

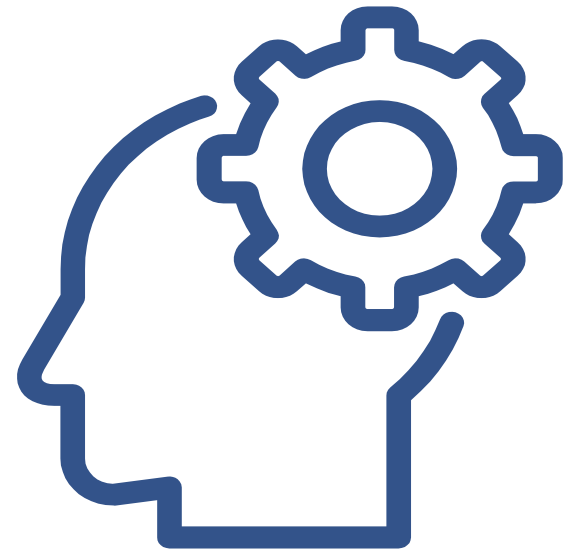
ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Комплексное развитие территорий
жилой застройки

2022 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Миссия и направления деятельности ИЭГ



Миссия: содействие социально-экономическому развитию территорий городов и регионов России

ИЭГ - некоммерческая организация, созданная в 1995 году. За 27 лет деятельности мы оказали поддержку по направлениям развития законодательства, разработки документов стратегического планирования, концепций и программ в градостроительной сфере и сфере ЖКХ более чем 70 городам России

Разработка концепций и проектов нормативных правовых актов в градостроительной и жилищной сферах

Комплексная аналитика городских процессов, оценка эффективности управления городскими территориями с использованием стандартных и больших данных, подготовка рекомендаций по повышению такой эффективности




Разработка рекомендаций по скоординированному управлению социально-экономическим развитием на территориях городских агломераций, в том числе по координации документов стратегического планирования, территориального планирования

Пространственно-экономическое моделирование проектов по КРТ

Разработка дорожных карт (планов) мероприятий по реализации проектов КРТ и организационно-методическое обеспечение реализации строительных проектов


Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

-  Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки;
-  Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки;
-  Модель проекта КРТ жилой застройки.

Ссылка для скачивания:





**Методические рекомендации по
подготовке проекта решения о КРТ
жилой застройки и проекта договора
о КРТ жилой застройки**

Основной принцип Методических рекомендаций - минимизация рисков реализации проектов КРТ жилой застройки

СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

ПОВЫШЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КРТ И СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БЮДЖЕТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ ПРОЕКТА:

- в центральных и срединных зонах городов с высокой ценой на жилье
- низкая плотность застройки
- обширная территория
- низкая капитализация территории с однородной ветхой застройкой

Рост градостроительных конфликтов

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:

- обоснованность преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды
- проведение общественных обсуждений и учет их результатов

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:

- инвестор-застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



Нормативно-правовое застройки

регулирование КРТ жилой

Федеральные НПА

- ГрК РФ (основные положения регулирования подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки)
- Постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 (порядок согласования включения в границы КРТ объектов, находящихся в публичной собственности)
- Постановление Правительства РФ от 18 мая 2017 года № 594 (правила согласования изъятия для гос./мун. нужд в целях КРТ недвижимости, находящейся в публичной собственности)
- Постановление Правительства РФ от 4 мая 2021 года № 701 (порядок заключения/определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ)

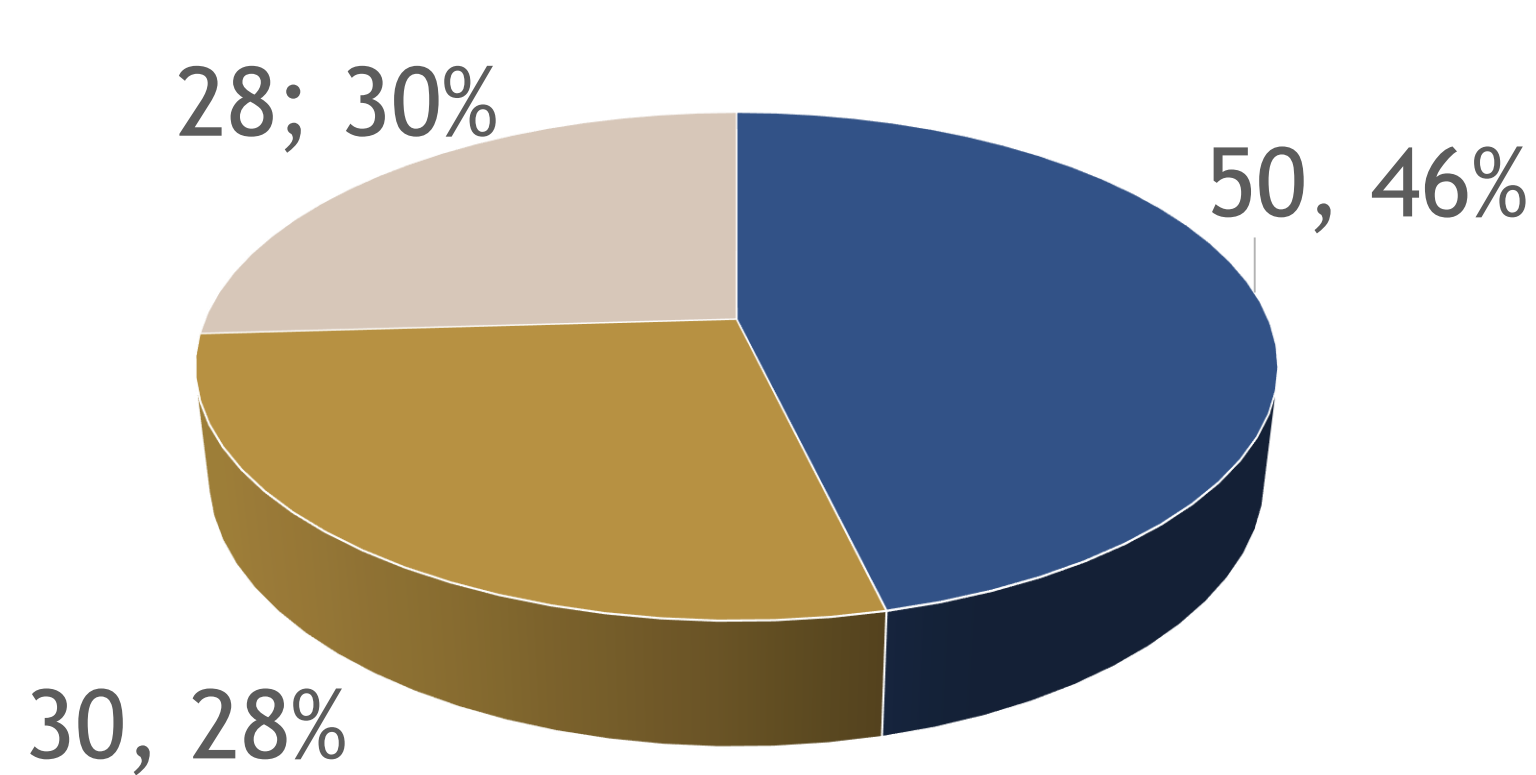
НПА Липецкой области и г. Липецка

- Закон Липецкой области от 26.12.2014 N 357-03 (о перераспределении полномочий)
- Постановление администрации Липецкой области от 28.07.2021 N 285 (критерии ветхих МКД)
- Постановление администрации Липецкой области от 27.10.2021 N 465 (критерии ИЖС)
- Постановление администрации Липецкой области от 22.07.2021 N 278 (порядок реализации, определения границ, несмежные территории)
- Постановление администрации Липецкой области от 13.07.2021 N 257 (передача специального счета)
- Постановление администрации Липецкой области от 28.05.2021 N 203 (согласование проекта решения о КРТ)
- Постановление администрации Липецкой области от 26.05.2021 N 201 (определение начальной цены торгов)
- Постановление администрации Липецкой области от 25.05.2021 N 197 (перечень предельных параметров)
- Постановление администрации Липецкой области от 05.04.2021 N 125 (предельный срок общих собраний)
- Постановление администрации Липецкой области от 11.02.2021 N 47 (ПЗЗ г. Липецка)
- Постановление администрации Липецкой области от 29.11.2021 N 507 (равнозначное жилое помещение, порядок доплаты за жилые помещения большей площади)

Все ключевые полномочия в сфере градостроительной деятельности (утверждение ГП, ПЗЗ, ДПТ)
Перераспределены в пользу Правительства Липецкой области

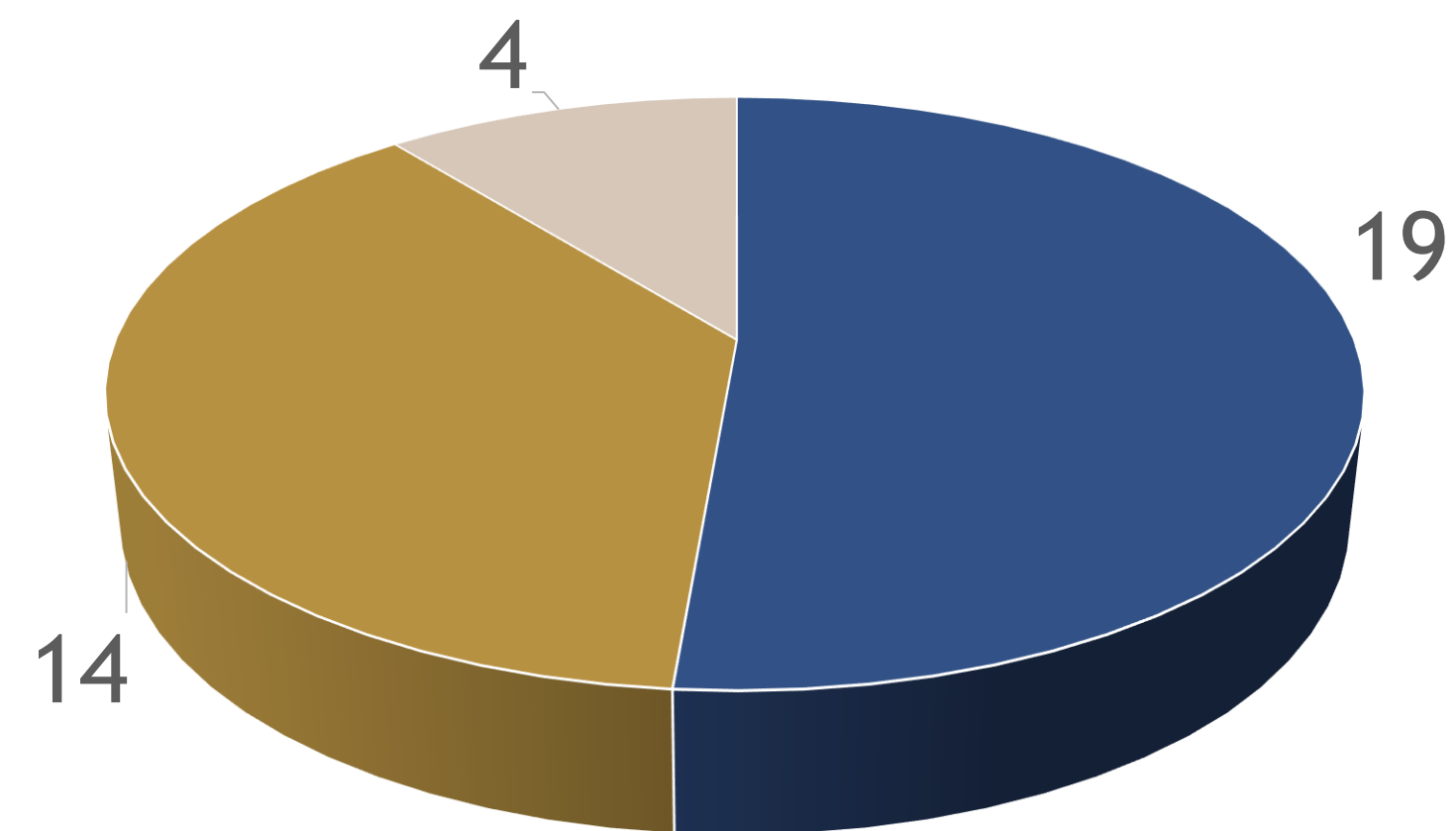


Мониторинг решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 23.09.22)



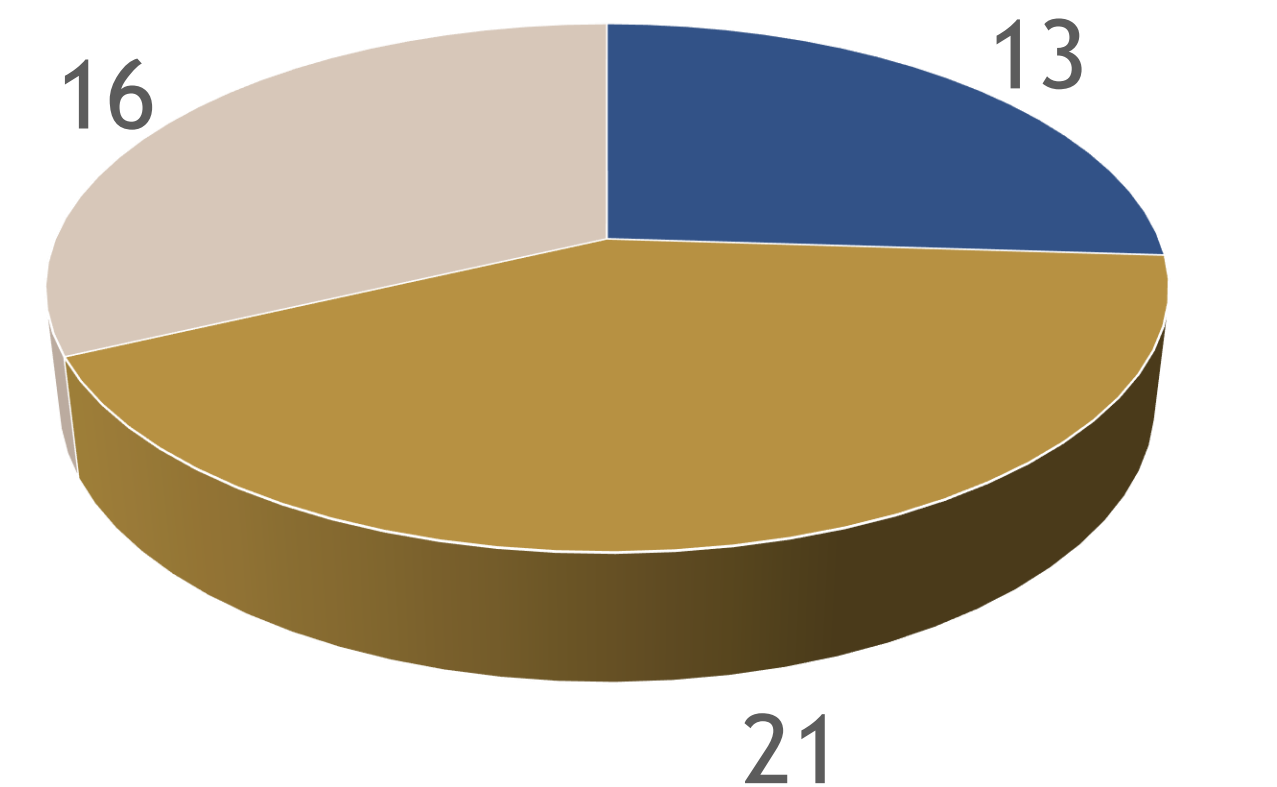
- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 37 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой



- Регионы, в которых приняты 1 или 2 решения о КРТ
- Регионы, в которых приняты от 3 до 5 решений о КРТ
- Регионы, в которых приняты > 5 решений о КРТ

Проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)



- Решения о КРТ жилой застройки площадью до 2 га
- Решения о КРТ жилой застройки площадью от 2 до 10 га
- Решения о КРТ жилой застройки площадью более 10 га

Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» (от 2 до 10 га) по площади территории (в диапазоне 4-7 га)

Информация о решениях о КРТ жилой застройки, принятых на территории г. Липецка

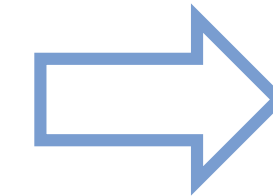
Показатели	ул. И. Франко, ул. Ушинского, пер. Курако	ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова	ул. Спиртзаводская
Площадь территории	1,5 га	4,5 га	3,97 га
Текущая функция	жилая	жилая	жилая
Планируемая функция	жилая (включая социальные и торговые объекты)	жилая (включая социальные и торговые объекты)	жилая (включая социальные и торговые объекты)
Существующая плотность жилой застройки, кв. м/кв. м	-	-	-
Предельная плотность застройки	1,6	1,6	1,6

Показатели эффективности проектов не представлены

Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

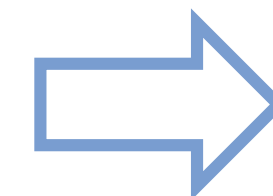
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

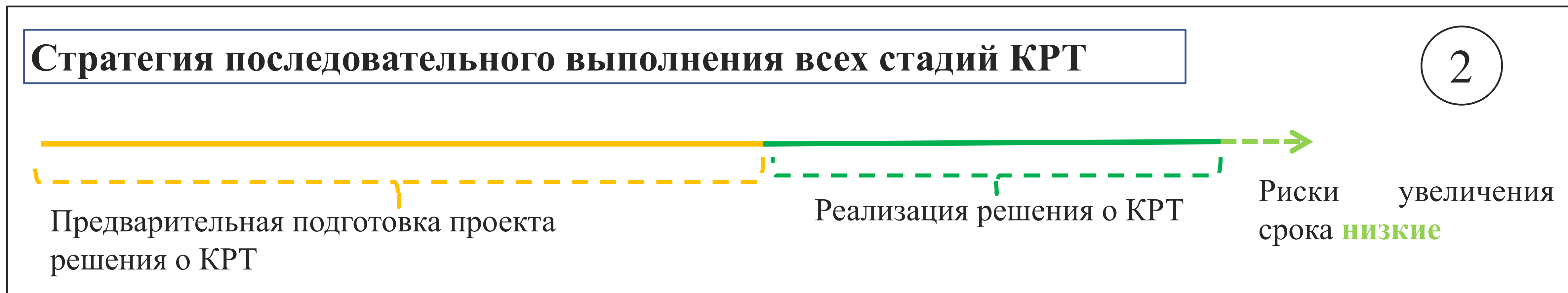
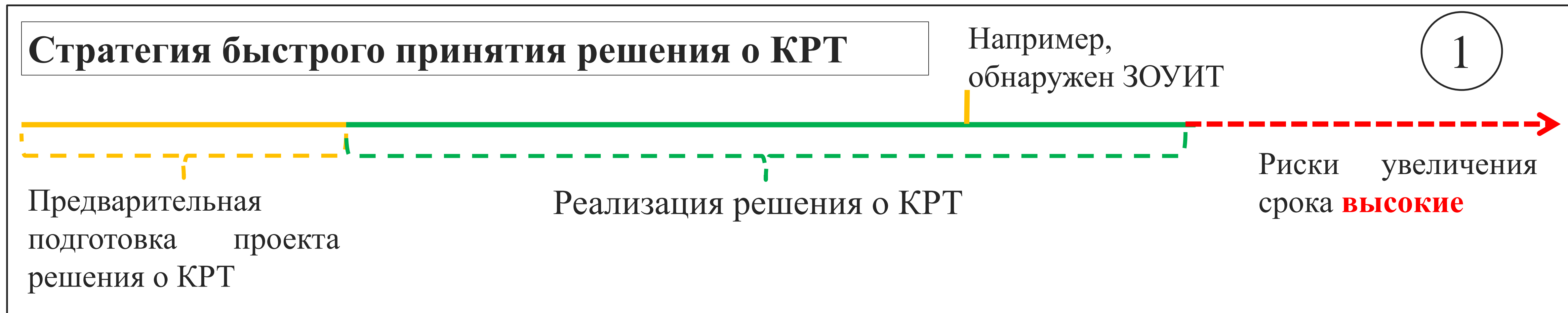
Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

Риски неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств и расторжения договора о КРТ



Подробная регламентация в договоре о КРТ порядка разрешения споров для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств

Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ



! Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта КРТ жилой застройки



Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки

Мастер-план КРТ жилой застройки является результатом комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

- обеспечивает возможность обоснования сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки, в том числе границ территории и основных параметров комплексного развития территории
- проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется представлять на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включать мастер-план
- рекомендуется включать основные параметры мастер-плана в решение о КРТ жилой застройки и установить их обязательное соблюдение при реализации такого решения
- необходимость подготовки мастер-плана рекомендуется предусмотреть порядком подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемым субъектом РФ

Обязательная разработка мастер-плана КРТ предусмотрена в 25 субъектах РФ
(лучшая практика - Нижегородская область)



Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию проекта решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется включать в финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки следующие сведения, полученные на основе финансово-экономического обоснования мастер-плана:

- примерная оценка общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе планируемый объем финансирования за счет бюджетных, внебюджетных средств на весь период реализации решения о КРТ, в том числе в разбивке по трехлетним периодам бюджетного планирования
- объемы бюджетного финансирования, в том числе по целевым направлениям расходов, на первый трехлетний период рекомендуется предусматривать в бюджете до принятия решения о КРТ
- оценка потребности для реализации решения о КРТ в средствах Фонда ЖКХ в форме:
 - субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение понесенных ими расходов на расселение аварийного жилищного фонда
 - субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки

Рекомендации содержат форму финансово-экономического обоснования решения о КРТ жилой застройки



Состав пояснительной записки в соответствии с Постановлением администрации Липецкой области от 28 мая 2021 № 203

- 1) сведения о фактической и планируемой обеспеченности инфраструктурой, включая улично-дорожную сеть, инженерные сети, в том числе информацию об объектах капитального строительства, к которым планируется строительство инженерных сетей, с указанием кадастровых номеров земельных участков, на которых они расположены, сведения о максимальной тепловой нагрузке (Гкал/час), максимальном расходе газа (м³/ч), категории надежности электроснабжения, максимальной мощности энергопринимающих устройств (кВт), уровне напряжения (кВ) по каждому объекту капитального строительства;
- 2) сведения о фактической и планируемой обеспеченности общественным транспортом;
- 3) сведения о фактической и планируемой плотности застройки территории;
- 4) сведения о фактической и планируемой доле объектов общественно-деловой инфраструктуры;
- 5) сведения о фактической и планируемой доле жилой застройки;
- 6) сведения о существующих и планируемых объектах социальной инфраструктуры с указанием обоснования необходимости их размещения;
- 7) этажность рядовой застройки;
- 8) сведения о земельных участках, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию (кадастровый номер, площадь, сведения о правах (обременениях) на земельный участок);
- 9) сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию (кадастровый номер, площадь, этажность, протяженность (для линейных объектов), сведения о правах (обременениях) на объект);
- 10) сведения об объектах культурного наследия и выявленных объектах культурного наследия, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе о границах их территории, зонах охраны и защитных зонах;
- 11) сведения о месторождениях и проявлениях общераспространенных полезных ископаемых;
- 12) сведения о необходимости привлечения и объеме бюджетных инвестиций;**
- 13) сведения об объеме частных инвестиций;**
- 14) сведения о поступлениях в бюджет, получаемых от реализации проекта;**
- 15) обоснование инвестиционной привлекательности проекта;**
- 16) указание на устранение замечаний, послуживших основанием для отказа в согласовании проекта решения, в случае направления на согласование проекта решения после устранения таких замечаний, либо обоснование невозможности их устранения.



Правовое регулирование КРТ в Липецкой области: рекомендации по адаптации лучших практик

Реализованные лучшие практики

1. Предусмотрены мероприятия по предварительному анализу градостроительной ситуации на территории (сбор исходных данных о недвижимости, обследование территории, определение возможности бюджетного финансирования и т.д.)
2. Предусмотрена оценка рыночной стоимости предмета торгов в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности (но не ясно, как именно проводится оценка)
3. Широкий перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ
4. Предусмотрена возможность предоставления равнозначного жилого помещения

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Закрепить на правовой уровне требование о подготовке мастер-плана (сейчас предусмотрена разработка пояснительной записки к проекту решения, в которой отсутствует расчетная составляющая (см. предшествующий слайд))
2. Уточнить требование о подготовке финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ на основе мастер-плана (согласно рекомендуемой в Методических рекомендациях форме)
3. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ)
4. Нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, *до принятия решения о КРТ*
5. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану и изменениям в ПЗЗ, ГП
6. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (нельзя изымать объекты в хорошем состоянии, в т. ч. ИЖС, МКД, нежилые объекты)
7. Нормативно закрепить повышенные жилищные гарантии переселяемым гражданам наряду с уже предусмотренной НПА Липецкой области возможностью предоставления равнозначного жилого помещения (расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормативу 18 кв. м на чел.)
8. Несколько увеличить порог «ветхости» МКД и ИЖС, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ (60%), а также исключить возможность отнесения к ветхим МКД и ИЖС только по критерию коммуникаций холодного водоснабжения и(или) водоотведения
9. Урегулировать порядок реализации решения о КРТ уполномоченным юридическим лицом



Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ

1

Предусмотреть условие договора о КРТ об обстоятельствах, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ*:

Соответствие территории КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ

Достоверность и полнота сведений об объектах, расположенных на территории КРТ, а также сведений об ограничениях КРТ (например, сведений о ЗОУИТ)

Соблюдение установленной ЖК РФ процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными

Подтверждение соответствия МКД установленным критериям и соблюдение установленной ЖК РФ процедуры проведения общих собраний в таких МКД

Согласование включения в границы территории КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности с уполномоченными органами



Предложения по минимизации риска неполноты и (или) недостоверности исходных условий и рисков неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств

2


Предусмотреть в договоре о КРТ условие о внесении изменений в договор или о расторжении договора в случае существенных изменений обстоятельств:

Продление срока договора

Возникновение дополнительных обязательств заказчика в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов застройщика в размере более установленной договором суммы: внести изменения в ППТ, ПЗЗ в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры; обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет бюджета или иных лиц, привлеченных заказчиком; компенсировать дополнительные расходы застройщику, если такие мероприятия будут выполняться им

Порядок согласования внесения необходимых изменений в договор

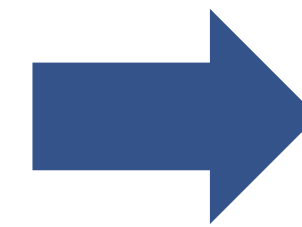
Возможность расторжения договора **только в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия**, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору



**Методические рекомендации
по пространственно-
экономическому
моделированию проектов КРТ
жилой застройки**

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

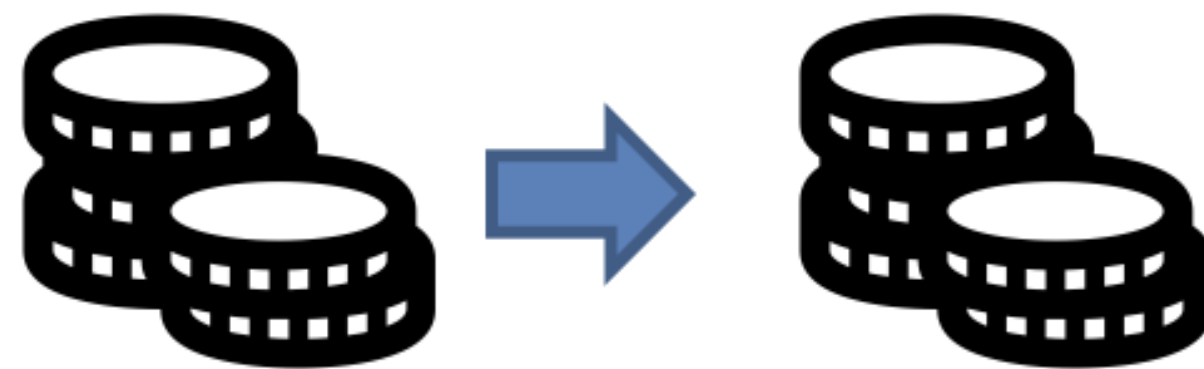
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



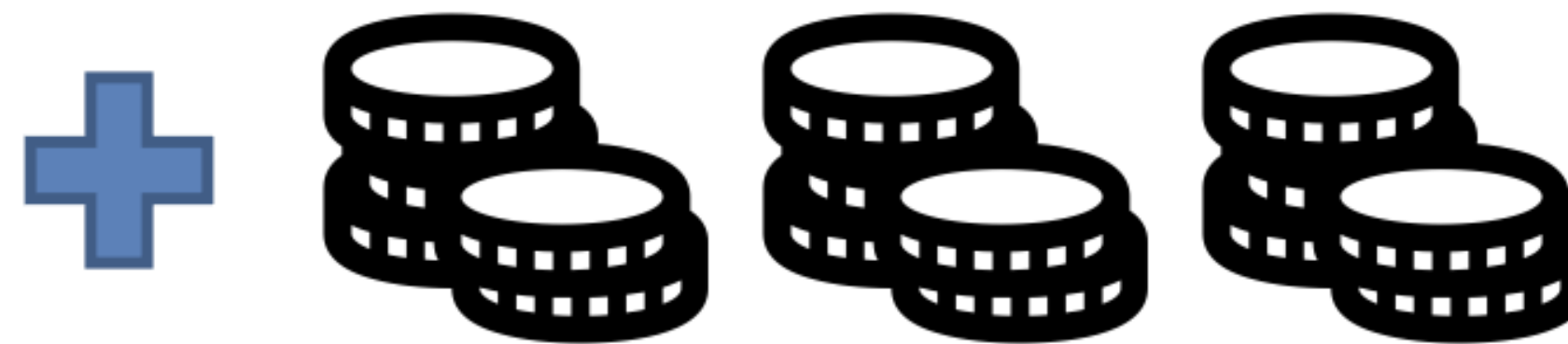
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

Если проект КРТ будет неприемлем хотя бы для одной группы основных стейкхолдеров, он не будет реализован (либо риски не реализации (блокирования) проекта будут предельно высоки)

Стоимость территории до преобразования



Стоимость территории после преобразования



Застройщик

Город

Собственники
недвижимости

Прямые и косвенные финансовые и нефинансовые выгоды основных стейкхолдеров проекта КРТ жилой застройки

ГОРОД

- Дополнительные налоговые доходы от проекта
 - Повышение доходов от налогов на недвижимость
- Повышение доходов от налогов на бизнес
- Прирост стоимости городских активов (инфраструктуры и недвижимости)
 - Повышение качества жизни и конкурентоспособности города

СОБСТВЕННИКИ
НЕДВИЖИМОСТИ

- Доходы от продажи недвижимости или увеличения ее стоимости
 - Улучшение жилищных условий

ЗАСТРОЙЩИК

- Прибыль от проекта



При успешной реализации проекта КРТ жилой застройки различные косвенные выгоды получают и другие стейкхолдеры проекта (кроме основных), в том числе:

- ✓ предприниматели, размещающие свой бизнес на территории
- ✓ собственники сохраняемой недвижимости в рамках территории
- ✓ собственники недвижимости на прилегающих территориях
- ✓ все население города в целом

Какие задачи позволяет решить моделирование проектов КРТ?



Провести оценку реализуемости проектов с привлечением частных инвестиций в отношении потенциальных территорий развития



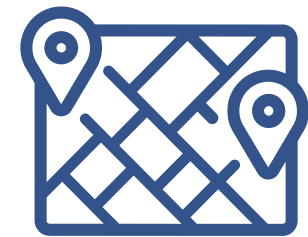
Оценить необходимый общий объем финансирования проекта, а также потребность в бюджетных ресурсах, в поддержке за счет средств Фонда ЖКХ, предоставляемых на возмещение затрат или части затрат на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в целях повышения привлекательности таких проектов для частных инвесторов



В соответствии с ограничениями бюджетных источников спланировать очередность и сроки реализации проектов КРТ жилой застройки и обеспечить адекватный учет таких сроков в процессе бюджетного планирования



Подготовить финансово-экономическое обоснование архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории и решения о КРТ жилой застройки



Своевременно обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки, а при необходимости и в генеральный план, иные документы градостроительного проектирования, необходимые для обеспечения условий реализации проектов КРТ жилой застройки



Сформировать план проведения торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, обоснованно определить условия торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, включая начальную цену, распределение обязательств между публичной стороной и застройщиком, что позволит повысить привлекательность проектов КРТ жилой застройки для частных застройщиков

СТРУКТУРА МОДЕЛИ ПРОЕКТА КРТ



Базовые параметры

Определение базовых параметров проекта, а также форм компенсации и доли граждан, которые их получают



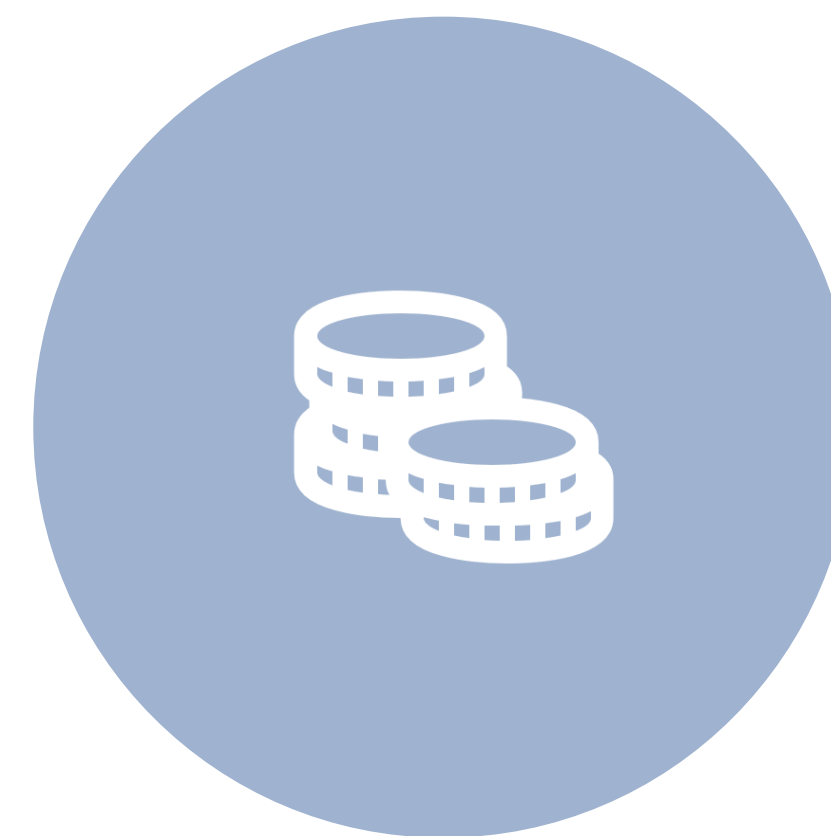
Исходные данные

Сбор всей необходимой информации о территории реализации проекта



Градостроительная модель

Определение максимального значения объема будущей застройки и её структуры



Экономическая модель

Расчет эффективности реализации проекта в модели дисконтированных денежных потоков DCF (Ms Excel)



Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Сравнение показателей эффективности в зависимости от планировки и форм компенсации

Критерии состоятельности проекта КРТ - четыре группы показателей эффективности проекта КРТ

Группы показателей эффективности

Показатели инвестиционной эффективности



Показатели эффективности для бюджета города и для экономики города



Показатели эффективности для собственников недвижимости



Показатели эффективности расходов на переселение из аварийного жилья (в том числе за счет средств Фонда ЖКХ, бюджетных средств)



Критерии интерпретации значений показателей эффективности

Показатели инвестиционной эффективности проекта необходимо сравнивать со среднерыночными показателями альтернативных инвестиционных проектов (или инвестиционных вложений) при сопоставимом уровне риска

Для бюджета города реализация проекта КРТ жилой застройки не должна приводить к созданию отрицательных потоков чистых налогов в будущем (например, когда расходы бюджета на содержание новой инфраструктуры будут превосходить налоговые доходы, генерируемые территорией)

Денежная компенсация за старый объект или текущая рыночная цена предоставленного взамен старого нового объекта должна быть выше текущей рыночной цены старого объекта (выгоды от участия в проекте КРТ выше выгод от продажи недвижимости в текущих рыночных условиях (то есть при отсутствии проекта))

Удельные расходы на переселение (в расчете на 1 кв. м) должны быть ниже нормативной стоимости 1 кв. м жилья, уст. Минстроем России

Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Моделируемый вариант проекта - более комфортная городская среда за счет снижения этажности и более комфортные условия компенсаций при большем участии бюджета

Показатели инвестиционной эффективности проекта сохраняются на приемлемом уровне при условии изменения следующих параметров:

- бюджетное финансирование - 100% по каждому виду инфраструктуры;
- увеличение доли собственников жилых помещений, для которых предусмотрено предоставление жилого помещения в собственность в границах КРТ, с 10% до 30%;
- увеличение коэффициента равнозначности жилого помещения с 1,3 до 1,4;
- более комфортное градостроительное решение - снижение этажности застройки с 9 до 7 этажей;
- увеличение доли компенсируемых затрат на переселение из аварийного жилья за счет средств Фонда ЖКХ с 25% до 50%.

Показатели инвестиционной эффективности	Ед. измерения	Базовое значение (Экономическая модель проекта)	Моделируемое значение (рассчитывается автоматически)
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	млн руб.	1 029	1 014
Дисконтированные инвестиционные и операционные затраты	млн руб.	5 939	4 273
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	21%	23%
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB)	лет	7,00	6,00
Индекс прибыльности (PI) проекта без учета дисконтирования	%	33%	38%
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования	%	17%	24%
Индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства), без учета дисконтирования	%	652%	751%
Индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства), с учетом дисконтирования	%	242%	301%
Показатели бюджетной эффективности			
Чистые доходы бюджета города после реализации проекта	млн руб. в год завершения проекта	-12	-9
Чистые доходы бюджета региона после реализации проекта		79	67
Показатели эффективности проекта для Фонда ЖКХ			
Расходы Фонда ЖКХ	млн руб.	87	183
Расходы Фонда ЖКХ в расчете на 1 кв. м расселяемого аварийного жилья	тыс. руб.	22	46
Капитализация территории (структура) всего			
Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства	%	56%	57%
Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации)	%	11%	14%
Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды)	%	23%	17%
Бюджетные доходы по налогу на прибыль и НДС	%	9%	12%

Инвестиционная эффективность проекта возрастает

Более эффективный для местного бюджета (отрицательные чистые доходы снижаются)

Менее эффективный для бюджета региона (чистые доходы после реализации проекта снижаются, но остаются положительными) и для Фонда ЖКХ (расходы на 1 кв. м возрастают)

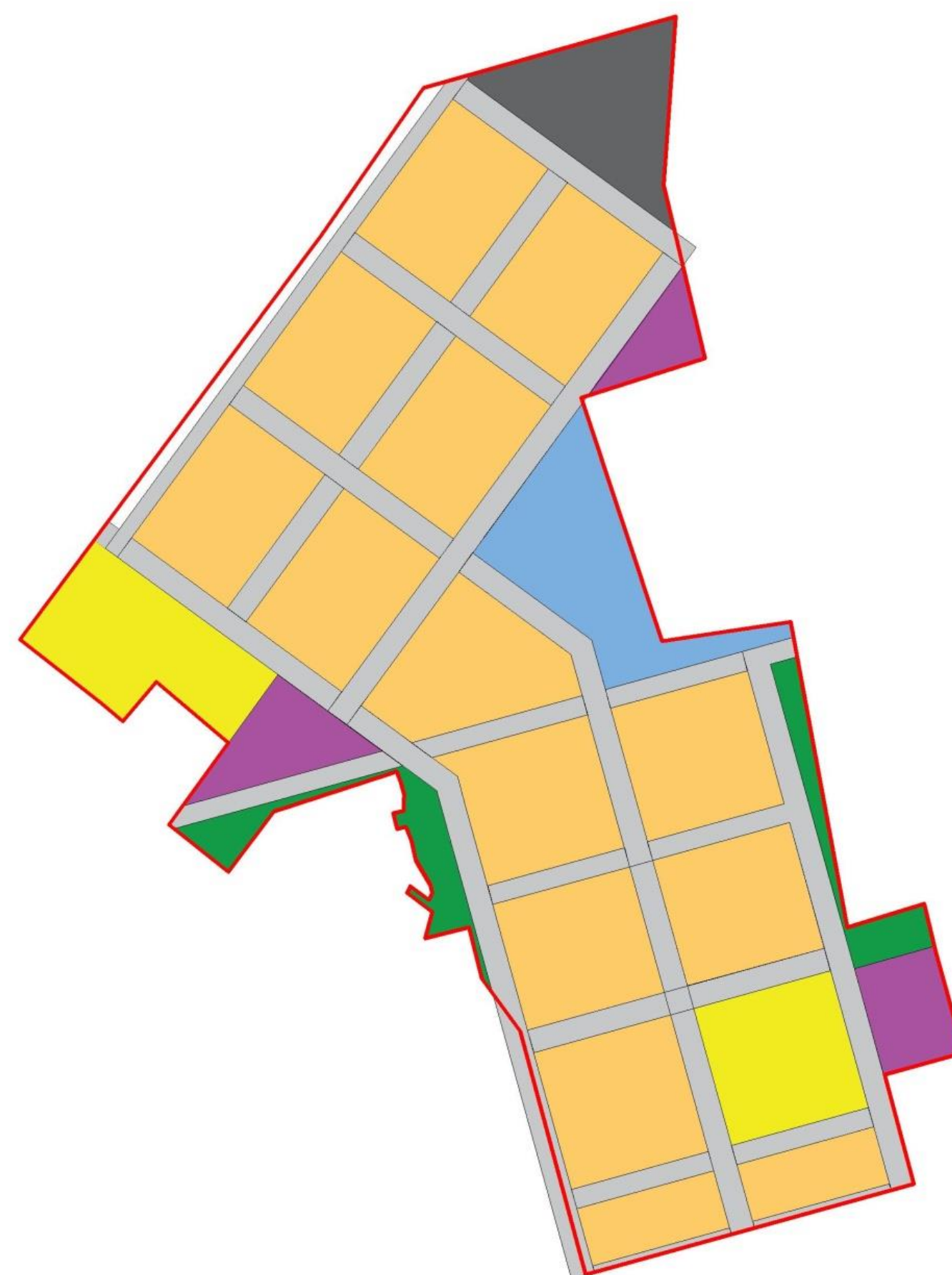
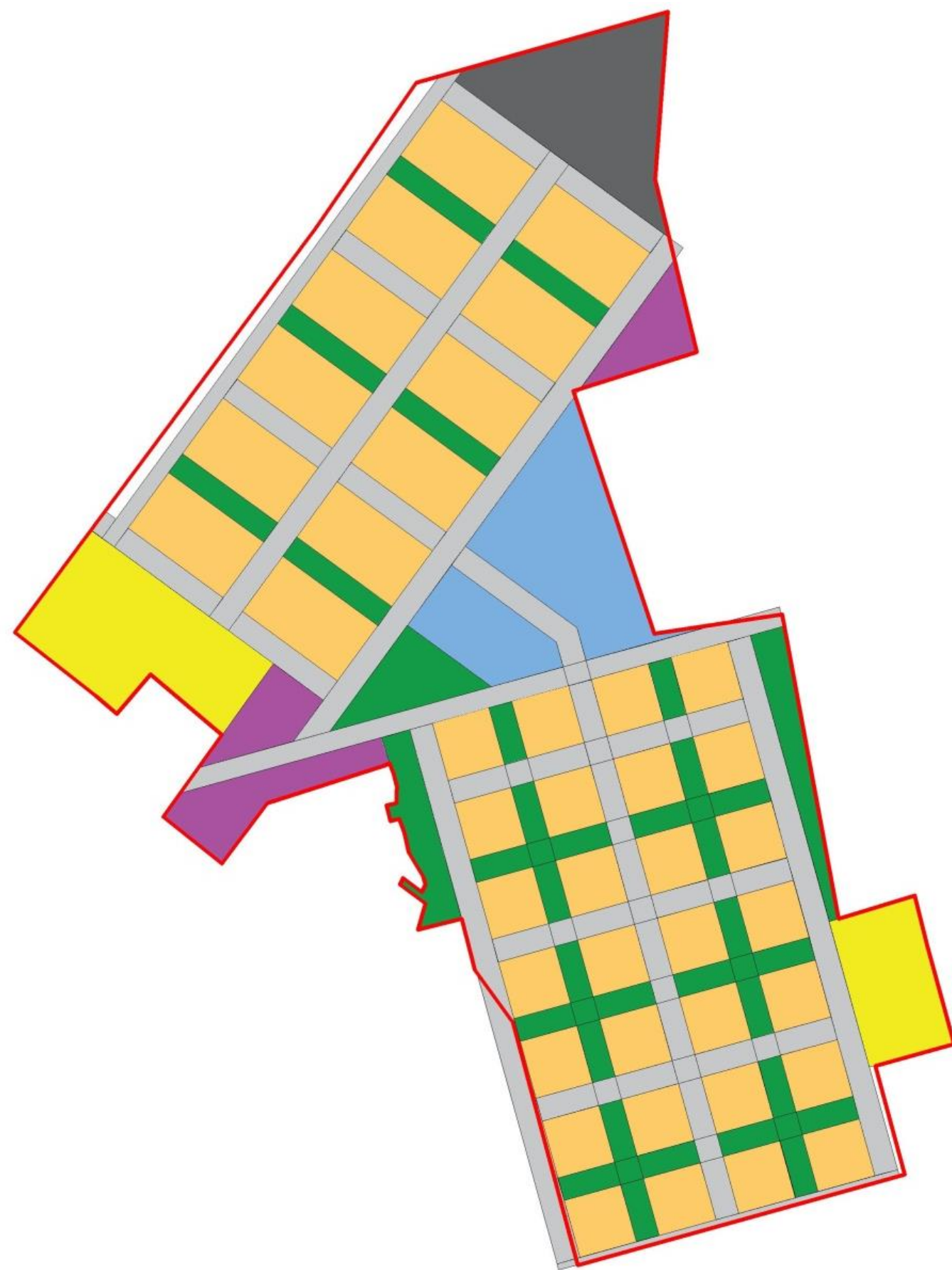
Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает






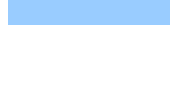




Примерный эскиз территории при среднеэтажной и многоэтажной застройке

Среднеэтажная застройка

Многоэтажная застройка



Условные обозначения:

-  Граница территории
-  Земельные участки МКД
-  Земельные участки отдельно стоящих коммерческих объектов
-  Земельный участок школы
-  Земельные участки детских садов
-  Озелененные территории общего пользования
-  УДС
-  Участок под объект инженерной инфраструктуры

Характеристики территорий

Баланс территории развития (по площади земельных участков)	Ед. измерения	Малая территория (2,5 га)	Средняя территория (5 га)	Большая территория (10 га)
<u>Общая площадь территории, всего, в том числе:</u>	га	2,5	5,0	10,0
площадь жилой застройки	га	2,3	4,6	9,2
площадь нежилой (коммерческой) застройки	га	0,1	0,1	0,2
площадь территории, занятой объектами социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники, больницы, иные)	га	0,0	0,0	0,0
площадь территорий общего пользования, включая улично-дорожную сеть, скверы, парки и т.п.	га	0,2	0,3	0,6
<u>Баланс застройки территории развития (по площади объектов капитального строительства)</u>				
Общая площадь жилых и нежилых помещений в существующей застройке всего	тыс. кв. м	5,2	10,3	20,6
Коэффициент плотности застройки (БРУТТО)	кв. м суммарной поэтажной площади здания на 1 кв. м земельного участка	0,3	0,3	0,3



Базовые предпосылки

Параметр	Ед. измерения	Значение параметра
Параметры рынка недвижимости:		
Средняя цена жилья в многоквартирных домах в районе проекта на первичном рынке	тыс. руб./кв. м	91,2
Средняя рыночная цена жилья в аварийном МКД	тыс. руб./кв. м	36,0
Средняя рыночная цена жилья в ветхом МКД	тыс. руб./кв. м	57,7
Средняя цена ИЖС в районе проекта (или в муниципальном образовании), включая земельный участок	тыс. руб./кв. м	144,0
Средняя цена ИЖС в границах проекта, подлежащих сносу, включая земельный участок	тыс. руб./кв. м	101,8
Параметры затрат проекта:		
Средние затраты на разработку проектной документации для жилищного строительства	тыс. руб./кв. м жилья	2,0
Средние затраты на строительство жилья (строительно-монтажные работы)	тыс. руб./кв.м	44,5
Средние затраты на создание внутриквартальной коммунальной инфраструктуры	тыс. руб./кв. м жилья	3,0
Средние затраты на создание внешней (магистральной) коммунальной инфраструктуры	тыс. руб./кв. м жилья	3,0
Средние затраты на строительство (развитие, модернизацию) транспортной инфраструктуры	тыс. руб./кв. м жилья	2,0
Средние затраты на строительство школы (отдельно стоящие объекты)	тыс. руб./кв. м жилья	7,0
Средние затраты на строительство социальной инфраструктуры (встроенно-пристроенные детские сады)	тыс. руб./кв. м жилья	3,5
Средние затраты на строительство социальной инфраструктуры (отдельно стоящие объекты) - поликлиники	тыс. руб./кв. м жилья	10,0
Средние затраты на благоустройство территорий общего пользования	тыс. руб./кв. м жилья	2,0

Общая площадь жилых помещений в подлежащей сносу жилой застройке, в том числе:	Ед. измерения	Малая территория (2,5 га)	Средняя территория (5 га)	Большая территория (10 га)
аварийные многоквартирные дома	тыс. кв. м	2,0	4,0	8,0
ветхие многоквартирные дома	тыс. кв. м	2,0	4,0	8,0
аварийные индивидуальные дома, дома блокированной застройки, садовые дома	тыс. кв. м	1,0	2,0	4,0



Типы моделируемых проектов

	Плотность застройки	Этажность и объем застройки	Финансирование инфраструктуры за счет бюджетных средств	Численность населения
Малая территория (2,5) - многоэтажная застройка	2,2 брутто (рост в 8,5 раз)	9 этажей 54 000 кв. м	0%	1 296 человек
Малая территория (2,5) - среднеэтажная застройка	1,2 брутто (рост в 4,8 раз)	5 этажей 30 000 кв. м	0%	720 человек
Средняя территория (5 га) - многоэтажная застройка	2,4 брутто (рост в 9,2 раз)	9 этажей 108 000 кв. м	0%	2 448 человек
Средняя территория (5 га) - среднеэтажная застройка с финансированием 50% инфраструктуры за счет бюджетных средств	1,4 брутто (рост в 5,4 раз)	5 этажей 60 000 кв. м	50%	1 360 человек
Большая территория (10 га) - многоэтажная застройка	2,4 брутто (рост в 9,2 раз)	10 этажей 210 000 кв. м	0%	4 760 человек
Большая территория (10 га) - среднеэтажная застройка с финансированием 100% инфраструктуры за счет бюджетных средств	1,3 брутто (рост в 4,2 раз)	5 этажей 105 000 кв. м	100%	2 380 человек

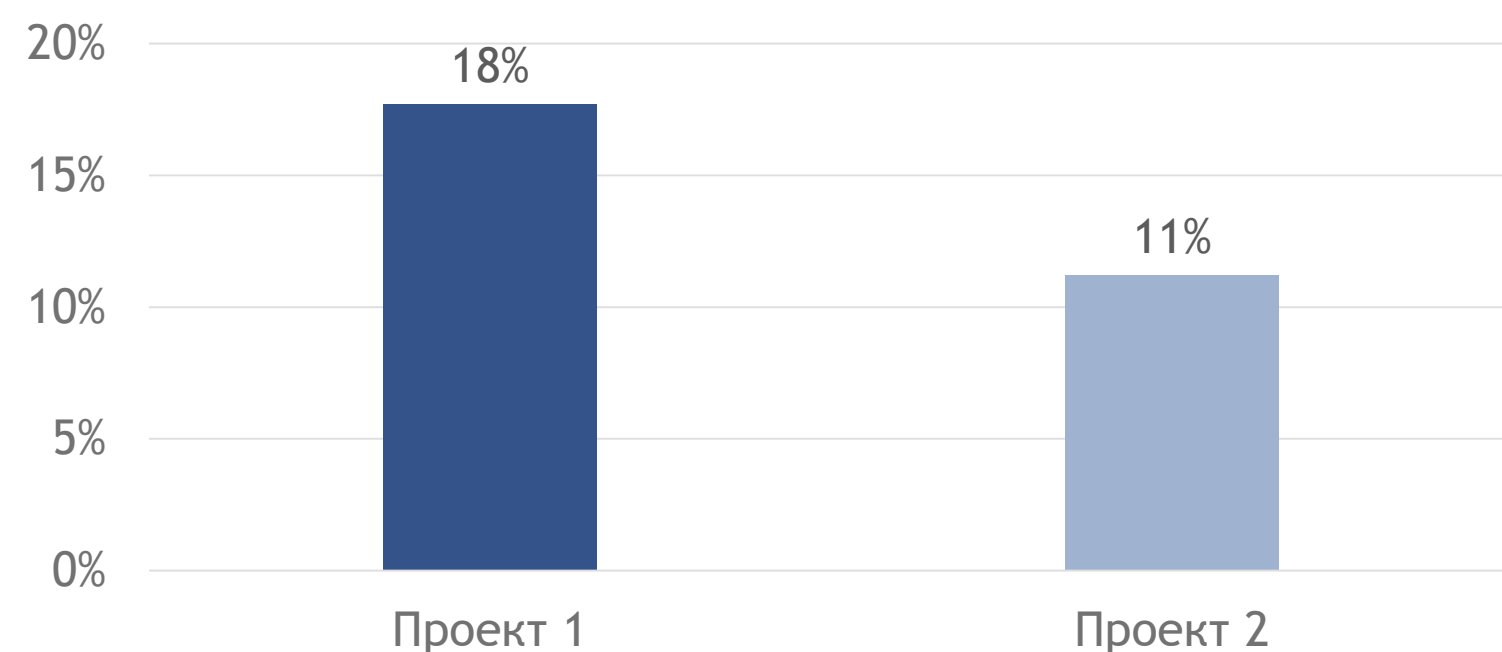


Сравнение проектов - большая территория (10 га)

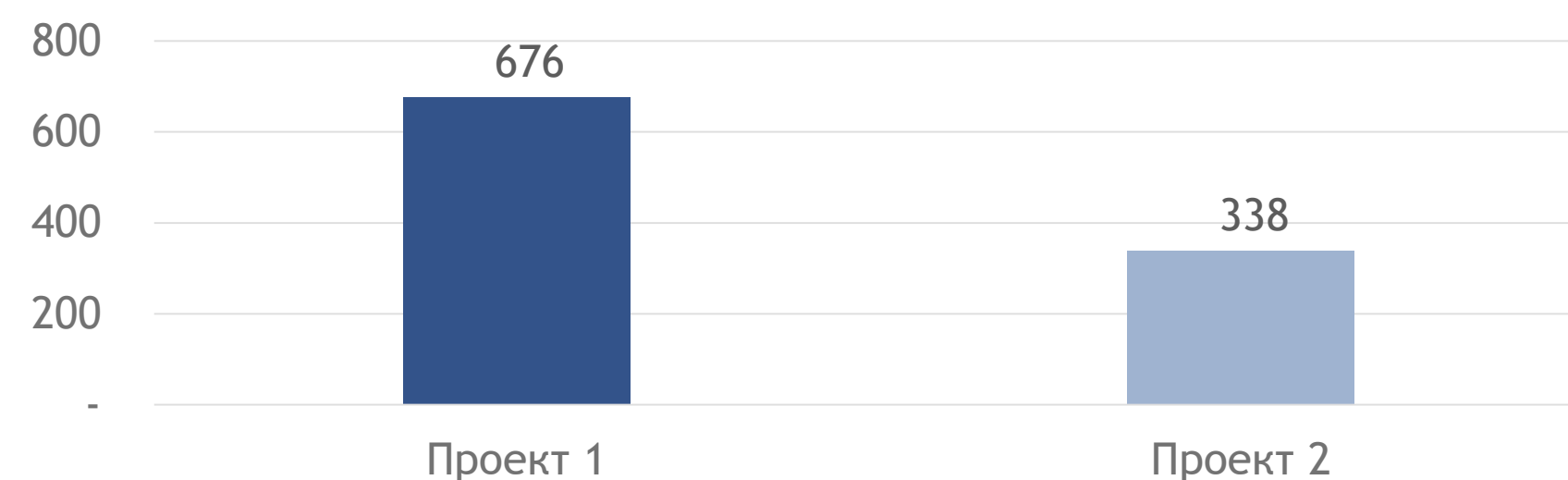
Проект 1 - многоэтажная застройка

Проект 2 - среднеэтажная застройка со 100% финансированием инфраструктуры за счет бюджетных средств

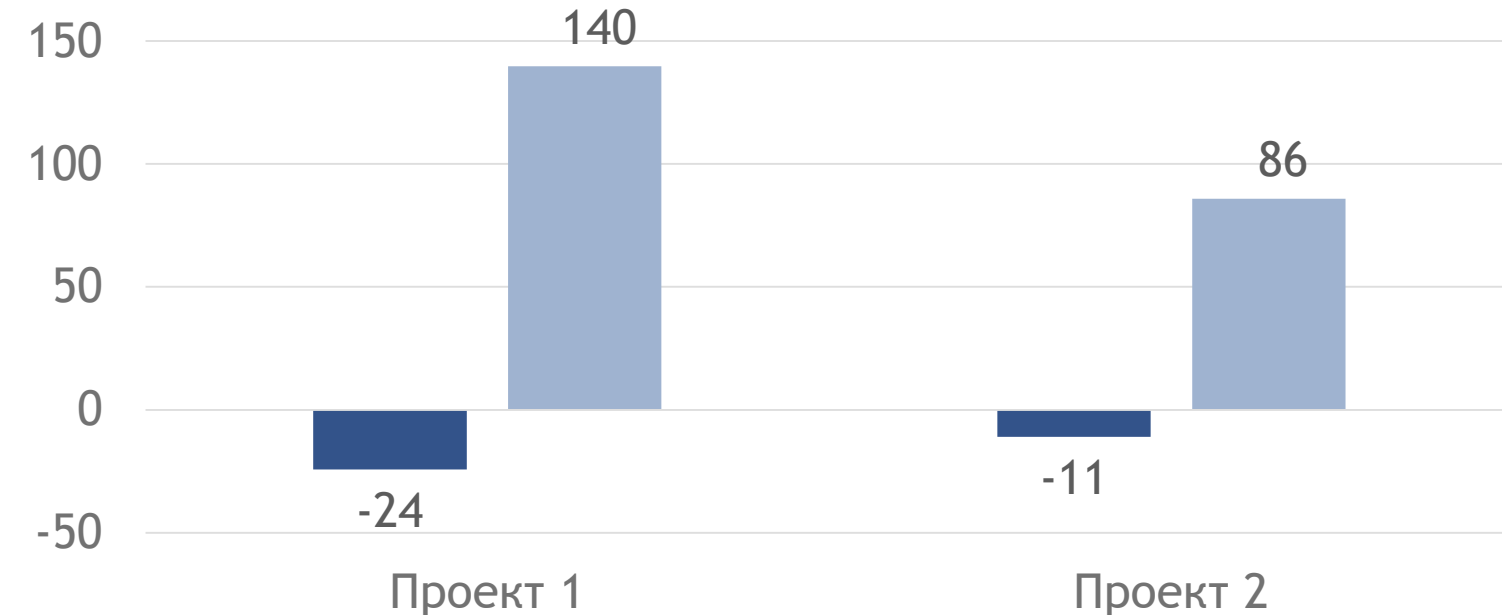
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования, %



Совокупный спрос населения - резидентов территории на товары и услуги в районе проживания, млн руб. в год завершения проекта в текущих ценах

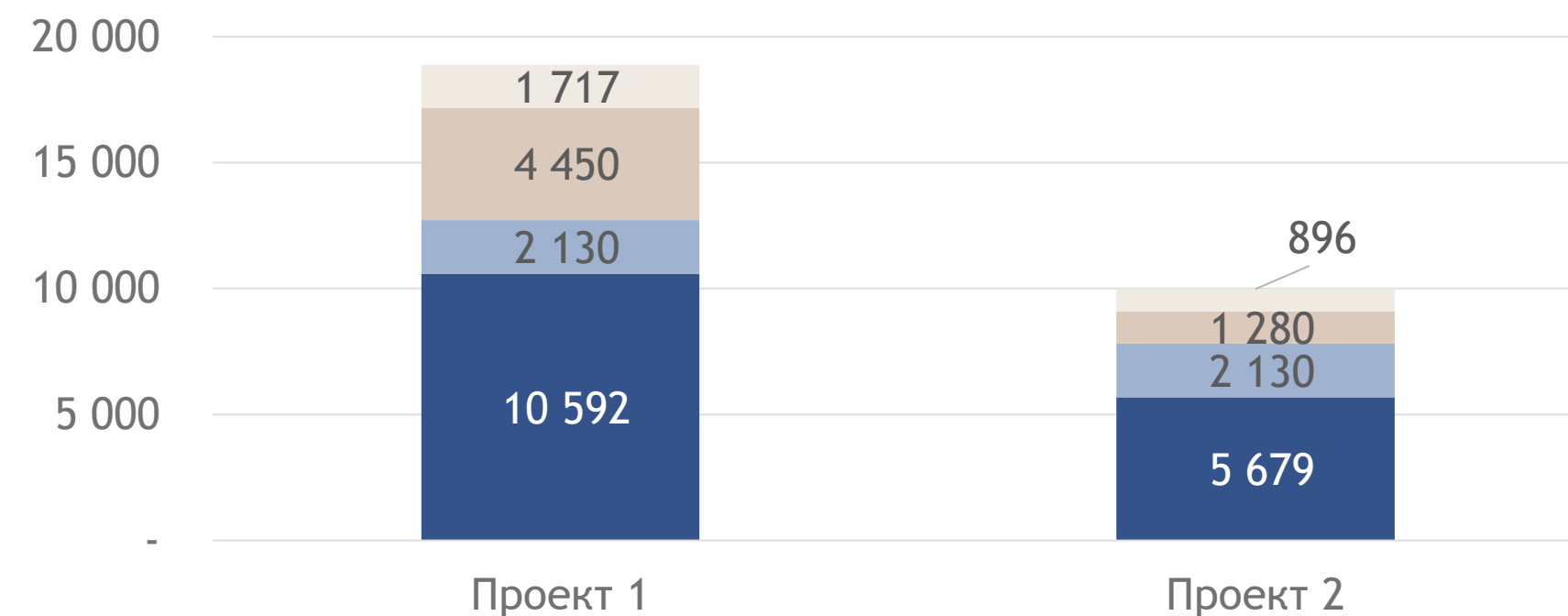


Чистые доходы бюджета города и региона после реализации проекта



- Чистые доходы бюджета города после реализации проекта, млн руб. в год завершения проекта
- Чистые доходы бюджета региона после реализации проекта, млн руб. в год завершения проекта

Капитализация территории (структура)



- Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства, млн руб.
- Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации), млн руб.
- Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды), млн руб.
- Бюджетные доходы по налогу на прибыль и НДС, млн руб.

Общий объем инвестиций:

Проект 1 - 16 702 млн руб.

Проект 2 - 8 951 млн руб.



The background features a complex, isometric geometric pattern of 3D cubes and rectangular blocks. The colors used are a light beige, a medium blue, and a dark navy blue. The blocks are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective, with some blocks appearing to rise above others. The overall effect is a modern, architectural aesthetic.

Ответы на вопросы

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ жилой застройки, направленные Администрацией г. Липецка (1)



Процесс изменения территориальной зоны в ПЗЗ и Генеральном плане в ходе работы КРТ



Поскольку Липецкой областью нормативно предусмотрен подход, допускающий принятие решения о КРТ до внесения соответствующих изменений в ГП/ПЗЗ, при установлении в решении о КРТ ВРИ и предельных параметров необходимо устанавливать их в отношении указанных в решении о КРТ терр. зон (границы таких зон утверждать в решении о КРТ). Внесение изменений в ПЗЗ осуществляется в течение 90 дней со дня утверждения ППТ.

ЭТО РИСКИ, поэтому **рекомендуется** рассмотреть возможность применения альтернативного (последовательного подхода):

- 1) определение примерных границ на основе моделирования;
- 2) согласование расположения объектов в публичной соб-ти;
- 3) разработка мастер-плана КРТ, в т.ч. обосновывающего границы терр. зон, ВРИ и предельные параметры;
- 4) рассмотрение и одобрение мастер-плана;
- 5) согласование границ территории с субъектом РФ;
- 6) подготовка проекта внесения изменений в ПЗЗ;
- 7) проведение публ.слушаний/обсужд. в отношении мастер-плана, в отношении проекта внесения изменений в ПЗЗ;
- 8) внесение необходимых изменений в ПЗЗ и ГП (при необх.);
- 9) принятие решения о КРТ.



Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ жилой застройки, направленные Администрацией г. Липецка (2)



Должен ли ППТ территории КРТ проходить публичные слушания?



Да, в обязательном порядке (ч. 26 ст. 5.1 ГрК РФ)



Механизм изменения ВРИ земельного участка и расположенного на нем ОКС



Если речь об изменениях в ПЗЗ ВРИ земельного участка и (или) ОКС, установленных решением о КРТ, после утверждения ДПТ, то см. ответ 1.

Если речь об изменениях в ПЗЗ ВРИ земельного участка и (или) ОКС, установленных решением о КРТ, до утверждения ДПТ, то это не допускается (см. ч. 4.1 ст. 37 ГрК РФ)



Что делать с гаражами (хоз. постройками) в частной собственности и объектов самовольного строительства на территории КРТ



Указанные объекты можно включить в границы КРТ (если они расположены в границах одного элемента планировочной структуры с аварийными и ветхими МКД), а затем изъять для гос./мун. нужд (ч.7 ст. 65 ГрК РФ)

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ жилой застройки, направленные Администрацией г. Липецка (3)



Если при уведомлении граждан ИЖС, расположенных в границах КРТ, информация от них отсутствует, что возможно сделать с домом?



Непонятно, какого рода информация от собственников ИЖС имеется ввиду.

По всей видимости, речь об информации для целей признания таких объектов ИЖС аварийными/соответствующих критериям субъекта РФ для изъятия в целях КРТ. Информация о характеристиках и правообладателя недвижимости - в ЕГРН, если там ее нет - выявление лиц в порядке, установленном ст. 56.5 ЗК РФ.

Сведения о техническом состоянии ОКС- по результатам натурного обследования и заключения спец. организации.

Изъятые для гос./мун. нужд могут быть только объекты ИЖС, соответствующие критериям физического износа, установленным субъектов РФ (п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК РФ)

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ жилой застройки, направленные Администрацией г. Липецка (4)



Можно ли в договоре о КРТ предусмотреть обязанность лица, с которым заключен договор о КРТ, доплатить цену права на заключение договора о КРТ после того, как им будет обеспечена разработка и утверждение проекта зон охраны ОКН?



Рекомендуется устанавливать ЗОУИТ и ограничения в них на территории КРТ ДО принятия решения о КРТ. В этом случае начальная цена торгов будет учитывать такие ограничения (при условии, что методика определения начальной цены основана на оценке доходов и расходов по проекту КРТ).



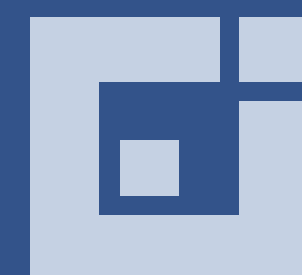
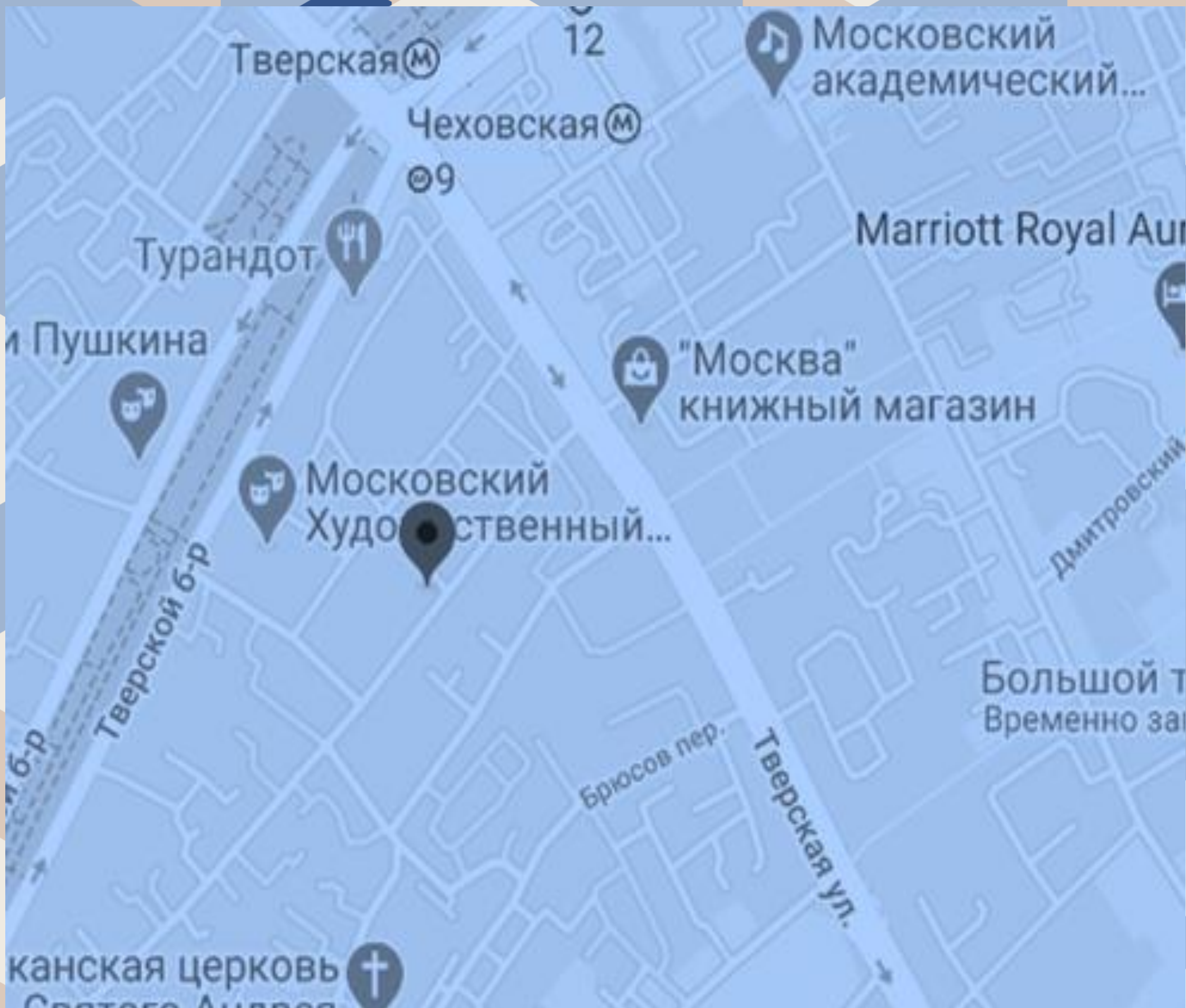
Возможно заключение договора о КРТ поэтапно:
1 этап: заключение договора о КРТ на территорию площадью 0,78 га+ обеспечение установления застройщиком охранной зоны ОКН;
2 этап: заключение договора о КРТ на оставшуюся часть территории площадью 3,19 га (после установления охранной зоны ОКН?)



Решение о КРТ может быть реализовано в несколько этапов, по каждому этапу заключается отдельный договор (ч.2 ст. 68 ГрК РФ). **НО** вменить в обязанность лица, с которым будет заключен первый договор о КРТ (в отношении территории вне установленной границы защитной зоны ОКН) установление охранной зоны ОКН нельзя, т.к. существенным условием договора о КРТ являются границы территории. Кроме того, нет гарантии, что второй договор будет заключен с тем же лицом, так он заключается на торгах.

НЕ РЕКОМЕНДУЕМ выставлять на торги территорию, имеющую неопределенные градостроительные ограничения по использованию: необходимо прежде подготовить и утвердить проект зон охраны ОКН.





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

