

## ЗАКОН О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ПЕРВЫЕ ШАГИ

### The law on integrated development of territories The first steps

*В конце 2020 года в третьем чтении был принят закон о комплексном развитии территорий. Теперь субъекты Федерации в целях улучшения жилищных условий граждан, развития городской среды могут реализовывать мероприятия по сносу и реконструкции многоквартирных домов, индивидуальных домов и привлекать к их реализации застройщиков-инвесторов. Эксперты надеются, что данная мера позволит серьезно продвинуться в решении проблемы аварийного и ветхого жилья в стране и повлиять на неравномерность расселения жителей на городской территории.*

По мнению вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, данный закон – самый важный из тех, что принимались для развития жилищного строительства за последние десятилетия. В числе первых городов, которые начнут отрабатывать механизм комплексного развития территорий в 2021 году, – Москва, Казань, Новосибирск, Кемерово и Тюмень.

Более подробно о новом законе и тех шагах, которые необходимо предпринять регионам, чтобы он заработал в полную силу, мы попросили рассказать начальника управления жилищной политики Главного управления строительства Тюменской области Валерия Киселева.

– До недавнего времени все вопросы развития территорий, на которых расположены ветхие и аварийные дома, были достаточно слабо урегулированы. Так, вопрос строительства стандартного жилья решался в рамках комплексного освоения территорий, предусмотренного нормами Градостроительного кодекса. Вопрос расселения аварийного жилищного фонда с участием инвесторов и дальнейшей застройки высвободившихся участков – был урегулирован другими положениями этого кодекса, предусматриваю-



В. С. Киселев,  
начальник управления  
жилищной политики  
ГУС ТО

щими развитие застроенных территорий. Сейчас все эти инструменты объединили. В этом смысле закон современный, актуальный, и он призван прежде всего унифицировать все процедуры по управлению городской средой, прописать четкие и понятные правила развития окружающего пространства. Тюменская область в числе прочих регионов принимала участие в его обсуждении и поддержала законопроект.

По сути, данный документ дал регионам, муниципальным образованиям право принимать решения по развитию территорий и, соответственно, по расселению на них аварийных домов, жилья с высокой степенью износа или построенного в прошлом столетии в период индустриального домостроения по типовым проектам, а также домов, не имеющих централизованных инженерных сетей, домов, капитальный ремонт которых экономически не оправдан, находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Он дал инструментарий по вовлечению в жилищное строительство так называемых промышленных зон, территорий с объектами самовольного строительства, иными словами,

---

земель, которые раньше невозможно было вовлечь по разным процедурным вопросам.

И самое важное – закон позволил подключать к процессу обновления жилищного фонда застройщиков. Если говорить о Тюменской области, то наиболее инвестиционно привлекательные площадки у нас находятся, конечно же, в Тюмени. Мы наметили несколько таких территорий, которые могли бы быть вовлечены в комплексную застройку. Это территории в центральной и заречной частях города, в районе Лесобазы.

Тюмень, где места для экономического маневра у застройщиков больше, безусловно, будет пилотом в данном проекте, потому что здесь развитый рынок жилья и высокий спрос на него. Это важно, потому что застройщику, который планирует войти в проект и принять на себя дополнительные расходы по расселению, строительству новых домов, необходимо понимать, насколько данный проект рентабелен и за счет чего в будущем окупятся его расходы. Во многом решение инвестора будет зависеть от локации территории, коммуникаций, количества людей, которых необходимо расселить и многих других нюансов. Нужно понимать, что это будет не точечная застройка, а целый комплекс жилых домов, объектов социального назначения, дорог, скверов и т.д.

Но. Прежде, чем закон начнет работать, регионам необходимо с учетом своего социально-экономического, пространственного развития серьезно «донастроить» свою нормативно-правовую базу. Например, в Тюменской области для этого потребуется принятие порядка 15 документов, определяющих в том числе конкретные критерии для домов, которые могут быть расселены.

К слову, закон не является императивной нормой, и регионы сами принимают решение, применять его или нет, и если применять, то только с учетом своей, региональной, специфики.

Следующий шаг – практическая реализация закона. Определение конкретной территории, на которой его можно было бы апробировать, проработка вопроса с застройщиком, готового зайти на эту территорию, и, самое главное, выход на собственников жилья, проживающих здесь. Без их положительного решения мы не сможем дви-

гаться дальше. По закону реализация программы возможна только в том случае, если не меньше 2/3 собственников жилья согласятся на компенсацию или равноценную смену жилья. Если люди выскажутся против, то никаких дальнейших шагов по данной территории предприниматься не будет. Закон о комплексном развитии территорий в первую очередь принят в интересах жителей.

Что касается дальнейшего участия горожан в судьбе территорий, то конкретные проекты решений по развитию территорий до официального принятия будут опубликованы, и все заинтересованные лица смогут с ними ознакомиться и высказать свои пожелания.

Регионам предстоит проработать вопросы и с коммерческой недвижимостью, располагающейся на данной территории. Субъекты РФ имеют возможность прописать отдельные случаи, когда то или иное имущество не будет подлежать изъятию, или оно будет изыматься примерно в том же порядке, что и жилье. Отдельно будут рассматриваться вопросы объектов культурного наследия и многие другие. Поэтому повторяю – закон не предусматривает одного алгоритма комплексного развития территорий для всех регионов, в нем прописано немало нюансов, и от субъекта к субъекту решения будут отличаться.

С нашими застройщиками мы неоднократно встречались – в законе, который позволяет привлекать в жилищное строительство интересные с точки зрения расположения и их инвестиционной привлекательности территории, они заинтересованы и в целом готовы участвовать в проектах. Самым важным станет достижение компромисса с жильцами, которые могли бы войти в программу. Необходимо соблюсти права граждан, услышать их мнение и прийти к общему решению.

Если взглянуть на опыт реновации в Москве, а по сути, не углубляясь в юридические тонкости, мы говорим о реновации, то по сведениям московских коллег, в столице есть случаи, когда люди судились с властями как раз по причине того, что их дом не был включен в программу. Посмотрим, как закон будет реализовываться в Тюменской области. Это вопрос ближайшей перспективы.