

«Город для жизни»

Запуск активных инновационных процессов преобразования ветхих застроенных территорий в российских городах

Татьяна Полиди
исполнительный директор
Фонда «Институт экономики города»

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



Проект Фонда «Институт экономики города» «Город для жизни»

- **ИЭГ создан** в 1995 г. в Москве, ИЭГ разработано более 100 законодательных и других актов, включая Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, 214-ФЗ, закон об ипотечных ценных бумагах
- ИЭГ входит в ТОП-50 мирового рейтинга 2015 Global Go To Think Tank Index лучших независимых исследовательских центров по направлению «Социальная политика»
- **Миссия ИЭГ** – содействие социально-экономическому развитию городов
- **Проект «Город для жизни»** реализуется в рамках сформированного Целевого капитала ИЭГ
- **Цель проекта** - запуск активных инновационных процессов преобразования ветхих застроенных территорий в российских городах



Цель и план совещания

- Цель – формирование концепции сотрудничества в рамках разработки правовой и экономической концепции проекта развития конкретной территории в г. Новосибирске

План:

- Презентация правовых и экономических аспектов реализации проектов РЗТ
- Презентация результатов предварительного экспертного анализа нормативно-правового, градостроительного, экономического потенциала г. Новосибирска для реализации проектов РЗТ
- Обсуждение



Оценка потенциала РЗТ по данным Росстата

- Всего по состоянию на конец 2014 года в России около 93,3 млн кв. м ветхого и аварийного жилья, то есть 2,7 % жилищного фонда (Росстат)
- В 73 городах с населением более 250 тыс. человек **общая площадь ветхого и аварийного жилья составляет порядка 18 млн кв. м (1,5% от всего жилищного фонда в таких городах, который составляет 1,18 млрд кв. м)**
- **Потенциальный объем ввода жилья при РЗТ в городах с численностью населения более 250 тыс. чел. составляет 260 млн кв. м**



Почему не работает РЗТ?

- Большие расходы (риски) застройщика на начальных стадиях (в т.ч. На переселение)
- Проблемы при изъятии и выкупе недвижимости
- Отсутствие комплексной градостроительной подготовки
- Не используется градостроительный потенциал территории
- Неопределенность обязательств по строительству социальной и внешней инженерной инфраструктуры
- Сроки реализации выше, чем при точечной застройке и комплексном освоении территории



Модель подготовки аукциона на право РЗТ

Цели

Участники

Распределение прироста стоимости территории, подлежащей
развитию

Критерии определения застроенной территории

Логика работы РЗТ в системе градорегулирования

Этапы РЗТ

Документы, необходимые для проведения аукциона РЗТ

Существенные условия договора о РЗТ

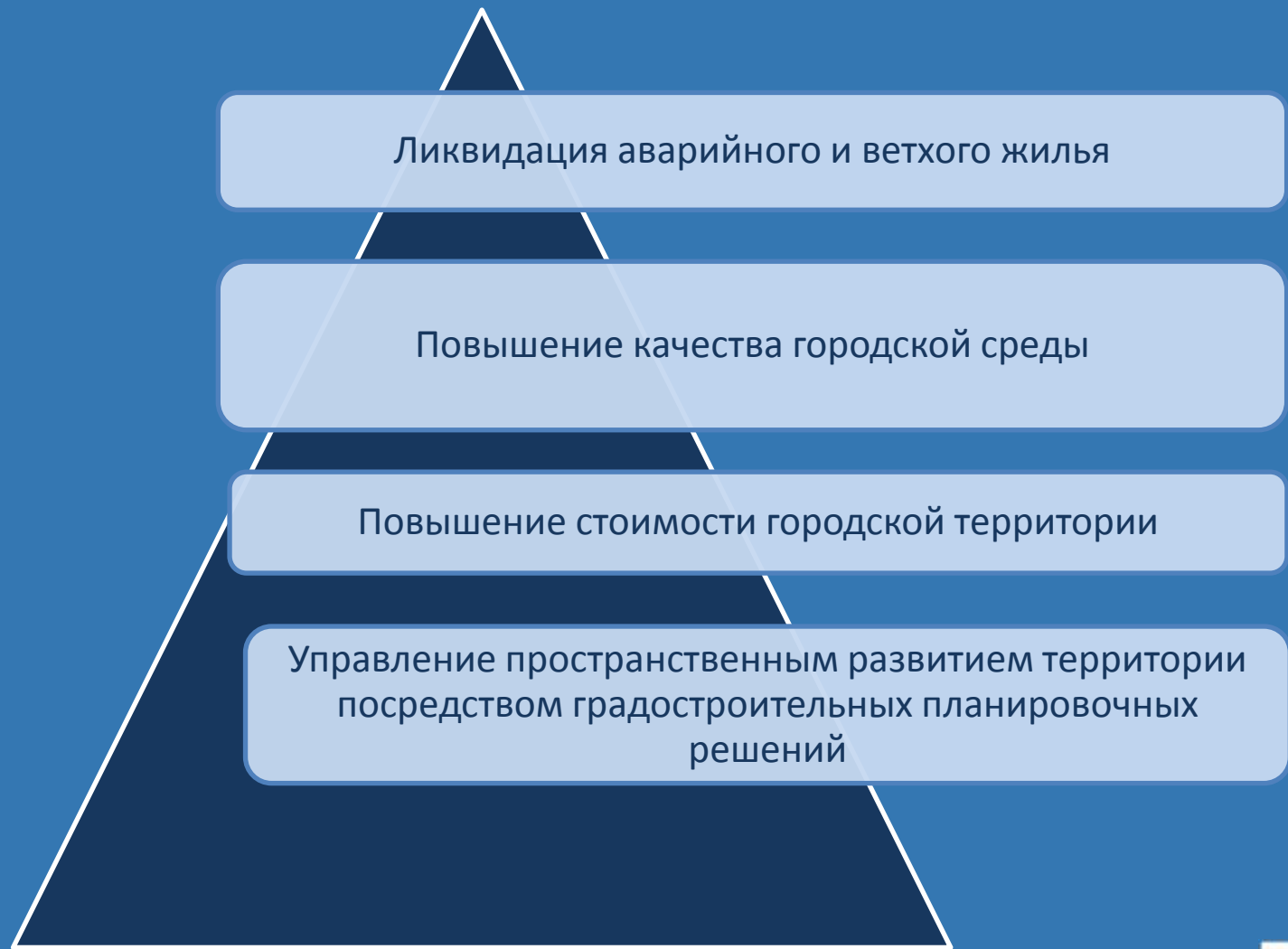
Основные положения универсального алгоритма расчётных
действий по определению начальной цены аукциона на право
заключить договор о РЗТ

Факторы влияния на рентабельность проекта РЗТ

Риски применения института РЗТ



1. Цели института РЗТ



2. Участники



Инвестор



Собственники и наниматели
жилой недвижимости



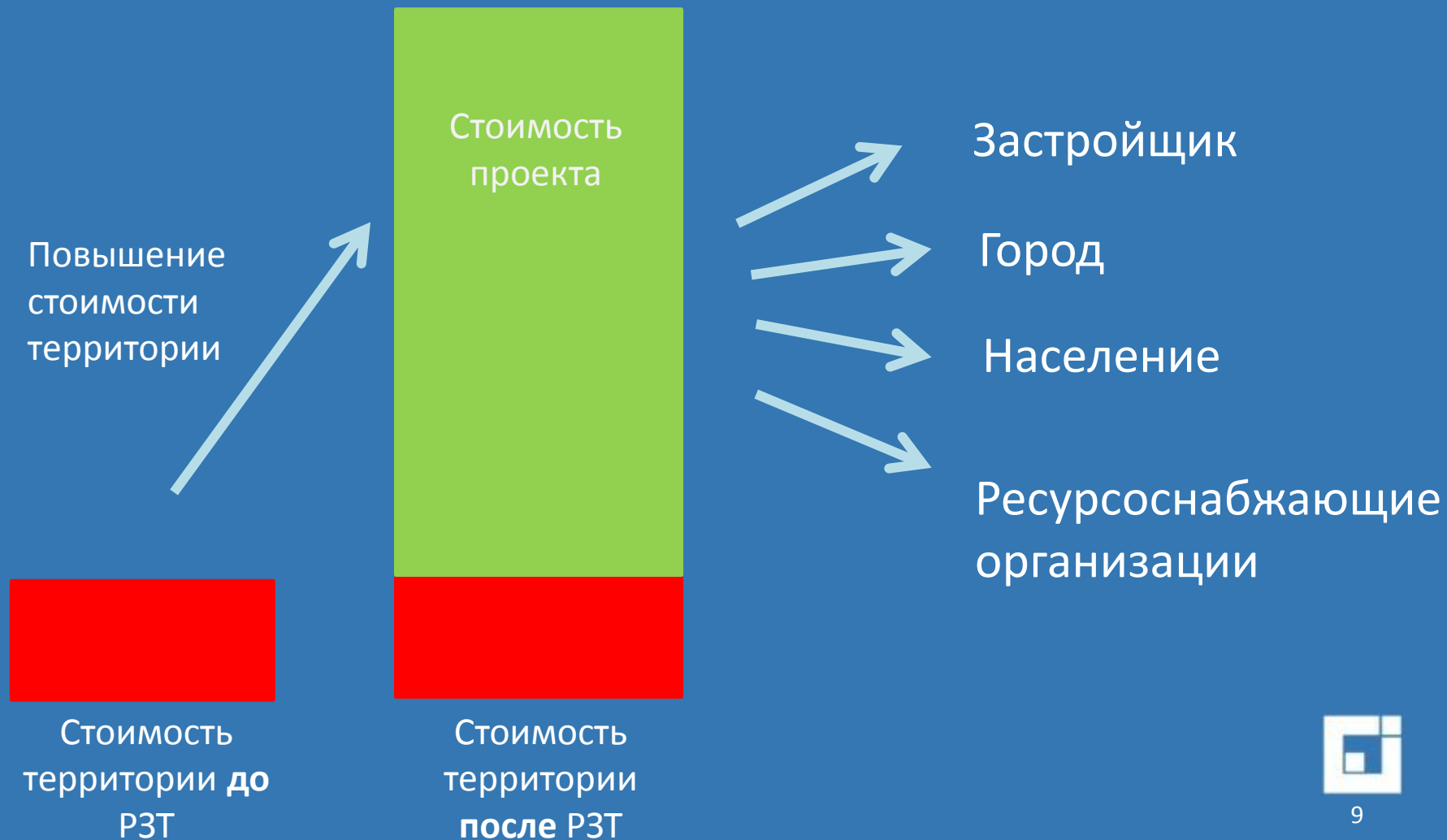
Администрация
муниципалитета



Ресурсоснабжающие
организации



3. Распределение прироста стоимости территории



Выгода для участников




4. Критерии определения застроенной территории

1. Наличие правил землепользования и застройки
2. Наличие аварийных и подлежащих сносу многоквартирных домов и (или) многоквартирных домов, планируемых к сносу, реконструкции на основании муниципальных адресных программ
3. Наличие иных ОКС, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту (до 1 января 2017 года) или наличие объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование исключительно домов, указанных в п.2, а также наличие объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах (с 1 января 2017 года)
4. В состав территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут включаться иные ОКС, кроме указанных в п.2 и п.3



5. Логика работы РЗТ в системе градорегулирования



1. Подготовка генерального плана, правил землепользования и застройки

2. Разработка и утверждение программ комплексного развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктур

3. Разработка приоритетных проектов

4. Подготовка и проведение аукциона на право заключения договора о РЗТ



6. Стадии РЗТ

Решение о РЗТ

Решение о проведении аукциона

Определение начальной цены аукциона

Извещение о проведении аукциона

Проведение аукциона

Заключение договора РЗТ

Исполнение победителем существенных условий в соотв. с п.3-5 ст.46.2 ГрК РФ

Предоставление победителю аукциона земельных участков в границах РЗТ

Строительство объектов на территории, подлежащей развитию



7. Документы, необходимые для проведения аукциона на право заключения договора о РЗТ

- Правила землепользования и застройки, ГП, МНГП
- Документы о признании соответствующих многоквартирных домов аварийными/муниципальная адресная программа, в соответствии с которой планируется снос, реконструкция соответствующих многоквартирных домов
- Проект границ застроенной территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о развитии
- Проект договора о РЗТ



8. Существенные условия договора о РЗТ

- Цена права на заключение договора о развитии застроенной территории
- Подготовка проектов планировки и межевания территории победителем аукциона
- Передача муниципалитету квартир для переселения граждан-нанимателей
- Изъятие путем выкупа квартир в аварийных домах
- Строительство того, что запланировано в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки
- Размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для строительства, в размере не выше земельного налога
- Ответственность сторон за неисполнение договора

К существенным условиям могут быть отнесены:

- * Строительство объектов социальной инфраструктуры
- * Строительство (реконструкции) инженерной инфраструктуры за пределами границ территории развития



9. Методика моделирования параметров проекта

- Моделирование проектов развития застроенных территорий – это аналитический инструмент оценки инвестиционной привлекательности территории для реализации проекта РЗТ с учетом градостроительных и экономических ограничений.
- Условия инвестиционной привлекательности:
 - масштаб проекта: площадь территории, объемы нового строительства и объемы сноса;
 - распределение обязательств, в том числе по финансированию затрат проекта, между муниципалитетом и инвестором;
 - необходимое правовое оформление указанных морфологических и финансовых параметров проекта в целях гарантий их выполнения как для города, так и для инвестора



9.1. Итерационные расчеты

1. Определение всех планируемых затрат, поступлений
 2. Дисконтирование затрат и поступлений и их сопоставление
 3. Определение минимального порога прибыльности проекта
 4. Сопоставление показателей прибыльности проекта с показателями для других возможных проектов
 5. Возможность перераспределения расходных обязательств между девелопером и муниципалитетом с учетом показателей прибыльности проекта
- ***Итог: выбор проекта, обеспечивающего приемлемую прибыль при минимальных рисках и необходимом качестве редевелопмента***



9.2. Экономика проекта

Р А С Х О Д Ы

Затраты на:

- строительство жилья
- строительство социальных объектов
- строительство проездов и автостоянок
- строительство инженерной инфраструктуры – отдельно внеплощадочной (вне границ территории развития) и внутриплощадочной
- снос и переселения
- привлечение финансирования
- участие в аукционе
- аренду земли
- разработку проекта планировки и проектной документации

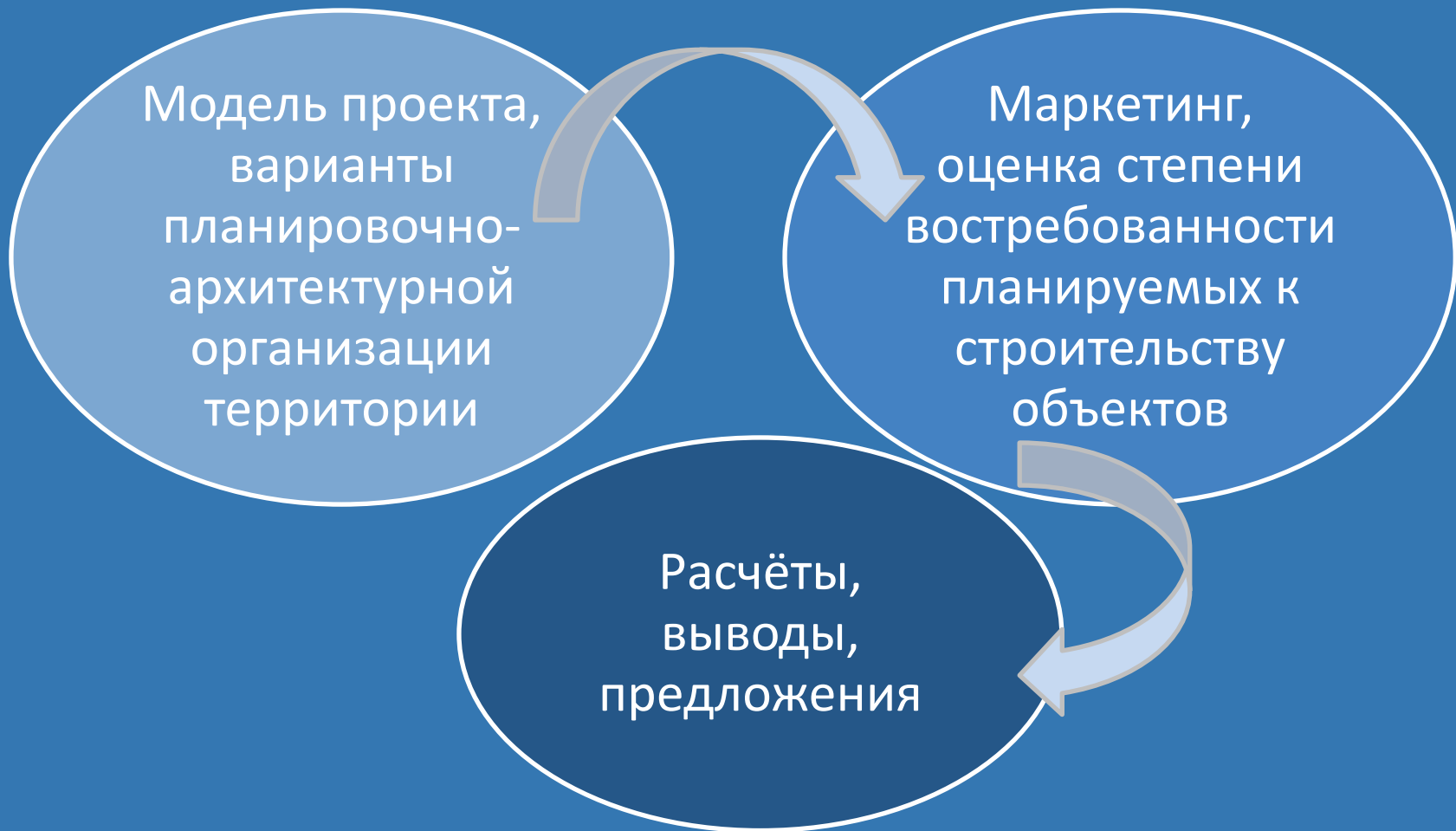
Д О Х О Д Ы

Выручка от:

- продажи жилья различных типов
- предоставления жилья внаем
- продажи коммерческих объектов



9.3. Расчетные блоки



9.4. Исходные данные для расчетной модели

- Стоимость подготовки документации по планировке территории
- Себестоимость строительства кв. м жилья, социальных объектов, инженерной инфраструктуры и т.п.
- Средняя цена кв. м жилья в городе
- Цена продажи/аренды кв. м нежилых помещений в объектах, аналогичных планируемым в рамках РЗТ
- Ежегодный объем сделок купли-продажи квартир, аренды нежилых помещений
- Количество квартир в многоквартирных домах, расположенных в границах РЗТ
- Количество граждан, зарегистрированных в неприватизированных квартирах/признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий
- Количество сформированных земельных участков с оформленными правами в границах РЗТ
- Количество объектов капитального строительства (кроме МКД)



9.5. Возможные схемы распределения обязательств между застройщиком и органом власти

Субъекты реализации проекта	Компоненты инвестиционного проекта			
	Объекты внутри границ земельного участка – образуемого микрорайона			Внеплощадочные сети
	Строительство жилья	Д/сады, школы	Внутриплощадочные сети	
Схема №1 – всё делает застройщик за свой счёт				
Девелопер				
Город				
Схема №2 – партнёрство застройщика и органов власти				
Девелопер				
Город				
Схема №3 – партнёрство застройщика и органов власти				
Девелопер				
Город				



9.6. Принцип итерационных расчётов



10. Факторы влияния на рентабельность проекта РЗТ

Объем
обязательств
сторон

Объем
платежеспособ
ного спроса на
жилье в городе

Объем
сносимого
жилья и затрат
на переселение

Объем
суммарной
площади
проектируемого
жилья

Темп роста цен
на жилье,
инфляционные
процессы



11. Риски применения института РЗТ

- Отказ собственников недвижимости распорядиться ею в пользу девелопера
- Отсутствие у девелопера эксклюзивного права на РЗТ
- Нескоординированность нескольких взаимосвязанных проектов
- Отказ в подключении к магистральным сетям коммунальной инфраструктуры
- Низкий спрос на построенные объекты недвижимости



Мы поможем

- Выявить и оптимизировать риски проекта
- Собрать исходные данные и осуществить их расчет с целью определения рентабельности проекта
- Разработать экономическую и правовую модели взаимодействия участников отношений по РЗТ
- Подготовить пакет документов, необходимых для проведения аукциона на право заключения договора о РЗТ



Услуги Института экономики города по методическому и нормативно-правовому сопровождению проектов РЗТ

- Разработка проекта Местных нормативов градостроительного проектирования
- Разработка проекта Стратегии социального-экономического развития
- Разработка проекта муниципальной программы в целях реализации проектов РЗТ, в том числе ресурсного обеспечения такой программы
- Разработка предложений к определению границ территории развития
- Расчет параметрической модели для обоснования границ и проекта РЗТ, распределения обязательств по строительству инфраструктуры
- Разработка методических рекомендаций по определению начальной цены аукциона (проект муниципального акта)
- Разработка проекта договора о РЗТ
- Разработка проекта решения о РЗТ
- Разработка предложений по внесению изменений в инвестиционные программы коммунального комплекса, расчету надбавок к тарифам за коммунальные услуги



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»

