



**ОБЩЕРОССИЙСКОЕ  
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ  
«РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ»**

## **Резолюция**

### **Расширенного заседания Комитета по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий**

**Дата мероприятия:** 04 июля 2024 года (12.00 – 14.30)

**Место проведения:** г. Москва, ул. Коровий вал, д.9

**Формат мероприятия:** очно-заочный

**Тема:** «Вопросы обеспечения проектов КРТ социальными объектами и инженерной инфраструктурой: практика взаимодействия»

**Председательствующий:** Федорченко Максим Владиславович, председатель Комитета, вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу

Заслушав и обсудив выступления председателя Комитета **М.В. Федорченко**, директора Департамента комплексного развития территорий Минстроя России **М.В. Синичич**, министра строительства Иркутской области **А.С. Галкина**, Председателя правления Ярославского Совета строителей **А.В. Сизова**, депутата Ярославской областной Думы **М.В. Никешина**, генерального директора ООО «Промавтоматика» **Ю.Ю. Ильинской**, заместителя начальника отдела Департамента развития в ТЭК Минэнерго России **Е.В. Ветровой**, заместителя Директора подразделения «Инфраструктурные облигации» ДОМ.РФ **Д.И. Зарубина**, заместителя Губернатора Новосибирской области **Р.А. Теленчинова**, заместителя генерального директора АО «АРЖС Новосибирской области» **А.А. Савоськина**, директора ГБУ Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» **М.И. Генина**, заместителя министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области - главного архитектора Ростовской области **Г.А. Алексева-Малахова**, Вице-президента Фонда «Институт экономики города» **Т.Д. Полиди**, старшего прокурора отдела управления по надзору за исполнением законодательства в сфере экономики Генеральной прокуратуры РФ **Т.А. Черноштан**, исполнительного директора ВЭБ РФ, генерального директора ООО «ПроШколу» **А.А. Денисову** участники заседания отмечают следующее.

Широкое внедрение механизма КРТ в субъектах Российской Федерации является ключевым направлением современного жилищного строительства.

Помимо задач по улучшению жилищных условий граждан, повышению эффективности использования территорий поселений, муниципальных и городских округов, механизм КРТ призван создать необходимые условия для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, повышения их территориальной доступности.

В настоящее время законодательство о градостроительной деятельности содержит основные положения, определяющие взаимоотношения между лицами, реализующими проекты КРТ. Созданы и широко применяются инструменты государственной финансовой поддержки. Складывающаяся практика показывает эффективность реализации проектов КРТ при участии региональных операторов КРТ, которым Федеральным законом от 25.12.2023 № 627-ФЗ предоставлены дополнительные полномочия. Также ведется активная работа по интеграции мастер-планирования в российское законодательство. Таким образом, Минстрой России принимает все необходимые меры по совершенствованию механизма КРТ и увеличению объемов строительства в рамках реализации таких проектов.

Вместе с тем, остается ряд проблемных вопросов по обеспечению территорий КРТ социальными объектами и инженерной инфраструктурой.

Проведенный Комитетом опрос исполнительных органов субъектов Российской Федерации, показал, что в настоящее время основными проблемами при обеспечении комплексной жилой застройки **инженерной инфраструктурой** являются:

1) высокий уровень износа действующих объектов коммунальной инфраструктуры, их технологическая отсталость, слабые мощности, и как следствие, ограниченная возможность присоединения к ним вновь строящихся жилых домов и социальных объектов;

2) нехватка мощностей магистральных сетей инженерной инфраструктуры для освоения новых участков под жилищного строительство;

3) недостаточность финансовых ресурсов в региональных и местных бюджетах на обеспечение земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, сетями инженерно-технического обеспечения;

4) отсутствие или недостаточность мероприятий по реконструкции и строительству новых объектов и сетей коммунального хозяйства в инвестиционных программах ресурсоснабжающих организаций;

5) отсутствие прозрачного ценообразования по тарифам при подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к инженерным сетям.

При реализации проектов КРТ застройщики вынуждены строить за свой счет большие участки магистральных сетей, различные объекты инженерной инфраструктуры. Высокие затраты на такое строительство снижают инвестиционный потенциал территории комплексного развития и являются

существенным ограничением для ее освоения. При этом возможности единственного механизма прямого софинансирования затрат регионов на создание инфраструктуры – программы «Стимул» ограничены, выделяемых лимитов недостаточно.

Кроме того, в настоящее время отсутствует понятный алгоритм поэтапного обеспечения ресурсами крупных проектов комплексной жилой застройки и поэтапного распределения платы за подключение в течение всего срока строительства. Это приводит к большим затратам уже на первоначальной стадии реализации проекта, и ограничивает доступ к проектному финансированию.

Затруднено получение ИБК для проектов КРТ с индивидуальной жилой застройкой, поскольку в таких проектах вводится небольшой объем жилья. В связи с этим отсутствуют источники финансирования для обеспечения инфраструктурой земельных участков, выделенных для ИЖС, в том числе для льготных категорий граждан.

Участники заседания обращают внимание на необходимость совершенствования содержания комплексной схемы инженерного обеспечения территорий и правил ее разработки, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.12.2021 № 2303. Также требуется введение ответственности ресурсоснабжающих организаций за непредоставление сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, необходимых для разработки ППТ.

Необходимо увеличить объемы финансирования на реконструкцию и строительство инженерной инфраструктуры в рамках проектов КРТ, в том числе путем расширения программы Инфраструктурных облигаций.

Отмечается также, что для синхронизации планов по развитию территорий с программами субъектов естественных монополий большое значение имеет цифровизация всех аспектов градостроительной деятельности, в том числе документов территориального планирования.

Вопрос обеспечения жилищного строительства **социальными объектами** во многих регионах стоит остро. Отмечается накопившийся дефицит социальных объектов на застроенных территориях. По итогам прокурорских проверок в целом ряде регионов была приостановлена выдача разрешений на строительство жилья. Требуется принятие эффективных мер по решению указанной проблемы, в том числе законодательная регламентация вопросов распределения полномочий по финансированию и строительству объектов социальной инфраструктуры. Неурегулированность правил распределения инфраструктурных обязательств создает правовую неопределенность, снижает прогнозируемость проектов жилищного строительства и доступность банковского финансирования.

При осуществлении жилищного строительства вне рамок механизма КРТ целесообразным является распространение опыта отдельных регионов по подписанию соглашений с частным инвестором, предполагающих либо создание и передачу объекта социальной инфраструктуры в публичную собственность, либо уплату целевого инфраструктурного платежа. Предлагается провести эксперимент по реализации таких инфраструктурных соглашений в крупнейших агломерациях, по итогам которого внести необходимые изменения в действующее законодательство. При этом целесообразным является рассмотрение предложения участников заседания о взимании инфраструктурного платежа не с застройщика, а с владельца земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, что предотвратит необоснованное завышение цен на такие земельные участки.

Решению проблемы обеспечения жилищного строительства социальными объектами и снижению социальной напряженности также будет способствовать принятие муниципальными образованиями адресных планов строительства недостающих социальных объектов на период не менее 10 лет. При этом строительство социальных объектов целесообразно осуществлять через регионального оператора с привлечением специализированных подрядчиков, имеющих соответствующий опыт и членство в саморегулируемых организациях.

Также необходимо увеличить государственную поддержку в виде предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование расходных обязательств на строительство или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, а также возобновить мероприятия по строительству социальных объектов в рамках программы «Стимул».

Заслуживает внимание положительный опыт заключения концессионных соглашений по строительству образовательных учреждений в рамках программы ВЭБ РФ. Кроме того, целесообразным является применение отдельных элементов и положений, содержащихся в концессионных соглашениях в соответствии с законодательством о государственно-частном партнерстве, в договорах о КРТ.

По итогам обсуждения участники расширенного заседания **приняли следующие РЕКОМЕНДАЦИИ:**

**1. Минэнерго России совместно с Минстроем России рекомендовать рассмотреть вопросы:**

1) о распространении порядка поэтапного внесения платы за технологическое присоединение к сетям электроснабжения, предусмотренного постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2021 № 2566 «О внесении изменений в Правила технологического присоединения

энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» на иные виды ресурсов в целях обеспечения проектов КРТ, а также проектов комплексной жилой застройки, реализация которых осуществляется без применения механизма КРТ ;

2) о введении правовых норм, устанавливающих возможность частичной компенсации затрат оператора КРТ или застройщика на подключение (технологическое присоединение) к инженерным сетям;

3) о целесообразности наделения оператора КРТ полномочиями управляющей компании по эксплуатации территории КРТ;

4) о создании межведомственной структуры с участием профессиональных объединений строителей (рабочей группы, штаба, горячей линии), обеспечивающей оперативную связь с застройщиками, исполнительными органами субъектов РФ, операторами КРТ по практическим вопросам, возникающим в ходе проведения мероприятий по обеспечению проектов КРТ инженерной инфраструктурой.

**2. Минстрой России совместно с Минфином России, АО «ДОМ.РФ» и ППК «Фонд развития территорий» рекомендовать рассмотреть вопросы:**

1) о подготовке предложений по увеличению лимитов по государственной программе «Стимул» на обеспечение территорий КРТ объектами инженерной инфраструктуры и возобновлению мероприятий по строительству социальных объектов в рамках указанной программы;

2) об определении источников финансирования при обеспечении земельных участков, выделенных льготным категориям граждан в целях ИЖС, инженерной и социальной инфраструктурой;

3) об устранении ограничений применения программы ИБК при реализации проектов КРТ с индивидуальной жилой застройкой;

4) о возможности разработки новых инструментов Инфраструктурного меню, предназначенных для льготного кредитования ресурсоснабжающих организаций с целью стимулирования создания дополнительных мощностей и развития коммунальной инфраструктуры для КРТ;

5) о софинансировании из федерального бюджета выкупа регионом в рамках проектов КРТ инфраструктурных объектов или компенсации затрат застройщикам;

6) о разработке программы льготного долгосрочного кредитования для застройщиков на цели реализации проектов КРТ в части финансирования затрат на снос, разработку проектной документации и расходов на подключение или строительство объектов инженерной инфраструктуры;

7) о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 N 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», предусматривающих расширение государственной программы «Инфраструктурные облигации» на финансирование полного цикла реализации проекта КРТ.

**3. Минэнерго России рекомендовать** подготовить совместно с профессиональным строительным сообществом предложения:

1) о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.12.2021 № 2303 «Об утверждении содержания комплексной схемы инженерного обеспечения территории и Правил разработки, согласования и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории», направленных на уточнение и дополнение действующих правовых норм;

2) о целесообразности введения ответственности ресурсоснабжающих организаций за непредоставление сведений о технических условиях, необходимых для разработки ППТ.

**4. Минстрой России рекомендовать** рассмотреть вопросы:

1) о подготовке предложений по внесению изменений в законодательство о градостроительной деятельности, предусматривающих возможность применения механизма КРТ при строительстве на застроенной территории социального объекта;

2) о целесообразности осуществления строительства социальных объектов через регионального оператора с привлечением специализированных подрядчиков, имеющих соответствующий опыт и членство в саморегулируемых организациях;

3) об организации проведения эксперимента по реализации инфраструктурных соглашений с частными инвесторами в крупнейших агломерациях с населением более 1 млн чел., в том числе о целесообразности взимания инфраструктурного платежа (при его установлении) с владельца земельного участка, предназначенного для жилищного строительства;

4) о целесообразности подготовки методических рекомендаций по применению в договорах о КРТ отдельных положений, содержащихся в концессионных соглашениях;

5) о подготовке предложений об ограничении сроков проведения дачной амнистии.

**5. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, главам муниципальных образований рекомендовать рассмотреть вопросы:**

- о реализации крупных проектов КРТ преимущественно с участием операторов КРТ в соответствии со статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- о выработке мер повышения качества программ территориального развития на местном уровне, включая планы развития сетевой инфраструктуры, а также взаимоувязывание программ территориального развития с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций;

- о принятии дополнительных мер, направленных на внедрение цифровизации процессов управления развитием территорий, в том числе изучение практики города Москвы по применению положения о цифровом мастер-планировании (постановление Правительства города Москвы от 11.03.2024 № 438-ПП);

- о разработке адресных планов-графиков по строительству социальных объектов на срок, не менее чем 10 лет;

- о целесообразности заключения концессионных соглашений по строительству образовательных учреждений в том числе в рамках программ, предлагаемых ВЭБ РФ.

Председатель Комитета,  
вице-президент РСС



М.В. Федорченко