Р.А.**, заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Музыченко С.Г.**, директора Департамента комплексного развития территории Минстроя России **Синичич М.В.**, Президента НОСТРОЙ **Глушкова А.Н.**, вице-президента НОСТРОЙ **Мороза А.М.**, президента НОПРИЗ **Шамузафарова А.Ш.**, вице-президента НОПРИЗ **Лapidуса А.А.**, вице-президента РСС, координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ по СФО **Федорченко М.В.**, первого заместителя министра строительства Новосибирской области **Тимонова Д.С.**, первого заместителя министра сельского хозяйства Новосибирской области **Шинделова А.В.**, руководителя Росреестра по Новосибирской области **Рягузовой С.Е.**, начальника Инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области **Нечунаева А.А.**, заместителя министра жилищной политики Московской области **Иванниковой О.Н.**, заместителя генерального директора по развитию АО «АРЖС НСО» **Савоськина А.А.**, директора корпоративного бизнеса Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ» **Штихлинга Е.А.**, директора МУП г. Новосибирска «Горводоканал» **Похила Ю.Н.**, директора ГБУ НСО «Геофонд НСО» **Дякова А.И.**, участники заседания отмечают следующее.

1. В настоящее время в Российской Федерации принято 428 решения о КРТ, начата реализация проектов КРТ на территории площадью более 8700 га с градостроительным потенциалом 60 млн кв.м.

В Новосибирской области в стадии реализации находятся 26 проектов КРТ на территории площадью 564,8 га, будет расселено 130 кв.м. аварийного жилищного фонда, построено 5,6 млн кв. м. нового жилья. Крупные проекты КРТ реализуются АО «АРЖС НСО», созданного Правительством Новосибирской области. При этом организован эффективный механизм взаимодействия АО «АРЖС НСО» с застройщиками, ресурсоснабжающими организациями, банками и гражданами. Осуществляется своевременное финансирование строительства инженерной инфраструктуры, в том числе за счет средств федерального бюджета по программам «Инфраструктурного меню», что позволяет обеспечивать территорию КРТ инженерными сетями еще до объявления торгов на право заключения договора о КРТ. Также будущая застройка обеспечивается в полном объеме иной инфраструктурой, предусмотренной нормативами градостроительного проектирования. ГБУ «Геофонд Новосибирской области» ведет подготовку инженерных изысканий с помощью технологий информационного моделирования (ТИМ). Опыт Правительства Новосибирской области и АО «АРЖС НСО» по подготовке и реализации проектов КРТ заслуживает одобрения и масштабирования.

Участие в программе комплексного развития сельских территорий является основным драйвером создания комфортной среды в опорных населенных пунктах Новосибирской области.

Вместе с тем, отмечается ряд проблемных вопросов, требующих решения на федеральном уровне, среди которых несовершенство правового регулирования механизма КРТ по инициативе правообладателя. В частности, требуют решения вопросы об изменении вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду публичным образованием, а также об участии в договоре о КРТ более одного органа публичной власти.

По-прежнему остро стоит проблема включения в границы КРТ территорий, занятых объектами ИЖС. При решении данного вопроса необходимо предусмотреть меры по стимулированию граждан активно участвовать в развитии города, голосовать за включение своих индивидуальных жилых домов в границы территории КРТ. Предлагается установить в законодательстве о КРТ процедуру учета мнения собственников объектов ИЖС, по аналогии с собственниками жилья в МКД.

Договор о КРТ содержит высокие риски, связанные в том числе, с запретом на уступку права аренды земельного участка и передачу прав и обязанностей по договору, а также наличием у публичной стороны права в одностороннем порядке

расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, в том числе по причине нарушения сроков расселения из аварийного и ветхого жилищного фонда. Указанные риски снижают инвестиционную привлекательность проектов КРТ для банков и частных инвесторов.

Положительным примером градостроительного развития с применением механизма КРТ, рекомендуемый для распространения на всей территории Российской Федерации, является проект «СмартСити-Новосибирск» на территории Академгородка и наукограда Кольцово, в котором жилая застройка, развитая научно-образовательная и городская среда находятся в непосредственной близости к многопрофильным местам приложения труда.

Комплексное строительство в наукоградах сдерживается в том числе значительным количеством ограничений в использовании и застройке участков в различных охранных зонах объекта культурного наследия (ОКН). Жилищное строительство ограничивается низким платежеспособным спросом работников предприятий, расположенных на территориях наукоградов. Требуется разработка специальных мер поддержки для жителей наукоградов при приобретении ими жилья на первичном рынке.

2. Для обеспечения деятельности по комплексному развитию территорий, в том числе в малых и сельских поселениях, особую актуальность имеет эффективное формирование национальной системы пространственных данных, в том числе своевременное и полное наполнение ЕГРН сведениями о границах. В настоящее время указанная работа сдерживается наличием пересечений границ территориальных зон с границами населенных пунктов, земельных участков, что препятствует внесению сведений в ЕГРН. В связи с этим наблюдается низкая динамика наполнения ЕГРН сведениями о границах. Федеральный закон от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающий в силу с 1 января 2024 года, направлен на решение данной проблемы. Вместе с тем законодательство о государственной регистрации недвижимости требует дальнейшего совершенствования. В частности, необходимо установить для исполнителей работ предельные сроки подготовки документов для внесения сведений в ЕГРН о границах, а также ввести принцип иерархии при внесении в ЕГРН сведений о границах.

Большое значение для обеспечения градостроительной деятельности также имеет формирование единого плана коммуникаций на территории Новосибирской области, а также сбор и хранение других пространственных данных и материалов, которые обеспечиваются ГБУ «Фонд пространственных данных Новосибирской

области». В работе Фонда отмечаются такие проблемные вопросы, как дефицит квалифицированных кадровых ресурсов, отсутствие установленной периодичности обновления информации, ответственности за непредоставление данных в Фонд, требований к модели пространственных данных исходя из сферы применения, а также методик преобразования векторной модели в трехмерную.

3. Минстрой России принимает меры по сокращению инвестиционно-строительного цикла, в том числе путем совершенствования нормативного регулирования на стадии проектирования. Совместно с НОПРИЗ готовится комплексное изменение законодательства, направленного на цифровизацию проектно-изыскательской деятельности, повышение роли и ответственности проектировщиков на всех этапах реализации инвестиционно-строительного проекта, переход от государственной экспертизы к инжиниринговому сопровождению проектов, последовательную передачу разрешительных, экспертных и контрольных функций в систему СРО. По оценкам специалистов принятие указанных мер позволит сократить инвестиционно-строительный цикл в два раза.

Необходимо продолжить работу по корректировке Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, направленного на применение параметрического нормирования, расширение способов подтверждения соответствия.

Важным шагом на пути ускорения инноваций, обеспечения безопасности и качества строительства является введение в законодательство о техническом регулировании института научно-технического сопровождения инженерных изысканий, проектирования и строительства для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. Применение такого сопровождения может служить одним из способов обоснования соответствия проектных решений требований безопасности.

По итогам обсуждения участники научно-практической конференции приняли **следующие рекомендации:**

1. Ускорить внесение в Государственную Думу и рассмотрение законопроекта «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленного на совершенствование механизма КРТ, с учетом следующих предложений участников конференции:

- введение норм законодательства для юридических лиц, определенных субъектом Российской Федерации, осуществляющих комплексное развитие территорий, аналогичные нормам, принятым для лиц, с которыми заключены договоры о КРТ;

- рассмотрение возможности заключения договоров о КРТ органами местного самоуправления муниципальных районов;

- включение положений, направленных на совершенствование механизма КРТ по инициативе правообладателя, в том числе предусматривающих возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду публичным образованием, а также возможность участия в договоре о КРТ более одного органа публичной власти;

- установление процедуры учета мнения собственников объектов ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки при принятии решения о включении земельных участков, на которых они расположены, в границы территории КРТ;

- установление возможности уступки права аренды земельного участка, а также прав требований по договору о КРТ, в целях обеспечения залога таких прав при кредитовании проекта;

- установление исключительно судебного порядка расторжения договора о КРТ.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления рассматривать в приоритетном порядке для КРТ площадки, расположенные в центральных частях населенных пунктов и обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой. Оптимизировать ограничения в использовании участков в различных охранных зонах объекта культурного наследия с целью создания полноценных возможностей для комплексного развития и застройки территорий.

3. Разработать предложения о мерах поддержки работников предприятий, расположенных на территории наукоградов, при приобретении ими нового жилья.

4. Подготовить предложения о внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» поправок, предусматривающих установление для исполнителей работ предельных сроков подготовки документов для внесения сведений в ЕГРН о границах, а также введение принципа иерархии при внесении в ЕГРН сведений о границах. Внести изменения в части описания приоритетности внесения сведений о границах населенных пунктов даже в случае их пересечения с границами территориальных зон.

5. Предусмотреть нормативное регулирование ведения сводного плана подземных коммуникаций субъектами Российской Федерации. Предусмотреть обязанность всех лиц по передаче результатов инженерных изысканий в Фонд

пространственных данных субъекта Российской Федерации и/или региональные ГИСОГД.

6. Одобрить предложения ГБУ «Фонд пространственных данных Новосибирской области» о внесении изменений в законодательство об установлении ответственности за непредоставление сведений в Фонды пространственных данных, единого порядка обновления информации о территориях, а также о разработке методики преобразования данных из ГИС в ТИМ. Усилить работу по контролю органами местного самоуправления реализации мероприятий ФЦП НСПД в части наполнения ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов и территориальных зон.

7. Ускорить разработку и принятие нормативных правовых актов, направленных на совершенствования законодательства в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, предусматривающих, в том числе:

- повышение ответственности проектировщиков на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла;
- цифровизацию проектно-изыскательской деятельности, в том числе применение машиночитаемых форматов при проведении экспертизы проектной документации;
- постепенную передачу полномочий по проведению разрешительных, экспертных и контрольных функций в сфере инженерных изысканий и проектирования саморегулируемым организациям.

8. Одобрить инициативные проекты НОПРИЗ:

- по созданию отечественного программного продукта для целей выполнения архитектурно строительного проектирования и подготовки документации по инженерным изысканиям;
- по разработке системы автоматических проверок информационных моделей объектов капитального строительства на соответствие нормативным требованиям;
- по развитию технологий и строительству заводов по производству модульных конструкций для жилищного, промышленного строительства и социальных объектов.

6. Признать целесообразным развитие института научно-технического сопровождения инженерных изысканий, проектирования и строительства для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов и принять меры по его нормативному обеспечению.