

Предложение по разработке и реализации программы «Комплексное развитие территорий нежилкой застройки в Санкт-Петербурге»



Центр урбанистики и
градостроительства СПбГУ

КРТ Девелопмент

Февраль 2024 года

Проблема

Последние 30 лет происходит деградация исторически сформировавшихся нежилых территорий Санкт-Петербурга:

- ✓ Значительная часть промышленных предприятий прекратила основную деятельность, производственная недвижимость сдается в аренду под офисы, склады, мелкие производства. При этом инвестиции в реконструкцию и новое строительство практически не осуществляются, в результате чего происходит физический и моральный износ и устаревание застройки и инфраструктуры.
- ✓ Отдельные земельные участки бессистемно покупаются девелоперами в целях преимущественно жилищного строительства. При этом существующий на территории мелкий и средний бизнес просто ликвидируется.

В результате:

- ✓ Промышленный потенциал сокращается.
- ✓ Качество городской среды снижается.

Актуальность задачи

Пути решения проблемы

1. Системный редевелопмент депрессивных бывших промышленных территорий со строительством современной многофункциональной жилой, общественно-деловой и производственной застройки.
2. Строительство в развиваемых производственных зонах современных индустриальных парков с перебазированием в них предприятий, выводимых с преобразуемых территорий.

Результат

Развитие промышленного потенциала и градостроительное преобразование депрессивных территорий Санкт-Петербурга за счет частных инвестиций.



Преимущества для города Санкт-Петербурга

Содействие экономическому суверенитету России за счет развития промышленного потенциала

Новые рабочие места, рост инвестиций и налоговых поступлений, улучшение инвестиционного климата



Повышение качества городской среды и уровня доверия населения к власти

Альтернатива реновации жилой застройки, содействие стабильному развитию строительного сектора

Программа КРТ нежилкой застройки будет содействовать Санкт-Петербургу в достижении целей Национальных проектов и исполнении поручений Президента и Правительства Российской Федерации. Программа станет инструментом имплементации **Политики создания и сохранения мест приложения труда в промышленности Санкт-Петербурга.**

Актуальность задачи



В.В. Путин, Президент
Российской Федерации

Из выступления на заседании
Президиума Государственного
Совета Российской Федерации
21 июня 2022 года

«Препяды для стройки мы уже не раз обсуждали, и хорошо, что реальные, ощутимые изменения к лучшему всё-таки есть. В частности, убраны многие явно избыточные согласования, сняты никому не нужные ограничения, значительно вырос объём выделяемых под стройку земельных участков.»

Однако в среднем на принятие градостроительного решения всё ещё может уходить до двух лет. А нам всегда и особенно сейчас нужно ценить такой ресурс, как время, чтобы деньги и государства, и строительного бизнеса быстрее вкладывались в дело, чтобы граждане видели ощутимый результат – благоустроенные пространства и новое жильё.»

Актуальность задачи



В.В. Путин, Президент
Российской Федерации

«Для успешного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области нужно в полной мере использовать градостроительный потенциал этих территорий, реализовывать комплексные проекты, которые повышают качество жизни людей, предоставляют рабочие места, стимулируют рост смежных отраслей региональной экономики. Федерация помогала и всегда будет помогать Петербургу.»

Из выступления на совещании по вопросам
социально-экономического развития агломерации Санкт-Петербурга
26 января 2024 года

Актуальность задачи

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" и **Федеральным законом от 25.12.2023 N 627-ФЗ** "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" создана законодательная база, обеспечивающая особый порядок принятия и реализации органами власти решений о комплексном развитии территорий (далее – КРТ).

В Градостроительный кодекс включена Глава 10, содержащая:

- Цели и виды КРТ, условия реализации КРТ
- Содержание, порядок принятия и реализации решения о КРТ, в том числе оператором КРТ
- Содержание, порядок заключения и реализации договора о КРТ

В Земельный кодекс внесены изменения, определяющие:

- Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, при реализации КРТ
- Порядок изъятия земельных участков для государственных нужд при реализации КРТ

Актуальность задачи

Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года отдельное внимание уделяет развитию исторически сформировавшихся промышленно-селитебных территорий:

В настоящее время на данных территориях преобладает промышленно-коммунальная застройка, в том числе зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры. Жилая застройка представлена фрагментарно. С 2005 года значительно возросла инвестиционная активность по реализации на территории проектов строительства и реконструкции объектов общественно-делового и жилого назначения, в том числе в рамках комплексного преобразования территории.

Серьезными препятствиями для развития бывших промышленных территорий являются низкая транспортная связность территорий вследствие низкого развития улично-дорожной сети и наличия барьеров в виде территорий железнодорожного транспорта, а также необходимость рекультивации земель и изменения санитарно-защитных зон.

Для развития территорий Санкт-Петербурга необходимо обеспечить постепенный вывод экологически опасных промышленных предприятий, модернизацию экологически безопасных промышленных предприятий, формирование передовых высокотехнологичных научно-производственных кластеров. На отдельных территориях, обладающих привлекательным местоположением, целесообразно осуществлять фрагментарную общественно-деловую и (или) жилую застройку, размещать новые тематические парки и парки культуры и отдыха.

Комплексное развитие нежилых территорий

Преимущества механизма



Упрощенный порядок подготовки градостроительной документации

- Отсутствие необходимости предварительного изменения Генерального плана, Правил землепользования и застройки и документации по планировке территории
- Проектирование и строительство на основании документации по планировке территории в соответствии с Решением о комплексном развитии территории



Возможности изъятия и предоставления земельных участков

- Расширенные основания для изъятия земельных участков для целей КРТ
- Упрощенный порядок прекращения права аренды и пользования
- Предоставление участков лицу, с которым заключен договор о КРТ, без торгов



Обеспечение общественной поддержки

- Не затрагиваются непосредственные интересы жителей (в отличие от реновации жилой застройки)
- В результате КРТ депрессивных территорий существенно повышается качество городской среды

Возможности в Санкт-Петербурге

Почему необходима программа КРТ нежилых территорий



Исполнение поручений Президента и Правительства России

- Повышение показателей эффективности деятельности Губернатора и Правительства Санкт-Петербурга
 - Поддержка строительной отрасли за счет сокращения сроков принятия градостроительных решений
-



Повторение успешного опыта Москвы

- Преобразование депрессивных территорий
 - Рост инвестиций и налоговых поступлений
 - Создание новых рабочих мест
-



Альтернатива КРТ жилой застройки (реновации)

- Снятие общественного напряжения
- Повышение уровня доверия к власти

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года № 145 «О комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге»

Содержит:

- Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при КРТ нежилой застройки;
- Наделение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга полномочиями по заключению от имени Правительства Санкт-Петербурга договоров о КРТ нежилой застройки;
- Наделение Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга полномочиями по подготовке документации, необходимой для принятия решений о КРТ нежилой застройки, и документации, необходимой для заключения договоров о КРТ нежилой застройки.

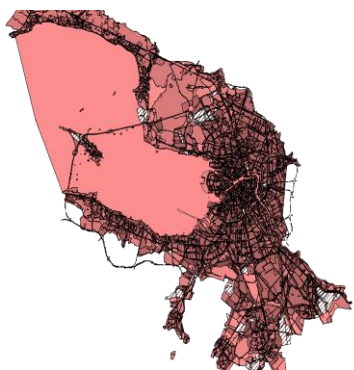
В постановление целесообразно внесение следующих изменений:

- Исключение излишних требований в процессе согласования принятия решения о КРТ;
- Исключение запрета на принятие решения о КРТ в случае отсутствия отображения границ соответствующей территории КРТ в Правилах землепользования и застройки;
- Четкое определение критериев для принятия решения о КРТ в соответствии с п. 4 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Возможности в Санкт-Петербурге

Потенциальный эффект

Общая площадь
под развитие



1000 га

Новые
рабочие места



290 тыс.

Инвестиции



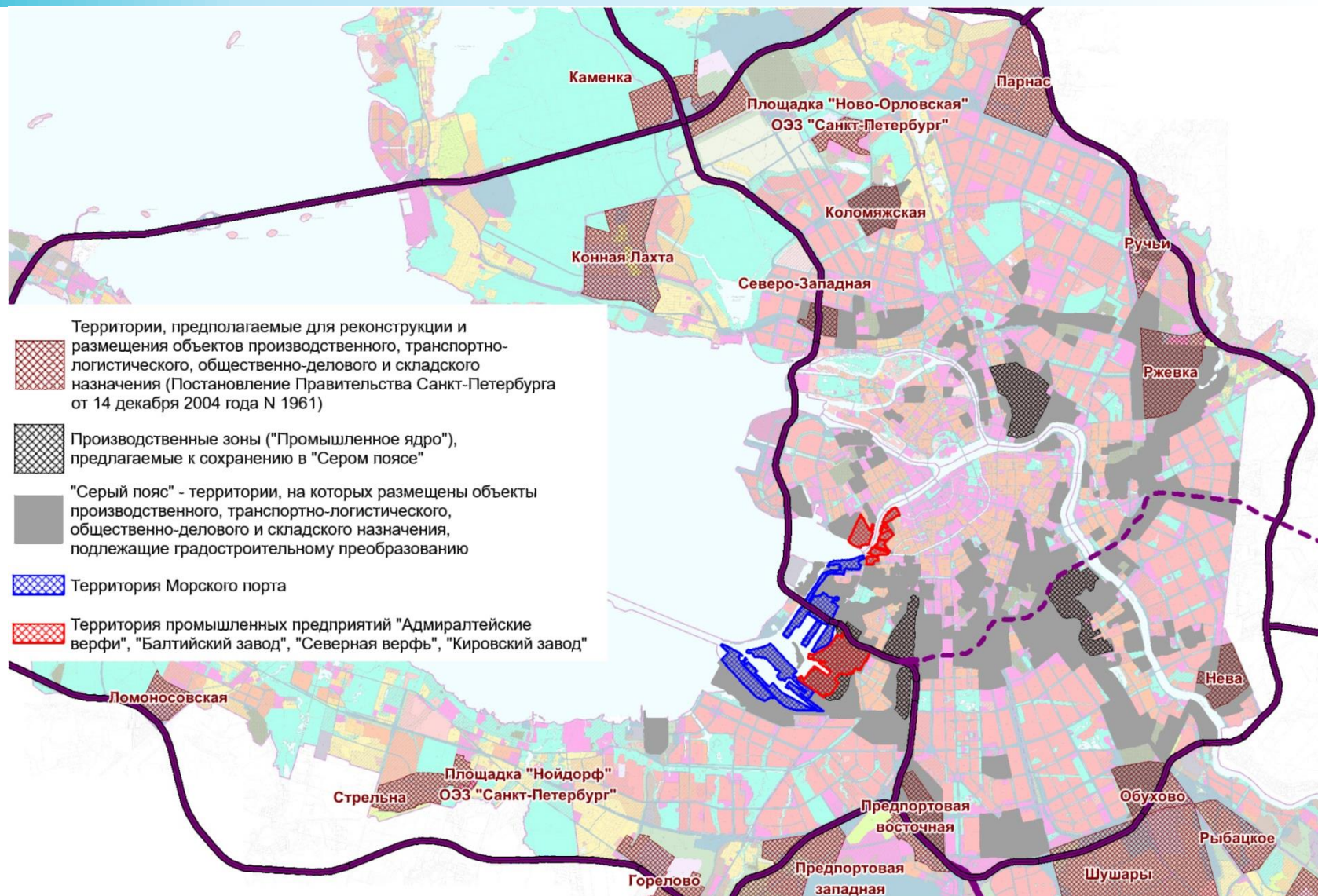
2,5 трл. р.

Бюджетный эффект

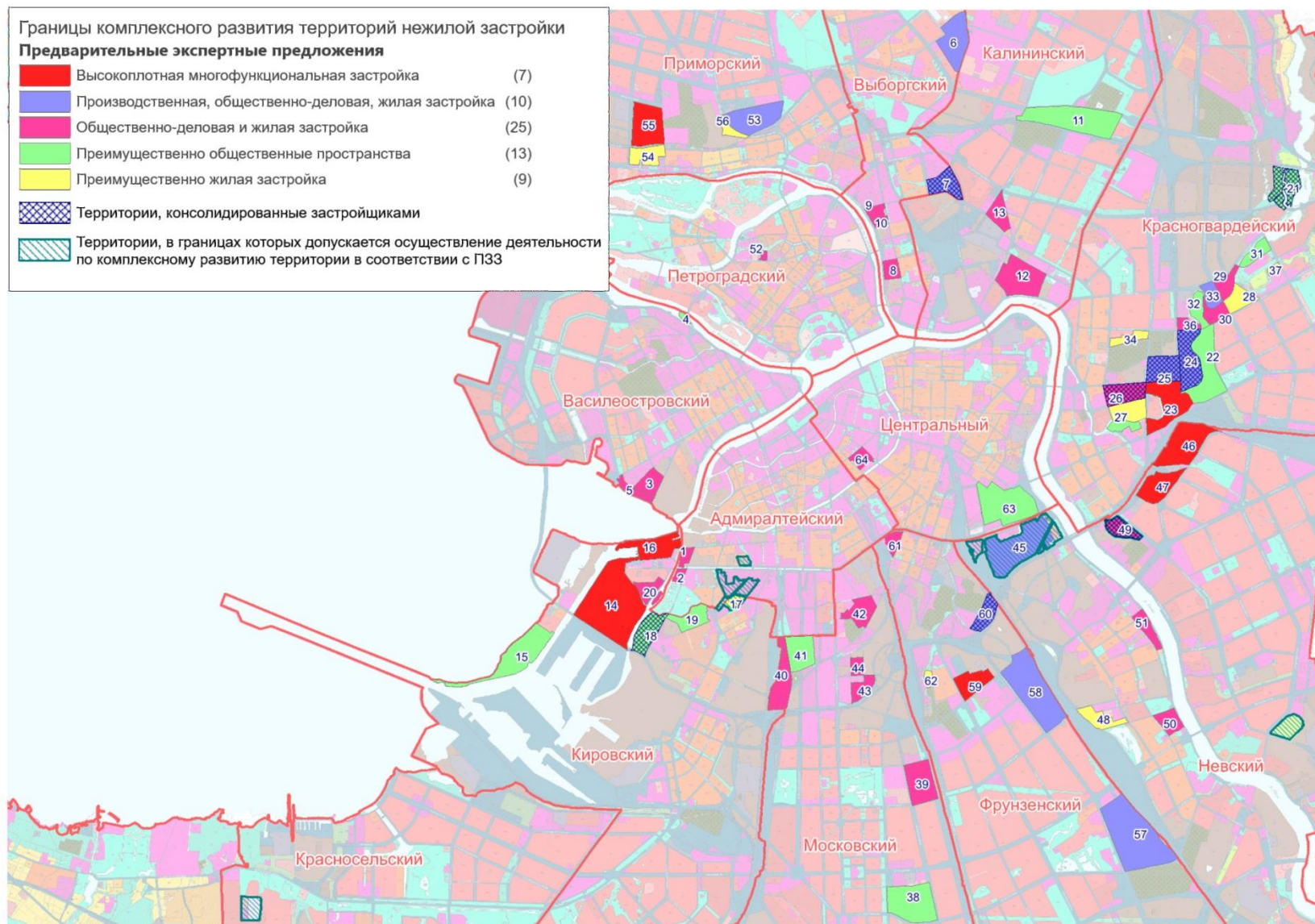


1 трл. р.

Возможности в Санкт-Петербурге



Программа КРТ нежилой застройки



Программа КРТ нежилой застройки

Основные технико-экономические показатели программы КРТ нежилых территорий на период до 2040 года

Показатель	Значение
Количество территорий	64
Количество правообладателей	≈ 1200
Общая площадь территории	2170 гектаров
Площадь территории под застройку	1050 гектаров
Общая площадь существующей застройки	7,1 млн. кв. м
Общая площадь нового строительства	24 млн. кв. м
Население	320 тыс. чел.
Рабочие места	290 тыс.
Общий объем инвестиций	2,5 трлн. р.



Программа КРТ нежилой застройки

Перебазирование предприятий
в рамках программы
КРТ нежилой застройки

