



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Онлайн-дискуссионный клуб на тему:  
«Обновление деградирующей  
застройки в российских городах: как  
найти баланс между публичными и  
частными интересами?»»

30 октября 2020 г.

# План презентации

1


Оценка потенциала комплексного редевелопмента территорий, занятых аварийным многоквартирными домами, в крупных городах

2

Зарубежный опыт регулирования городского редевелопмента

3

Предложения по правому регулированию и методологии реализации проектов городского редевелопмента



**1. Оценка потенциала комплексного  
редевелопмента территорий, занятых  
аварийными многоквартирными  
домами, в крупных городах**



# Анализ проведен в отношении 11 крупных городов с общим населением 12,7 млн чел.



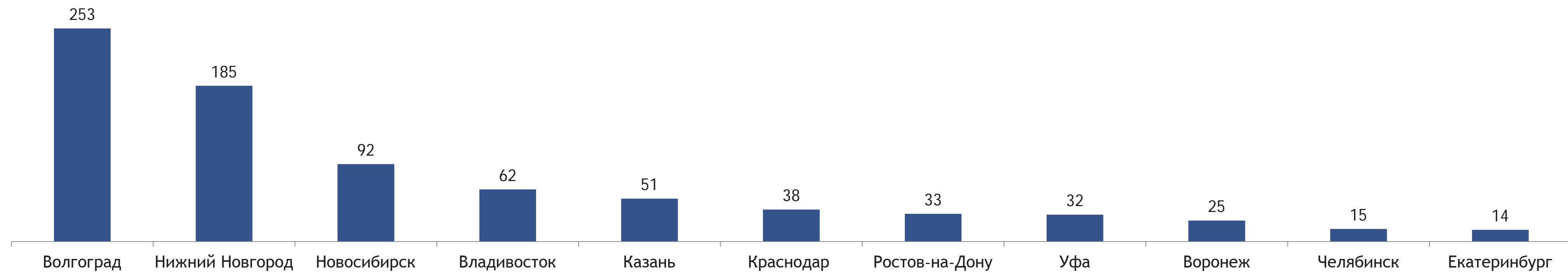
# Методология

- Анализ проведен на основе адресных перечней аварийных МКД, включенных в региональные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (актуальных по состоянию на октябрь 2020 г.)
- Территории, занятые аварийными МКД, классифицированы на территории, имеющие потенциал комплексного редевелопмента, и на территории, не имеющие такого потенциала
- На основе визуального анализа территорий с помощью Google и Яндекс панорам определены территории однородной деградирующей застройки, окружающей аварийные МКД
- Территории, имеющие потенциал комплексного редевелопмента, разделены на две группы:
  - 1) потенциал для РЗТ: если все объекты, находящиеся на территории, представляют собой ветхие МКД, и объекты инфраструктуры
  - 2) потенциал для КРТ: если среди объектов, находящихся на территории, есть нежилые здания или сооружения (кроме объектов инфраструктуры)
- Если аварийный МКД находится в окружении объектов, значительно отличающихся по периоду строительства, имеющих несущественную степень износа, то такая территория не имеет потенциала для комплексного редевелопмента

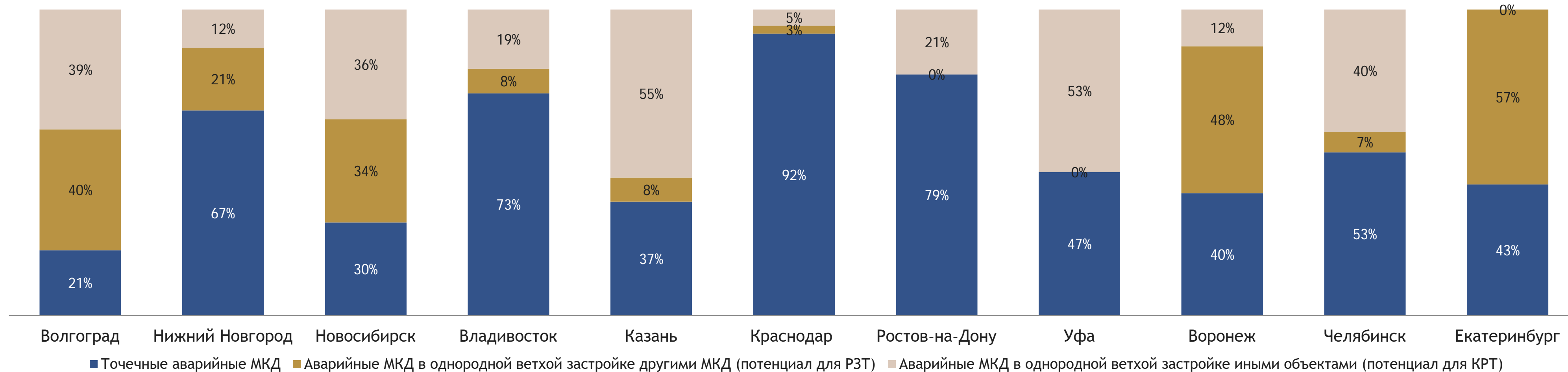


# В крупных городах существует потенциал привлечения частных инвестиций для расселения аварийного жилья\*

Количество аварийных МКД в действующих региональных программах



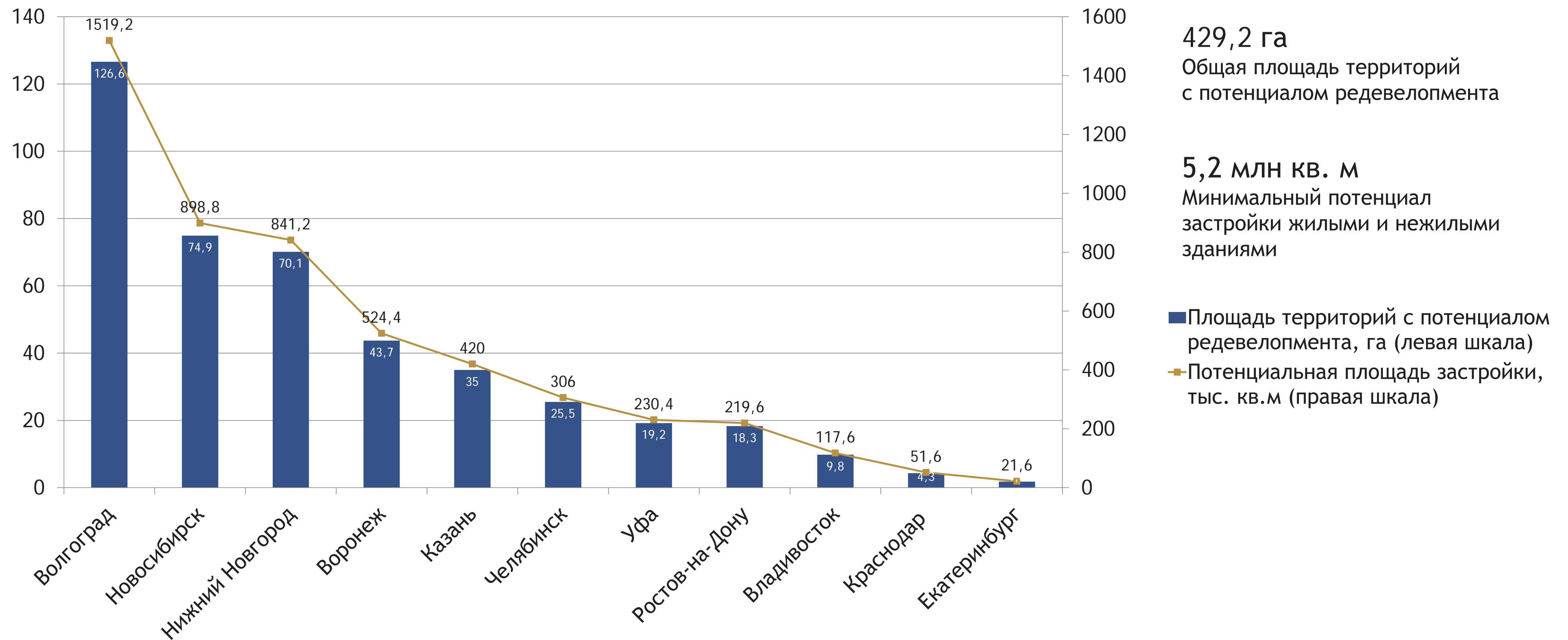
Структура аварийных МКД по типам территорий расположения с точки зрения потенциала комплексного редевелопмента



\*Оценка Фонда «Институт экономики города» на основе региональных программ переселения из аварийного жилищного фонда по состоянию на октябрь 2020 г.



# Потенциал реновации территорий с аварийными МКД и другими ветхими объектами в 11 крупных городах



\*Оценка Фонда «Институт экономики города» на основе региональных программ переселения из аварийного жилищного фонда по состоянию на октябрь 2020 г.



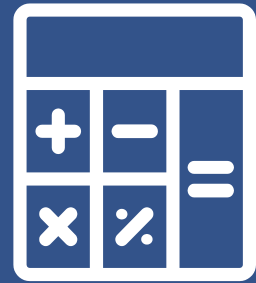
# «Портрет» аварийных МКД

- Средний возраст аварийных МКД 78 лет, точно расположенные МКД старше МКД, расположенных в окружении иной ветхой застройки
- Наиболее старые МКД - в Ростове-на-Дону (возраст 103 года), а наиболее «молодые» - в Казани (62 года)
- Наибольшие по площади аварийные МКД в Воронеже и Челябинске (более 500 кв. м), наименьшие - в Екатеринбурге и Владивостоке (порядка 200 кв. м). Низкая плотность - фактор инвест. привлекательности редевелопмента
- Обеспеченность жильем в аварийных МКД почти вдвое ниже средней обеспеченности по стране -14 кв. м на чел. против 25 кв. м на чел.

Город	Средний возраст аварийного МКД, лет			Площадь жилых помещений в 1 аварийном МКД, в среднем, кв. м			Численность проживающих в 1 аварийном МКД, в среднем, чел.			Площадь жилых помещений в расчете на 1 проживающего, кв. м		
	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента
Волгоград	66,6	67,5	66,3	578,7	664,5	555,5	38,8	41,6	38,0	15,7	16,4	15,5
Нижний Новгород	90,1	90,6	89,0	331,0	328,2	336,6	25,8	25,7	26,0	14,9	14,9	14,8
Новосибирск	71,3	79,1	67,8	437,2	450,0	430,4	30,1	31,5	29,3	15,0	14,5	15,2
Владивосток	74,0	75,1	71,2	217,5	207,6	243,9	17,0	17,0	16,9	15,6	15,0	17,3
Казань	61,5	63,2	60,4	318,5	287,3	337,1	28,4	26,6	29,4	12,4	13,1	11,9
Краснодар	84,6	86,3	70,3	327,6	321,8	376,0	30,7	31,1	27,3	12,7	12,5	14,6
Ростов-на-Дону	103,3	110,3	77,4	432,4	351,7	732,3	36,3	28,4	65,9	12,4	12,7	11,0
Уфа	91,0	91,1	90,9	333,8	369,8	302,1	29,4	27,9	30,7	12,7	14,3	11,3
Воронеж	68,5	67,6	69,1	589,7	520,1	636,2	45,3	36,3	51,3	15,6	16,5	15,1
Челябинск	73,8	77,3	65,4	514,6	842,7	208,6	29,3	46,4	13,6	14,4	16,9	12,0
Екатеринбург	70,8	71,8	70,0	221,5	98,8	313,4	20,1	13,7	25,0	13,5	11,8	14,9
В среднем по всем городам	77,8	80,0	72,5	391,1	403,9	406,6	30,1	29,7	32,1	14,1	14,4	14,0







# Необходима инвестиционная оценка территорий: одни нуждаются в бюджетной поддержке, другие - нет

Небольшая территория  
+  
Низкая этажность новой застройки

Большая территория  
+  
Средняя этажность новой застройки

Параметры застройки	Единицы измерения	А	В
Площадь территории	га	2,5	5
Плотность застройки (НЕТТО)	кв. м СПП здания на 1 кв. м ЗУ	1,7	3,4
Этажность	количество этажей	5	9
Численность населения	тыс. чел.	720	2 448
<b>Показатели инвестиционной эффективности</b>			
Индекс прибыльности (PI) проекта в целом, с учетом дисконтирования	%	<b>-9%</b>	<b>18%</b>
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	<b>5%</b>	<b>22%</b>
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB)	лет	<b>-</b>	<b>6</b>
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	млн руб.	<b>-146</b>	<b>812</b>





# Нижний Новгород

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД и нежилыми объектами - потенциал для комплексного редевелопмента

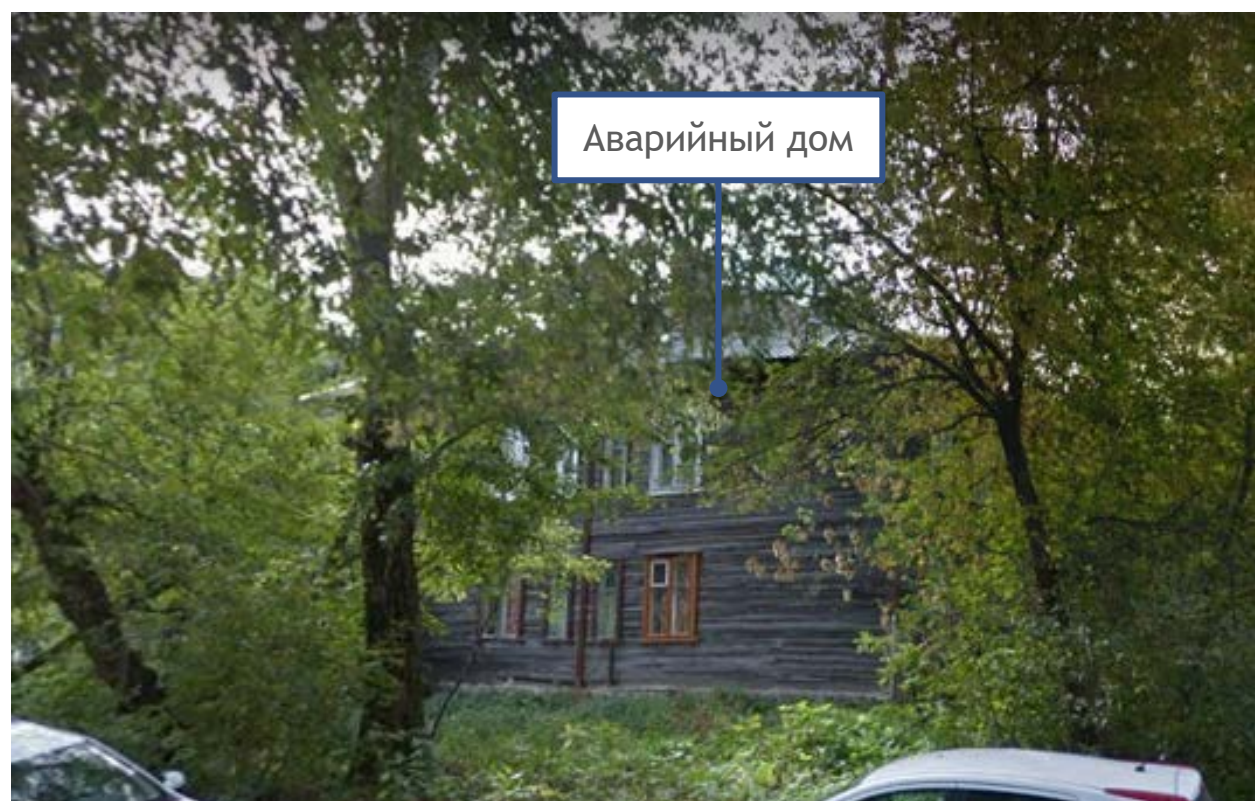
878,5 кв. м  
Площадь аварийных МКД

4,9 га  
Площадь территории

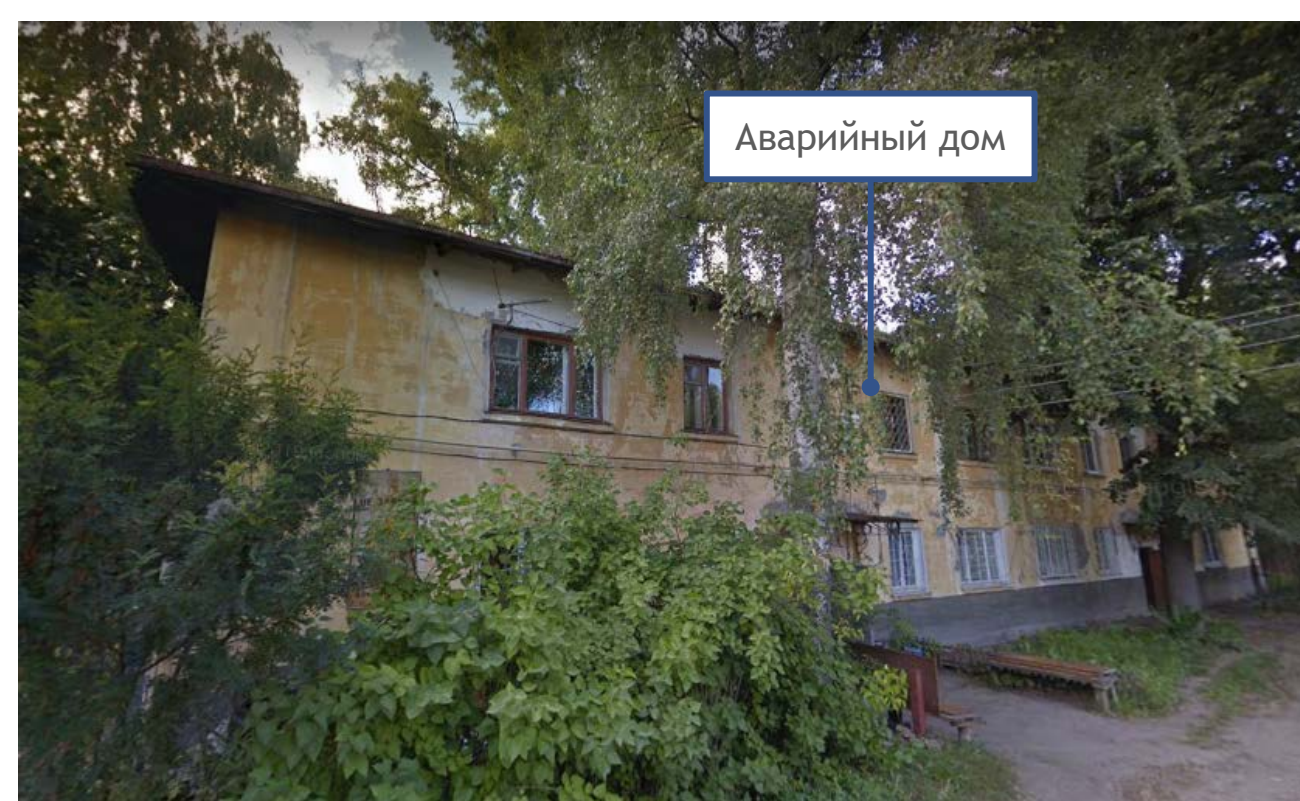
72 человека  
Проживают в аварийных МКД

1931, 1956, 1959 г.  
Года постройки аварийных МКД

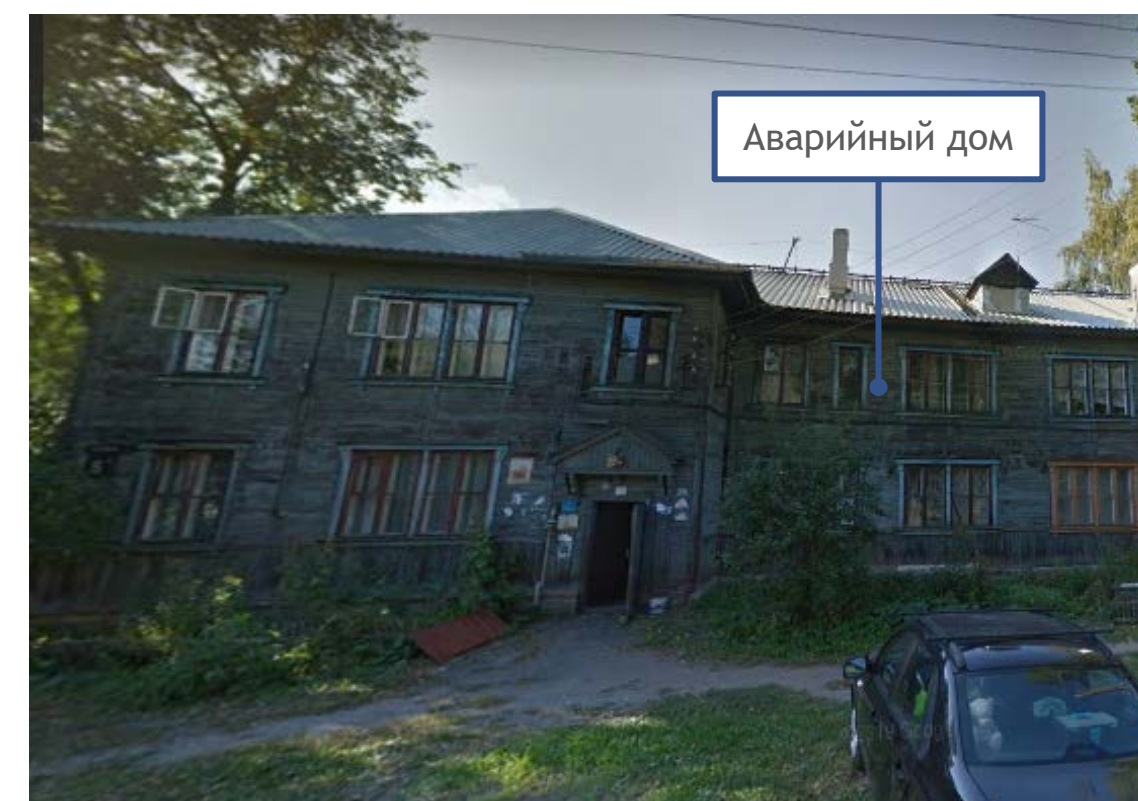
1 улица Профинтерна



2



3



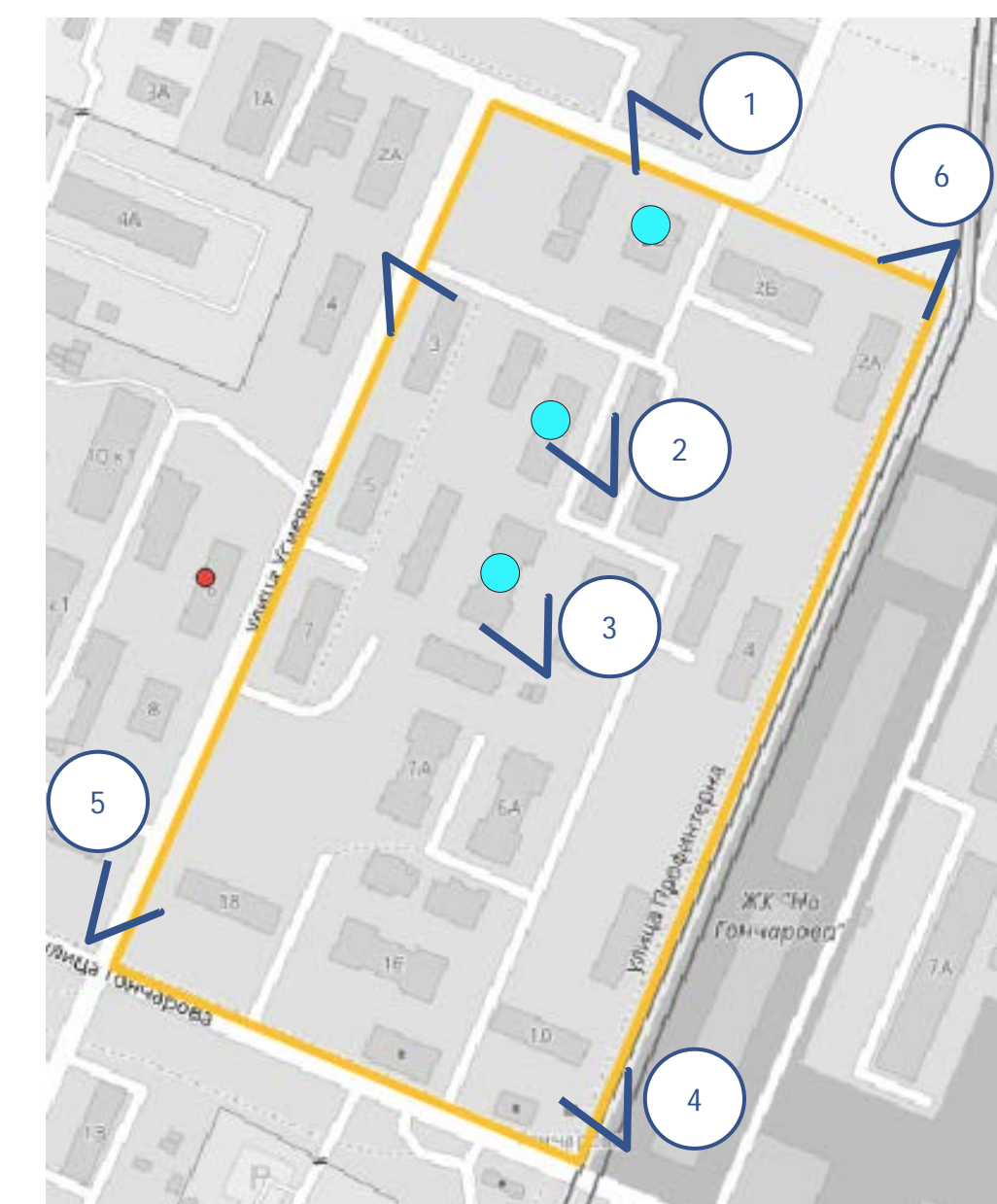
4






5



6



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития



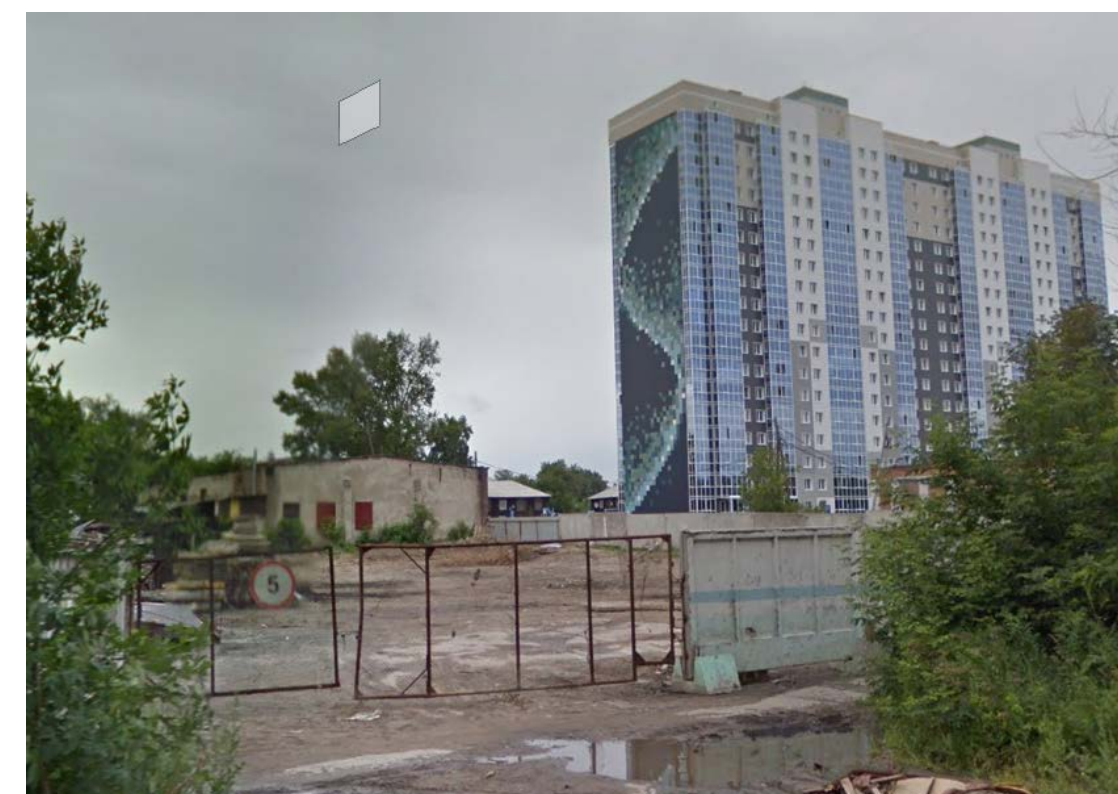
# Новосибирск

Аварийный МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, гаражами и сараями – потенциал для комплексного редевелопмента

1 улица 2-я Воинская



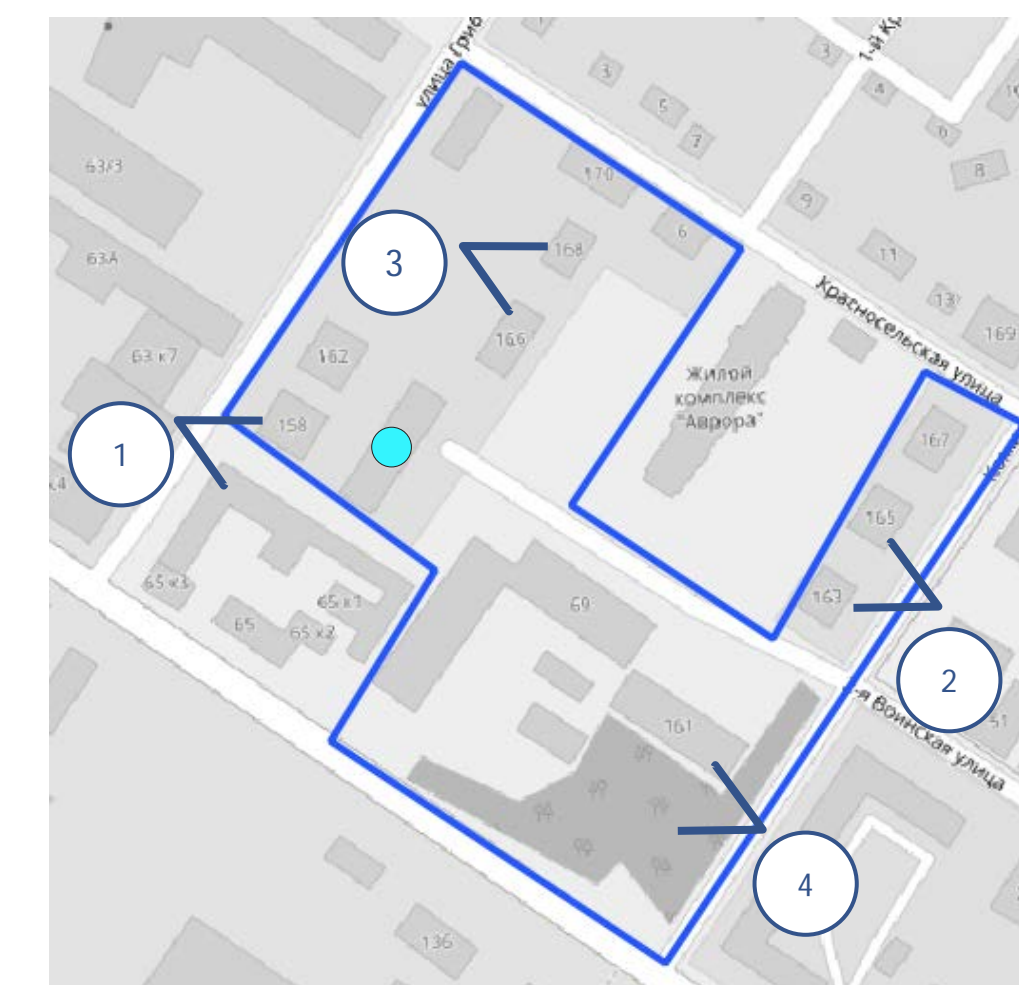
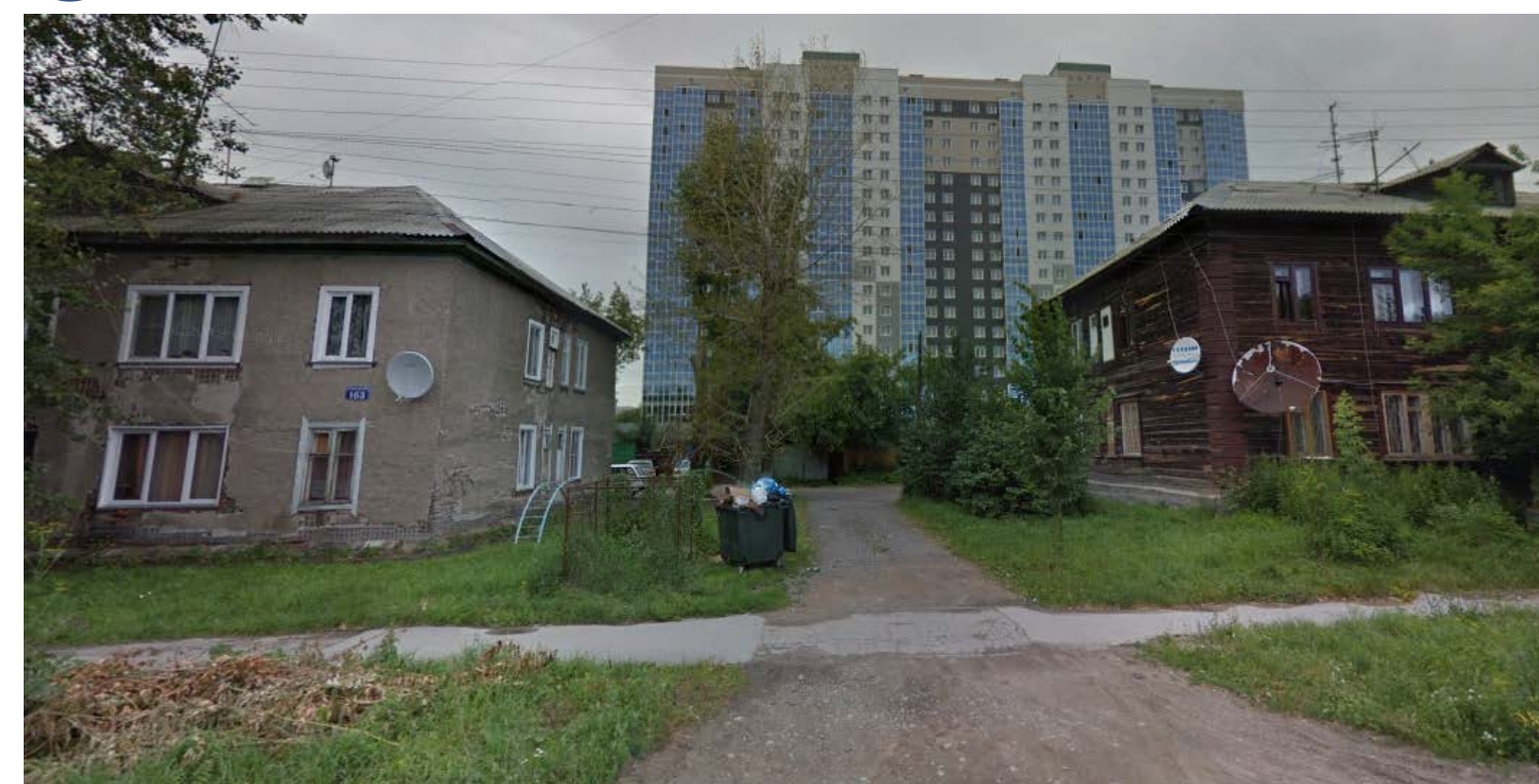
2 улица Коммунистическая






3 улица 2-я Воинская



4 улица Коммунистическая



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития

**663,9 кв. м**  
Площадь аварийного МКД

**4,3 га**  
Площадь территории

**58 человек**  
Проживают в аварийном МКД

**1948 г.**  
Год постройки аварийного МКД

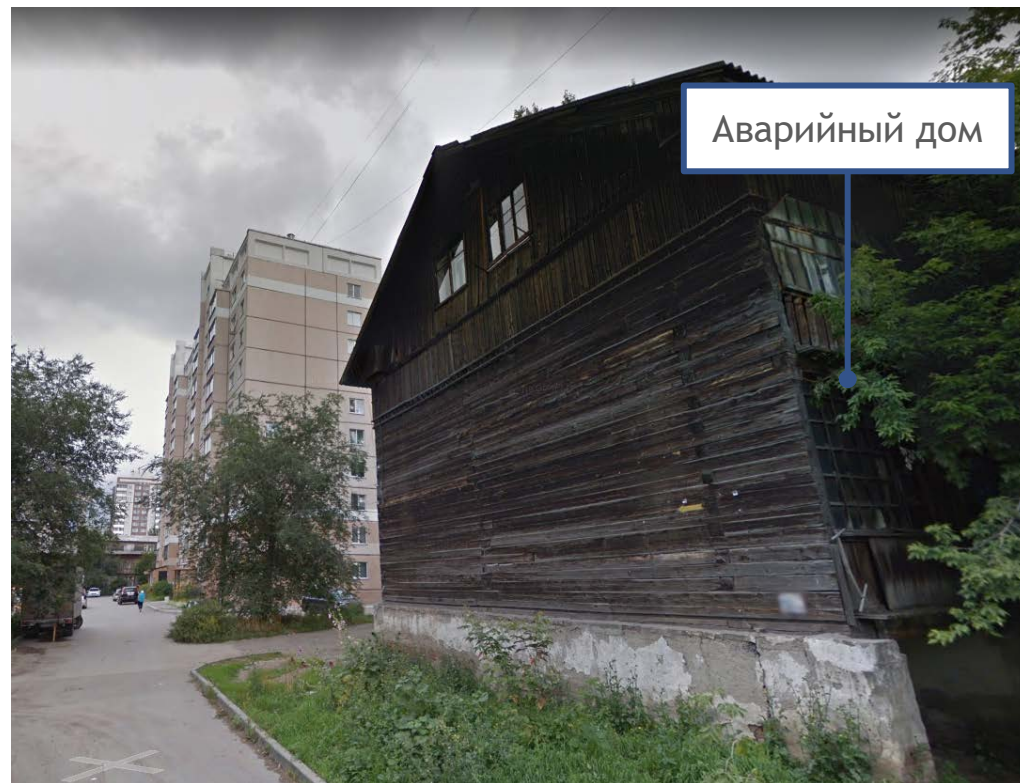




# Новосибирск

Точечные аварийные МКД в окружении новой застройки - комплексный редевелопмент невозможен, требуется точечное обновление с учетом сложившейся планировки

1 улица Степная



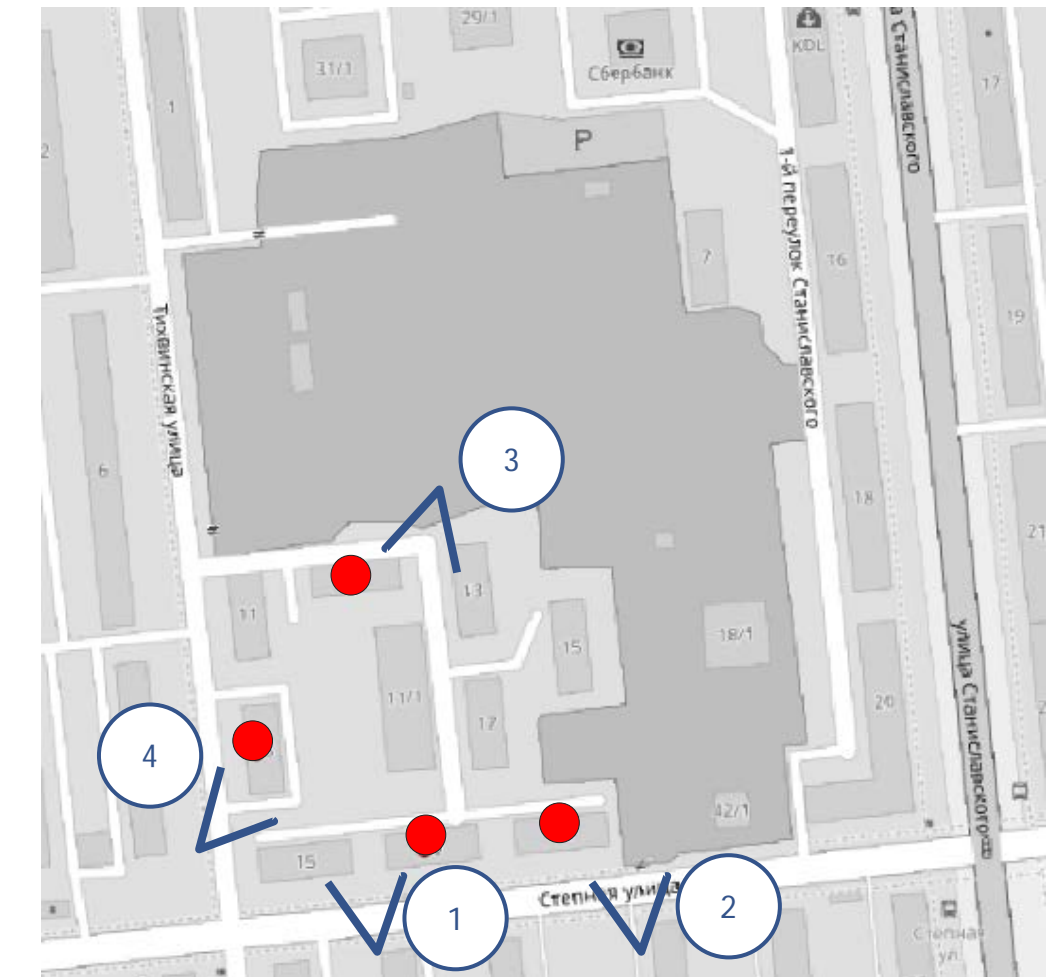
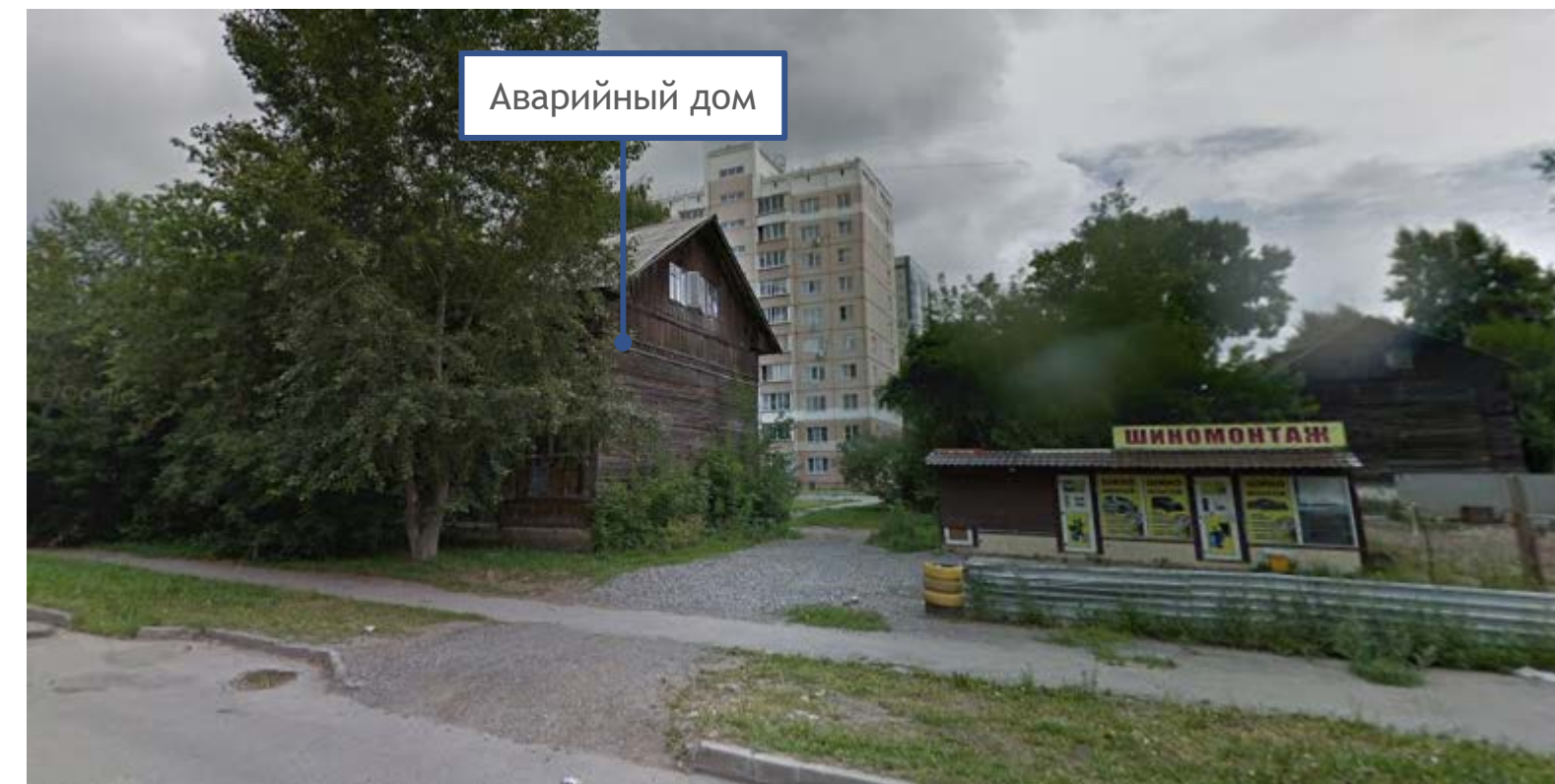
2 улица Степная



3



4 улица Тихвинская



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию







# Выводы: признаки деградации территории, состав объектов, их состояние различны в разных городах, поэтому точные критерии КРТ должны определять субъекты РФ в рамках общих ограничений на федеральном уровне

1. В зависимости от особенностей пространственного развития городских территорий в отдельных городах зафиксированы отличительные черты пространственного распределения аварийных МКД

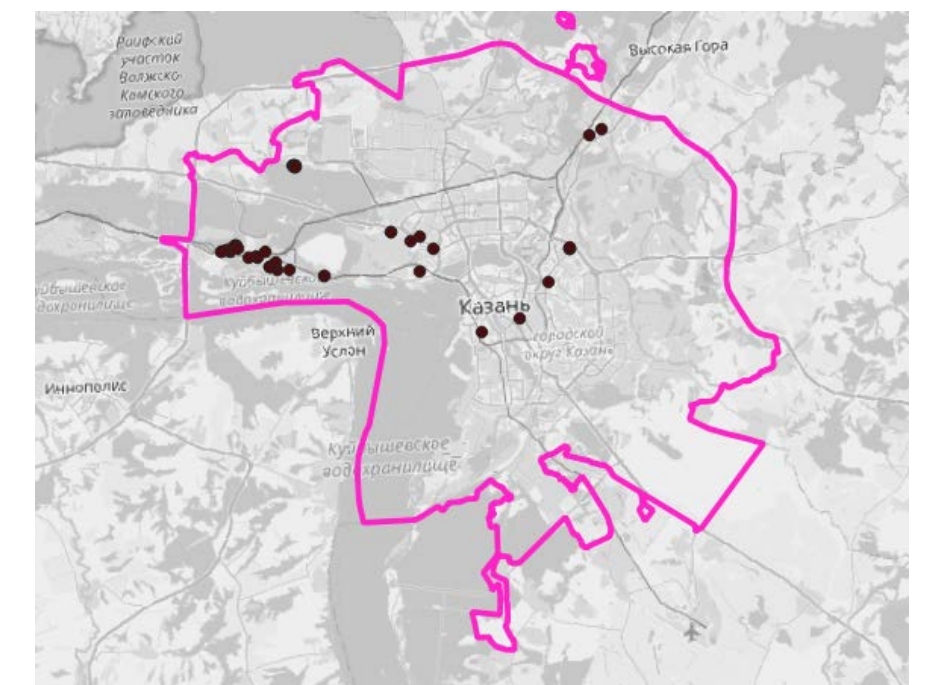
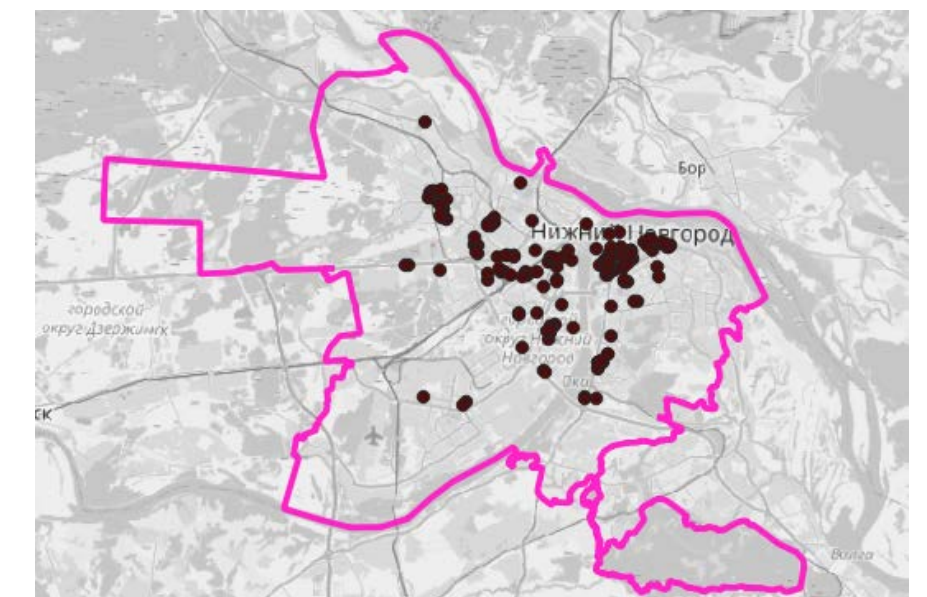
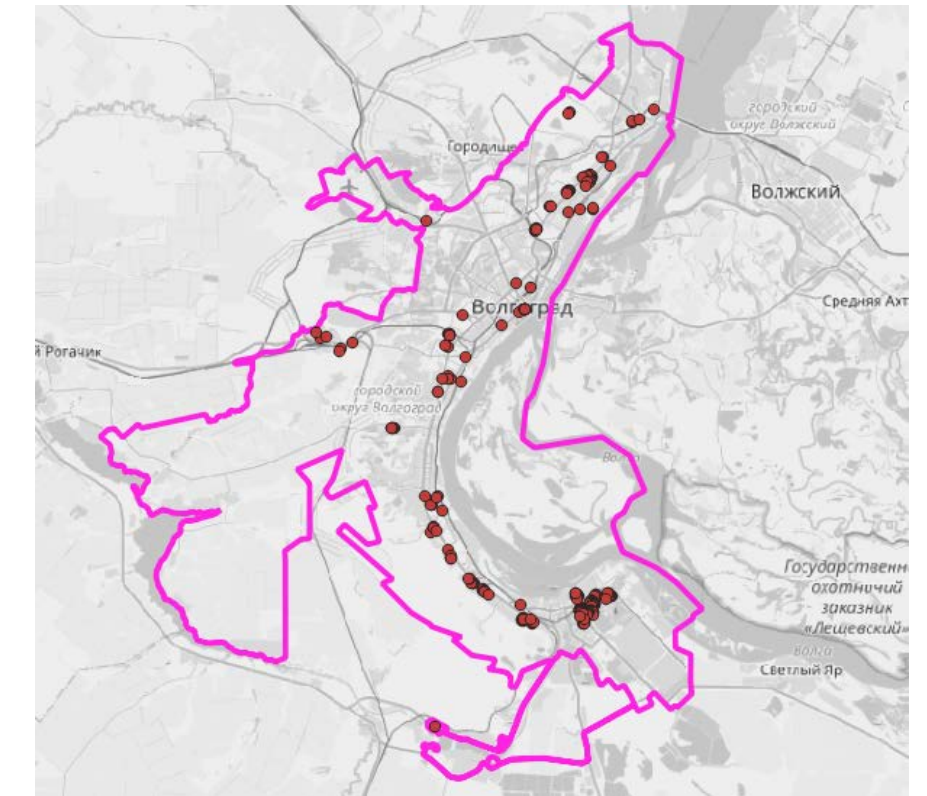
- В разных городах разные объекты признаются аварийными - например, кирпичные пятиэтажки или деревянные дома барачного типа
- Например, в Волгограде аварийные МКД равномерно распределены по территории города
- В более компактных городах (Новосибирске, Ростове-на-Дону, Воронеже, Челябинске и Нижнем Новгороде) аварийные МКД сосредоточены в центральной и срединных зонах. В Казани и Екатеринбурге - в срединной зоне и на северо-западе периферийной части города

2. В 11 рассмотренных городах прослеживается тенденция признания аварийными отдельно стоящих МКД

В некоторых городах есть примеры компактного расположения нескольких аварийных МКД (Нижний Новгород, Казань, Уфа, Воронеж), что способствует формированию территории комплексного редевелопмента

3. Часто встречаются примеры территорий, где аварийные МКД окружены иной ветхой застройкой разного типа (ИЖС, гаражи, нежилые здания)

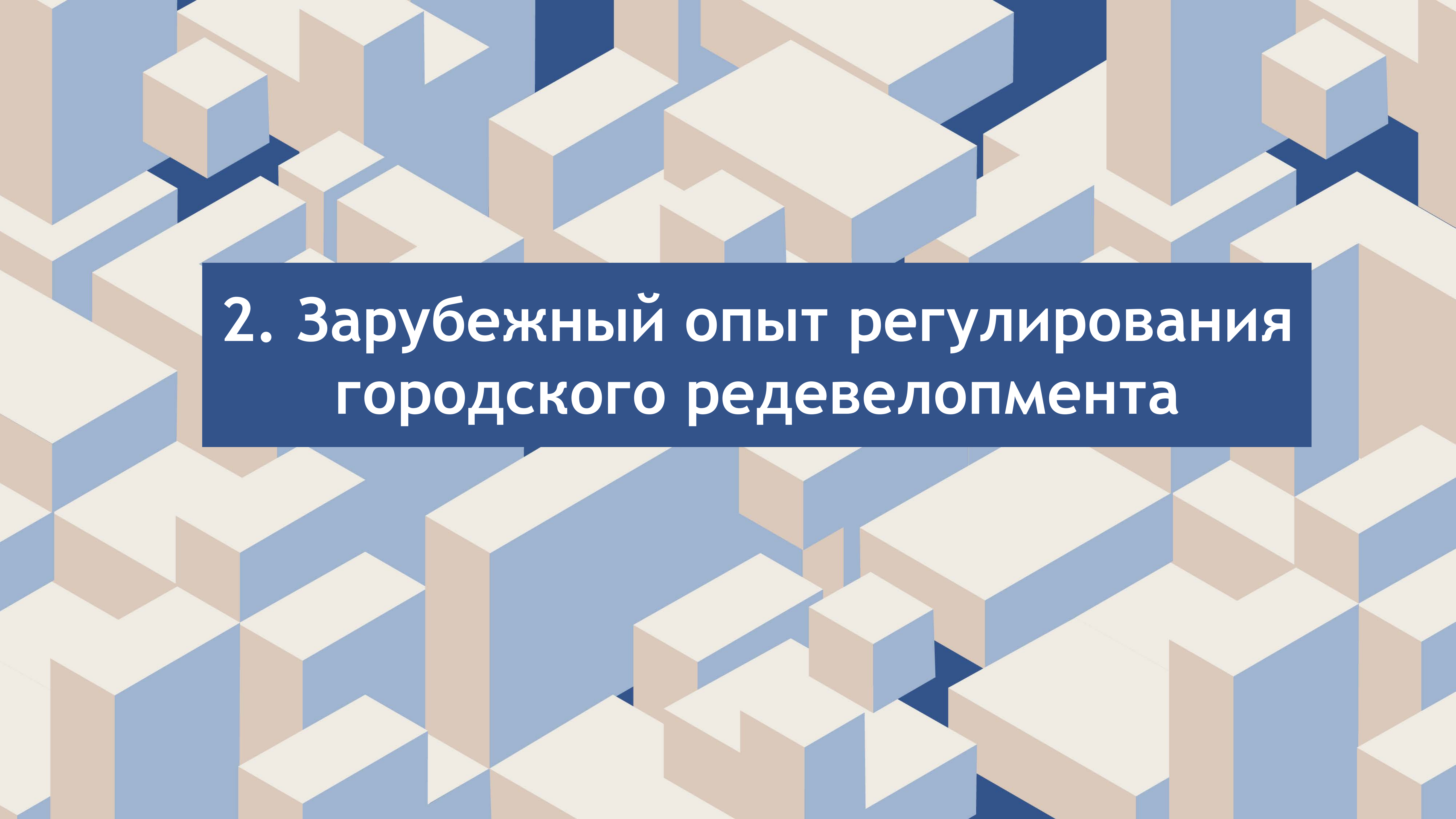
4. Формирование законченной планировочной единицы с одноконтурными границами для целей развития может быть затруднительно ввиду новой точечной застройки квартала, возможно установление многоконтурных границ



Пространственное распределение аварийных МКД: Волгоград, Нижний Новгород, Казань



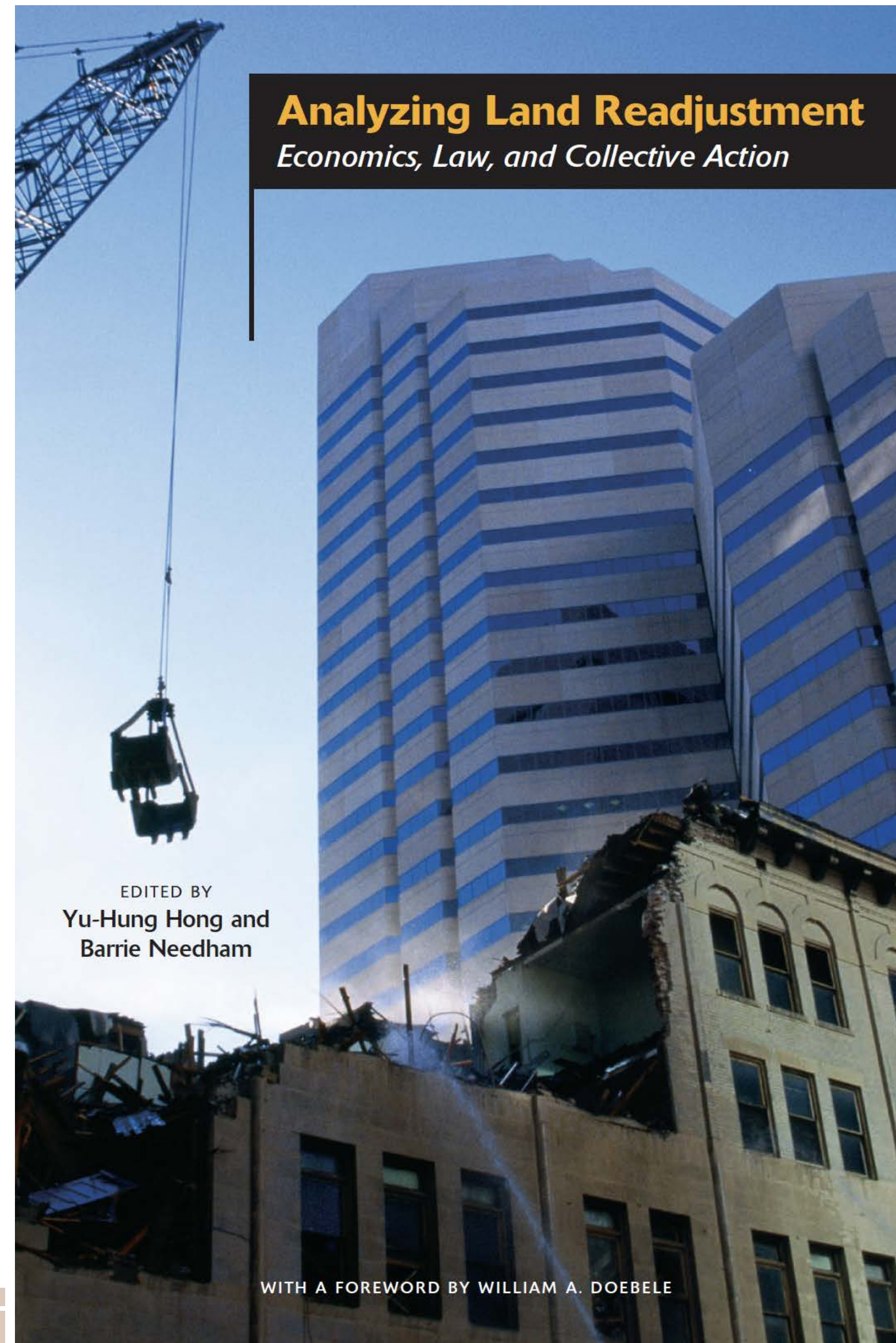




## 2. Зарубежный опыт регулирования городского редевелопмента



# Потребность в обновлении городов существуют во всем мире: правовой мейнстрим после 1970-х гг. – переход от *принудительного изъятия недвижимости* к *преобразованию прав на землю (land readjustment)* на основе мажоритарного принципа согласия собственников



Обзор практики регулирования редевелопмента в разных странах подготовлен Линкольнским институтом в 2007 году (еще 13 лет назад!) и показывает, насколько вперед продвинулись страны в вопросе правового регулирования баланса между задачей обновления городов и защитой частной собственности

- ▶ *“The government and the land readjustment agency may deal with the legality of compulsory property transfers by creating a democratic decision-making process. In most countries, a supermajority vote from consenting owners is required to allow land readjustment to proceed.*
- ▶ *For instance, consent from more than two-thirds of all property owners owning more than 66 percent of private landholdings (in terms of land area) in a district is needed to approve a land readjustment proposal in Japan (Hayashi 2002; also see chapter 4). In Taiwan, the consent requirement is 50 percent (Lin and Lin 2006). This veto power enables owners to evaluate land readjustment proposals collectively and to reject them if anticipated costs outweigh benefits.*
- ▶ *It is important to understand that the majority and supermajority rules are not primarily designed to prevent holdouts. If holdouts were the concern, the government could pass a law that allows land readjustment without the consent of property owners. Such laws exist in both Germany and Israel (see chapters 2 and 3).” (cmp. 19)*
- ▶ *“By requiring a majority vote to approve or reject a land readjustment proposal, the responsible agency will have to organize public meetings in which affected parties will hear and discuss the pros and cons of the proposal, thereby giving them necessary information to make their decisions. This decision-making process, though time-consuming, is an essential mechanism for fostering collective action.” (cmp. 19)*


Государство и агентства редевелопмента могут осуществлять «принудительный» переход прав на собственность при помощи демократического процесса принятия решения. **В большинстве стран квалифицированное большинство голосов собственников необходимо для принятия решения о перераспределении прав на землю.**

Например, в Японии требуется согласие не менее 2/3 собственников, владеющих не менее 66% площади территории. На Тайвани необходимо не менее 50% голосов. **Такое право вето позволяет собственникам принимать коллективное решение о согласии на реализацию проекта и отклонять проект, если ожидаемые издержки превышают выгоды.**

**Важно понимать, что правило большинства или квалифицированного большинства исходно было задумано не для предотвращения затягивания процесса.** Если затягивание является проблемой, государство может принять закон, позволяющий перераспределять права на землю без согласия большинства. Такие законы существуют в Германии и в Израиле.

В целях получения большинства голосов «за» ответственное агентство должно организовать общественные обсуждения со всеми, на кого влияет проект, обсудить все «за» и «против», предоставив всю необходимую информацию для принятия решения. **Этот длительный процесс принятия решения – ключевой механизм принуждения к коллективному действию.**





### **3. Предложения по правому регулированию и методологии реализации проектов городского редевелопмента**

# Методические рекомендации Фонда ЖКХ по реализации проектов развития застроенных территорий, комплексного развития территорий

Методические рекомендации подготовлены ИЭГ по заказу Фонда ЖКХ и включают:



- Методические рекомендации о порядке расчета суммы поддержки проектов РЗТ, КРТ за счет средств Фонда ЖКХ, включая методику пространственно-экономического моделирования проектов
- Рекомендации размещены на сайте Фонда ЖКХ: <https://fondgkh.ru/napravleniya-deyatelnosti/pereselenie-grazhdan-iz-avariynogo-zhilya/metodicheskie-rekomendatsii/metodicheskie-rekomendatsii-o-poryadke-rascheta-summy-finansovoy-podderzhki-za-schet-sredstv-gosudar/>



- Модельный акт субъекта РФ об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора РЗТ, договора КРТ
- Проекты решений ОМСУ о РЗТ, о КРТ
- Проекты решений ОМСУ о проведении аукционов на право заключить договор РЗТ, договор КРТ
- Проекты извещений о проведении аукциона на право заключить договор РЗТ, договор КРТ
- Проекты договора РЗТ, договора КРТ
- Рекомендации размещены на сайте Фонда ЖКХ: <https://fondgkh.ru/upload/iblock/00c/00c3cc04040de6bdc52d9ac69ebf972b.doc>

# В ГД РФ внесен законопроект № 1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья)

▶ Актуальность законопроекта не вызывает сомнений

▶ Законопроект не решает проблемы, препятствующие запуску проектов обновления деградирующей застройки в российских городах

▶ Подобное регулирование потенциально способно не ускорить процессы обновления городов, а создать масштабные градостроительные конфликты, число которых за последние годы и так многократно возросло

▶ Законопроектом не предложены критерии градостроительной обоснованности комплексного развития территории (опасность для жизни и здоровья, невозможность капитального ремонта и др.)

▶ Законопроект опять исходит из принципа принудительного изъятия недвижимости (несмотря на критику данного подхода в предыдущем законопроекте на эту тему) и не предусматривается учет мнения граждан о включении их собственности в проект КРТ (за некоторыми исключениями)

▶ Нарушаются базовые принципы и документы градостроительного регулирования - проекты КРТ могут реализовываться вне требования генерального плана и ПЗЗ



# Основные предложения по доработке нового регулирования деятельности по КРТ

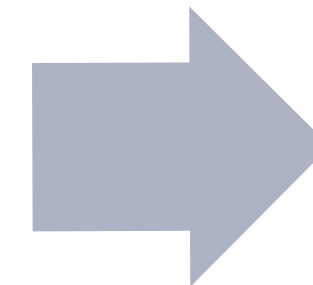
## Реализация проекта КРТ в контексте общего градостроительного планирования и сбалансированный договор о КРТ:

1. Принятие решения о КРТ с учетом параметров генерального плана и ПЗЗ
2. Возможность распределения обязательств по договору КРТ между публичной и частной сторонами с учетом рентабельности проекта
3. Снижение рисков как частной стороны, так и публичной стороны договора КРТ



## Повышение обоснованности решения о КРТ:

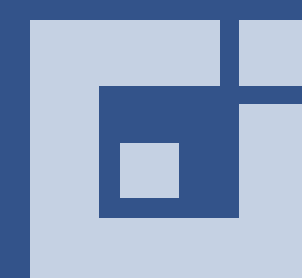
1. Должны быть установлены критерии депрессивности и необходимости редевелопмента
2. Соответствие территории таким критериям следует подтвердить обследованием планируемой территории КРТ
3. Целесообразна разработка архитектурно-градостроительной концепцией развития территории с учетом пространственно-экономического моделирования



## Учет мнения и установление гарантий жилищных и имущественных прав граждан при КРТ:

- 1. Поддержка большинства собственников в МКД, на территории низкоплотной застройки (ИЖС, дачи, садовые домики, индивидуальные гаражи)
2. Разнообразная линейка гарантий предоставления:
  - вместо квартиры или ИЖС иного жилья лучшего качества в том же месте или рядом и возможность выбора возмещения в денежной форме или в форме равноценного жилья, жилья большей площади с доплатой и т.д.
  - жилья очередникам по нормам предоставления
  - возмещения в денежной форме или иного земельного участка для садового дома, дачи, индивидуального гаража
  - возмещения в денежной форме за нежилую недвижимость, используемую в предпринимательских целях
  - другого помещения в аренду малому бизнесу, СО НКО





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

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

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

