

Редевелопмент территории: развить нельзя застроить?

Мнения спикеров



**Игорь
Чумаченко**

Партнер, руководитель практики
«Недвижимость. Земля. Строительство»,
Юридическая фирма VEGAS LEX

Одним из важнейших направлений градостроительной деятельности в Москве на сегодняшний день является вопрос комплексного развития (освоения) территорий в целях размещения объектов различного назначения и создания комфортной среды. Основным «территориальным резервом» являются производственные территории, в том числе территории промышленных и коммунальных зон. Осуществление редевелопмента (развития) таких территорий в условиях дефицита городских земель крайне актуально.

Под редевелопментом принято понимать реконструкцию или реновацию объектов недвижимости или территорий с целью их более эффективного использования. Редевелопмент городских территорий в мегаполисах практически всегда осуществляется по инициативе властей. Примером могут служить редевелопмент лондонского портового района Доклендз, нью-йоркского Гарлема, реконструкция промышленного Чикаго и другие подобные проекты в крупных мегаполисах. В Москве потенциально это территории ЗИЛа, Серпа и Молота, Грайвороново, Очаково и многие другие, на которых планируется построить миллионы квадратных метров недвижимости.

Вместе с тем, на сегодня практически единственным законодательно предусмотренным инструментом, позволяющим реализовать застройку территории, занятой объектами, обремененными правами третьих лиц, является договор развития застроенной территории, предусмотренный Градостроительным кодексом. Другой предусмотренный Земельным и Градостроительным кодексами правовой институт – комплексное освоение территории – применим к тер-

риториям, свободным от объектов и прав третьих лиц, и не может применяться к застроенной территории. В то же время, договор о развитии застроенной территории не может быть применен к промышленным зонам, на которых отсутствует ветхое жилье. Таким образом, этот инструмент не работает в должной мере.

Отсутствие необходимой законодательной базы, регулирующей процесс редевелопмента, вопросы гарантий и ответственности участников, порождает ряд правовых рисков для девелоперов, среди которых:

- Риски, связанные с решением земельных вопросов
- Необходимость консолидации земельного участка, урегулирования разногласий с собственниками и арендаторами земельных участков, решение сопутствующих задач
- Риски, связанные с решением вопросов непосредственно с объектами недвижимости
- Риски соблюдения требований охранного законодательства
- Риски, связанные с изменениями законодательства
- Риски просрочки возврата привлеченных денежных средств

Ни один из этих вопросов невозможно решить без совершенствования законодательства и осуществления взаимодействия между органами власти и девелоперами. Эти и другие актуальные вопросы редевелопмента, а также возможные организационно-правовые механизмы, позволяющие найти нужное решение, стали предметом обсуждения на Конференции на площадке РБК с участием представителей Правительства Москвы, Минстроя России, бизнес-сообщества и консультантов.



**Кирилл
Кашин**

Президент
CENTURY 21
Россия

Сегодня редевелопмент является одной из самых актуальных задач для большинства крупных городов мира. Реконструкция бывших промзон происходит с целью более эффективного использования этих пространств для возведения жилья, офисов, парков.

При разработке концепций редевелопмента территорий можно заложить создание уникальных архитектурных и рекреационных объектов, при этом сохранив уже сложившуюся идентичность места, исторические и культурные артефакты. Необходимо, чтобы эти территории были максимально включены в городское пространство – важно учесть транспортную, социальную и рекреационную инфраструктуру города.

Ни в коем случае нельзя процесс редевелопмента пускать на самотек – любая удавшаяся попытка девелопера «выжать» максимум высокодоходных квадратных метров на территории проекта может в буквальном смысле «испортить город». Именно поэтому, важно сформировать такие правила игры и базовые принципы, которые позволят сохранить баланс коммерческой доходности проекта с одной стороны, и решение урбанистических задач с другой.

Масштабный редевелопмент – это отличная возможность подходить к развитию города комплексно, важно уже на этапе проработанной концепции понимать досконально, как здесь будут жить и работать люди, где и как отдыхать, что особенно важно, что они будут видеть перед собой каждый день. Здесь знаменитая фраза «Бытие определяет сознание» может стать принципом градостроительства – мы можем создавать комфортную и интересную среду, формирующую у горожан более позитивное восприятие действительности.