

Научная статья

Original article

УДК: 332.7

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_4_103

**ОСОБЕННОСТИ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В
КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ
THE SPECIFICS OF INVOLVING LAND PARCELS IN THE
INTEGRATED DEVELOPMENT OF MOSCOW TERRITORIES**



Ананичева Екатерина Павловна, к.э.н., доц. кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, Москва, E-mail: tep_07@mail.ru

Дренина Дарья Александровна, аспирант (соискатель) кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, Москва, E-mail: DroninaDarya@ya.ru

Ananicheva Ekaterina Pavlovna, – PhD in Economics, Assoc. Prof. of the Department of Land Management, State University of Land Management, Moscow, E-mail: tep_07@mail.ru

Dronina Darya Aleksandrovna, postgraduate student (applicant) of the Department of Land Management, State University of Land Management, Moscow, E-mail: DroninaDarya@ya.ru

Аннотация. В статье приведен обзор результатов реализации программы комплексного развития территорий (КРТ), направленной на формирование комфортной и сбалансированной городской среды. В данной статье анализируются результаты проведения данной программы в части реорганизации территории нежилой застройки и развития незастроенной территории города Москвы на конец 2024 года и перспективы дальнейшего

применения механизма КРТ, а также рассматривается вопрос привлекательности проектов КРТ для города, инвесторов и граждан. На конец 2024 года в реализации в границах Москвы находятся 82 проекта КРТ общей площадью в 1083 гектара с планируемой застройкой около 22,2 миллиона квадратных метров недвижимости. Сроки реализации проектов варьируются от 3 лет (проекты благоустройства, не предполагающие жилой и общественно-деловой застройки) до 26 лет. Каждый проект КРТ разрабатывается с учетом потребностей отдельных районов, соблюдением интересов жителей, девелоперов и города. Реализация проектов КРТ взаимовыгодная как для города, закрывающего потребности отдельных районов и получающего новые точки роста, так и для инвесторов. Правительство Москвы оказывает поддержку застройщикам при реализации проектов КРТ, учитывая как экономическую целесообразность реализации проектов, так и потребности отдельных районов. Число проектов комплексного развития планомерно растет, как и увеличивается их градостроительный потенциал, в связи с чем ожидается реорганизация всё большего количества и застроенных, и свободных от прав третьих лиц незастроенных территорий города Москвы, ожидается появление новых комфортных современных проектов, точек притяжения и зон роста.

Abstract. The article presents the results of the implementation of the Integrated Territorial Development Program (IDT), aimed at creating a comfortable and balanced urban environment. This article analyzes the results of this program in terms of the reorganization of the territory of non-residential buildings and the development of the undeveloped territory of the city of Moscow by the end of 2024 and the further application prospects of the IDT mechanism, and also examines the attractiveness of IDT projects for the city, investors and citizens. By the end of 2024, 82 IDT projects with a total area of 1,083 hectares with a planned development of about 22.2 million square meters of real estate are under implementation within the borders of Moscow. Projects' implementation terms

range from 3 years (landscaping projects that do not involve residential and public-business development) to 26 years. Each IDT project is developed taking into account the needs of individual districts, respecting the interests of residents, developers and the city. The implementation of IDT projects is mutually beneficial both for the city, which covers the needs of individual districts and receives new growth points, and for investors. The Moscow Government provide support to implement IDT projects. The projects' economic feasibility and the needs of individual districts are taken into account. The number of integrated development projects is steadily growing, as is their urban development potential, which is why there are expected to be reorganized an increasing number of built-up and undeveloped territories of Moscow. New comfortable modern projects, points of attraction and growth zones are estimated to appear.

Ключевые слова: комплексное развитие территории, реорганизация территории, редевелопмент, реновация, недвижимость, городское строительство

Keywords: integrated territory development, territory reorganization, redevelopment, renovation, real estate, construction

Программа комплексного развития территорий (КРТ) направлена на формирование комфортной и сбалансированной городской среды и реализуется в Москве с 2020 года. Ключевая идея механизма КРТ заключается в одновременном развитии различных типов инфраструктуры: жилой, социальной, общественно-деловой и транспортной. Для этого город вовлекает в оборот неэффективно используемые и депрессивные территории, участки бывших промышленных зон, а также незастроенные площадки. Такие участки, где отсутствуют крупные действующие производства, находятся заброшенные или недостроенные здания, отсутствует городская инфраструктура или приносящие пользу горожанам объекты, становятся важнейшим градостроительным и экономическим ресурсом развития города.

В границах «старой Москвы» осталось не так много площадок, подходящих под реализацию крупных проектов. Для города благодаря притоку инвестиций открылась возможность редевелопмента неэффективно используемых территорий, бывших промышленных зон, а также развития незастроенных территорий, освобождённых от прав третьих лиц (что особенно актуально для ТиНАО). Благодаря появлению механизма КРТ, город значительно быстрее преобразуется: депрессивные территории Москвы получили возможность интенсивного развития за счет возведения нового жилья и сопутствующей социальной инфраструктуры и улично-дорожной сети, общественно-деловых пространств, возводимых с учётом проведения благоустройства территории и сохранения объектов культурного наследия.

Данный механизм с момента своего запуска привлекает всё больше девелоперов и в перспективе темпы появления новых проектов КРТ продолжают нарастать. Правительством Москвы одобрены и находятся в стадии реализации 82 проекта КРТ общей площадью в 1083 гектара, в рамках которых планируется возвести около 22,2 миллиона квадратных метров недвижимости, создающих свыше 230 тысяч рабочих мест. Сроки реализации проектов варьируются от 3 лет (проекты благоустройства, не предполагающие жилой и общественно-деловой застройки) до 26 лет. [4]

Стоит отметить, что была окончание пятилетней реализации пилотного проекта КРТ нежилой застройки города Москвы «Октябрьское поле», в рамках которого реорганизована территория бывшего завода и построено почти 198 тысяч квадратных метров недвижимости. [7]

В несколько раз больше проектов КРТ находятся в стадии проработки. На рисунке 1 представлена ориентировочная разбивка площади застройки, планируемой к возведению по прорабатываемым проектам КРТ.

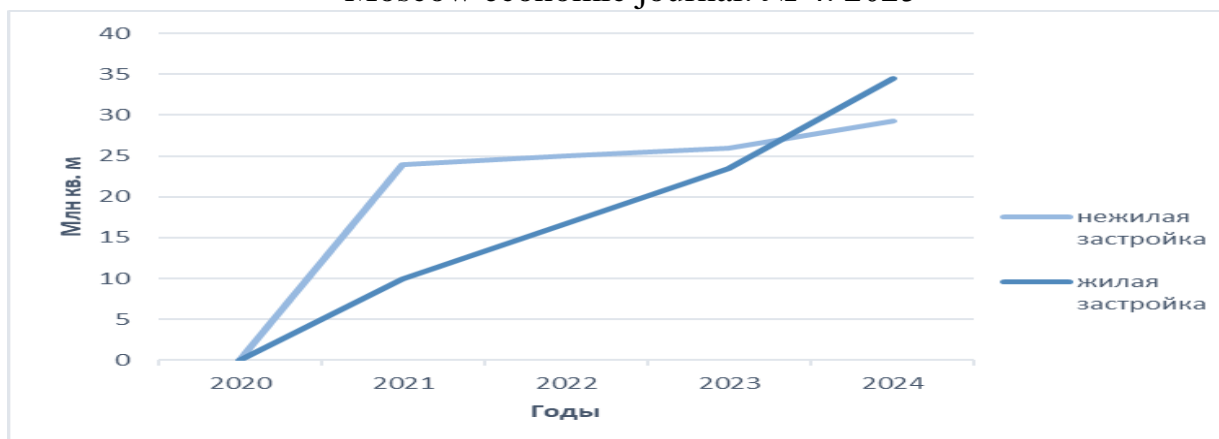


Рисунок 1. Площадь нового строительства, предлагаемого в рамках КРТ

При выборе недвижимости одним из главных аспектов для жителей является обеспеченность района необходимой инфраструктурой: важна доступность как социальной инфраструктуры – объектов образования, поликлиник, так и торговых и офисных центров, зелёных зон. Проекты КРТ предполагают учёт потребностей отдельных районов, соблюдение интересов жителей, компаний-застройщиков и города. [8]

Далее на рисунке 2 представлена обеспеченность объектами социальной инфраструктуры разных районов Москвы по данным ГАУ города Москвы «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы» на 2023 год.

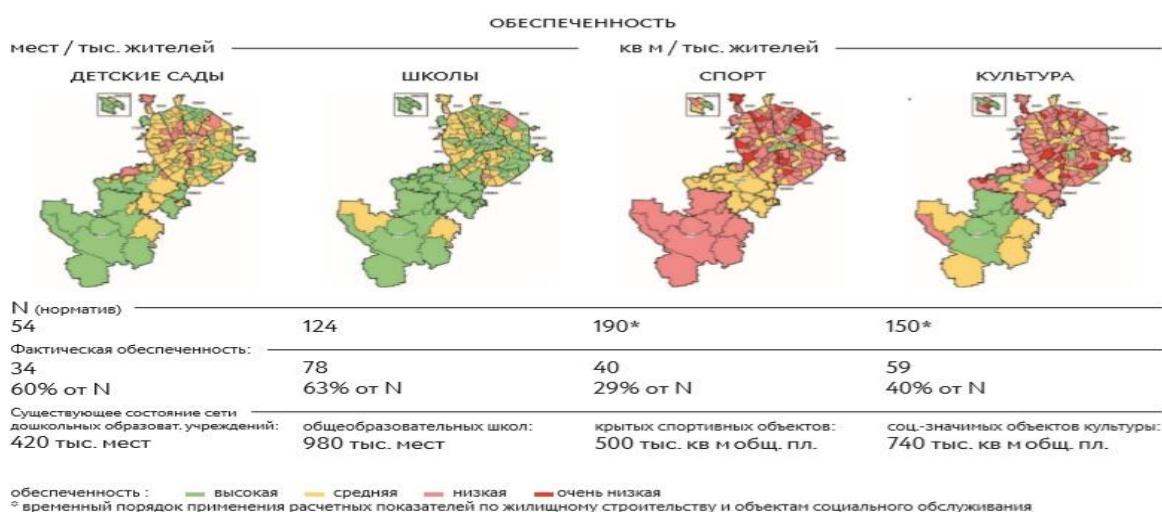


Рисунок 2. Обеспеченность отдельными видами социальной инфраструктуры по районам Москвы

Такое разнообразие проектов дает возможность привлекать в программу КРТ как крупных девелоперов, так и новые на рынке и региональные компании. Результаты городских аукционов с начала 2024 года показывают, что столичные проекты КРТ интересны разным категориям застройщиков. Для участия в торгах на право КРТ, прошедших до конца года, поступило 34 заявки от девелоперов. Интерес к столичной программе проявили не только московские инвесторы, но и застройщики из Екатеринбурга, Краснодар, Воронежа, Московской области и Тюмени. Среди них как крупные девелоперы, так и небольшие компании. [2]

Почему реализация проектов КРТ привлекательна для инвестора?

Для проектов КРТ установлены технико-экономические показатели, которые позволяют девелоперу просчитать инвестиционную привлекательность проекта, сэкономить время на согласовании документации. Все права и обязанности сторон закрепляются в договоре о КРТ, в рамках которого город также со своей стороны несет обязательства по предоставлению участков, находящихся в границах КРТ, принятию (при необходимости) решения об изъятии для государственных нужд объектов недвижимости, принятию правовых актов об установлении сервитутов в отношении образованных земельных участков и выполняет иные мероприятия, способствующие реализации проекта в установленные сроки. [1]

При принятии решения о КРТ рассчитывается экономическая целесообразность проекта, в связи с чем городом подготавливаются сбалансированные предложения для реализации инвестором: ориентиром служит соотношение жилой застройки к нежилой в пропорции 70 на 30. Однако для каждого проекта соотношение индивидуально, так как проекты КРТ разрабатываются с учётом потребностей города и соблюдением интересов граждан, о чём свидетельствует наличие проектов как без жилой застройки, так и полностью с жилой застройкой, однако учитывающими

обязательства по компенсации потребности в социальной инфраструктуре в случае реализации инвестором.

Как было отмечено ранее, механизм комплексного развития реализует главный свой потенциал в крупных городах. Особенно это касается преобразования ветхой застройки, которая в основном расположена в центральной и срединной зонах городов, где высокая стоимость земли делает проекты КРТ рентабельными для частных инвестиций. Также рентабельность проектов возрастает за счёт мер поддержки со стороны города при создании новых мест приложения труда.

По общему правилу финансирование проектов КРТ осуществляется по аналогии с проектным финансированием застройщиков. Одним из направлений для привлечения инвесторов со стороны Правительства Москвы является создание дополнительных финансовых возможностей в части доступности кредитных продуктов, развитие инструментов финансирования проектов КРТ, в реализации которых участвуют инвесторы и привлечения банковских гарантий в соответствии с требованиями договора о КРТ.

Правительство Москвы нацелено на взаимовыгодное сотрудничество всех сторон. Так, в 2023 году на площадке Московского урбанистического форума впервые достигнуто соглашение о сотрудничестве между Правительством и банком по программе КРТ. Результатом совместной работы со Сбером стало создание специального банковского продукта для проектов КРТ, позволяющего финансировать застройку уже на начальном этапе. Данный банковский продукт может быть предоставлен застройщикам, имеющим не менее 100 тысяч квадратных метров жилья в течение предшествующих 10 лет. Срок финансирования начальных этапов составляет до трех лет с возможностью его пролонгирования до раскрытия эскроу-счета после получения разрешения на строительство. Общий срок проектного финансирования определяется в соответствии со сроками реализации проекта КРТ, указанными в заключённом с оператором договоре о КРТ, однако

составляет максимум 15 лет, а срок финансирования каждого из этапов — 7 лет. Срок кредитов под будущую прибыль составляет до трех лет. Также банк предоставляет тендерную гарантию и гарантию исполнения обязательств по договору о КРТ. Их сроки определяются в соответствии с документацией торгов и сроком договора о КРТ (который и входит в состав лотовой документации). [9]

Впоследствии такое соглашение заключили и несколько других крупных российских банков. В целях формирования принципов комплексного сопровождения проектов и развития инструментов финансирования, а также осуществления разработки новых банковских продуктов по программе КРТ в 2024 году в рамках XXVII Петербургского международного экономического форума Правительство Москвы заключено соглашение о взаимодействии и сотрудничестве по программе КРТ еще с ДОМ.РФ, ВТБ, МКБ. Одним из направлений сотрудничества является внедрение типовой банковской гарантии в целях обеспечения исполнения обязательств по проектам. [10]

Также стоит отметить, что в рамках данного форума состоялось подписание Соглашения о сотрудничестве между инвестиционно-девелоперской компанией Группой «Родина», специализирующейся на проектах комплексного освоения территорий в Москве и регионах России, и инвестиционной платформой Фонда Росконгресс – Фондом «РК-Инвестиции». Последний является центром привлечения финансирования и поддержки реализации бизнес-проектов российских и международных компаний. Подобные соглашения дают толчок к развитию сектор деловой и коммерческой недвижимости в строящихся и будущих объектах, в частности за счет создания конгрессно-выставочных пространств и сопутствующей жилой, деловой и развлекательной инфраструктуры, а также реализации инвестиционных проектов в других сферах, включая девелопмент перспективных территорий и проекты в сфере туризма.

В настоящее время продолжается разработка поправок в законодательство РФ о проектах КРТ. К примеру, Минстроем России совместно с ДОМ.РФ разрабатывается законопроект, позволяющий застройщикам передавать в залог банкам проекты КРТ со всеми обязательствами по их реализации. В случае банкротства либо дефолта застройщика новый застройщик либо дочернее общество банка будут обязаны принять меры по завершению всего проекта КРТ. Предполагается, что банк будет принимать в залог не только арендованный участок, но и договор о КРТ. В случае дефолта застройщика, банк выставит на торги весь проект целиком, включая права и обязанности девелопера по его реализации. После того, как определится новый застройщик, к нему перейдут обязательства, в том числе, по договорам долевого участия и строительству социальных и инфраструктурных объектов, что позволит снизить риски появления незавершенных проектов в рамках КРТ. [4]

Программа КРТ является мощным и актуальным инструментом развития территории города Москвы. В границах «Старой Москвы», т.е. в границах ограниченной МКАД территории, осталось крайне мало площадок, возможных к вовлечению в рамках крупных проектов. Механизм КРТ позволяет выявлять возможные к реорганизации площадки с их последующим комплексным развитием, учитывающим потребности районов в том числе в социальной застройке, в переселении в рамках реновации жилой застройки города Москвы, а также непосредственно вовлечь в КРТ жилую застройку, соответствующую критериям, указанным в статье 10 Градостроительного кодекса РФ. В настоящее время реализация пилотных проектов КРТ жилой застройки не завершена.

Учитывая, что каждая из сторон, участвующая в программе КРТ города Москвы получает выгоду, число проектов КРТ планомерно растет, увеличивается их градостроительный потенциал, привлекаются новые инвесторы. Правительство Москвы совместно с девелоперами ищут

возможности для усиления эффективности механизма КРТ, постоянно совершенствуя как сам механизм, так и законодательство, регламентирующее процедуры КРТ. В скором времени также появятся новые проекты КРТ, в том числе проекты КРТ жилой застройки. Ожидается реорганизация всё большего количества и застроенных, и свободных от прав третьих лиц незастроенных территорий города Москвы, что приведёт к появлению новых комфортных современных проектов, точек притяжения и зон роста.

Список источников

1. Постановление Правительства Москвы от 23.03.2021 № 331-ПП «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&backlink=1&nd=120261687&page=1&rdk=1#I0 (дата обращения: 14.12.2024).
2. Государственная информационная система «Торги» // Официальный интернет-портал Федерального казначейства – URL: <https://torgi.gov.ru/new/public> (дата обращения: 14.12.2024).
3. Гусева Г. В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь // Baikal Research Journal. 2023. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-i-kompleksnoe-razvitie-territoriy-suschnost-i-vzaimosvyaz>. – DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81 (дата обращения: 23.01.2025).
4. Комплексное развитие территории города Москвы // Официальный интернет-портал Градостроительного комплекса города Москвы – URL: <https://krt.mos.ru/projects/no7-oktabr-skoe-pole> (дата обращения: 14.12.2024).
5. Кирсанов А. Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в РФ. 2021. №4 (235).

6. Моносов Андрей Леонидович Стратегически приоритетные регионы для комплексного развития территорий в России // Стратегирование: теория и практика. 2024. №4. – DOI 10.21603/2782-2435-2024-4-4-438-452.
7. Проекты решений о комплексном развитии территорий нежилой застройки // Официальный интернет-портал Департамента городского имущества города Москвы – URL: <https://www.mos.ru/dgi/documents> (дата обращения: 14.12.2024).
8. Попкова А. А., Конев Ю. М., Канюков М. В. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации // Известия вузов. Социология. Экономика. Политика. 2023. №2. – DOI 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53.
9. Сайт мероприятия «Восточный экономический форум» // Фонд «Росконгресс» – URL: <https://forumspb.com> (дата обращения: 01.12.2024).
10. Сетевое издание forumspb // Фонд «Росконгресс» – URL: <https://forumspb.com> (дата обращения: 01.12.2024).
11. Чепелева Кристина Викторовна, Киль Елизавета Андреевна, Филиппов Александр Геннадьевич, Шпенькова Татьяна Александровна, Косцова Светлана Александровна Стратегические направления комплексного развития городских территорий // Инновации и инвестиции. 2023. №10.

References

1. Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy` ot 23.03.2021 № 331-PP «O merax po realizacii proektov kompleksnogo razvitiya territorij nezhiroj zastrojki goroda Moskvy`» // Oficial`ny`j internet-portal pravovoj informacii. – URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&backlink=1&nd=120261687&page=1&rdk=1#I0.
2. Gosudarstvennaya informacionnaya sistema «Torgi» // Oficial`ny`j internet-portal Federal`nogo kaznachejstva – URL: <https://torgi.gov.ru/new/public>.
3. Guseva G. V. Renovaciya i kompleksnoe razvitie territorij: sushhnost` i vzaimosvyaz` // Baikal Research Journal. 2023. №1. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-i-kompleksnoe-razvitie-territoriy-suschnost-i-vzaimosvyaz>. – DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(1).72-81.

4. Kompleksnoe razvitie territorii goroda Moskvy` // Oficial`ny`j internet-portal Gradostroitel`nogo kompleksa goroda Moskvy` – URL: <https://krt.mos.ru/projects/no7-oktabr-skoe-pole>.

5. Kirsanov A. R. Vidy` kompleksnogo razvitiya territorij // Imushhestvenny`e otnosheniya v RF. 2021. №4 (235).

6. Monosov Andrej Leonidovich Strategicheski prioritny`e regiony` dlya kompleksnogo razvitiya territorij v Rossii // Strategirovanie: teoriya i praktika. 2024. №4. – DOI 10.21603/2782-2435-2024-4-4-438-452.

7. Proekty` reshenij o kompleksnom razvitii territorij nezhiloj zastrojki // Oficial`ny`j internet-portal Departamenta gorodskogo imushhestva goroda Moskvy` – URL: <https://www.mos.ru/dgi/documents>.

8. Popkova A. A., Konev Yu. M., Kanyukov M. V. Kompleksnoe razvitie territorij: sovremennoe sostoyanie i problemy` realizacii // Izvestiya vuzov. Sociologiya. E`konomika. Politika. 2023. №2. – DOI 10.31660/1993-1824-2023-2-38-53.

9. Sajt meropriyatiya «Vostochny`j e`konomicheskij forum» // Fond «Roskongress» – URL: <https://forumspb.com>.

10. Setevoe izdanie forumspb // Fond «Roskongress» – URL: <https://forumspb.com>.

11. Chepeleva Kristina Viktorovna, Kil` Elizaveta Andreevna, Filippov Aleksandr Gennad`evich, Shpen`kova Tat`yana Aleksandrovna, Kosczova Svetlana Aleksandrovna Strategicheskie napravleniya kompleksnogo razvitiya gorodskix territorij // Innovacii i investicii. 2023. №10.

© Дронина Д.А., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 4.