



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

Красноярский экономический форум
12-14 апреля 2018 года

Круглый стол
«ПРИОРИТЕТЫ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ РОССИИ»
**Градостроительное развитие городов как
приоритет пространственного развития страны**

Татьяна Полиди
исполнительный директор
Фонда «Институт экономики города»



Градостроительная политика – инструмент жилищной политики



Формирование предложения жилья и городской среды в городе

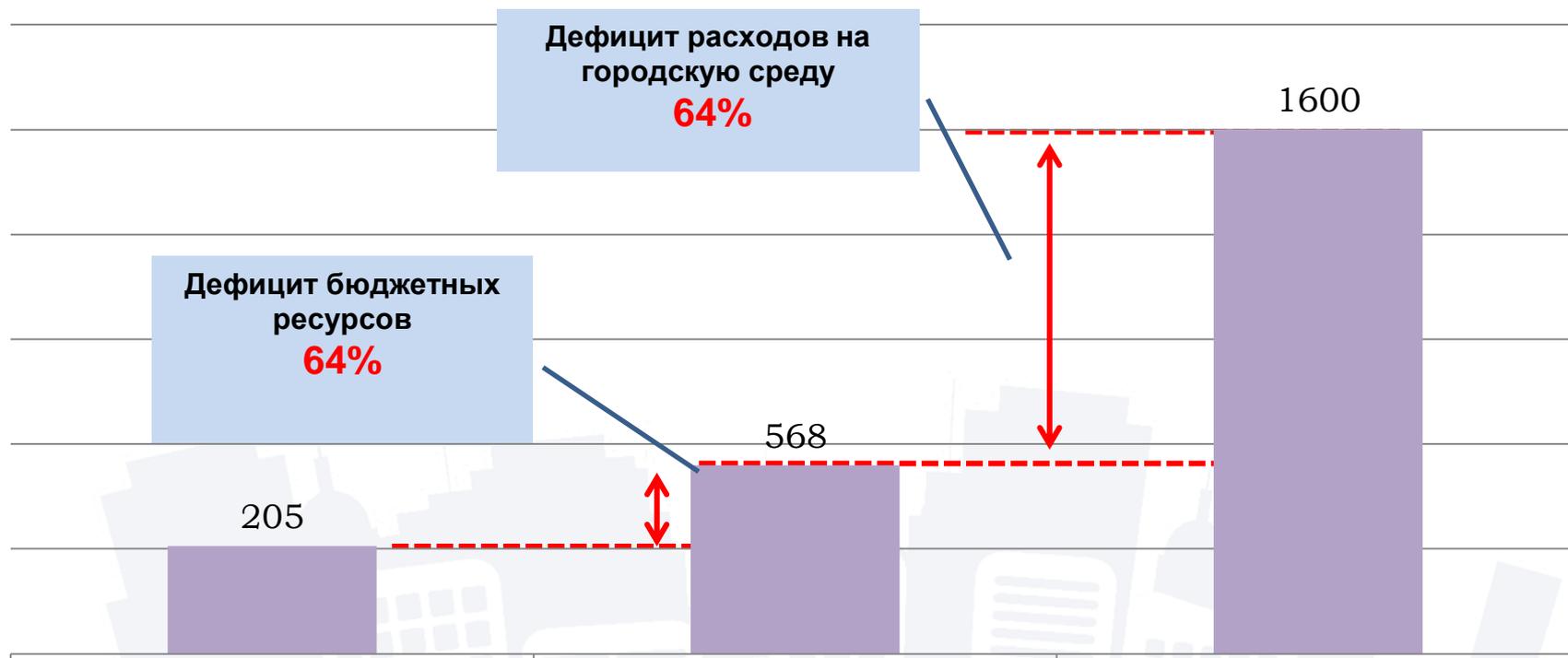


Проблемы градостроительного развития городов

- ❑ 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



Финансовый разрыв между потребностями и ресурсами городов на развитие и содержание городской среды, млрд руб.*

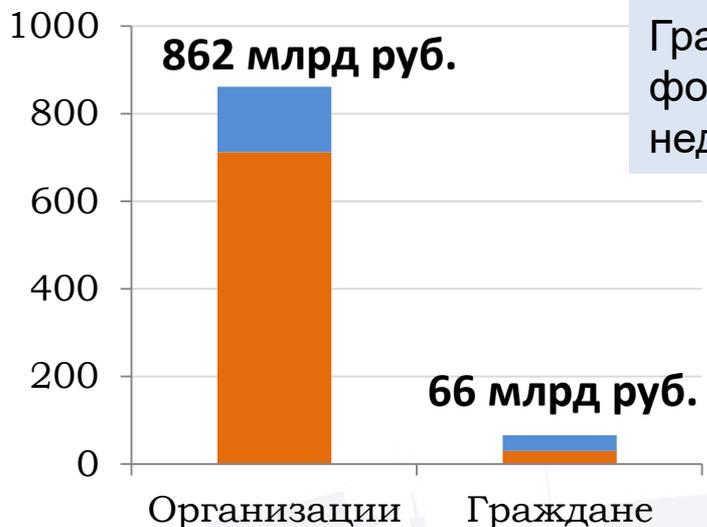


Налоговые доходы от...
...активов...
...недвижимости...
...расходы...
...на развитие...
...городской среды

*Налоговые доходы и фактические расходы – расчеты по данным Казначейства России об исполнении бюджетов городских округов в 2015 г. Необходимые бюджетные расходы – оценка Фонда «Институт экономики города» при допущении о среднем темпе экономического роста городов 4% в год до 2030 г., в ценах 2016 г.



Почему не работает модель непрерывных инвестиций в поддержание качества городской среды



Граждане владеют порядка 90% жилищного фонда, а платят только 8% налогов на недвижимость

■ Земельный налог
■ Налог на имущество

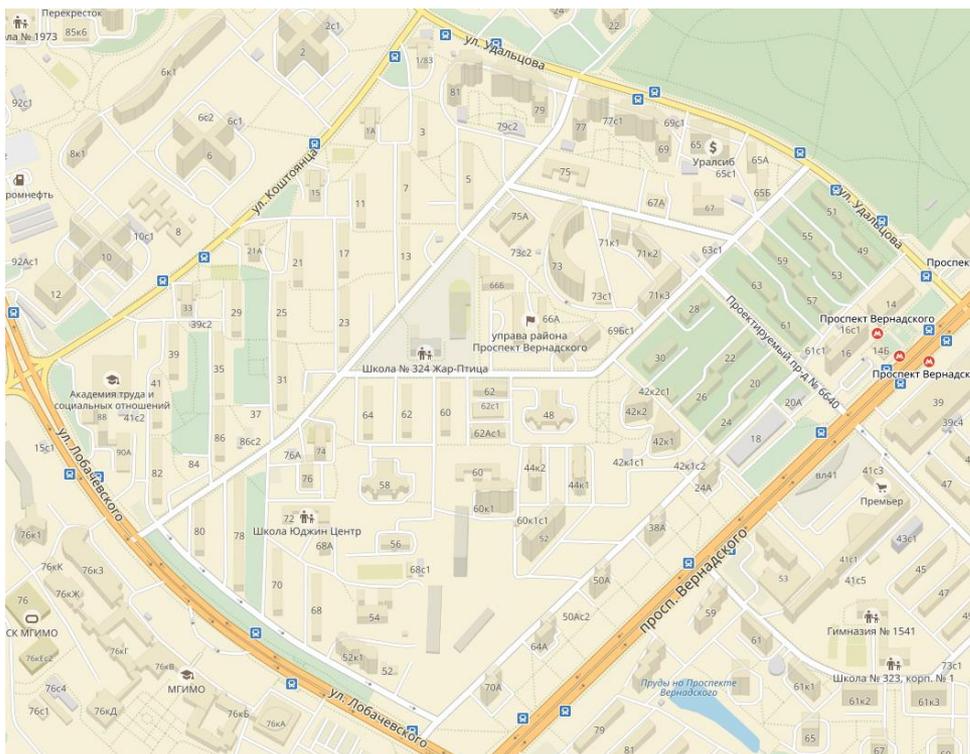
В России один из самых низких уровней налогообложения недвижимости в мире

+ нет больше никаких источников изъятия земельной ренты:
✓ плата за подключение
✓ сборы на инфраструктуру

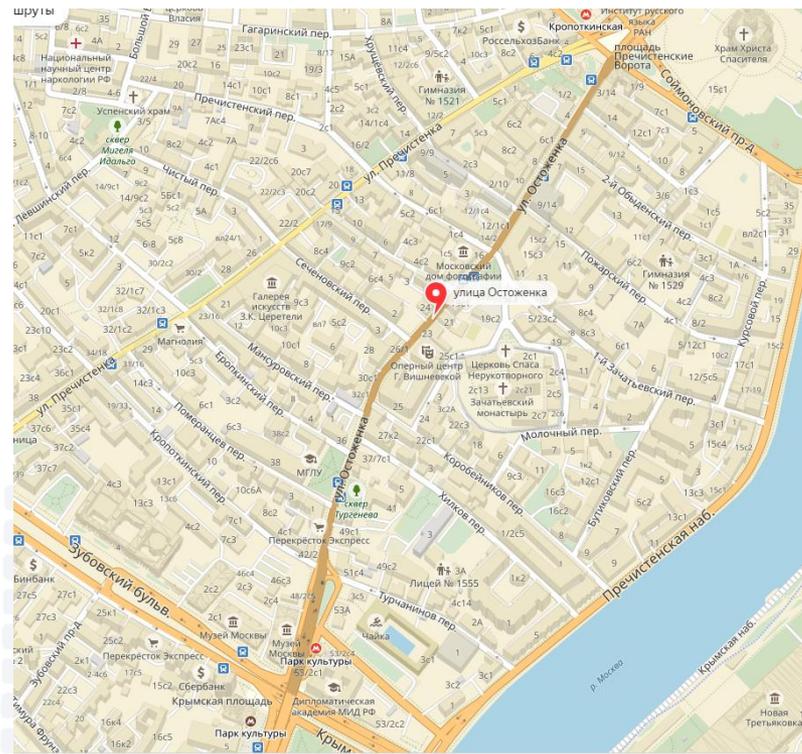


Плотность застройки при редевелопменте как инструмент изъятия земельной ренты через цены на недвижимость

Микрорайонная низкоплотная застройка



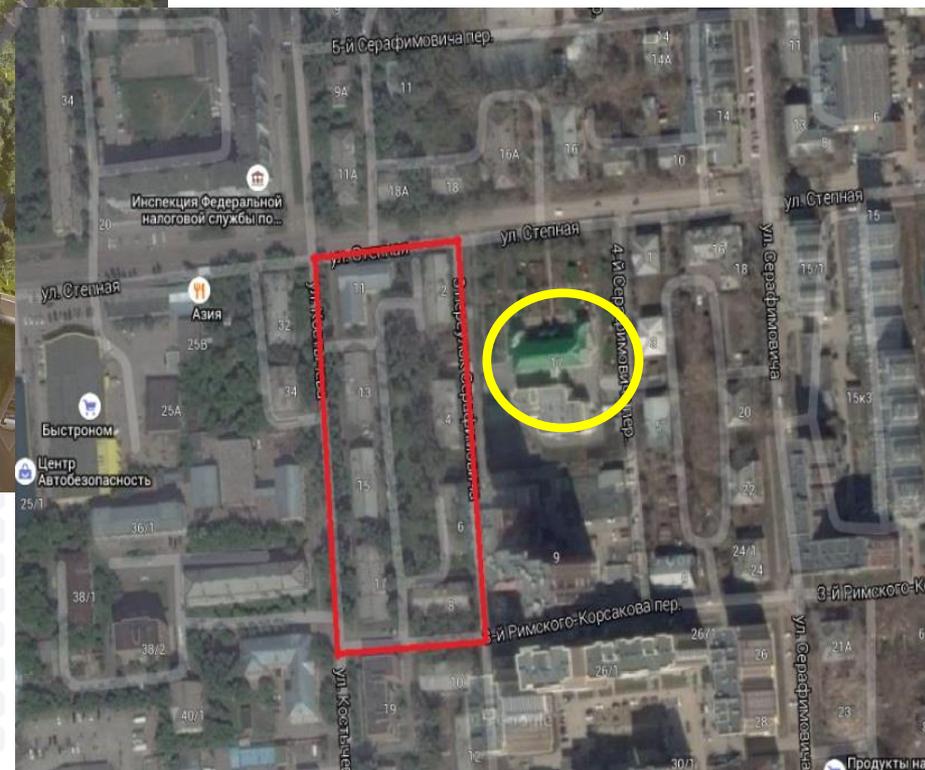
Квартальная высокоплотная застройка



Редевелопмент как инструмент перепланировки территории, а не только сноса старого жилья



«Точечное вторжение»



- «Нежелательное соседство»
- Инсоляция?

Актуальные задачи градостроительного проектирования и создания новой экономики при редевелопменте

1. Переход от низкоплотной к высокоплотной улично-дорожной сети в условиях сложившейся застройки

Варианты решений:

- ✓ Уточнение границ земельных участков сохраняемых зданий (например, через установление нового градрегламенты по максимальному размеру участка)
- ✓ Публичный сервитут
- ✓ Выкуп части земельных участков

2. Формирование неделимых частных пространств (дворов)

Варианты решений:

- ✓ Формирование единых земельных участков-кварталов
- ✓ Создание конструктивно единых зданий в рамках кварталов

3. Привлечение бизнеса – производителей коммерческих услуг

Варианты решений:

- ✓ Создание фонда коммерческих помещений на первых этажах жилых зданий в собственности и под управлением города
- ✓ Оценка нового спроса на услуги на территории



Введение нового инструментария – инклюзивного градостроительного регулирования по итогам пилотных проектов

- Регулирование внешнего облика фасадов зданий
- Размещение и обустройство кафе на тротуарах
- Благоустройство прилегающих к частным земельным участкам территорий общего пользования
- Озеленение частных земельных участков, озеленения кровли или стен зданий
- Регулирование уличного освещения
- Регулирование смешанного использования территорий, земельных участков, зданий и помещений
- Регулирование процесса создания доступной для маломобильных граждан городской среды
- Регулирование дополнительной площади застройки в обмен на предоставление доступного жилья, других общественных благ





ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1
тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



www.urbanecomomics.ru