

# Тренды КРТ обсудили на форуме 100+ TechnoBuild

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе **Максим Федорченко** принял участие в сессии Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области «Аспекты реализации КРТ: достижения и тренды», вошедшей в программу Международного строительного форума и выставки 100+ TechnoBuild 2024.

Сессию провела начальник отдела КРТ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области **Дарья Смирнягина**, во вступительном слове обозначившая потенциал КРТ Свердловской области и подчеркнувшая первоочередную важность этого механизма в обеспечении комплексного развития всех российских городов и поселений.

**Максим Федорченко** выступил с докладом «КРТ: региональная практика и перспективы». Он привел данные Минстроя России, согласно которым по состоянию на июль 2024 года в целом по России в 76 регионах в активной разработке находится 15,6 тыс. га площадок КРТ с градостроительным потенциалом 108 млн кв. м, из которых 78,4 млн кв. м – жилье.

Мониторинг, проводимый НОСТРОЙ, показывает, что пока что проекты КРТ неравномерно распределены по стране. Как напомнил Максим Федорченко, сегодня стоит стратегическая задача путем применения механизма КРТ добиться сокращения межрегиональной дифференциации, устранить диспропорции в схеме расселения и концентрации мест приложения труда, обеспечив устойчивое и равномерное развитие всех территорий России, включая сотни малых городов и населенных пунктов. Для этого необходимы эффективные градостроительные решения, обеспечивающие синхронизацию планов промышленного развития с программами жилищного строительства и инфраструктурного развития в регионах.

Благодаря недавним решениям Правительства России начата работа по принятию планов долгосрочного социально-экономического развития сети опорных населенных пунктов с прилегающими территориями, которые будут объединены в сельские агломерации. Для них будет предусмотрен приоритет при предоставлении федерального субсидирования по госпрограммам и ускоренное развитие инфраструктуры. Это, безусловно, даст толчок развитию жилищного строительства, в том числе с применением КРТ, в малых городах и сельских поселениях.

**Максим Федорченко** обозначил выявленные в ходе опроса профильного комитета РСС базовые тренды КРТ в российских регионах на ближайшую перспективу: реализация проектов преимущественно с участием региональных операторов КРТ, внедрение элементов ГЧП в проекты КРТ, цифровизация КРТ.

Чтобы механизм КРТ заработал в полную силу, по оценке **Максима Федорченко**, необходимо законодательно регламентировать распределение полномочий по финансированию и строительству объектов социальной инфраструктуры, принять в муниципальных образованиях адресные планы строительства недостающих социальных объектов на период не менее 10 лет. Строительство социальных объектов целесообразно осуществлять через регионального оператора с привлечением специализированных подрядчиков, имеющих соответствующий опыт и членство в СРО. Также имеет смысл увеличить государственные субсидии субъектам РФ на софинансирование строительства социальной инфраструктуры и возобновить строительство социальных объектов в рамках программы «Стимул».

Директор управления региональным корпоративным бизнесом Банка ДОМ.РФ **Александр Чобан** показал, какой финансово-экономический «контекст» определяет работу рынка недвижимости сегодня. По прогнозам ДОМ.РФ, на строительные проекты будет продолжать экономически давить высокая учетная ставка ЦБ РФ, выбивая коэффициент LLCR за приемлемые для банков пределы; выдача ипотеки по итогам 2024 г. сократится в сравнении с рекордным 2023-м на 30-35%. Вместе с тем, продление «Семейной ипотеки»

должно оказать на рынок стабилизирующее воздействие, поэтому дальнейшее падение маловероятно, и в 2025 году объем выдачи ипотеки сохранится примерно на уровне 2024 г.

С 2026 года начнется восстановление – при условии снижения ключевой ставки ЦБ РФ.

Для Банка ДОМ.РФ КРТ остается стратегическим направлением работы. С момента внедрения механизма КРТ Банк ДОМ.РФ отмечает ежегодный рост сделок КРТ и возрастание градостроительного потенциала кредитуемых банком проектов КРТ. На сегодня финансовый портфель одобренных Банком ДОМ.РФ проектов КРТ составляет 1,2 трлн рублей, их общий градпотенциал – 11,4 млн кв. м недвижимости.

В части развития проектов КРТ 2025 год, по оценке **Александра Чобана**, должен стать годом управления рисками и эффективностью, на этом и надо будет сосредоточить внимание. Из новых инструментов полезно будет внедрить в проекты КРТ оплату участия «за долю» и поэтапный ввод объектов инфраструктуры.

На некоторых особенностях реализации программы КРТ в Екатеринбурге остановился заместитель директора Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации Екатеринбурга **Андрей Чернышов**.

По его оценке, программа КРТ, среди прочего, должна помочь уральской столице решить проблему ветхого и аварийного жилья, которого здесь на сегодня – примерно 178 тыс. кв. м (379 домов), обновить и развить социальную инфраструктуру, придать городу более современный и гармоничный архитектурно-градостроительный облик. **Андрей Чернышов** показал общую карту территорий комплексного развития Екатеринбурга (их суммарный проектный жилищный фонд превышает 887 тыс. кв. метров), после чего привел примеры конкретных проектов, отметив очень высокое пошаговое возрастание цен на аукционах КРТ.

Основными подходами к КРТ, практикуемыми Уральским банком ПАО

Сбербанк, поделился заместитель председателя Уральского банка ПАО Сбербанк **Александр Нуйкин**.

По его сведениям, Сбер принимает активное и масштабное участие в КРТ; 49% всей российской недвижимости, строящейся в рамках проектов КРТ, уже финансируется либо будет финансироваться этим банком. **Александр Нуйкин** подробно описал требования к заемщикам и существующие условия кредитования проектов КРТ в Сбере, указав, что цикл КРТ занимает до 7-10 лет, в связи с чем единый проект КРТ фактически кредитуются с применением разных кредитных продуктов, в зависимости от этапа (от расселения до строительства).

Главный юрисконсульт Юридического управления Уральского банка ПАО Сбербанк **Анна Смирнягина** рассказала о специфике правового сопровождения проектов КРТ и основных рисках, связанных с их реализацией. В числе таких рисков – риск недействительности договоров залога права аренды и права субаренды земельного участка, нарушение застройщиком обязательств по договору КРТ, непредвиденное продление договора о КРТ. Устранить многие риски возможно только при условии изменений в нормативно-законодательной базе (например, введения возможности внесудебного порядка взыскания залога долей застройщиков).

Руководитель управления нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности ГК «Страна Девелопмент» **Екатерина Гемпик** поделилась опытом реализации проектов КРТ группой компаний «Страна девелопмент»: к настоящему времени 2 проекта завершено, 8 находятся в стадии реализации в разных регионах. В числе важных трендов развития КРТ **Екатерина Гемпик** назвала исключение возможности выхода МКД из КРТ на стадии реализации, введение возможности получения кредитов под залог прав по договору КРТ, введение возможности реализации КРТ для любых видов жилой застройки, включая ИЖС.

О том, каким путем развивается КРТ в Челябинске, сообщили директор по развитию ООО «Группа Голос» **Сергей Григорьев** и главный архитектор Челябинска **Ольга Никитина**. Среди

обозначенных ими проблем – внедрение «точечных» новостроек в массивы старой действующей застройки, вследствие чего теряется возможность обеспечить единство и комплексность освоения территории в рамках проекта КРТ.

Процедуры торгов при КРТ коснулась руководитель правового сопровождения земельно-имущественных отношений ООО «Брусника» **Ольга Фаизова**. ГрК РФ допускает в равной мере проведение этой процедуры в форме конкурса или аукциона. **Ольга Фаизова** разобрала плюсы и минусы обоих вариантов, внесла предложения по совершенствованию торгов через установление определенных требований к участникам торгов и к самой процедуре.

Источник: <https://nostroy.ru>