

КОМПЛЕКС ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

В КОНЦЕ ОКТЯБРЯ ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАКЛЮЧИЛО ПЕРВЫЙ В РЕГИОНЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ЕЩЕ ПРИСМАТРИВАЮТСЯ К ФОРМАТУ, А ВЛАСТИ РАССЧИТЫВАЮТ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ИНВЕСТОРАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА ЗАСТРАИВАЕМЫХ УЧАСТКАХ. АЛЕКСАНДРА ТЕН

Первый договор комплексного развития территории (КРТ) в Ленинградской области, включающий строительство жилья, социальной инфраструктуры, дорог и инженерии, реализуется в Новом Девятино, сообщила пресс-служба строительного блока правительства региона. Комплексное развитие предполагает строительство малоэтажных домов высотой не более четырех этажей, детского сада на 80 мест, а также дорог, инженерной инфраструктуры и благоустройство территории. Застройщик планирует построить 37,5 тыс. кв. м жилья на двух участках площадью 5,8 га и обязуется обеспечить территорию всей необходимой инфраструктурой. Договор заключен между администрацией Новодевятинского поселения и челябинской компанией ООО «Специализированный застройщик „Зенит“».

Как уточнили в пресс-службе вице-губернатора Санкт-Петербурга Николая Линченко, город еще не заключал договор о КРТ ни с одним из инвесторов.

РАЗБОР ПОНЯТИЙ Согласно Градостроительному кодексу РФ (ГрК РФ), основной целью договора о комплексном развитии территории является осуществление своими силами и за свой счет (или с привлечением средств других лиц) деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. В результате исполнения договора о КРТ инвестор получает прибыль от строительства жилья и эксплуатации объектов деловой и развлекательной инфраструктуры.

В рамках договора инвестор обязуется подготовить проект планировки территории и проект межевания, а также построить объекты недвижимости. Договором могут быть предусмотрены обязательства инвестора безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты инфраструктуры, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор. В таком случае в договоре должен быть указан перечень таких объектов и условия их передачи.

К полномочиям органов местного самоуправления в рамках договора о КРТ относится утверждение документации по планировке территории. Документация по планировке территории согласовывается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

ВЗГЛЯД БИЗНЕСА Как рассказала ВГ Валерия Малышева, генеральный директор АО «Ленстройтрест», в настоящее время по всем проектам в Ленинградской области компания работает по схеме заключения инвестиционных соглашений «О сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий», а не по схеме договоров о КРТ. «Данный договор имеет свои преимущества и недостатки. Основным отличием инвестиционных соглашений от договоров КРТ, является возможность возмездной передачи объектов социальной инфраструктуры муниципалитетам», — отмечает девелопер.

В договорах КРТ четко определен объем обязательств, который берет на себя компания-инвестор. При этом инвестор, как правило, обязан обеспечить развиваемую территорию всеми необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Такие договоры определяют порядок строительства и порядок безвозмездной передачи в муниципальную собственность данных объектов. «Инвестиционные же соглашения являются рамочными, в некотором смысле закрепленными „понятийными договоренностями“. Работая по инвестиционным соглашениям, у девелоперов есть шанс в будущем заключить договор купли-продажи социальных объектов с частичной компенсацией понесенных расходов (при соблюдении определенного набора требований и на основании порядка выкупа, действующего на данный момент). При этом инвестиционные соглашения жестко закрепляют сроки строительства социальных объектов. Исполнение такого графика строго контролируется», — поясняет госпожа Малышева.

Договор КРТ отличается от обычного инвестконтракта по большому счету тем, что первый является намного более эффективным способом обеспечить на новых или реновируемых территориях не только жилье и сопутствующую инфраструктуру, но и рабочие места для высококвалифицированного персонала, объекты для развития востребованных и экологических производств, точки притяжения горожан, добавляет директор по региональному развитию ГК «А101» Вячеслав Семененко. «При этом механизм КРТ позволяет городской власти спланировать сбалансированное

развитие действительно больших территории, в том числе тех, где у земельных участков могут быть разные собственники. Более того, все они оказываются так или иначе вовлечены в реализацию проекта КРТ, что позволяет им повышать стоимость земли, находить новые сценарии использования своего актива», — делится видением формата эксперт.

Со своей стороны город получает «новую жизнь» для неэффективно используемых территорий — например, действующих промзон, на которой возникает современная городская среда и новая налоговая база. Условия взаимодействия между инвесторами, лендлордами и властью всегда индивидуальны и зависят, в том числе, от характеристик территории, пропорции жилой и коммерческой недвижимости, а также функционала, запланированного городом на этой территории в рамках проекта планировки, резюмирует господин Семененко.

ПОЛЯРНЫЕ МНЕНИЯ Инвестиционные соглашения не определяют порядок строительства и передачи объектов транспортной, инженерной и прочей инфраструктуры, в связи с чем в дальнейшем у застройщика возникают различные сложности в налогообложении и поиске источников финансирования строительства таких объектов, признает генеральный директор «Ленстройтреста». При договорах КРТ такое исключено. «Однако возможность получения денежных средств за социальные объекты на основании инвестиционных соглашений для нас перевешивает выше озвученные недостатки. Поэтому мы пока не планируем переход на схему работы на основании договоров КРТ», — не скрывает Валерия Малышева.

Вячеслав Семененко выражает противоположное мнение: «Безусловно, девелоперы заинтересованы в проектах КРТ. За счет создания multifunctional городской среды на территории стоимость квадратного метра жилья в комплексных проектах может быть на 10–13% дороже, чем в точечных проектах в той же локации, при этом темпы продаж могут быть выше на 15–20% с тенденцией к росту после того, как первая очередь выйдет на „предведную“ стадию, то есть даст покупателям реальное представление о том, как территория будет выглядеть и ощущаться».

Приток людей на территорию приводит к аккордному повышению привлекательности локации для бизнеса, и речь идет не только о базовых инфраструктурных объектах жилых комплексов, объясняет директор по региональному развитию ГК «А101». Практически в любом сегменте коммерческой недвижимости объект на территории КРТ будет заметно более рентабельным и, как следствие, более интересным для инвесторов. «В проектах ГК „А101“ в Новой Москве, которая развивается по схожему принципу, доходность коммерческой недвижимости даже в периоды общерыночной неопределенности составляет порядка 14%, — приводит пример господин Семененко. — Все это расширяет линейку продуктов девелопера в разных бизнес-нишах, делает весь проект более устойчивым финансово».

В то же время нужно понимать, что любой подобный проект — это обязательно длинные инвестиции и, как следствие, набор рисков с разной степенью прогнозируемости, обращает внимание девелопер. Это значит, что застройщик на момент принятия решения о вхождении в проект уже должен быть достаточно устойчив и с финансовой точки зрения, и в плане компетенций.

ГЛОБАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ «При поставленной правительством РФ задаче ввода к 2030 году миллиарда квадратных метров жилья комплексное развитие территорий, по моему мнению, — самый многообещающий и перспективный проект на рынке жилья страны, позволяющий не только обеспечить переселение граждан, скажем, из ветхого фонда, решить проблему беженцев, но и в целом резко изменить к лучшему качество жизни россиян», — считает Константин Пороцкий, управляющий партнер ГК «Омакульма», председатель комитета Российского союза строителей (РСС) по малоэтажному строительству.

Особую роль в этом процессе, по мнению господина Пороцкого, займут проекты КРТ, связанные с малоэтажной жилой застройкой. Комплексное развитие территорий со строительством малоэтажных жилых комплексов методом индустриального домостроения может снизить себестоимость квадратного метра до уровня 80 тыс. рублей и ниже в зависимости от регионов. «Мы провели исследование состояния рынка ИЖС более чем в трех десятках субъектов федерации и в большинстве из них обнаружили потенциальную возможность подобных проектов, наличие производственных мощностей и готовность застройщиков и администраций к переходу к комплексному освоению территорий», — говорит господин Пороцкий.

Среди корректировок, которые нужно принять в нормативных и законодательных актах для более эффективного применения механизмов КРТ регионами, председатель РСС по малоэтажному строительству называет необходимость предоставить инвесторам возможность получать технические условия подключения к сетям еще до заключения договора о КРТ. «Сетевая компания должна быть обязана предоставлять техусловия за 15 рабочих дней на основании заявки и копии решения о КРТ. Для этого потребуется дополнить п. 6 Правил технологического присоединения, утвержденных постановлением правительства РФ № 861 от 27.12.2004», — объясняет эксперт.

Кроме того, господин Пороцкий предлагает вынести на обсуждение вопросы об изменении планов по развитию всей инфраструктуры и инвестиционных программ естественных монополий в тех местах, где будет принято решение о КРТ. ■



ДОГОВОР КРТ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ОБЫЧНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОГОВОРА ПО БОЛЬШОМУ СЧЕТУ ТЕМ, ЧТО ПЕРВЫЙ ЯВЛЯЕТСЯ НАМНОГО БОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ СПОСОБОМ ОБЕСПЕЧИТЬ НА НОВЫХ ИЛИ РЕНОВИРУЕМЫХ ТЕРРИТОРИЯХ НЕ ТОЛЬКО ЖИЛЬЕ И СОПУТСТВУЮЩУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ, НО И РАБОЧИЕ МЕСТА