

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 регулирование КРТ жилой застройки

Федеральные НПА

- ГрК РФ (особенности 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)

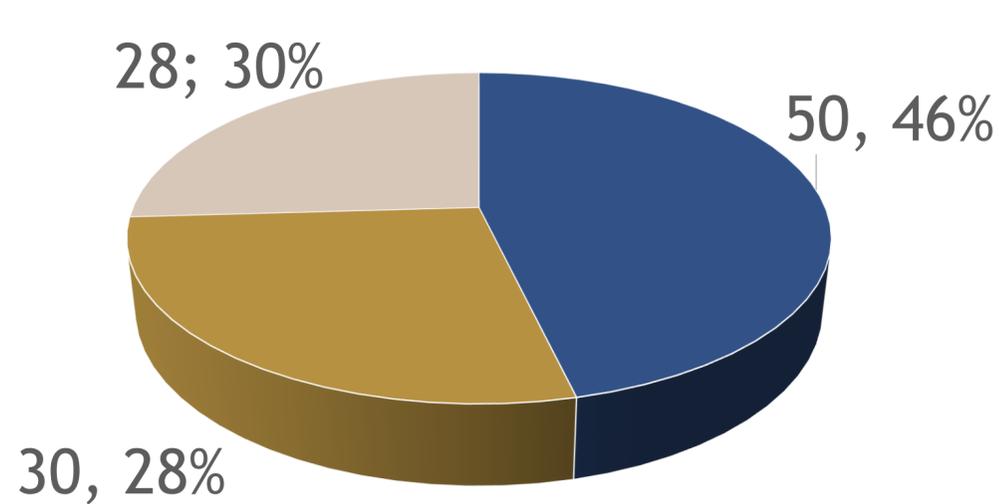
НПА Воронежской области и г. Воронежа

- Указ Губернатора Воронежской области от 02.09.2021 № 165-у (порядок согласования, реализации решения о КРТ, порядок определения границ, несмежные территории, перечень не подлежащих изъятию объектов, критерии МКД и ИЖС, доплата, предельные параметры, предельный срок собраний)
- Указ Губернатора Воронежской области от 30.09.2021 № 174-у (порядок передачи прав на специальный счет)
- Постановление Правительства Воронежской области от 12.08.2021 № 470 (право определения начальной цены торгов)
- Решение Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V (правила землепользования и застройки г. Воронежа)

Все ключевые полномочия в сфере градостроительной деятельности сохранены за муниципальным образованием г. Воронеж

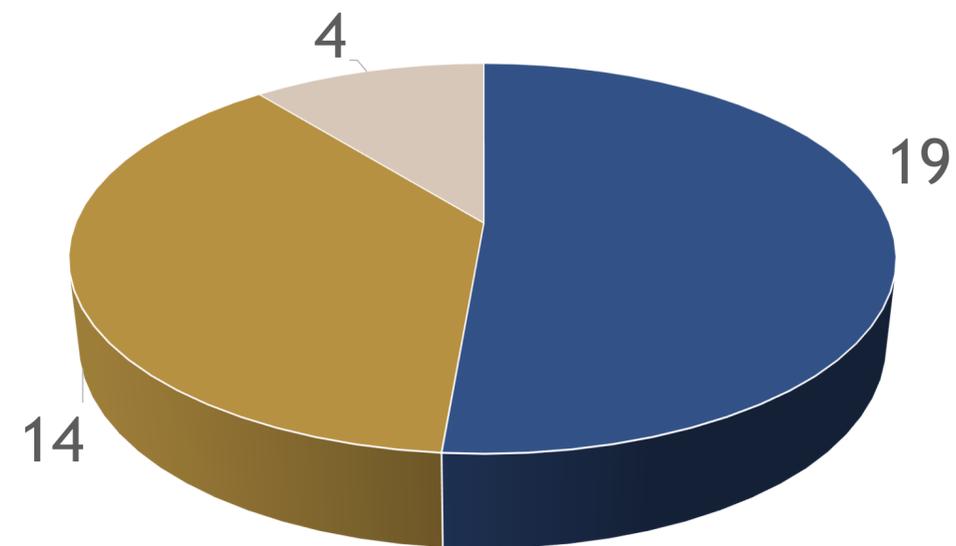


Мониторинг решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 23.09.22)



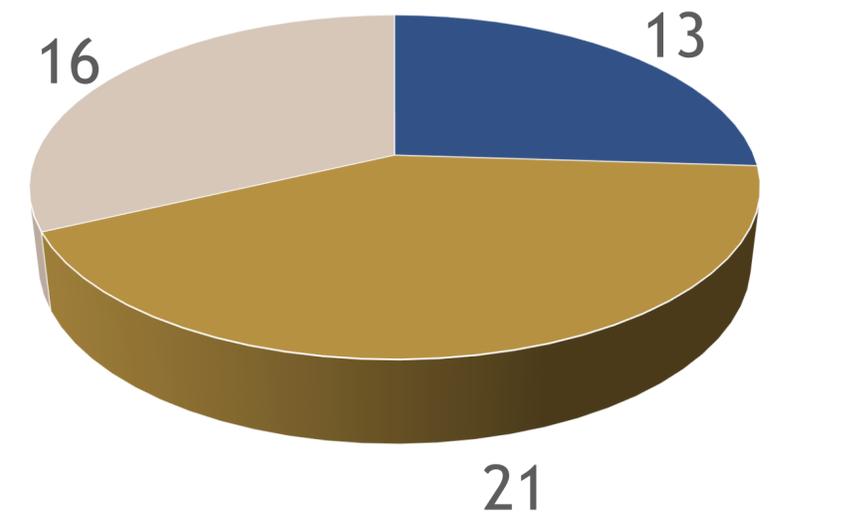
- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

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)



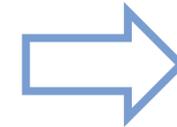
- Решения о КРТ жилой застройки площадью до 2 га
- Решения о КРТ жилой застройки площадью от 2 до 10 га
- Решения о КРТ жилой застройки площадью более 10 га

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

Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

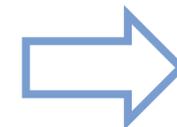
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

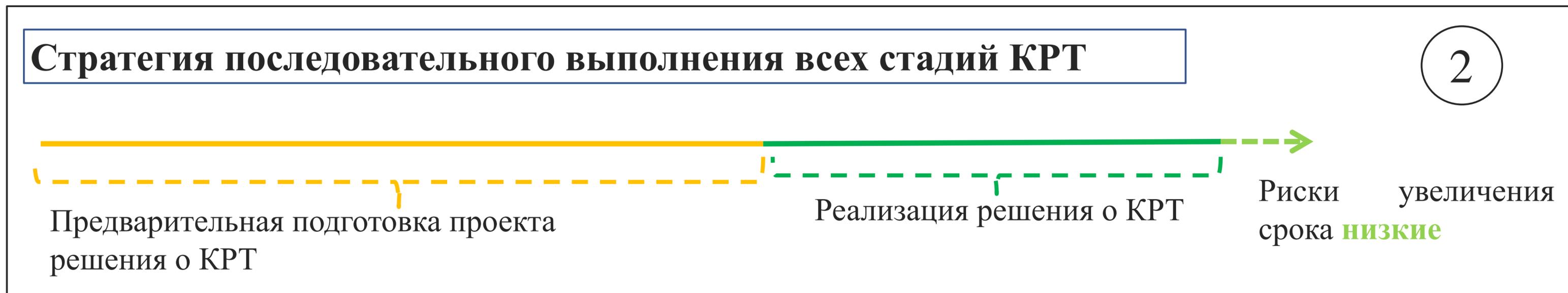
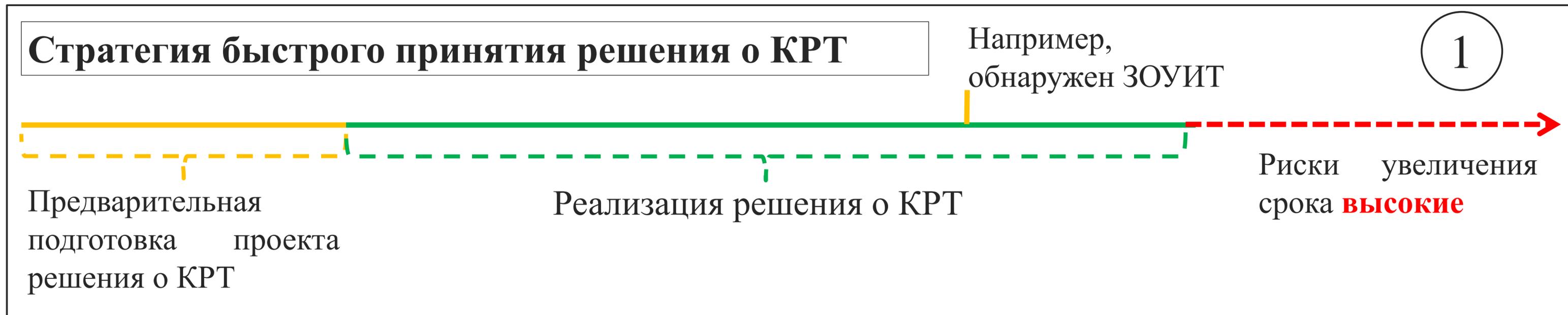
Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

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 параметры 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 мастер-плана в соответствии с Указом Губернатора Воронежской области № 165-у «О комплексном развитии территорий в Воронежской области»

1. Пояснительная записка:

1.1. В пояснительной записке кратко описывается существующее положение территории, в том числе:

- перечень земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- перечень существующих, сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (далее - ОКС) жилого и нежилого назначения;
- перечень объектов, признанных аварийными в установленном порядке;
- сведения о составе и количественных характеристиках объектов инженерной инфраструктуры;
- сведения о существующей транспортной инфраструктуре, включая улично-дорожную сеть, маршруты общественного транспорта;
- **перечень фактов, препятствующих развитию территории**, в том числе установленные ЗУОИТ

1.2. В пояснительной записке описываются предложения по КРТ:

- перечень планируемых к установлению ВРИ земельных участков и ОКС с указанием предельных параметров строительства ОКС
- сведения об установленных в ПЗЗ ВРИ, предельных параметрах разрешенного использования, а также обоснование необходимости изменения установленных ВРИ и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в ПЗЗ;
- ориентировочные ТЭП планируемой застройки, в том числе:
 - а) сведения о планируемых объектах (для жилых объектов указывается этажность, ориентировочные показатели общей площади квартир, коэффициенты застройки, плотности застройки; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, ориентировочные общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность));
 - б) расчет потребности в объектах социального обслуживания и местах стоянки автомобилей в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (в случае комплексного развития жилой застройки).

2. Графические материалы:

2.1. Существующее положение

2.2. Проектное предложение

3. Презентационные материалы для территории комплексного развития жилой застройки:

Презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с экспертным сообществом, жителями переселяемых домов, формируются на основе разработанной пояснительной записки и графической части



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

Реализованные лучшие практики

1. Предусмотрена разработка мастер-плана, на основе которого обосновываются границы КРТ, определяются параметры застройки. Мастер-план является приложением к проекту решения о КРТ жилой застройки
2. Подробно описан этап сбора исходных данных о недвижимости в границах территории, предусмотрено уточнение соответствующих сведений по результатам проведения общих собраний собственников в ветхих МКД

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Нормативно предусмотреть обязательность подготовки финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ на основе мастер-плана (согласно рекомендуемой в Методических рекомендациях форме)
2. Уточнить методику определению начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ)
3. Нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, *до принятия решения о КРТ*
4. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний по мастер-плану и изменениям ПЗЗ, ГП
5. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (нельзя изымать объекты в хорошем состоянии, в т. ч. ИЖС, МКД, нежилые объекты)
6. Нормативно закрепить повышенные жилищные гарантии переселяемым гражданам (возможность предоставления равнозначного жилого помещения и др.)
7. Несколько увеличить порог «ветхости» МКД и ИЖС, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ (65%), а также исключить возможность отнесения к ветхим МКД и ИЖС только по критерию отсутствия коммуникаций
8. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
9. Конкретизировать порядок оценки стоимости жилого помещения при определении размера доплаты за жилое помещение большей площади и (или) большего количества комнат
10. 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 сведения 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



*Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств

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

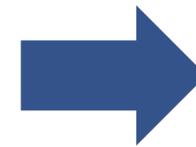
Возможность расторжения договора **только в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия**, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору



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

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

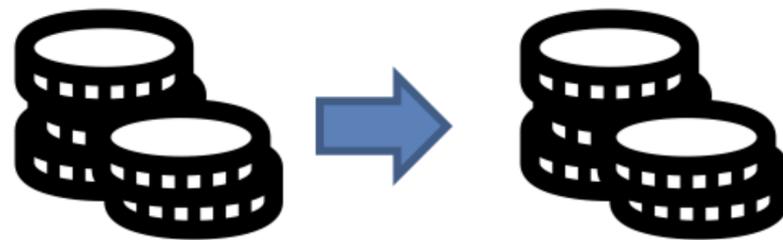
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



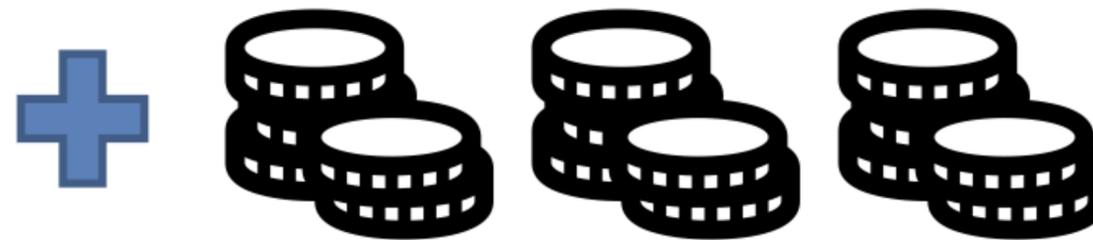
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

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



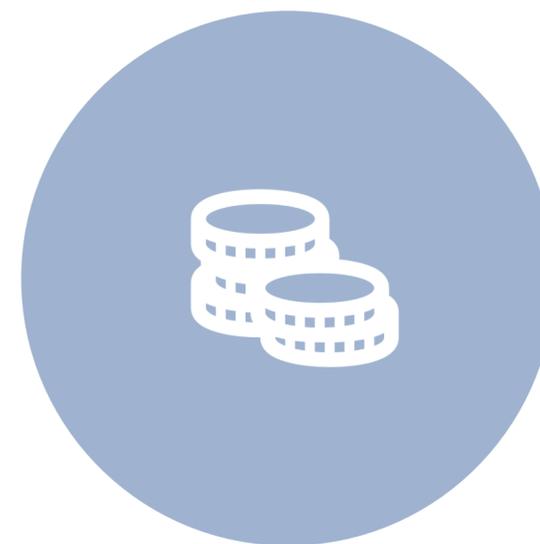
Исходные данные

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

Рекомендации и предложения по пространственно-экономическому моделированию по данным предоставленных проектов мастер-планов

Показатели	Стрелковая-Бурденко	Солнечный переулок	9 января
Площадь территории	18,05 га (3 участка)	6,17 га (2 участка)	6,3 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	около 0,2	около 0,13	около 0,3
Планируемая плотность застройки (по всем видам застройки)	около 2,0 (9 - 22 этажа)	2,35 и 1,76 (7 - 12 этажей)	2,08 (8 - 17 этажей)
Суммарные расходы при реализации проекта	15,088 млрд руб.	-	-
Прибыль при реализации проекта	5,06 млрд руб.	-	-
Индекс прибыльности (PI) проекта без учета дисконтирования	34%	-	-

Экономические показатели представлены только в одном мастер-плане из трех (Стрелковая-Бурденко)

Показатели эффективности проекта не представлены

Рекомендации и предложения по пространственно-экономическому моделированию по данным предоставленных мастер-планов

1. Рекомендуется провести анализ денежных потоков (расходы и доходы) по проекту КРТ в ежегодной разбивке на весь период реализации проекта для расчета всех показателей эффективности проекта КРТ
2. Учесть все виды расходов и доходов:
 - Налоговые расходы застройщика
 - Расходы на благоустройство
 - Расходы на инженерную инфраструктуру
 - Налоговые доходы бюджета
3. Уточнить структуру финансирования проекта КРТ (бюджет города, субъекта РФ, средства Фонда ЖКХ, собственные и заемные средства застройщика)
4. Произвести расчет иных показателей эффективности проекта КРТ, чтобы можно было сделать выводы об эффективности проекта

Более полное представление об оптимальном объеме застройки исходя из параметров эффективности проекта, а также о соответствующей структуре финансирования проекта позволит получить пространственно-экономическое моделирование в соответствии с Методическими рекомендациями



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	%	100%	100%
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)

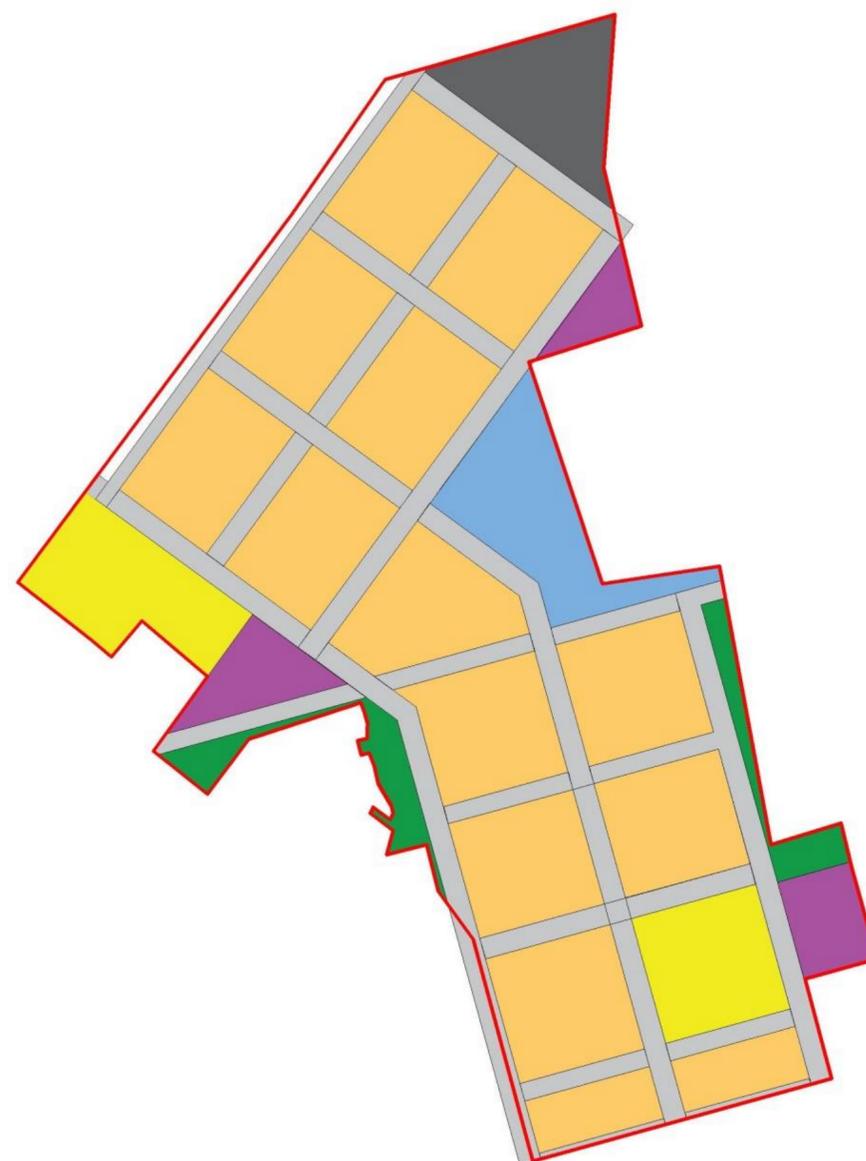
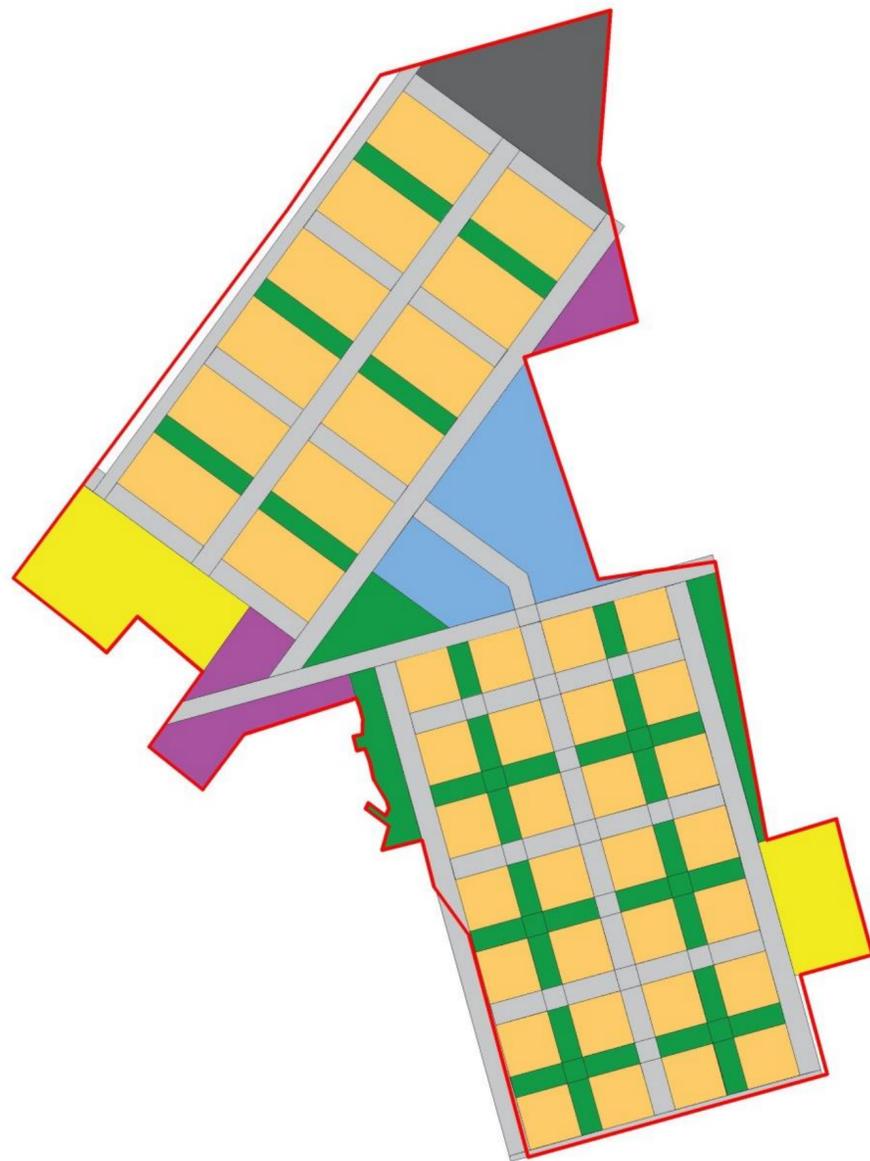
Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает



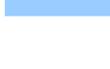
Примерный эскиз территории при среднеэтажной и многоэтажной застройке

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

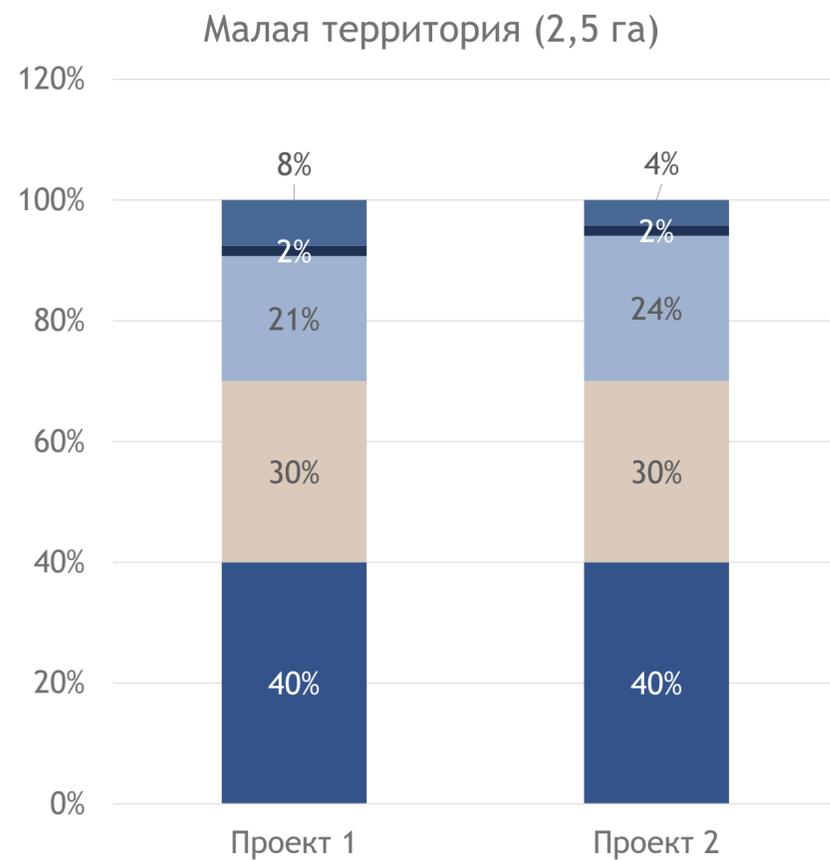


Типы моделируемых проектов

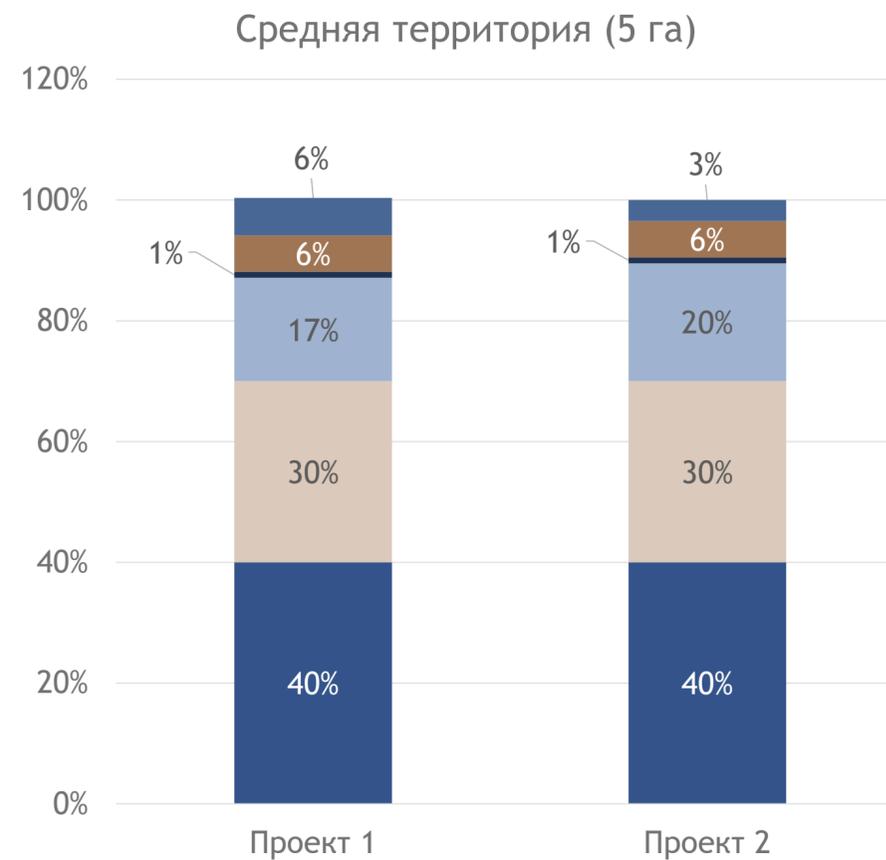
	Плотность застройки	Этажность и объем застройки	Финансирование инфраструктуры за счет бюджетных средств	Численность населения
Малая территория (2,5) - многоэтажная застройка	2,2 брутто (рост в 8,5 раз)	9 этажей 54 000 кв. м	0%	1 296 человек
Малая территория (2,5) - среднеэтажная застройка	1,2 брутто (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



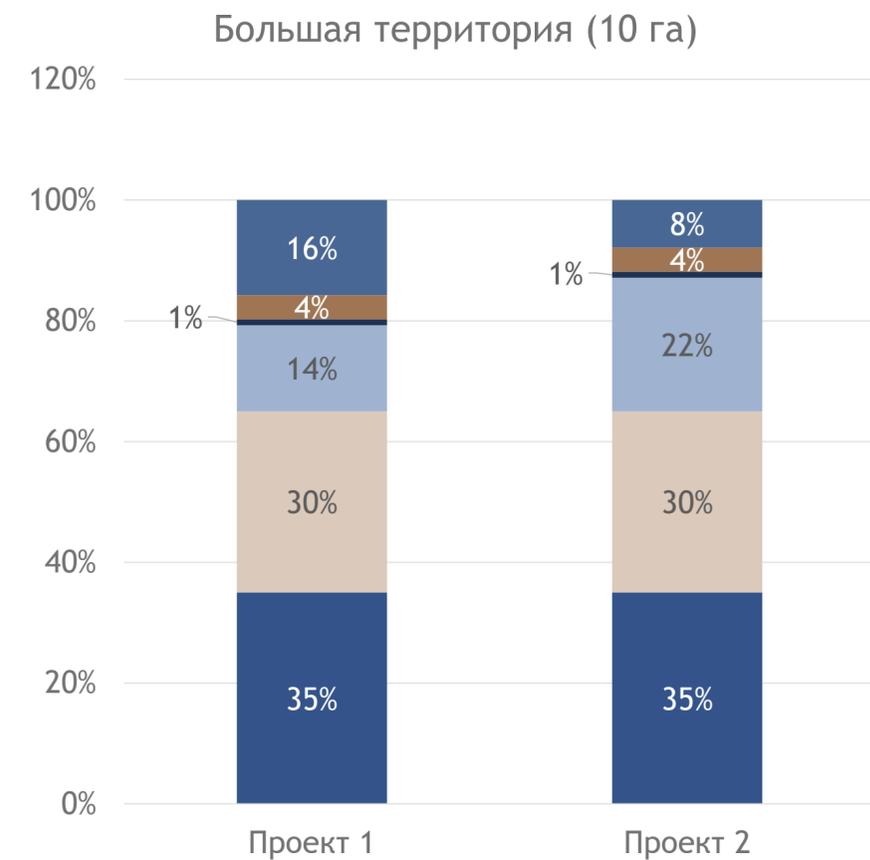
Баланс застройки моделируемых проектов



- Социальная инфраструктура
- Отдельно стоящие коммерческие объекты
- Инженерная инфраструктура
- Озелененная территория общего пользования
- Улично-дорожная сеть (УДС), включая наземные парковочные места в составе УДС
- Жилая застройка



- Социальная инфраструктура
- Отдельно стоящие коммерческие объекты
- Инженерная инфраструктура
- Озелененная территория общего пользования
- Улично-дорожная сеть (УДС), включая наземные парковочные места в составе УДС
- Жилая застройка



- Социальная инфраструктура
- Отдельно стоящие коммерческие объекты
- Инженерная инфраструктура
- Озелененная территория общего пользования
- Улично-дорожная сеть (УДС), включая наземные парковочные места в составе УДС
- Жилая застройка

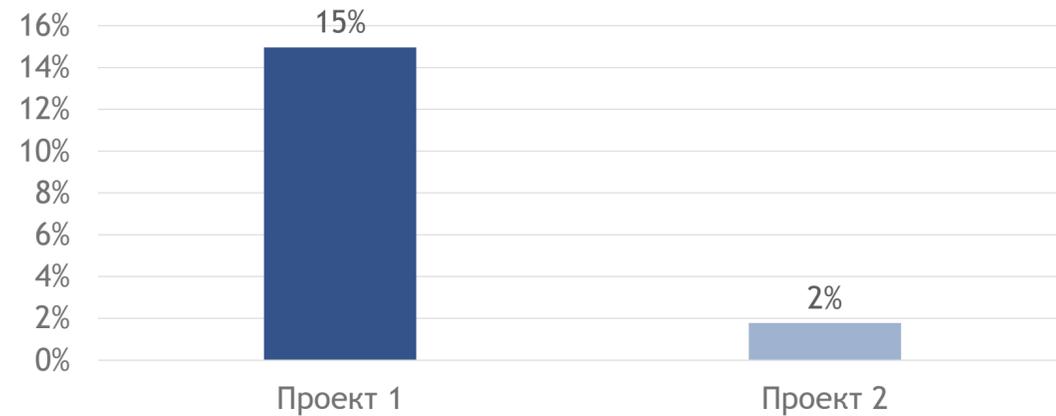


Сравнение проектов - малая территория (2,5 га)

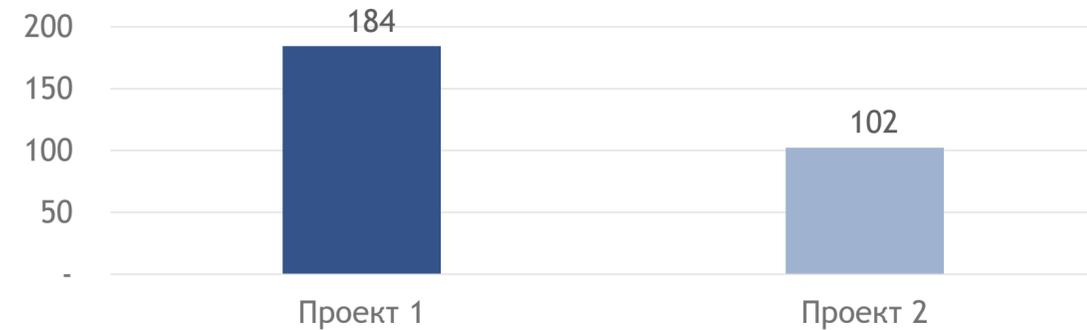
Проект 1 - многоэтажная застройка

Проект 2 - среднеэтажная застройка

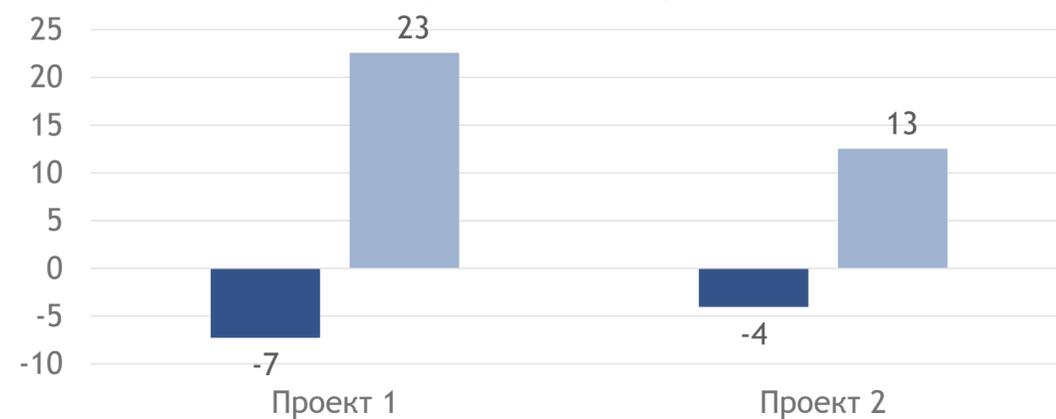
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования, %



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

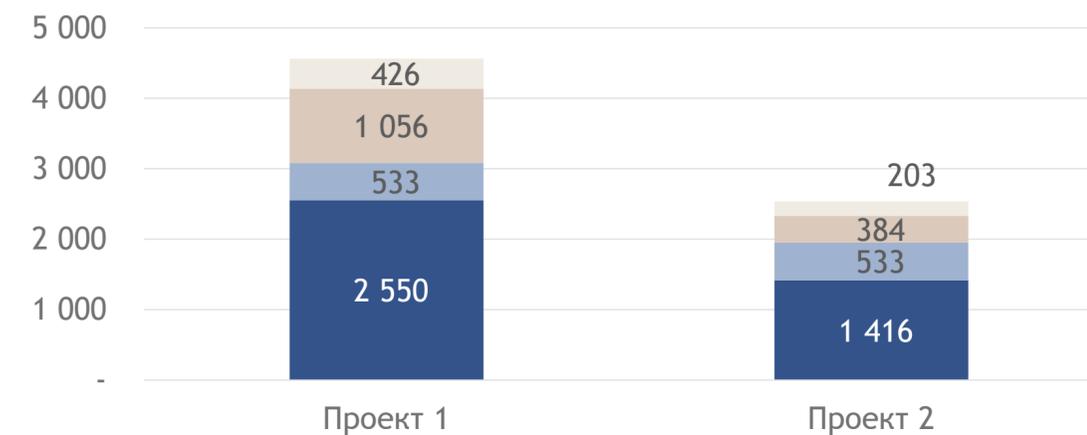


Чистые доходы бюджета города и региона после реализации проекта



- 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)



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

Общий объем инвестиций:

Проект 1 - 4 091 млн руб.

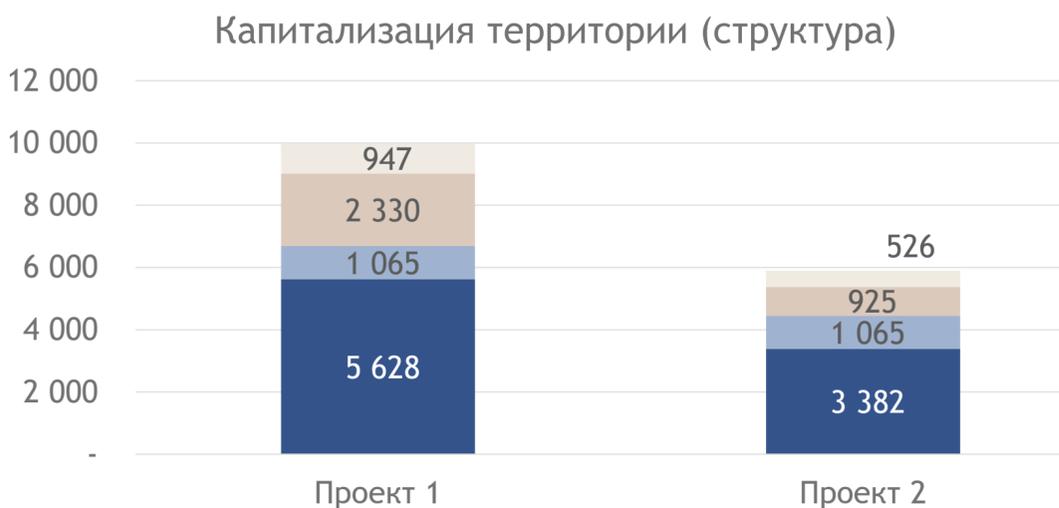
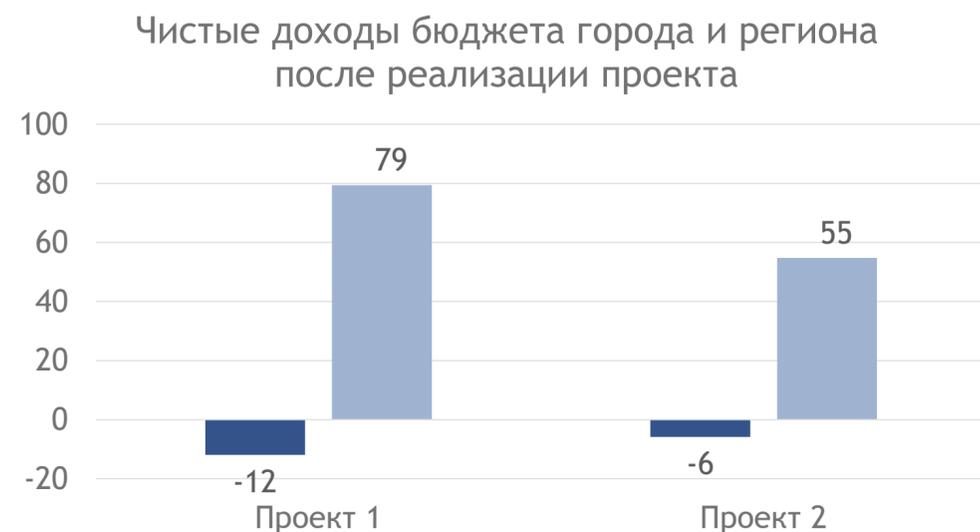
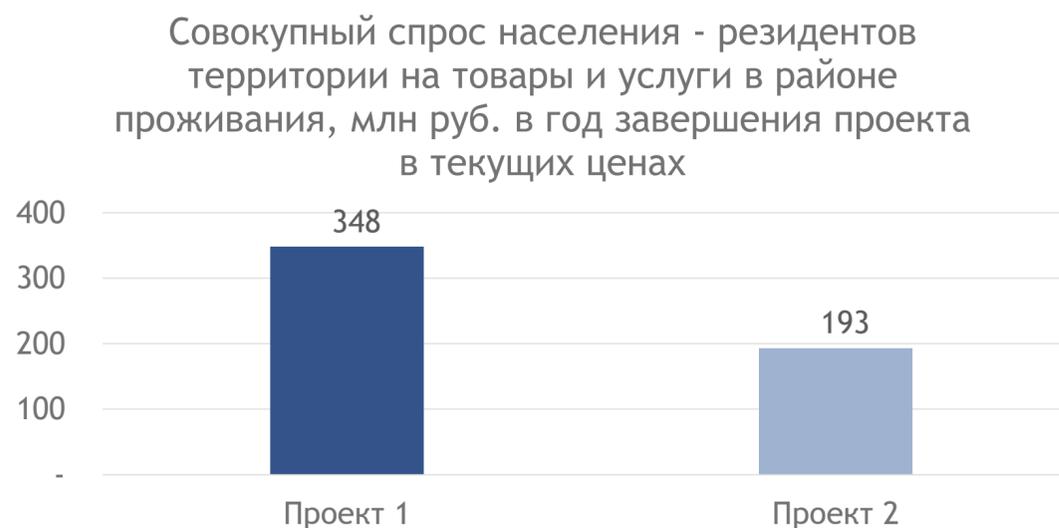
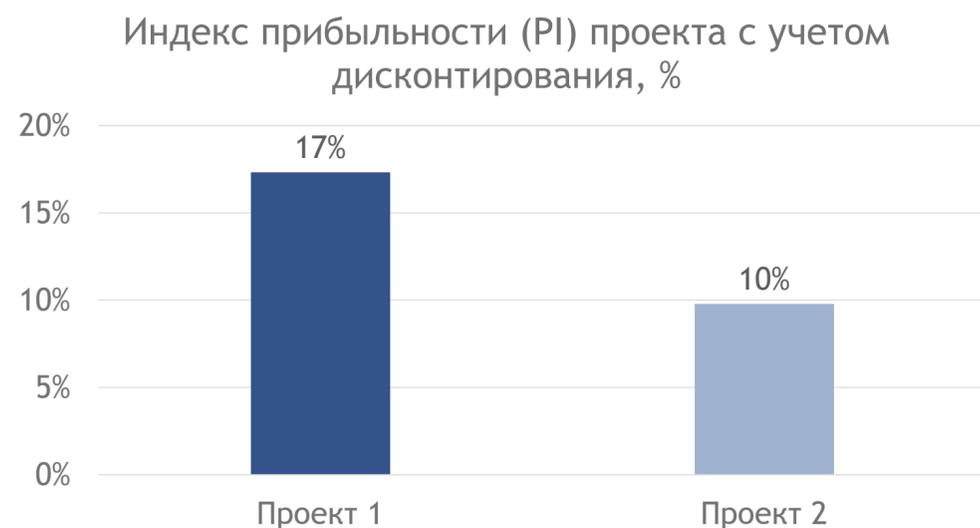
Проект 2 - 2 537 млн руб.



Сравнение проектов - средняя территория (5 га)

Проект 1 - многоэтажная застройка

Проект 2 - среднеэтажная застройка с 50% финансированием инфраструктуры за счет бюджетных средств



- 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

- 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 - 8 898 млн руб.

Проект 2 - 5 528 млн руб.

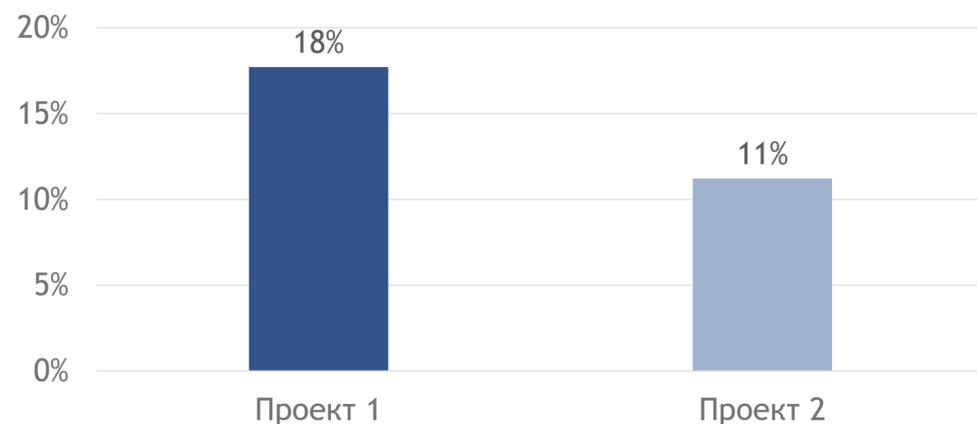


Сравнение проектов - большая территория (10 га)

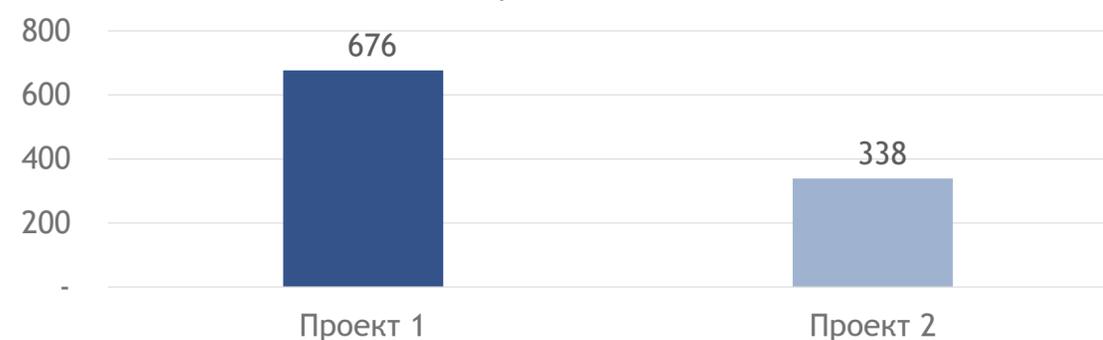
Проект 1 - многоэтажная застройка

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

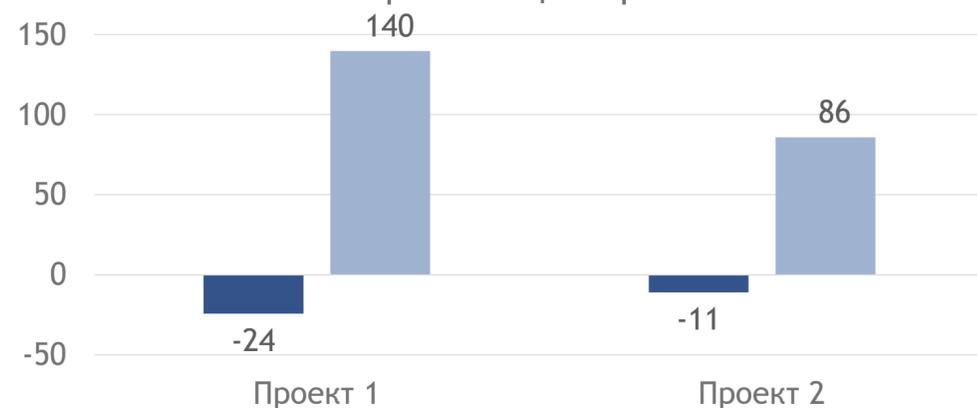
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования, %



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

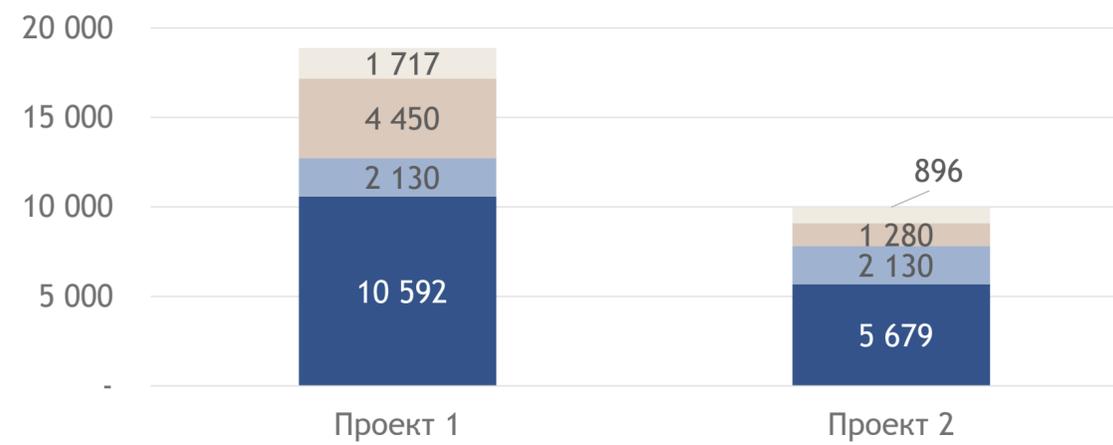


Чистые доходы бюджета города и региона после реализации проекта



- 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)



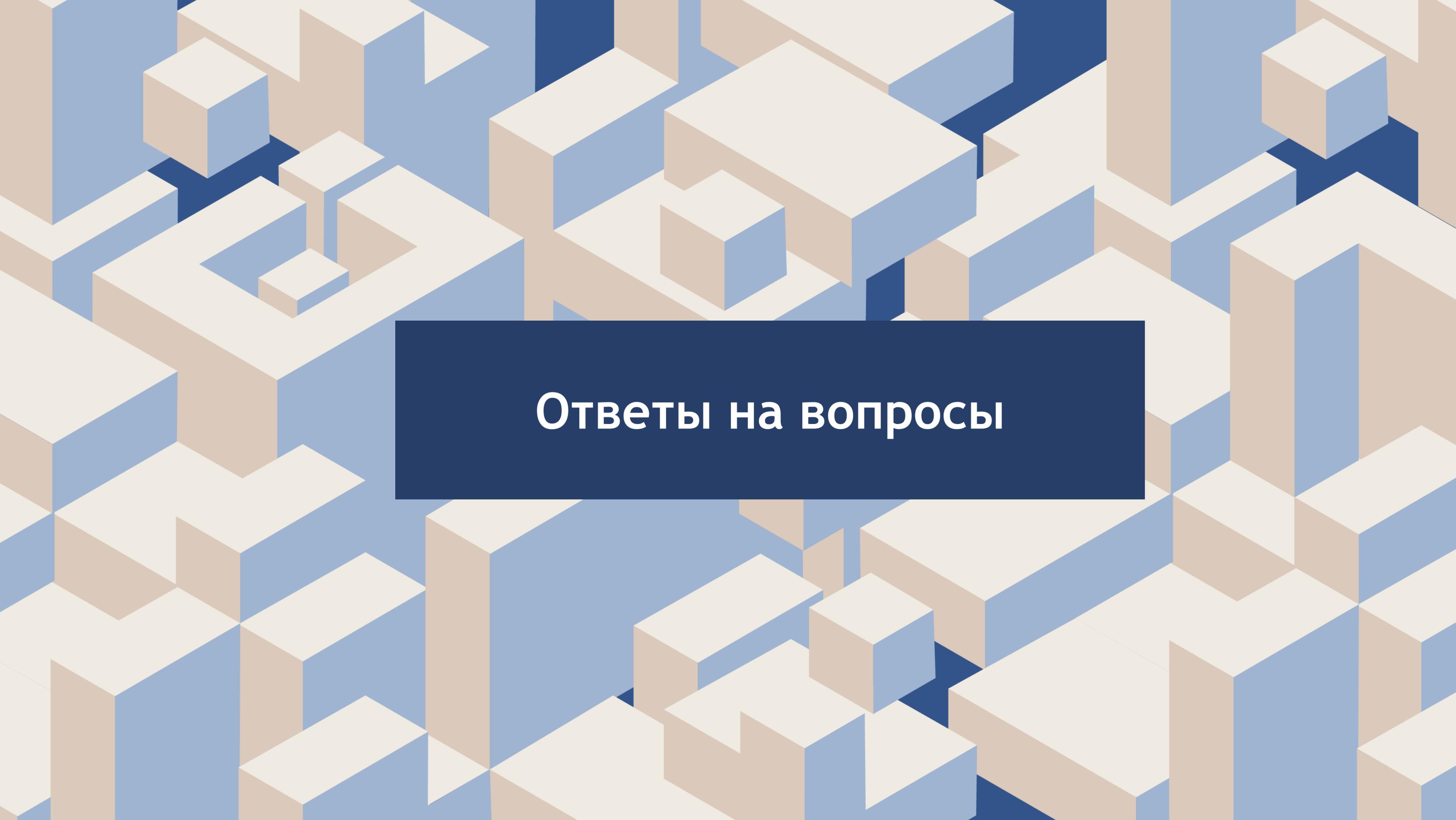
- Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства, млн руб.
- Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации), млн руб.
- Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды), млн руб.
- Бюджетные доходы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

Общий объем инвестиций:

Проект 1 - 16 702 млн руб.

Проект 2 - 8 951 млн руб.





Ответы на вопросы

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



Как быть в ситуации, когда после заключения договора о КРТ собственники ветхого МКД 1/3 голосов принимают решение о выходе из границ КРТ (до утверждения документации по планировке территории)? Проводить ли заново аукцион?



Полагаем, что заново проводить аукцион не нужно. Необходимо вносить изменения в решения о КРТ, а также в договор о КРТ (изменение условий договора на основании **существенного изменения обстоятельств**)



Разработана ли упрощенная версия пространственно-экономической модели применительно к расчетам на предварительном этапе?



Упрощенная модель расчётов отсутствует, но разработанная ИЭГ пространственно-экономическая модель позволяет сделать упрощенный расчет при заполнении основных исходных данных (в том числе объема строительства, затраты на строительство, стоимости переселения). Все необходимые формулы уже содержатся в модели

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



В МКД расположены подвальные помещения, находящиеся в федеральной собственности. На этом основании отказывают во включении в границы КРТ (ПП РФ № 579). Что делать в такой ситуации?



Условием отказа в согласовании, предусмотренным пп. «и» п.3 ПП РФ № 579, является использование объекта (в данном случае подвала), в определенных целях (обеспечения деятельности гос. органов и т. п.). Следовательно, отказ может быть оспорен. Другой вариант - передать в фед. собственность иное помещение для целей, для которых используется подвал в МКД



Как снимать с учета защитные сооружения (бомбоубежища), на которых стоят



См. приказ МЧС России от 15.12.2002 года № 583:

- 1) осмотр объекта и составление акта специальной комиссией (Росимущество, ГУ МЧС по субъекту РФ)
- 2) экспертиза тех. заключения о состоянии защитного сооружения;
- 3) принятие решения о снятии с учета объекта как объекта гражданской обороны и внесение изменений в реестр защитных сооружений и реестр федерального имущества



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



Можно ли предусмотреть в договоре о КРТ условие о том, что расселение граждан будет осуществляться не в пределах населенного пункта, а определенного района города?



В отношении аварийных МКД - в границах другого населенного пункта только с согласия граждан. В отношении ветхих МКД - таких ограничений нет (НПА Воронежской области не предусмотрено равнозначное жилое помещений). Можно предусмотреть такое условие договором о КРТ, но есть риски (*удорожание переселения, отсутствие стартовых площадок*)



Оптимальные сроки для расселения



Зависит от стратегии реализации проекта, в т.ч. Освобождения территории от прав третьих лиц. Если волновое «переселение» (в границах той же территории), то сроки более длинные. Если за границах территории, сроки, скорее всего, будут короче, особенно при наличии готовых домов для переселения

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

-  Наличие действующих программ поддержки КРТ среди банков РФ?  Не располагаем такой информацией
-  Определен ли Правительством РФ период признания МКД аварийными с 01.01.2017- 01.01.2022?  Да, определен. Постановлением Правительства РФ от 20 августа 2022 года № 1469
-  Заключен договор о КРТ, где подлежит расселению аварийный дом после 01.01.2017 и до 01.01.2022. Нужна ли региональная программа?  Да. Финансовая поддержка предоставляется только на основании региональной адресной программой по переселению

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Администрацией г. Воронеж (5)



Когда можно подавать заявку на получение субсидии: после утвержденной региональной программы? После заключения договора КРТ?



Можно подать заявку как до принятия решения о КРТ (на основе проекта решения о КРТ), так и после принятия такого решения. Запрет на подачу заявки после заключения договора о КРТ отсутствует, но есть риск неподтверждения Фондом финансовой поддержки, предусмотренной договором



На какой этапе и в какой форме включать в решение о КРТ перечень ОКС, подлежащих сносу/реконструкции, включая МКД



Считаем, что на этапах, предшествующих принятию решения о КРТ (на этапах сбора исходных данных об объектах недвижимости, а также их уточнения по результатам обследования территории). По итогам таких мероприятий в утверждаемое решение о КРТ включатся перечни ОКС различного вида, в том числе с указанием планируемых мероприятий в отношении них (см. прил. 2 раздела 5.1 Методических рекомендаций)

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Администрацией г. Воронеж (6)



Механизм изъятия и (или) формы компенсации за ОКС (нежилые помещения, отдельно стоящие здания), находящиеся в собственности муниципального образования, принявшего решение о КРТ. Отражение условий компенсации в договоре о КРТ



Целесообразно принимать решение ОМСУ об изъятии для мун. нужд нежилых помещений, нежилых зданий, находящихся в собственности МО, принявшего решение о КРТ, только если указанные помещения/здания, а также их ЗУ предоставлены в пользование третьим лицам (см. пп.2 п.7 ст. 56.6 ЗК РФ). В указанном случае таким лицам выплачивается возмещение в соотв. со статьей 56.8 ЗК РФ). Также при реализации указанного мероприятия важно выполнять следующие требования:

- 1) требования к согласованию включения в границы объектов публичной собственности (ПП РФ от 17.05.2017 г. № 579);
- 2) требования согласования границ территории КРТ с органов власти субъекта РФ, если решение о КРТ принято (главой местной администрации);
- 3) согласование изъятия ЗУ для мун. нужд в целях КРТ (ПП РФ от 18.05.2017 г. № 594)

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Администрацией г. Воронеж (6)

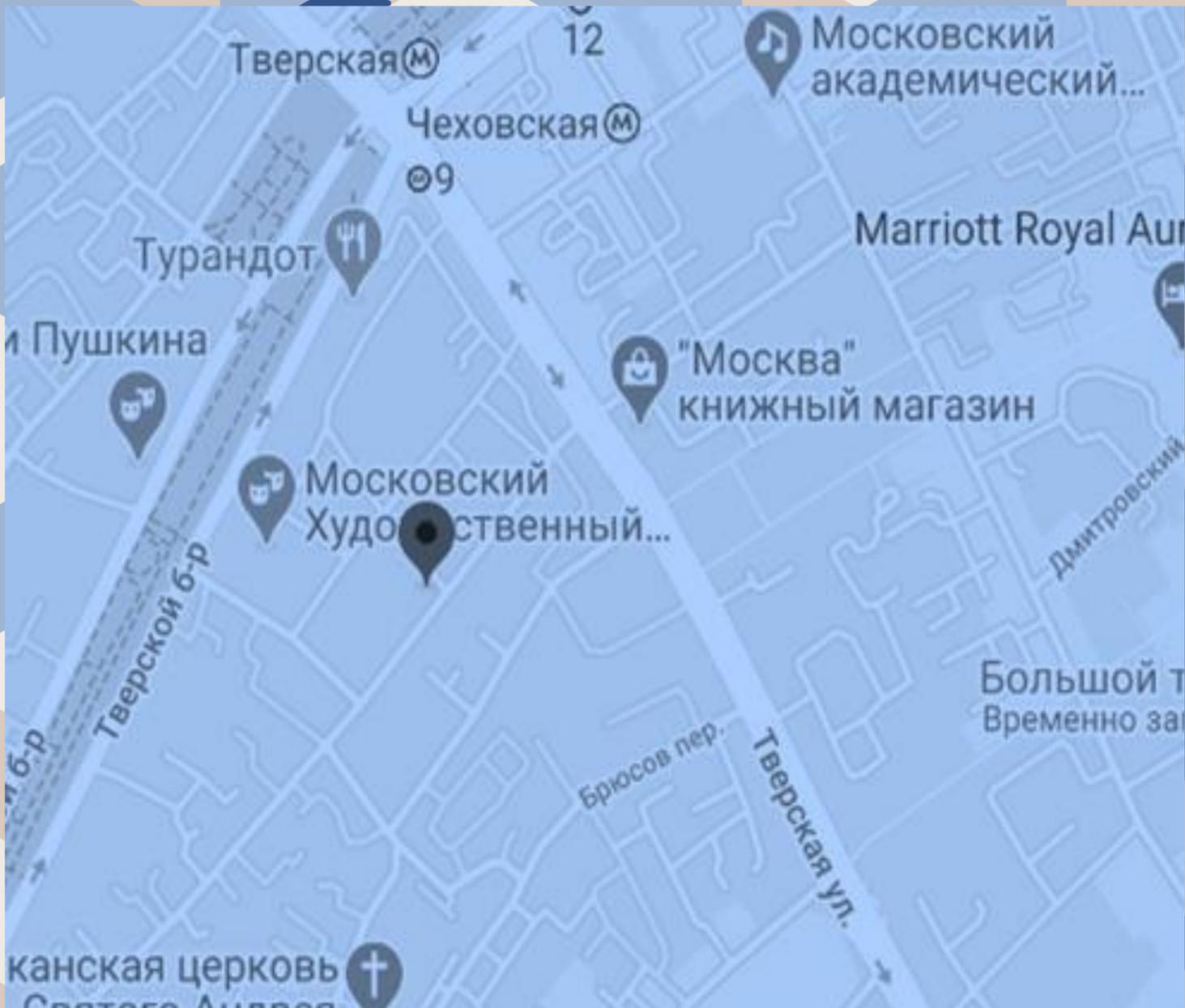


Механизм компенсации за ОКС, находящиеся в частной собственности, подлежащие сносу в рамках реализации решения о КРТ



Механизмы и правовые основания для компенсации зависят от вида объекта.

1. Аварийные МКД - в соответствии со статьей 32 ЖК РФ.
2. МКД, соответствующие критериям, - в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ, в том числе актами субъекта РФ, принятыми в соответствии с указанной статьей ЖК РФ.
3. Аварийные или соответствующие критериям ИЖС - в соответствии с главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ.
4. Нежилые объекты - в соответствии главой VII.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 56.12 ЗК РФ



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

