

Возможности редевелопмента городских территорий Саратова

Боброва Ксения
архитектор
Фонд «Институт экономики города»

Саратов
12 февраля 2019 года



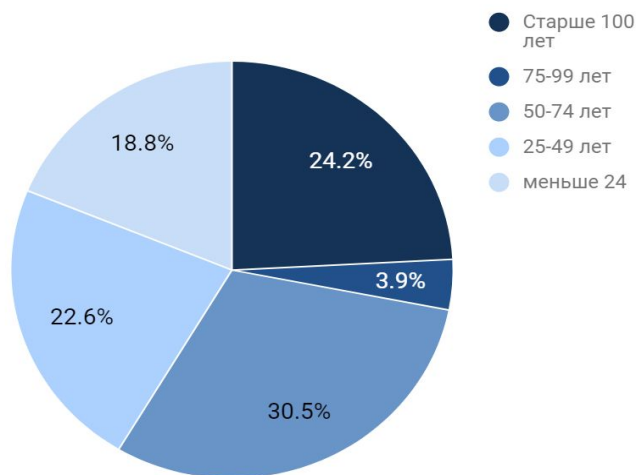
Градостроительная политика – инструмент жилищной политики



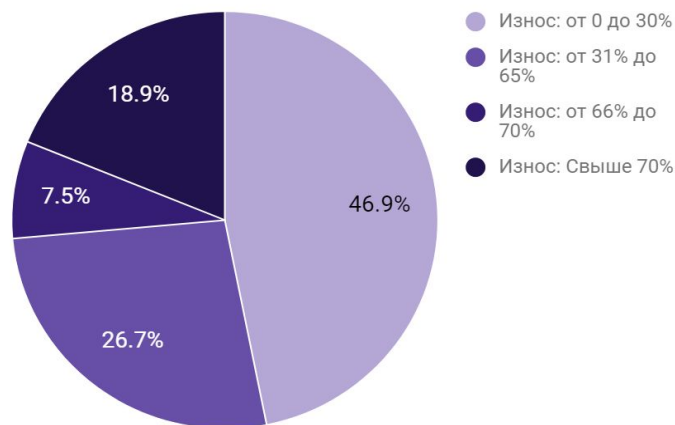
Актуальность вопросов редевелопмента для Саратова

- ❖ 24381,7 тыс.кв.м* - общая площадь жилых помещений.
- ❖ 28,9 кв м*- общая площадь жилых помещений, в среднем на одного жителя.
- ❖ 9 - место, занимаемое в РФ по общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя.
- ❖ 294 дома, площадью 87.72 тыс.кв.м** - признано аварийным до 01.01.2012.
- ❖ 403 дома, площадью 159.70 тыс.кв.м.**- признано аварийным после 01.01.2012.
- ❖ 10 943 чел. - количество граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде.

Число МКД по годам возведения



Число домов МКД, имеющих степень износа



3%

жил.фонда
с износом
выше 70%*

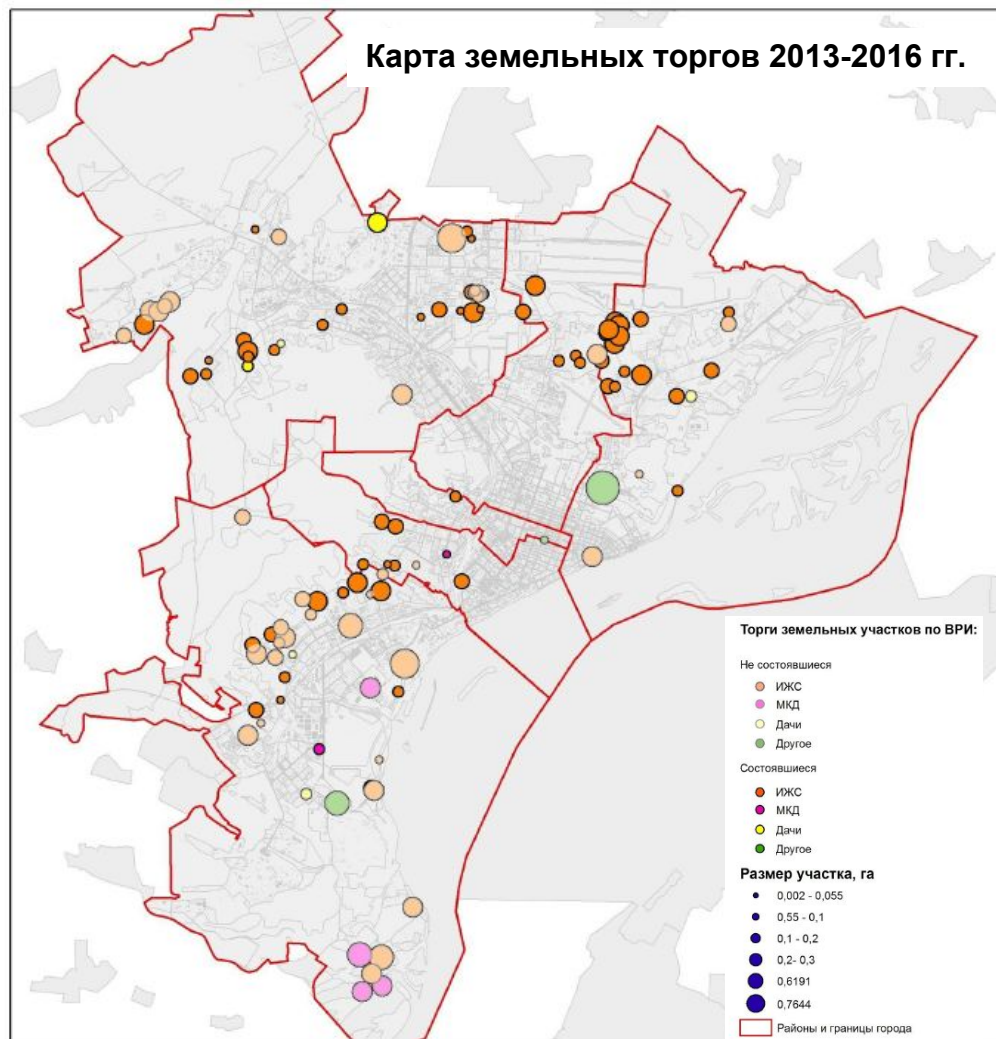
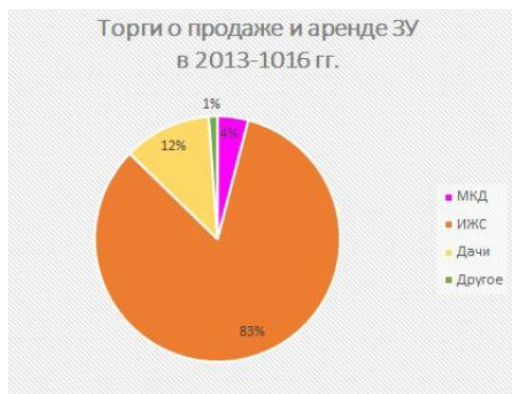
*Источник данных: Справка N-1 Жилфонд за 2017 год.

** Источник данных: <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/mo?tid=2315095>



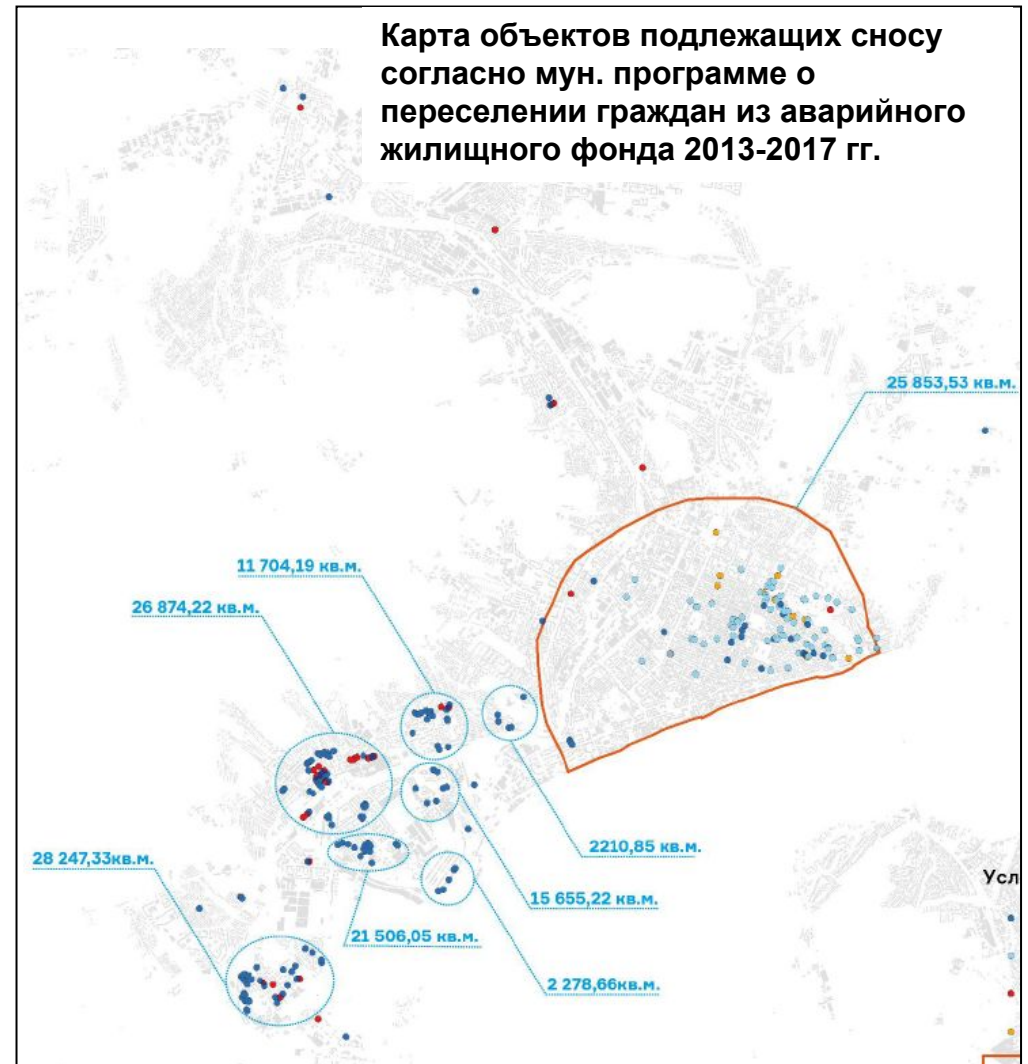
Градостроительное развитие в Саратове

- Саратов развивается посредством КОТ на периферийных районах города
 - Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» на 2011-2015 годы.
 - Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства на 2014 - 2020 годы.
- Земельные торги за 2013-2016 гг. также сосредоточены на периферийных территориях города



Градостроительное развитие в Саратове

- 17% площади сносимых объектов в рамках муниципальной программы «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013-2017 годах расположено в центре города
- Неиспользованный потенциал развития застроенных территорий



Проблемы градостроительного развития городов

- ❖ Дефицит инструментов управления земельной рентой на муниципальном уровне и необходимых бюджетных ресурсов на развитие городской среды
- ❖ Неоднородность застройки старыми и новыми зданиями, в том числе ввиду ранее принятых точечных градостроительных решений
- ❖ Недостаток явных градостроительных требований к качеству создаваемой городской среды



Возможные последствия выбранного курса развития

- Усиление транспортной напряженности;
- Разрастание и удорожание городской инфраструктуры;
- Ухудшение экологической обстановки;
- Рост социального неравенства.

\$1 трлн в год* обходится расплывание городов обходится США до 80% увеличивает использование земельных ресурсов на душу населения и до 60% использование автомобилей. Вместе эти явления создают дополнительные расходы в размере \$626 млрд в год для людей, живущих в субурбии, и \$400 млрд для тех, кто живет в городах**.

Свыше \$27 млрд. в год в Канаде составляют не прямые затраты от расплывания города, из-за таких факторов как загрязнение воздуха, шума, пробок и дорожных происшествий.

Источник: Ксения Мокрушина «Управление пространственно-экономическим развитием городов»

* New Climate Economy Report: Analysis of Public Policies That Unintentionally Encourage and Subsidize Urban Sprawl (2015) <http://static.newclimateeconomy.report/wp-content/uploads/2015/03/public-policies-encourage-sprawl-nce-report.pdf>.

** Thompson D., Suburban Sprawl: Exposing Hidden Costs, Identifying Innovations, Sustainable Prosperity Report, 2013.



Положительные эффекты от компактного развития

Экономические:

- доступ к различным услугам и сервисам, рабочим местам, общественным пространствам для населения;
- разнообразие типов жилья;
- повышение эффективности инвестиций в инфраструктуру, снижение эксплуатационных затрат, особенно для линейных объектов (транспорт, энерго- и водоснабжение, вывоз и переработка мусора)
- повышение эффективности использования бюджетных средств, снижение эксплуатационных затрат;
- рост налогооблагаемой базы вследствие регенерации центра и других территорий;
- снижение издержек на логистику и транспорт.

Социальные:

- уменьшение стоимости проезда в общественном транспорте
- улучшение качества жизни как результат повышения доступности локальных мест приложения труда и сферы услуг;
- развитие локальной идентичности и сообществ.

Экологические:

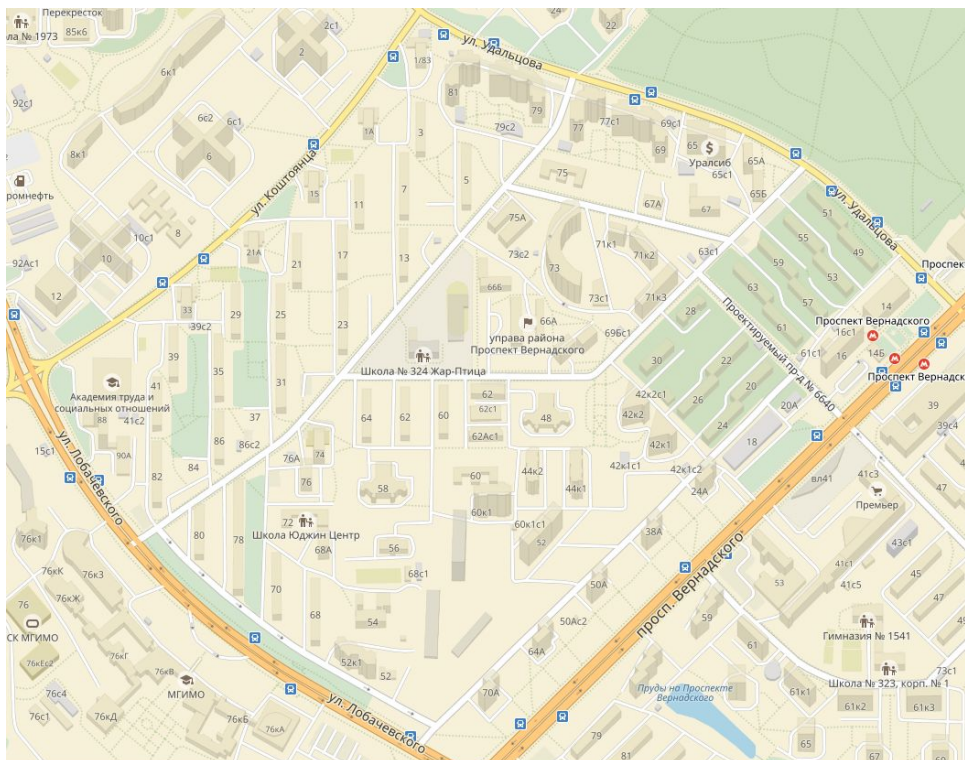
- снижение числа автомобилей и интенсивности их использования и как следствие уменьшение выбросов CO₂ и улучшение качества воздуха;
- повышение эффективности потребления энергетических, водных, земельных и других ресурсов;
- сохранение сельскохозяйственных земель и зеленых насаждений в пригородах;
- улучшение возможностей для развития локального производства продуктов питания вследствие сохранения сельскохозяйственных земель.

Источник: Ксения Мокрушина «Управление пространственно-экономическим развитием городов»

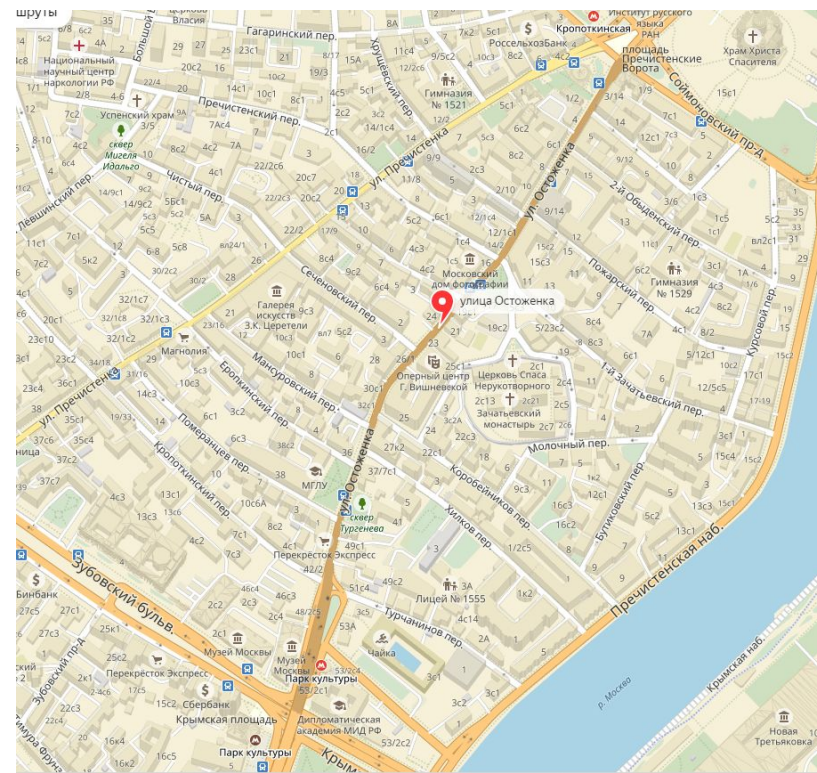


Управление плотностью застройки = управление эффективностью использования территорий = управление плотностью экономических процессов

Микрорайонная низкоплотная застройка (Проспект Вернадского)



Квартальная высокоплотная застройка (Остоженка)



Что является препятствием на пути сжатого развития Саратова

- ❖ Значительный объем обязательств по обеспеченности жильем незащищенных групп граждан;
- ❖ Большое количество памятников истории и культуры в центре города, не имеющих юридически зафиксированных защитных зон;
- ❖ Недостатки нормативно-правовой базы;
- ❖ Ограниченный объем бюджетных средств.



Общие подходы к реализации градостроительной политики, направленной на повышение интенсивности использования городских территорий

В целях стимулирования реализации таких проектов необходимо применение специальных инструментов градостроительного, налогового, бюджетного, тарифного регулирования.

- **Инструменты градостроительного регулирования:**
 - регулирование предельных параметров застройки и иных требований к застройке, содержащихся в правилах землепользования и застройки;
 - регулирование требований к обеспеченности застройки объектами социальной инфраструктуры, парковками, объектами благоустройства, содержащихся в нормативах градостроительного проектирования, правилах благоустройства, а также частично в технических регламентах.
- **Инструменты налогового стимулирования:**
 - регулирование налогообложения по земельному налогу;
 - регулирование налогообложения по налогу на имущество физических лиц;
 - регулирование налогообложения по налогу на имущество организаций.
- **Инструмент бюджетного и тарифного стимулирования:**
 - оптимальное распределение финансовой нагрузки по созданию публичной инфраструктуры между частными инвесторами в проекты развития застроенных территорий, бюджетом города, жителями города.



Подходы к финансово-экономическому обоснованию подготовки и реализации проектов редевелопмента

Формы регенерации городской застройки

Естественная регенерация

(пообъектная; осуществляется в разные моменты времени собственниками недвижимости)

Комплексная регенерация (не менее одного квартала; осуществляется в форме единого проекта и, как правило, внешним инвестором или органами местного самоуправления после выкупа недвижимости)



Принцип экономической обоснованности проекта редевелопмента



Существующие правовые схемы реализации проектов редевелопмента

- Взаимодействие участников в рамках договора развития застроенных территорий (Ст.46.2 ГрК РФ.)
- Взаимодействие участников проектов комплексного развития территорий (КРТ) по инициативе органов местного самоуправления (Ст. 46.10 ГрК РФ)
- Взаимодействие участников проектов КРТ по инициативе правообладателей недвижимости (Ст. 46.9 ГрК РФ)
- Реализация проекта без оформления договорных отношений между органом местного самоуправления и частным инвестором, правообладателями недвижимости



Некоторые недостатки существующих правовых схем реализации проектов редевелопмента

РЗТ:

1. Упразднения возможности включать, объекты, не соответствующие градостроительному регламенту.
2. Невозможно применить схему к территории с ИЖС.
3. Нерентабельность проектов по причине малой площади территорий, длительности срока окупаемости проекта.
4. Недостаточность бюджетных средств для отселения.
5. Высокая вероятность блокирования реализации проекта.
6. Отсутствие в законодательстве порядка выкупа инвестором объектов недвижимости (кроме аварийных МКД).
7. Отсутствуют механизмы стимулирования реализации проектов
8. Отсутствие механизма изъятия (до введения КУРТ).
9. Серьезный износ коммунальных сетей в сложившихся кварталах, как дополнительная статья расходов в бюджете проекта. Отсутствие инвестиционных программ поддержки развития коммунальной инфраструктуры на территориях реализации РЗТ.
10. Недостаток квалифицированных кадров для качественного моделирования проектов РЗТ и определения оптимальных условий проведения аукционов на право заключения договоров о РЗТ.

КРТ

1. Распределение полномочий.
2. Несогласие собственников недвижимости.
3. Низкое качество документов территориального планирования,
4. Заключение договора КРТ без имеющихся на то оснований –отсутствие изменений в ПЗЗ в соответствии с №-373 ФЗ.
5. Недостаточное качество документации по планировке территории, юридическую силу которой можно оспорить.
6. Сложности консолидации земельных участков. Необходимость проведения дополнительных мероприятий по вовлечению земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории, собственность на которые не разграничена. Использование института перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности для вовлечения указанных земельных участков в реализацию проекта редевелопмента.
7. Использование земельных участков, находящихся в муниципальной, государственной или собственности субъекта только для строительства инженерной инфраструктуры



Дополнительные мероприятия к проектам редевелопмента

1. Проведение пространственно-экономического моделирования.
2. Оценка общих показателей эффективности ряда проектов.
3. Принятие комплексного плана реализации генерального плана
4. Внесение изменений в ПЗЗ в части установления град. регламентов и, возможно, корректировки границ территориальных зон так, чтобы:
 - а) 50% территории было занято не соответствующими градостроительному регламенту объектами;
 - б) 90% территории было занято деградирующей однородной застройкой.
5. Разработка концепции развития территории, по которой предполагается проведение аукциона КРТ и проведение публичных слушаний или общественных обсуждений с целью выявления приемлемого уровня и формата компенсаций жителям (в денежной форме или форме жилья), концепции развития территории, с которым согласятся не менее 70% собственников.



Типы территорий по результатам пространственно-экономического моделирования

Основные экономические показатели проектов (затраты – прибыль)	Типы территорий		
	Неприбыльные для частного инвестора	Прибыльные для частного инвестора	
		Прибыльные без выплат городу за землю	Прибыльные с выплатами городу за землю
Приемлемый для инвестора уровень прибыльности проекта	Нет	Есть	Есть
Затраты инвестора на инженерно-техническую инфраструктуру	Есть	Есть	Есть
Затраты инвестора на переселение жильцов из ветхого фонда	Есть	Есть	Есть
Затраты инвестора в виде выплат в бюджет города за «освобожденную землю»	Нет	Нет	Есть



Необходимые действия города для реализации программы комплексного редевелопмента

Разработка и утверждение адресной программы по переселению из ветхого и аварийного жилья (далее – Программа) в соответствии с Генеральным планом и ПЗЗ

Определение необходимого объема финансирования и источников финансирования реализации адресной Программы, синхронизация программ развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры

Приоритезация реализации проектов и определение способов реализации, учет этапов реализации Программы в процессе бюджетного планирования в части городских обязательств

Организация и проведение аукционов РЗТ, КРТ, определение распределения финансовых обязательств между городом и инвесторами, а также реализация городских проектов и частных проектов



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



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA