

«Город для жизни»

Запуск активных инновационных процессов преобразования ветхих застроенных территорий в Новосибирске

Эдуард Трутнев

научный руководитель направления «Рынок

недвижимости» Фонда «Институт экономики города»

Фонд
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ

Проблемы применения РЗТ в российских городах

- 1) Проблема низкой рентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территории, отсутствия реального партнёрства инвестора и города
- 2) Высокая вероятность блокирования реализации проекта РЗТ собственниками недвижимости на территории развития
- 3) Отсутствие в законодательстве порядка определения и условий применения предельной цены выкупа инвестором помещений и земельных участков, являющихся частной собственностью физических (юридических) лиц, попадающих в границы территорий развития



Инструменты решения проблемы низкой рентабельности проекта РЗТ

- 1) Обеспечение правовых возможностей расширения границ проекта РЗТ от границ отдельных земельных участков до границ квартала, нескольких кварталов – оптимальные границы определяются на основе моделирования
- 2) Использование института масштабных инвестиционных проектов
- 3) Использование института обмена земельных участков



Инструмент № 1 – обеспечение правовых возможностей расширения границ проекта РЗТ от границ отдельных земельных участков до границ квартала, нескольких кварталов

До 1 января 2017 года

1) придание статуса несоответствия ПЗЗ тем объектам недвижимости, которые не определены пунктами 1 и 2 части 3 статьи 46.1 ГрК РФ – не являются аварийными многоквартирными домами и не включены в соответствующие адресные программы;

2) вносятся изменения в ПЗЗ, например, следующим образом. Ситуация: в квартале, в соседнем квартале, кварталах располагаются земельные участки площадью 10 соток и менее – не для МКД. Действия инициаторов проекта РЗТ таковы: обеспечивается подготовка и внесение изменений в ПЗЗ, минимальная площадь земельных участков более 10 соток определяется – для размещения МКД

После 1 января 2017 года (373-ФЗ)

Включение объектов, не соответствующих градостроительному регламенту, возможно только в границы проекта РЗТ, но не в границы территории развития



Инструмент № 2 – институт масштабных инвестиционных проектов

Институт предоставления частным лицам без торгов земельных участков из публичной собственности для строительства за пределами границ проекта РЗТ - строительства, каковым может быть строительство дополнительных МКД для расселения граждан из аварийных и ветхих МКД, расположенных в границах проекта РЗТ. Данный инструмент предусмотрен статьей 39.6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ)

Инструмент № 3 – институт обмена земельных участков

В соответствии со статьей 39.21 ЗК РФ допускается обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, который предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры или на котором расположены указанные объекты

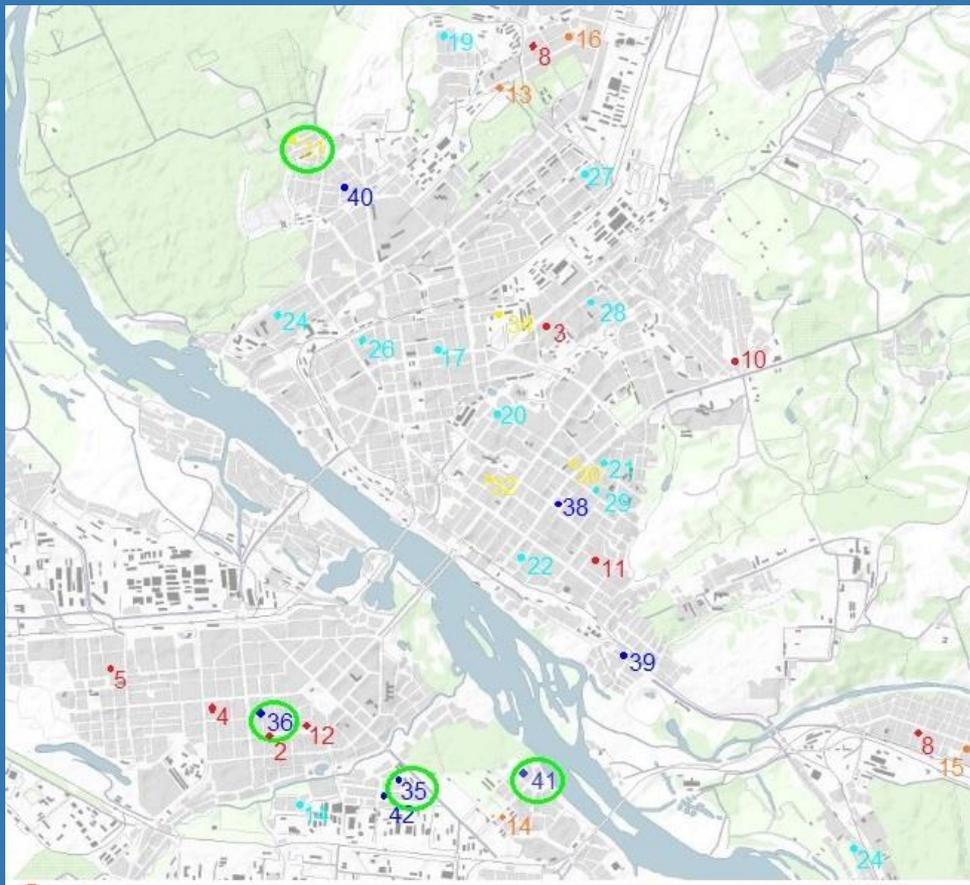


Нормативные правовые акты, регулирующие РЗТ в Новосибирске

- Постановление мэрии г. Новосибирска от 8 октября 2012 г. № 10080 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Участие мэрии города Новосибирска в развитии застроенных территорий» на 2012 - 2017 годы»
- Постановление мэрии г. Новосибирска от 11 июня 2013 г. № 5555 «Об утверждении Порядка заключения договоров о развитии застроенных территорий в городе Новосибирске»
- Постановление мэрии г. Новосибирска от 18 ноября 2010 г. №4646 «Об утверждении ведомственной целевой программы "Переселение граждан, проживающих в городе Новосибирске, из жилых домов, признанных до 31.12.2012 аварийными и подлежащими сносу (ветхими и непригодными для проживания) и расположенных на земельных участках, не предоставленных для осуществления строительства» на 2011 - 2017 годы»
- Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24 июня 2009 г. № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска»
- Решение Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 «О Генеральном плане города Новосибирска».
- Постановление Мэра г. Новосибирска от 26 июня 2008 г. № 484 «Об утверждении плана реализации Генерального плана города Новосибирска»



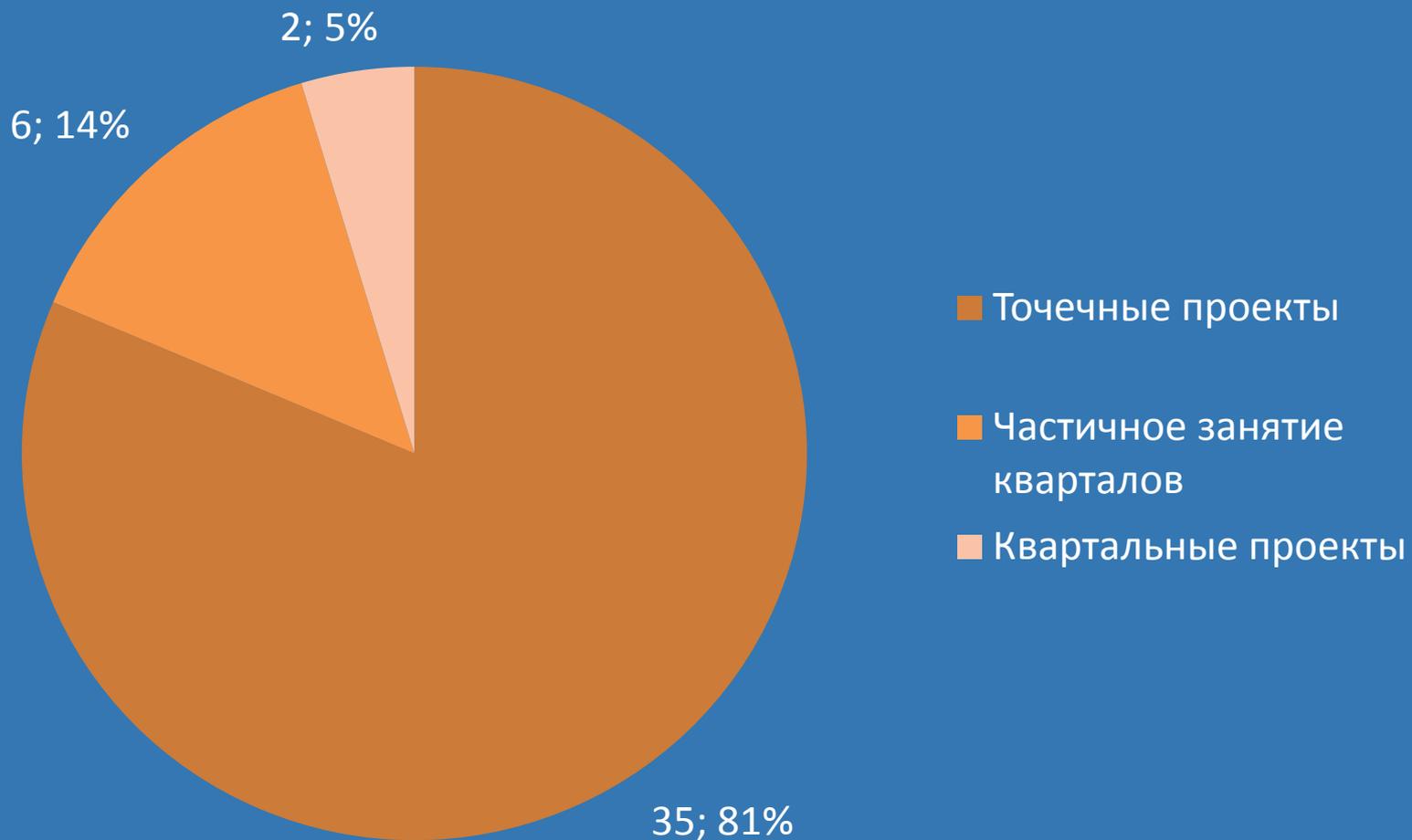
Площадки развития, согласно информации, представленной Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска РЗТ



- Территории, находящиеся на стадии подготовки к проведению аукциона (1-12)
- Территории, по которым приостановлена работа (13-16)
- Территории, в отношении которых есть заключение ДСиА о возможности РЗТ (17-29)
- Территории, в отношении которых поступили заявки для РЗТ (30-34)
- Территории, подлежащие РЗТ - информация с официального сайта ДСиА (35-43)
- 36 Территории, оцениваемые экспертами ИЭГ на предмет возможности реализации на них рентабельного проекта РЗТ



Точечные vs. квартальные площадки для РЗТ в Новосибирске

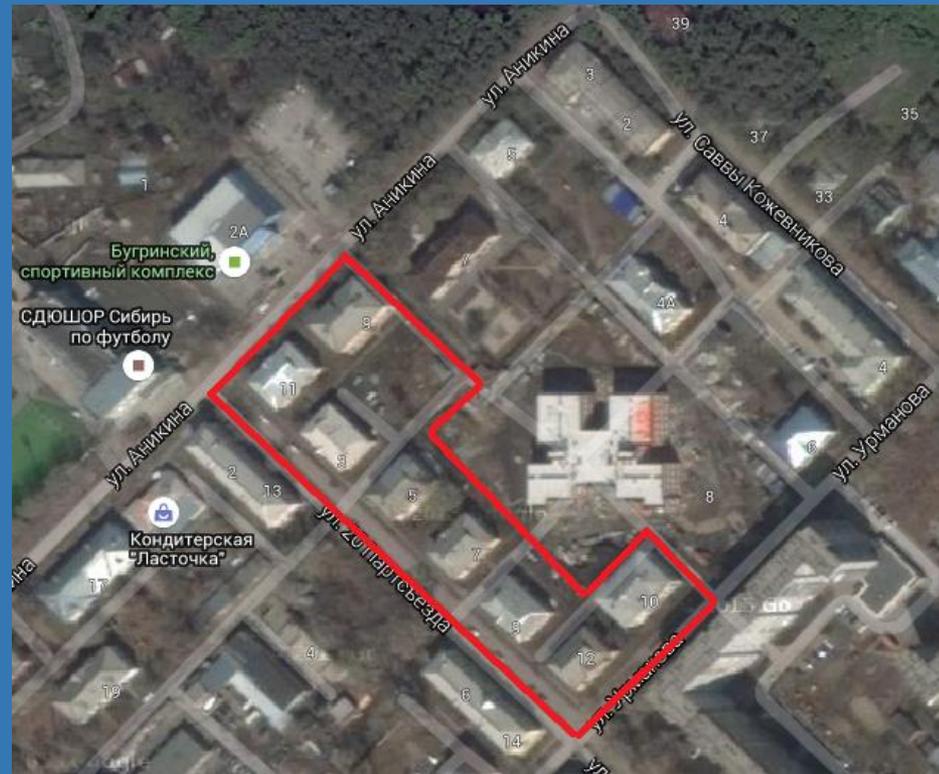


Градостроительное и экономическое моделирование территорий для РЗТ:

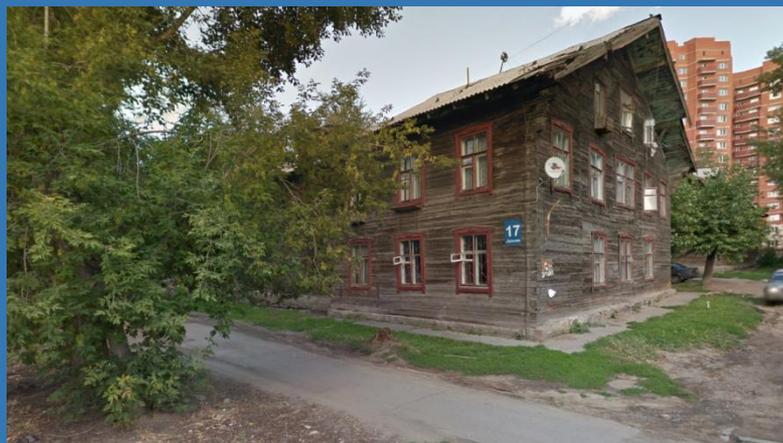
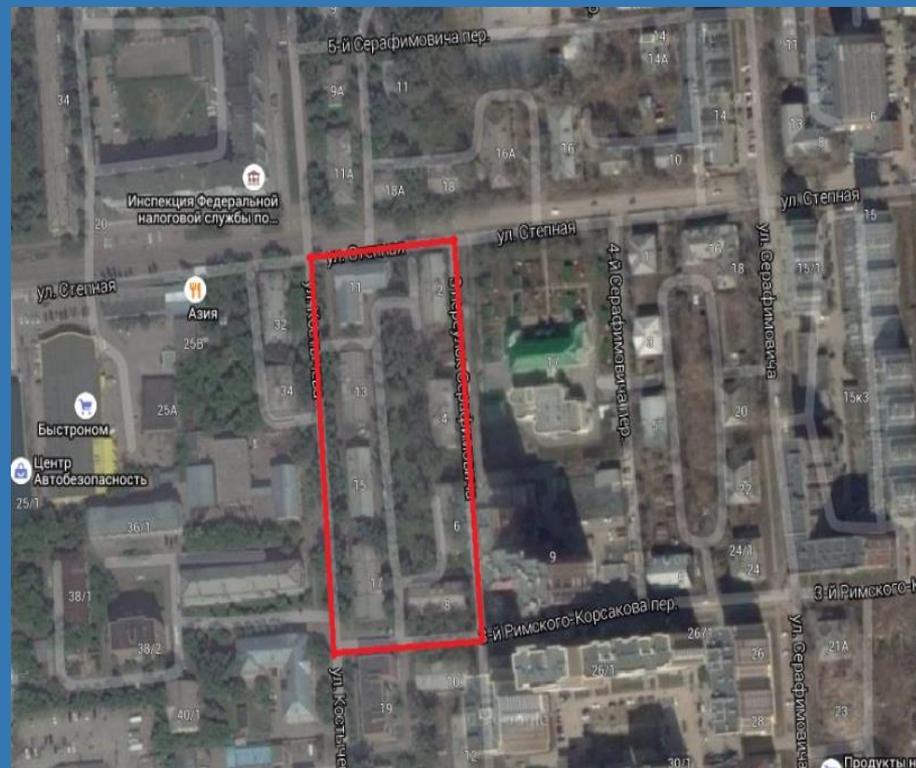
выбор из площадок , предлагаемых к развитию в
соответствии с предоставленной городом
информацией



Проект РЗТ в границах ул. Аникина, ул. Уманова в Кировском районе



Проект РЗТ в границах ул. Костычева, ул.Степная



ВЫВОД

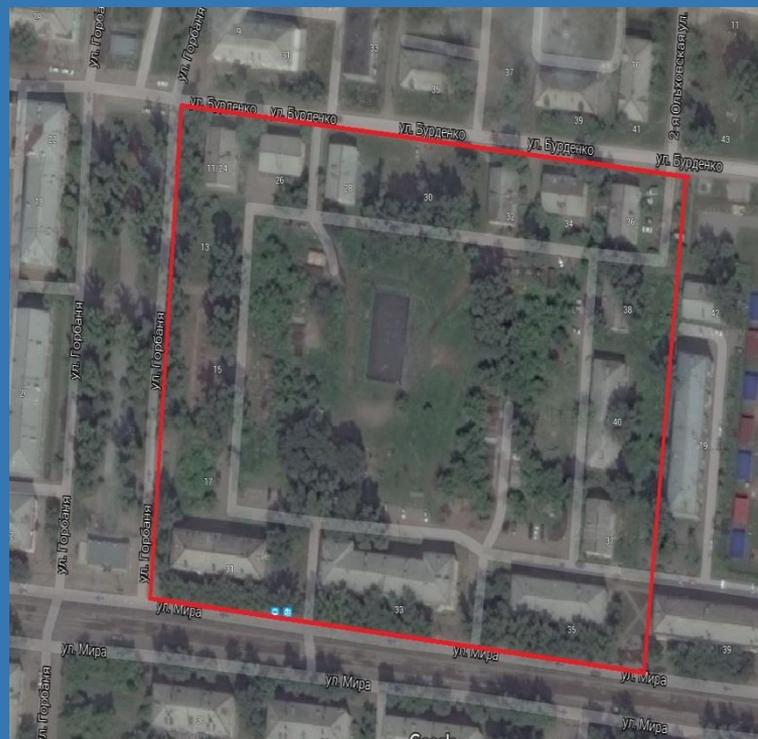
В демонстрационно-методических целях территория непригодна для моделирования проекта РЗТ по причинам:

- *вторжения точечного объекта*
- *раздробленности территории - невозможности создать целостное квартальное образование*

Альтернативные сценарии дальнейшего существования указанных территорий



Проект РЗТ в границах ул. Бурденко, ул. Горбаня



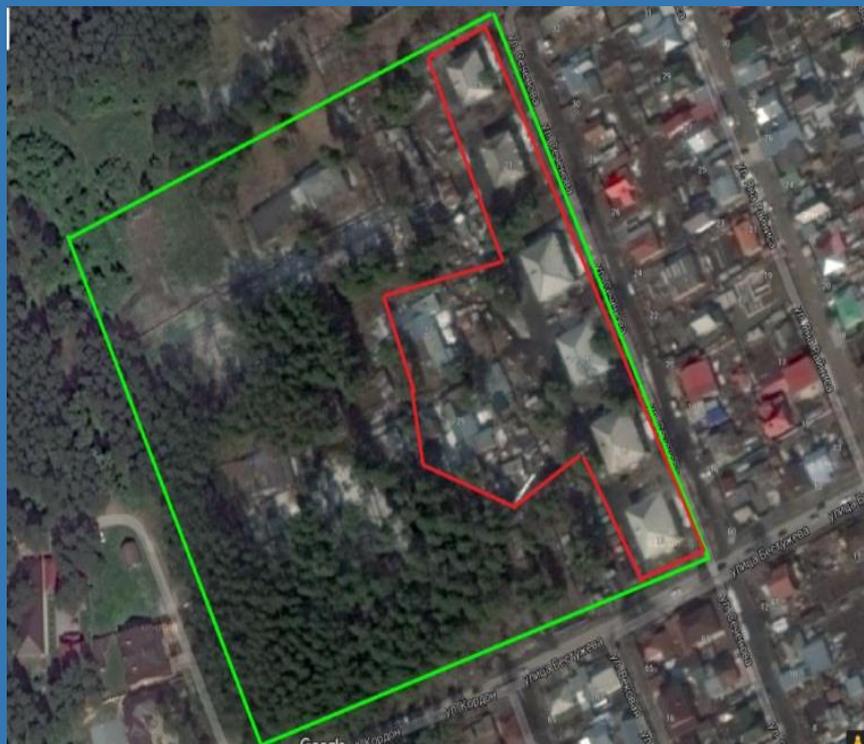
ВЫВОД

Территория пригодна для моделирования проекта РЗТ в демонстрационно-методических целях по причине:

- *возможности создать целостное квартальное образование*



Проект РЗТ в границах ул. Сеченова, ул. Бестужева



ВЫВОД

Территория пригодна для моделирования проекта РЗТ в демонстрационно-методических целях по причине:

- *наличия возможности создать целостное квартальное образование при условии использования расширенного набора правовых инструментов*



Выбор из предлагаемых программой площадок

ПРОЕКТЫ - ПРЕТЕНДЕНТЫ

ВЫБОР ПО КРИТЕРИЮ ШИРОТЫ НАБОРА
ПРАВОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

«ПРОСТОЙ» ПРОЕКТ

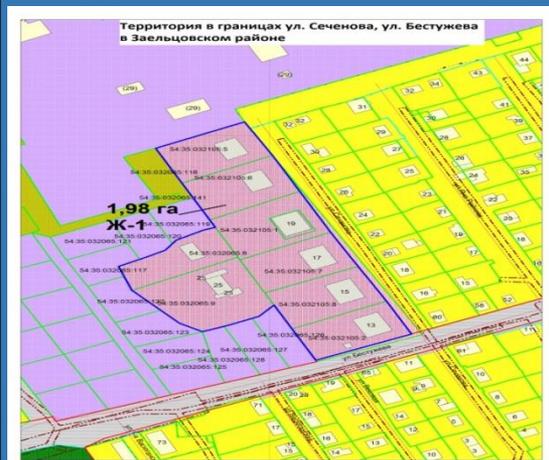
«СЛОЖНЫЙ» ПРОЕКТ

ул. Бурденко, ул. Горбаня



ТИПИЧНЫЙ НАБОР
ПРАВОВЫХ
ИНСТРУМЕНТОВ –
«СТАНДАРТНЫЙ
СЛУЧАЙ»

ул. Сеченова, ул. Бестужева



СЛОЖНЫЙ НАБОР
ПРАВОВЫХ
ИНСТРУМЕНТОВ:

- ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ
- РАСШИРЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ РЗТ
- ИСПОЛЬЗОВАНИЕ «ПАРАЛЛЕЛЬНОГО ПРОЕКТА»



Дистанционное градостроительное и экономическое моделирование выбранного проекта РЗТ



Дистанционное моделирование проекта РЗТ (1)

Цель дистанционного моделирования проекта РЗТ:

Получить ответ на вопрос «стоит ли игра свеч» - будет ли проект рентабельным, то есть инвестиционно привлекательным для потенциальных застройщиков

Если ответ «да, то при каких условиях - предложить возможности расширения потенциала проекта за счёт использования широкого набора правовых инструментов

Особенности:

Вариантные итерационные расчёты

Сочетание пространственно-морфологических (архитектурных) компонентов с экономическими компонентами моделирования

Подготовка оснований для уточнения условий и показателей проекта на стадии подготовки документов для проведения аукциона

Сопоставление 5 возможных вариантов границ и распределения обязательств

Показатели	ВАРИАНТЫ				
	А	Б	Б1	В	В1
Площадь территории РЗТ, га	2,0	3,4	3,4	4,6	4,6
Планируемая площадь застройки, тыс. кв. м жилья	25	43	52	70	90
Процент застройки, %	30	30	30	30	30
Средневзвешенная этажность	5	5	6	6	8
Плотность, тыс. кв. м/ га	12,5	13	15	15	19
Дисконтированный уровень рентабельности, %	13	9	13	11	16

Пример экономического моделирования варианта проекта

Показатель	Базовые показатели	Единица измерения	1	2	3	4	5	Контроль сумм
			1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	
ПИР		руб.	76 090 379	76 090 379				
Затраты на снос			2 960 000					
Затраты на переселение			711 622 760					
Затраты на освобождение территории от прав третьих лиц (нежилые помещения)			54 500 000					
Затраты на строительство дома		руб.	750 297 910	750 297 910	750 297 910	750 297 910		
Затраты на социальную инфраструктуру					-	-		
Затраты на строительство подземного паркинга		руб.		167 842 500	167 842 500	167 842 500	167 842 500	
Затраты на строительство внутриплощадочной инфраструктуры			0	0	0	0		
Затраты на строительство внешнеплощадочной инфраструктуры			300 000 000	300 000 000				
Затраты на строительство уличной сети в границах РЗТ					-	-		
Затраты на благоустройство территории						72 500 000,00		
Затраты на строительство улиц (дорог) вне границ проекта					-	-		
Расходы на рекламу и ризитеров	3%	руб.		55 431 844	58 480 595	61 404 625	64 474 856	
ИТОГО затраты на ПИР и СМР		руб.	1 895 471 049	1 294 230 789	918 140 410	990 640 410	167 842 500	
Темп роста цен, год			6,50%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
Итого затраты с учётом темпов роста цен		руб.	1 895 471 049	1 427 316 480	1 027 118 728	1 101 577 055	240 709 481	
<i>Денежный поток от операционной деятельности</i>								
Доходы от продажи квартир								
Количество продаваемых квартир	77 600	кв.м		19 400	19 400	19 400	19 400	
Стоимость за кв.м.	58 600	руб.		65 925	69 551	73 028	76 680	
Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
Доходы от продажи квартир с учётом темпов роста		руб.		1 278 945 000	1 349 286 975	1 416 751 324	1 487 588 890	
Доход от продажи мест в паркинге								
Количество мест в паркинге	1610	шт.		403	403	403	403	
Стоимость одного машиноместа	550 000	руб.		618 750	652 781	685 420	719 691	
Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
Доход от продажи мест в паркинге с учётом темпов роста		руб.		249 046 875	262 744 453	275 881 676	289 675 760	
Количество продаваемых квартир	77 600	кв.м		19 400	19 400	19 400	19 400	
Стоимость за кв.м.	58 600	руб.		65 925	69 551	73 028	76 680	
Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
Доходы от продажи квартир с учётом темпов роста		руб.		1 278 945 000	1 349 286 975	1 416 751 324	1 487 588 890	
Доход от продажи мест в паркинге								
Количество мест в паркинге	1610	шт.		403	403	403	403	
Стоимость одного машиноместа	550 000	руб.		618 750	652 781	685 420	719 691	
Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
Доход от продажи мест в паркинге с учётом темпов роста		руб.		249 046 875	262 744 453	275 881 676	289 675 760	
Доход от продажи коммерческих площадей								
Количество продаваемых площадей	19 400	кв.м		4 850	4 850	4 850	4 850	
Стоимость за кв.м.	58 600	руб.		65 925	69 551	73 028	76 680	
Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
Доход от продажи коммерческих площадей		руб.		319 736 250	337 321 744	354 187 831	371 897 222	
Итого денежный поток от операционной деятельности		руб.		1 847 728 125	1 949 353 172	2 046 820 830	2 149 161 872	
Чистый денежный поток		руб.	-1 895 471 049	420 411 645	922 234 444	945 243 775	1 908 452 391	
Коэффициент дисконтирования	25,0%	%						
Дисконтный множитель			0,8944	0,8000	0,7155	0,6400	0,5724	
Дисконтированный денежный поток			-1 695 360 846	336 329 316	659 897 251	604 956 016	1 092 461 895	
Итого NPV		руб.	998 283 632					
			1 695 360 846	1 141 853 184	734 946 335	705 009 315	137 790 147	4 414 959 827
				1 478 182 500	1 394 843 585	1 309 965 332	1 230 252 042	5 413 243 459

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ МЕЖДУ ЖИТЕЛЯМИ, ГОРОДОМ И ИНВЕСТОРОМ

Жители
территории

183,5 млн.руб.

3,3%

Город
(бюджет и
экономика города)

0 руб.

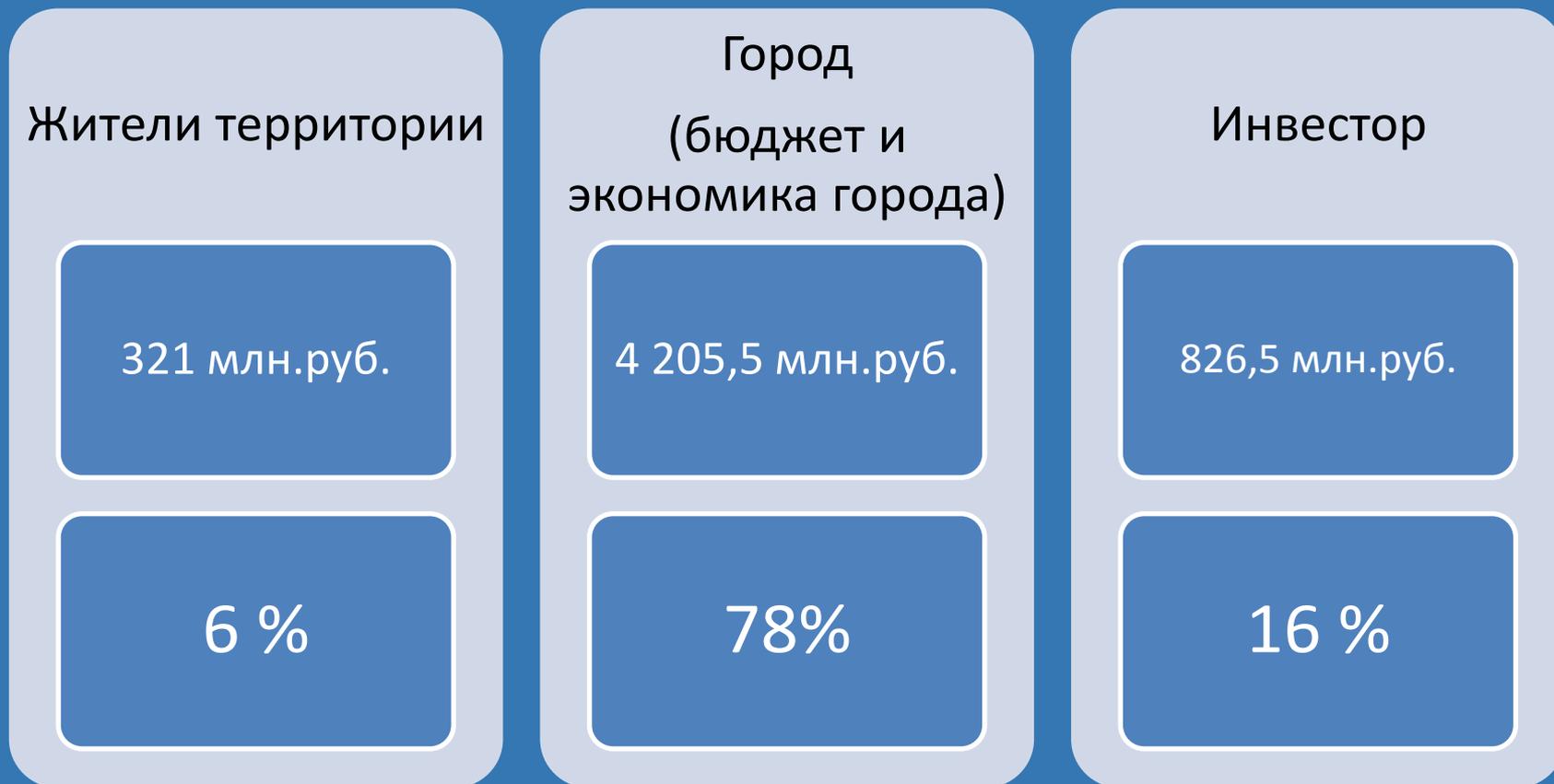
0%

Инвестор (включая
кредиты)

5 353 млн.руб.

96,7%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫГОД - ПРИРОСТА СТОИМОСТИ ТЕРРИТОРИИ МЕЖДУ ЖИТЕЛЯМИ, ГОРОДОМ И ИНВЕСТОРОМ



ЧТО ДАЛЬШЕ - ?

Последующее использование результатов рамочного моделирования:

- 1) Детализация и уточнение параметров, характеристик, условий проекта РЗТ для подготовки проектов документов для проведения аукциона на право РЗТ
- 2) Подготовка проекта договора с распределением обязательств сторон договора (в физическом и денежном выражениях) и другой документации для аукциона
- 3) Введение новой методики и практики разработки муниципальных адресных программ по сносу ветхого и аварийного жилья, предусматривающей включение в программы «живых» проектов, отобранных по итогам моделирования
- 4) Определение плана взаимодействия города и ИЭГ по подготовке проекта РЗТ

ЧТО ДАЛЬШЕ - ?

Выводы для целей оптимальной градостроительной политики:

Не все нуждающиеся в развитии территории могут быть преобразованы с использованием механизма РЗТ

Для таких территорий возможны альтернативные сценарии (см. слайд 13)

При освоении новых территорий недопустимо воспроизводить отрицательные градостроительные решения, которые приводят к «разбросанности» территорий (создают «неликвидные остатки») и невозможности их комплексного развития в будущем



НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

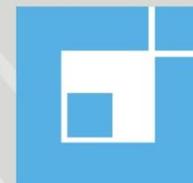
mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ