



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

«Формирование городского портфеля ликвидных проектов КРТ: правовой и экономический инструментарий»

Татьяна Полиди
Исполнительный директор Фонда «Институт экономики города»,
к.э.н.

29 ноября 2021 г.

**Место КРТ в реализации задач
градостроительной и жилищной
политики**

Каковы качественные критерии комплексной жилой застройки?

Качество жилой застройки = качество среды для жизни:



Что необходимо для создания качественной жилой застройки?



Принятые на уровне общества в целом критерии качества жилой среды, закрепленные в нормативных актах



Финансовые ресурсы для реализации требований к жилой среде как частными, так и публично-правовыми субъектами



Переход к новой градостроительной модели развития городов - обновление деградирующей, ветхой застройки

Что сегодня работает в российских городах?

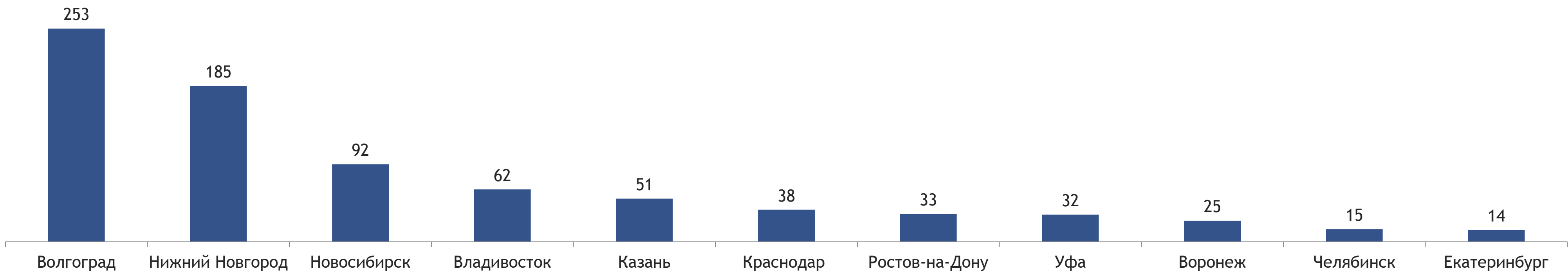
Генпланы и ПЗЗ приняты во всех городах, однако они регулируют узкий набор параметров застройки. Роль этих документов постоянно снижается, а не растет.

Доходы местных бюджетов не позволяют инвестировать в развитие общественной инфраструктуры, которая «не успевает» за жилищным строительством.

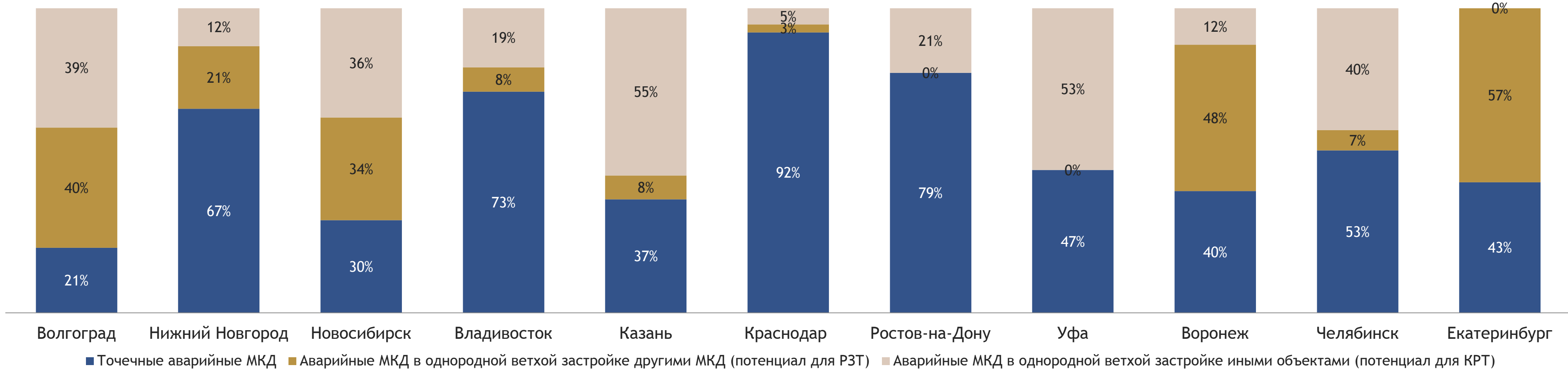
Генеральные планы большинства крупных городов по-прежнему предусматривают их расползание, а доля ветхой застройки в сложившихся районах возрастает. Сохраняется проблема законодательного обеспечения развития застроенных территорий.

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



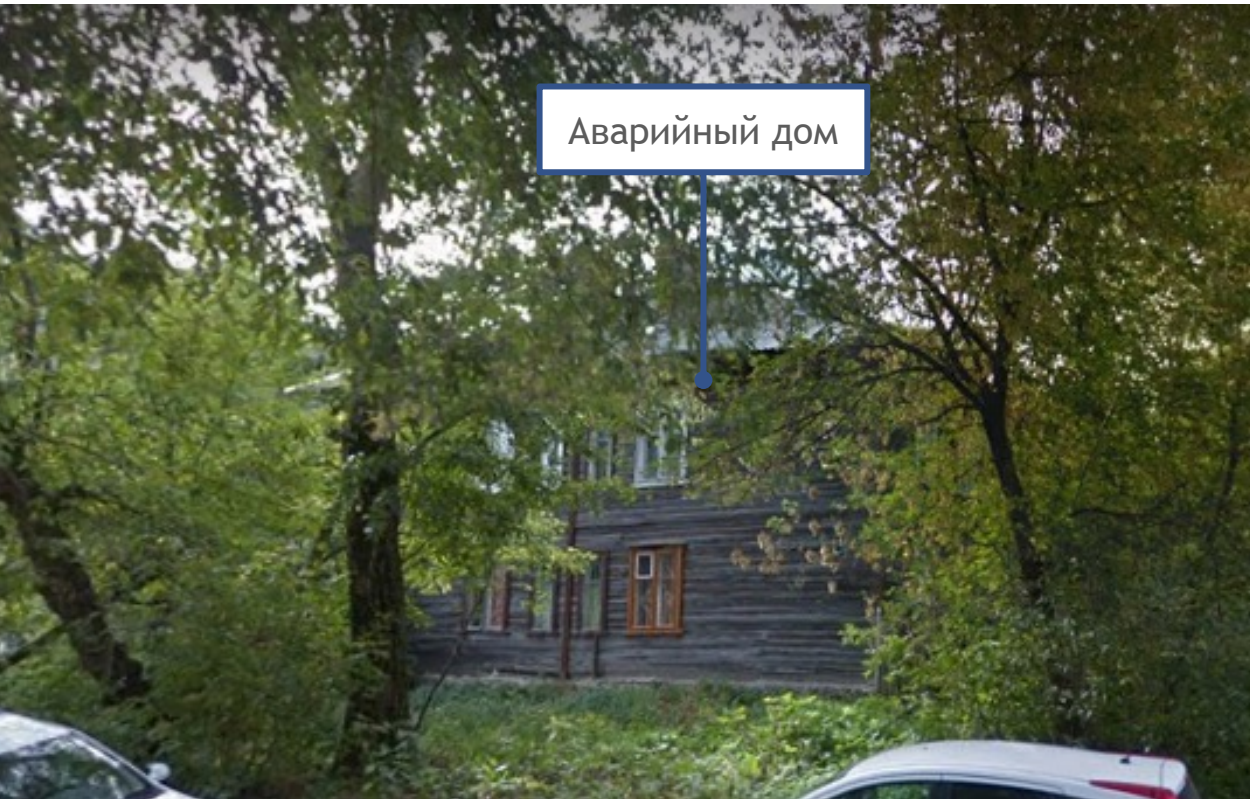
*Оценка Фонда «Институт экономики города» на основе региональных программ переселения из аварийного жилищного фонда по состоянию на октябрь 2020 г.



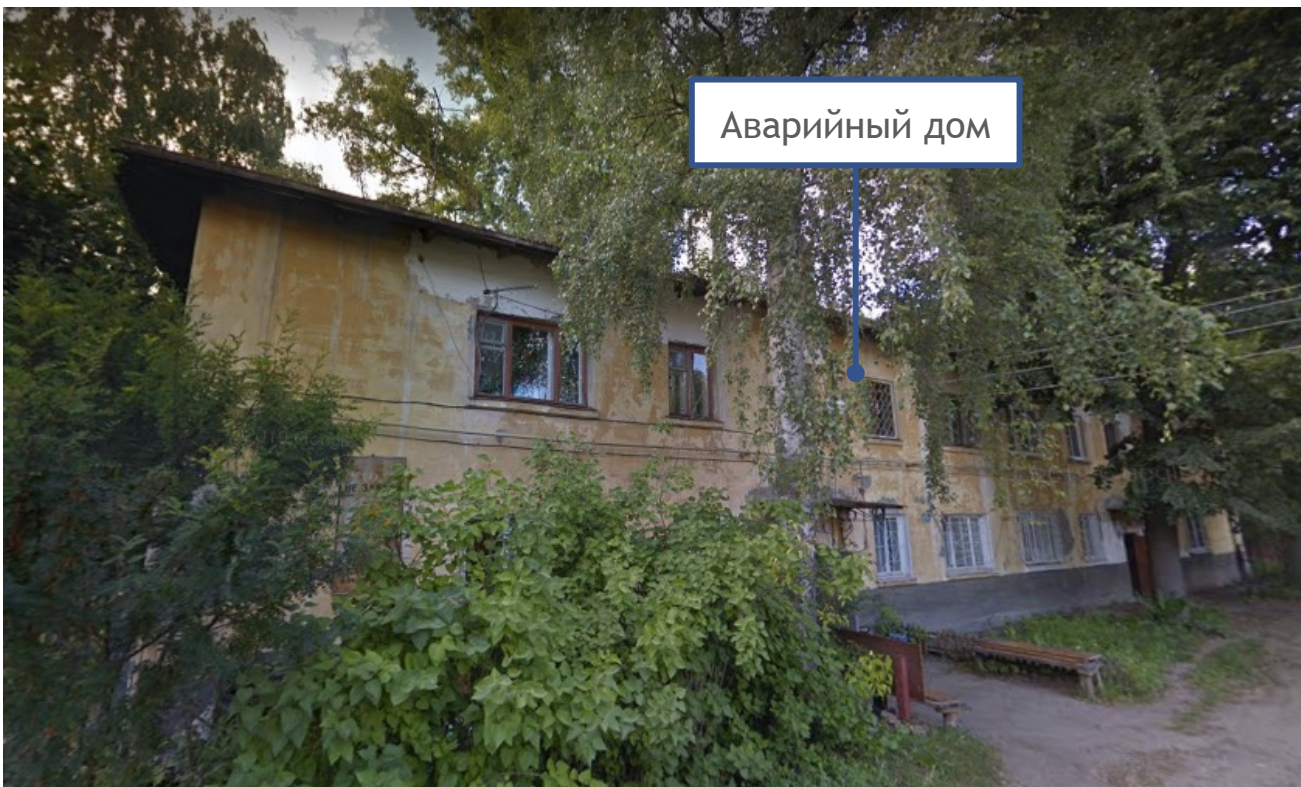
Нижний Новгород

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

1 улица Профинтерна



2



3



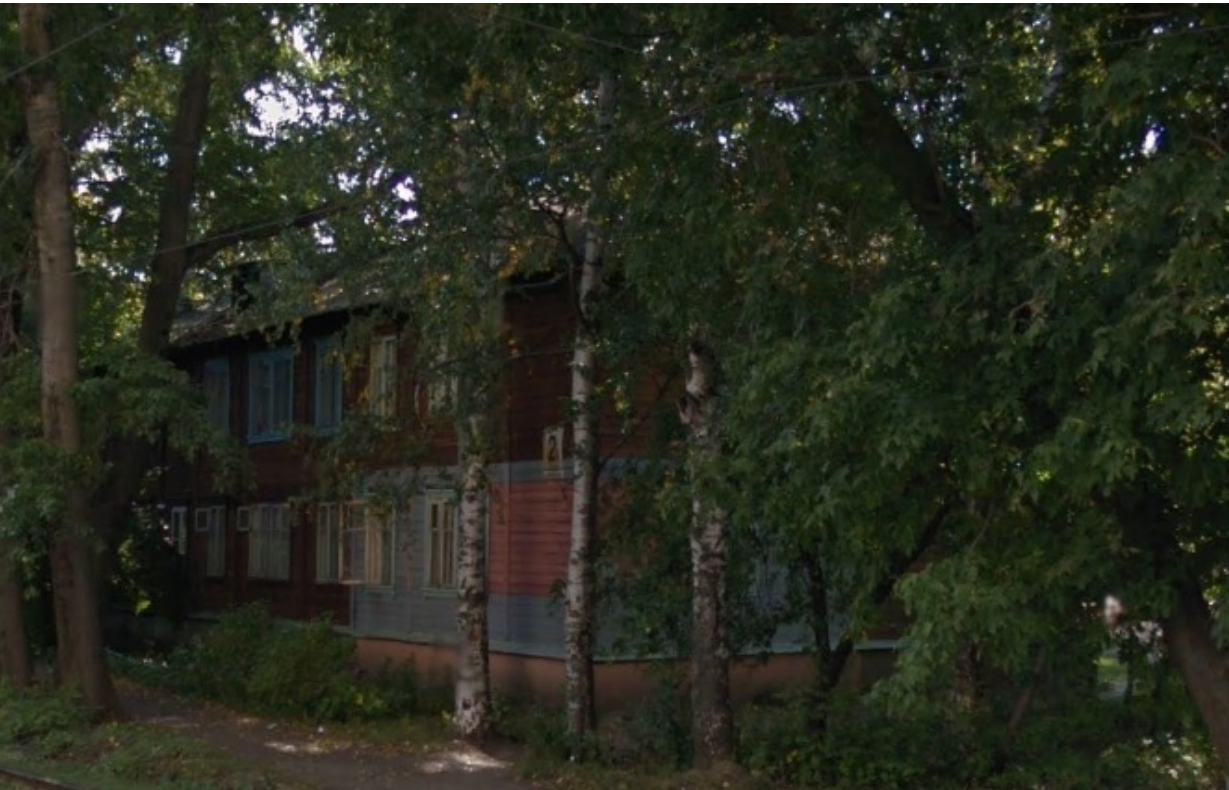
4



5



6

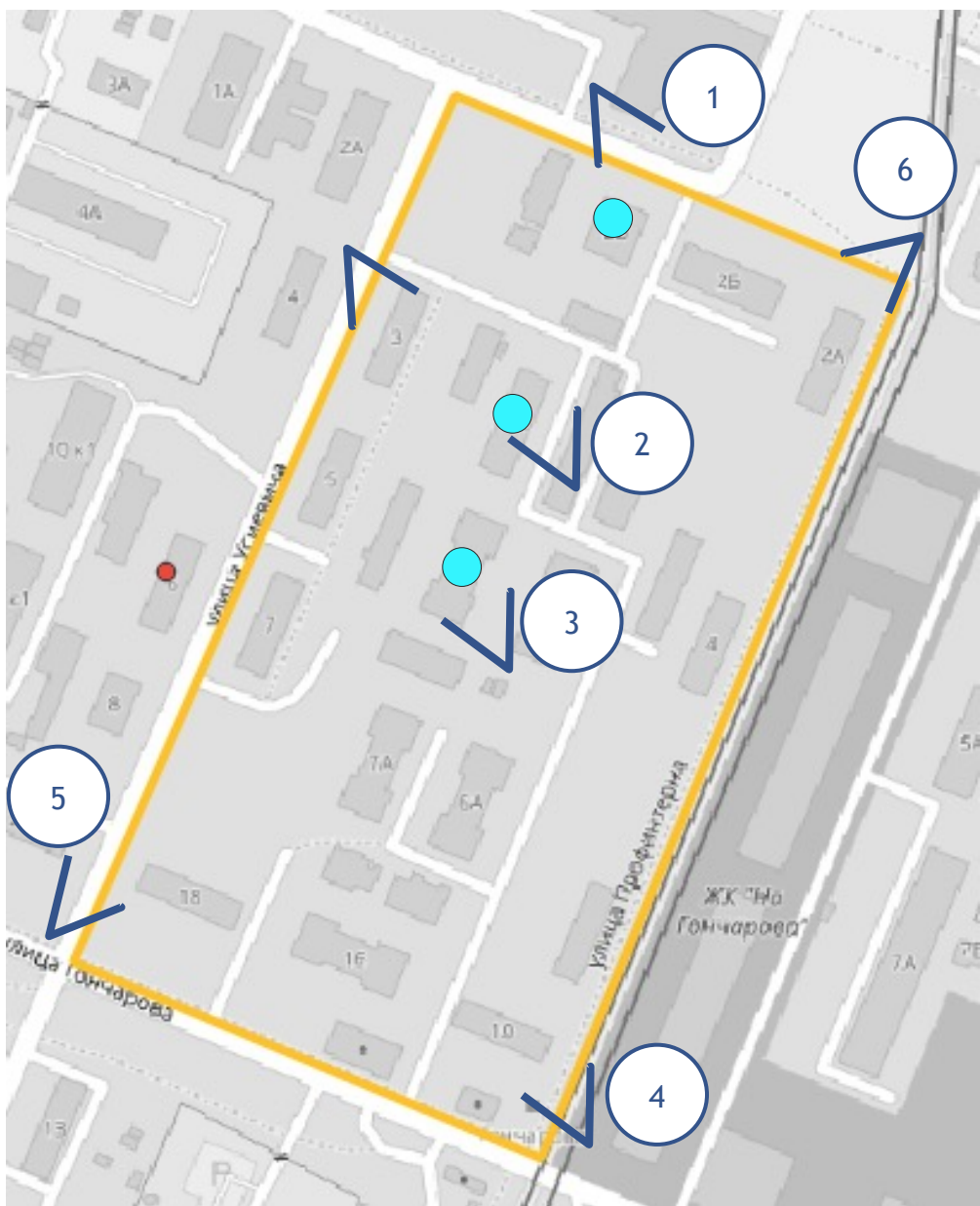


878,5 кв. м
Площадь аварийных МКД

4,9 га
Площадь территории

72 человека
Проживают в аварийных МКД

1931, 1956, 1959 г.
Года постройки аварийных МКД



- Условные обозначения
- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
 - < - Угол взгляда на территорию
 - ▭ - Границы предлагаемого развития





Правовое регулирование КРТ на региональном уровне

Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»:

ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ РЕГУЛЯТОРНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ СУБЪЕКТОВ РФ

1

ПОРЯДОК ОТДЕЛЬНЫХ ПРОЦЕДУР И НЕКОТОРЫЕ ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ

2

УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ КРИТЕРИЕВ К МКД

3

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

4

УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИХ ИЗЪЯТИЮ, И КРИТЕРИЕВ К ИЖС, ЖИЛЫМ ДОМАМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВЫМ ДОМИКАМ, ПОДЛЕЖАЩИМ ИЗЪЯТИЮ

5

ИНЫЕ ОТДЕЛЬНЫЕ РЕГУЛЯТОРНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ

Основные подходы к регулированию проектов КРТ субъектами РФ

СНИЖЕНИЕ РИСКОВ ПРОЕКТОВ КРТ

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

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

- Фактор успеха - общественная обоснованность проекта:**
- преобразование деградирующих территорий с ветхой застройкой
 - формирование многофункциональной комфортной городской среды

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

- Фактор успеха - каждый участник проекта должен получить выгоду:**
- граждане - улучшить жилищные условия
 - бизнес - резиденты территории - экономическую выгоду
 - город - дополнительные налоги

1. ПОРЯДОК ОТДЕЛЬНЫХ ПРОЦЕДУР И НЕКОТОРЫЕ ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ

ПОЛНОМОЧИЯ

01

Порядок реализации решения о КРТ и порядок определения границ территории КРТ



02

Порядок согласования с субъектом РФ проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации



03

Иные сведения, подлежащие включению в состав решения о КРТ



04

Случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Проведение обследования потенциальной территории КРТ для определения границ
- Границы могут быть одноконтурными или многоконтурными

Предоставляются:

- результаты обследования территории КРТ
- проект архитектурно-градостроительной концепции, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования
- Утверждение решением о КРТ архитектурно-градостроительной концепции, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования
- КРТ близко расположенных территорий в целях комплексного преобразования «макро-» территорий
- повышение оценки рентабельности проектов КРТ



2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ КРИТЕРИЕВ К МКД, ОТВЕЧАЮЩИХ ОДНОМУ ИЛИ НЕСКОЛЬКИМ ТРЕБОВАНИЯМ

ПОЛНОМОЧИЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

05

Выбор одного или нескольких требований



- Выбор только требований по физическому износу, слишком высоким затратам на капремонт и отсутствию основных систем инженерно-технического обеспечения

06

Определение уровня физического износа конструктивных элементов МКД

07

Определение стоимости капремонта МКД



- Стоимость капремонта должна превышать затраты на переселение

08

Определение периода индустриального домостроения типовых МКД



- К типовым проектам определенного периода индустриального домостроения необходимо применять требования по износу и слишком большим затратам на капремонт

09

Определение отсутствующих систем инженерно-технического обеспечения МКД



- Учет затрат на обеспечение такими системами, которые превышают затраты на переселение



3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

ПОЛНОМОЧИЯ

10

Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД



11

Установление стандартов равнозначного жилого помещения



12

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений



13

Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке



14

Расселение коммунальных квартир



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Выбор собственником возмещения, равноценного или равнозначного жилого помещения
- Могут предусматривать жилое помещение только в новом доме или не более 3 лет со дня ввода, требования к отделке и др.
- Общая площадь равнозначного жилого помещения не менее чем на 10 кв. м больше освобождаемого
- Равнозначное жилое помещение в доме, расположенном не более чем в X км от старого МКД
- Предоставление жилых помещений очередникам по нормам предоставления
- Предоставление отдельных жилых помещений по нормам предоставления



4. УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИХ ИЗЪЯТИЮ, И КРИТЕРИЕВ К ИЖС, ЖИЛЫМ ДОМАМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ЖДБЗ), САДОВЫМ ДОМИКАМ, ПОДЛЕЖАЩИМ ИЗЪЯТИЮ

ПОЛНОМОЧИЯ

15	Определение иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для КРТ	➔	• Земельные участки и нежилые объекты на них, не соответствующие установленным в законе о КРТ критериям • Земельные участки и нежилые объекты на них, соответствующие ТОЛЬКО критерию несоответствия градостроительному регламенту • Земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домиками, которые соответствуют ТОЛЬКО критерию отсутствия систем инженерно-технического обеспечения
16	Установление критериев высокого уровня износа, ненадлежащего технического состояния или отсутствия систем инженерно-технического обеспечения в отношении подлежащих изъятию ЖДБЗ, объектов ИЖС, садовых домиков	➔	• В целом подходы аналогичны подходу к установлению критериев для МКД • При установлении критерия отсутствия систем инженерно-технического обеспечения предлагается учитывать только случаи невозможности или нецелесообразности обеспечения объектов необходимой инфраструктурой



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЯМ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 494-ФЗ

СЕГОДНЯ РАЗНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯМ В МКД - С ОДНОЙ СТОРОНЫ,
И В ИЖС, ЖДБЗ - С ДРУГОЙ



В МКД:

- ГОЛОСОВАНИЕ (2/3 ГОЛОСОВ)
- ДОСТАТОЧНО ШИРОКИЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ (С УЧЕТОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ СУБЪЕКТОВ РФ)



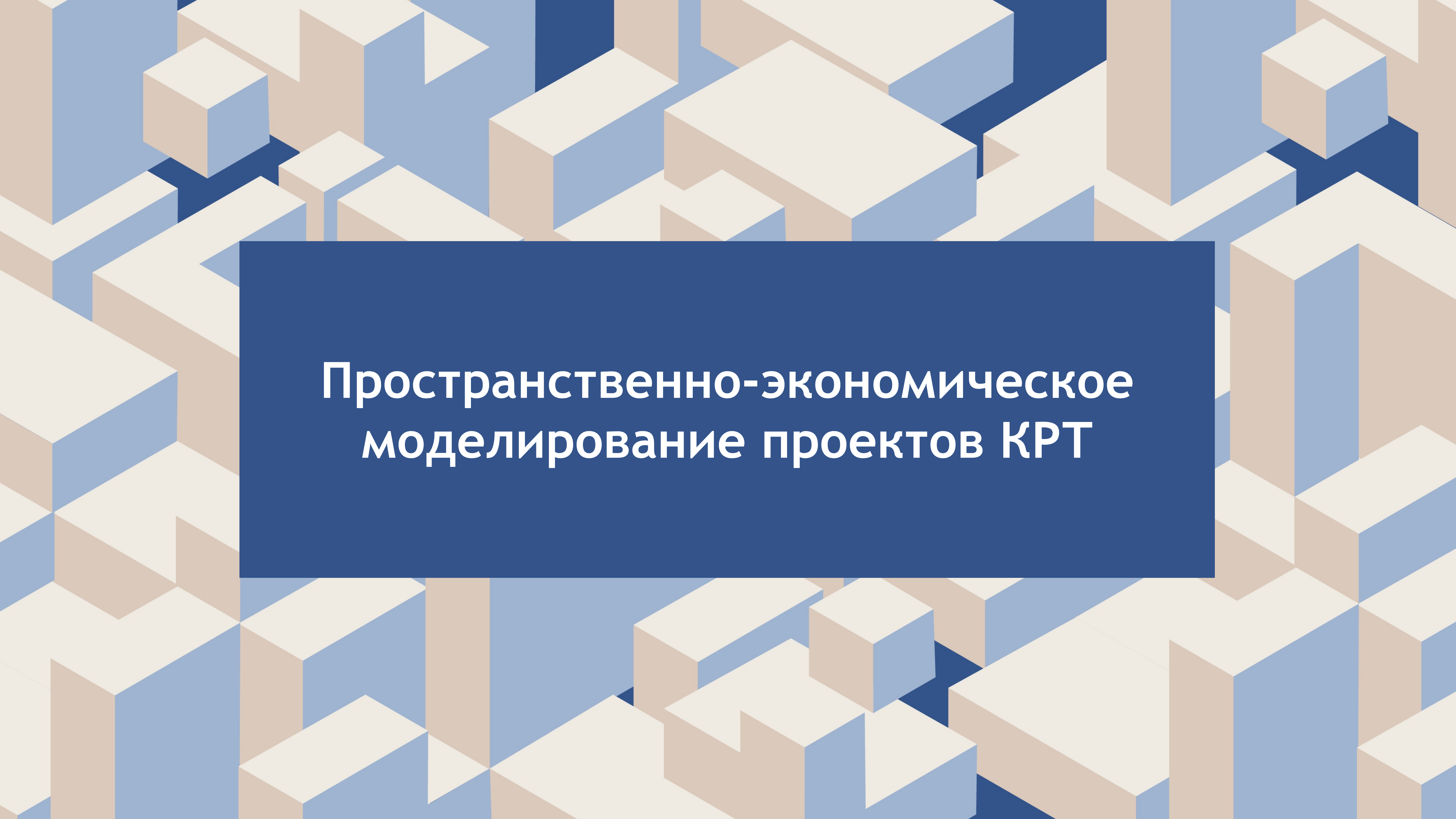
ИЖС, ЖДБЗ, ОТВЕЧАЮЩИЕ УСТАНОВЛЕННЫМ КРИТЕРИЯМ:

- ТОЛЬКО ИЗЪЯТИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. ГОЛОСОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ИЖС, ЖДБЗ (НЕ МЕНЕЕ 2/3 ОТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГАРНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ИЛИ ЕГО ЧАСТИ)
2. ТАКИЕ ЖЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ, КАК И В МКД
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ВЫБОР - БЕСПЛАТНО В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ ИЖС, БЕСПЛАТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЕГО ИНФРАСТРУКТУРОЙ (С ЗАЧЕТОМ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ)



Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ

Задачи моделирования проектов КРТ (1)

Моделирование проектов КРТ позволяет органам местного самоуправления и органам государственной власти субъектов Российской Федерации, реализующим проекты КРТ:

- ▶ провести оценку реализуемости проектов КРТ с привлечением частных инвестиций в отношении потенциальных территорий развития и сформировать план проведения аукционов на право заключения договора КРТ, предусматривающие переселение граждан из аварийного жилищного фонда (а также из иного непригодного для проживания жилищного фонда) и повышение качества городской среды
- ▶ оценить необходимый объем финансирования проектов КРТ, а также потребность в бюджетных ресурсах, а также в объеме поддержки за счет средств Фонда ЖКХ, предоставляемых на компенсацию части затрат застройщика на переселение 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 и обеспечить адекватный учет таких сроков в процессе бюджетного планирования

Задачи моделирования проектов КРТ (2)

Моделирование проектов КРТ позволяет органам местного самоуправления и органам государственной власти субъектов Российской Федерации, реализующим проекты КРТ:

- ▶ своевременно обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки, а при необходимости и в генеральный план, иные документы градостроительного проектирования, необходимых для обеспечения условий реализации проектов КРТ, определенных по итогам моделирования
- ▶ обоснованно определить условия аукционов на право заключения договора КРТ, включая начальную цену аукционов, распределение финансовых обязательств между публичной стороной и застройщиком, что позволит повысить привлекательность проектов КРТ для застройщиков
- ▶ обоснованно определить объем бюджетной поддержки проектов КРТ, а также размер субсидии Фонда ЖКХ на компенсацию затрат застройщика на переселение граждан из аварийного жилья

СТРУКТУРА МОДЕЛИ ПРОЕКТА КРТ



Выбор параметров компенсаций

Определение форм компенсации и доли граждан, которые их получают



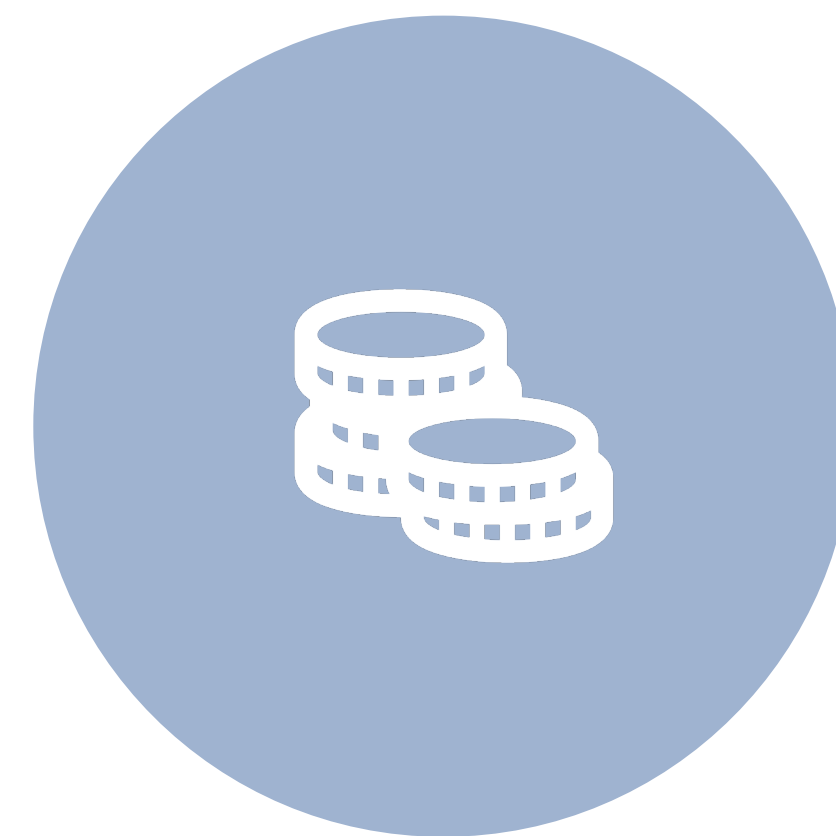
Исходные данные

Сбор всей необходимой информации о территории реализации проекта



Градостроительная модель

Определение максимального значения объема будущей застройки и её структуры



Экономическая модель проекта

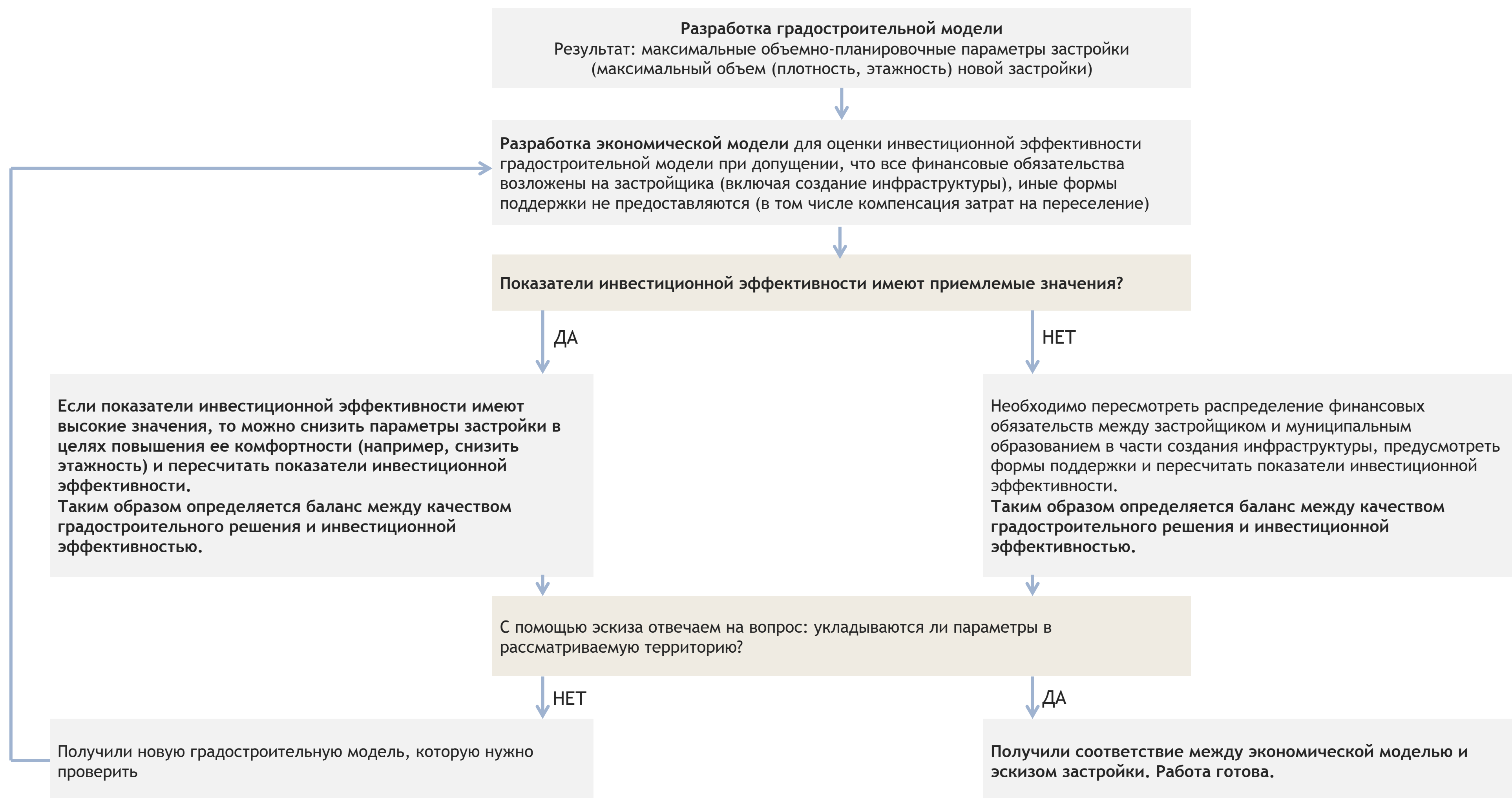
Расчет эффективности реализации проекта



Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Сравнение показателей эффективности в зависимости от планировки и форм компенсации

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ ПРОЕКТА КРТ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ПРОЕКТА

Метод моделирования - модель DCF (Discounted Cash Flow)

Блок 1 «Существующие и планируемые параметры застройки территории»

1. В данном блоке определяется сроки и объемы сноса существующей жилой и нежилой застройки.
2. Затем устанавливается очередность и объемы ввода всех объектов недвижимости (МКД, нежилые коммерческие помещения, объекты социальной инфраструктуры).

Блок 2 «Параметры инвестиционных и иных расходов»

1. Данный блок содержит параметры, которые необходимы для перехода от физических параметров блока 1 к финансовым показателям последующих блоков (стоимость строительства, стоимость покупки и аренды недвижимости в районе реализации проекта).
2. Все данные блока 2 должны ссылаться на исходные данные блока 1 в базовом периоде.
3. Для каждого года прогнозирования значение цены скорректированное на прогноз индекса цен (как правило на ИПЦ).

Блок 3 «Расходы на компенсации собственникам недвижимости»

1. В данном блоке определяется, какие виды компенсации будут предоставляться переселяемым гражданам.
2. Рассчитывается площадь жилья для каждого вида компенсации исходя из процентного распределения между формами компенсации.
3. Затем рассчитывается стоимость расходов на компенсацию.

Блок 4 «Капитальные и операционные расходы»

1. На основе показателей блока 1 о площади ввода в каждый год и блока 2 о удельной стоимости строительства рассчитываются ежегодные расходы на строительство всех объектов недвижимости, а также инфраструктуры.
2. К суммарным расходам прибавляются расходы на компенсацию, аренду жилья для переселяемых граждан и уплату цены права заключить договор РЗТ, КРТ.

Блок 5 «Доходы»

- На основе показателей блока 1 о площади ввода в каждый год и блока 2 о удельной стоимости недвижимости в данном блоке осуществляется расчет доходов застройщика:
- Жилые помещения (за вычетом помещений, которые предоставляются в обмен за снесенные жилые помещения и передаваемых государству для некоммерческого найма)
 - Нежилые коммерческие помещения
 - Парковочные места

Блок 6 «Структура финансирования»

1. В данном блоке необходимый объем финансирования для реализации проекта, который определяется в блоке 4, распределяется между:
 - Финансированием за счет собственных средств застройщика
 - Финансированием за счет продаж
 - Заемным краткосрочным проектным финансированием
 - Субсидиями Фонда ЖКХ застройщику
2. Также в рамках модели могут быть предусмотрены иные государственные субсидии.





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

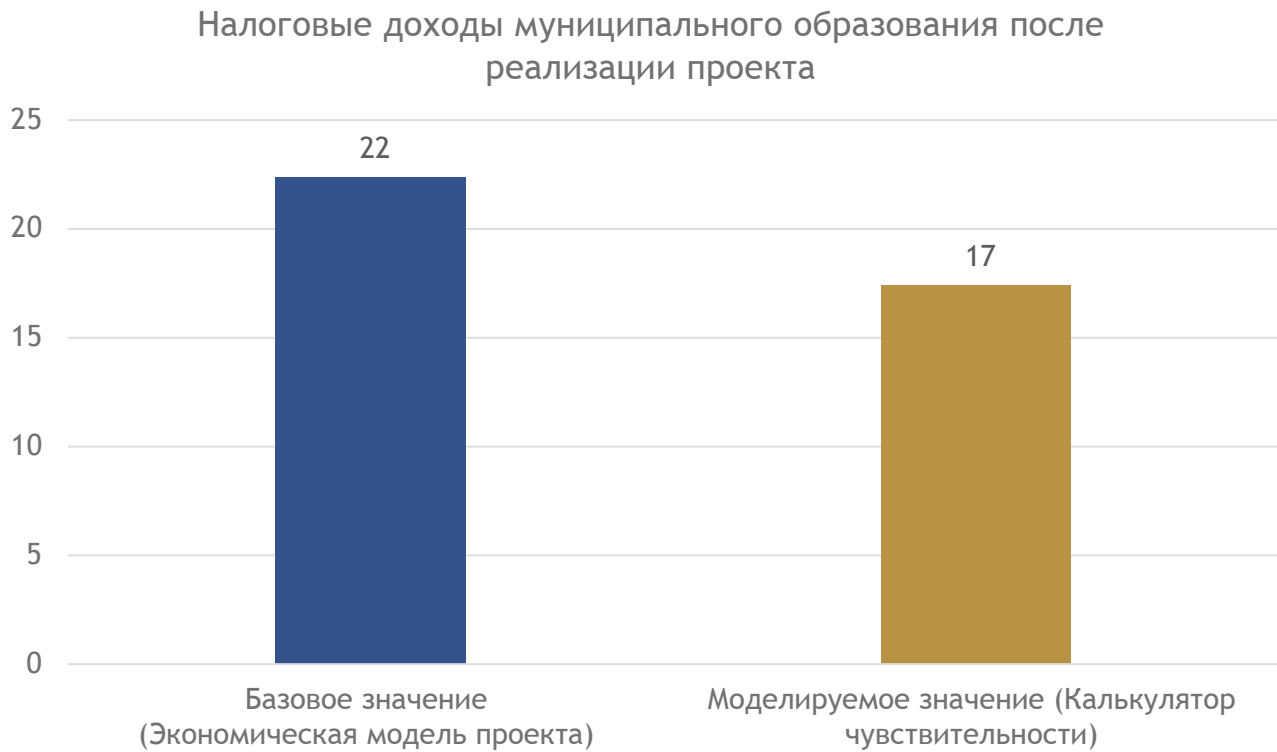
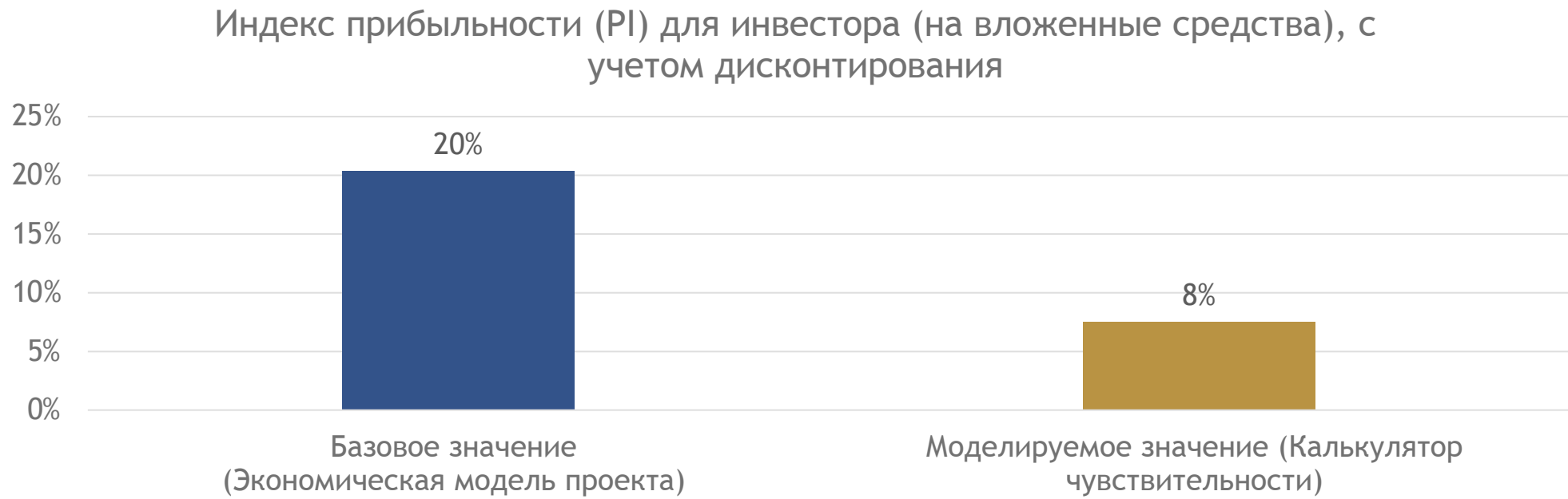
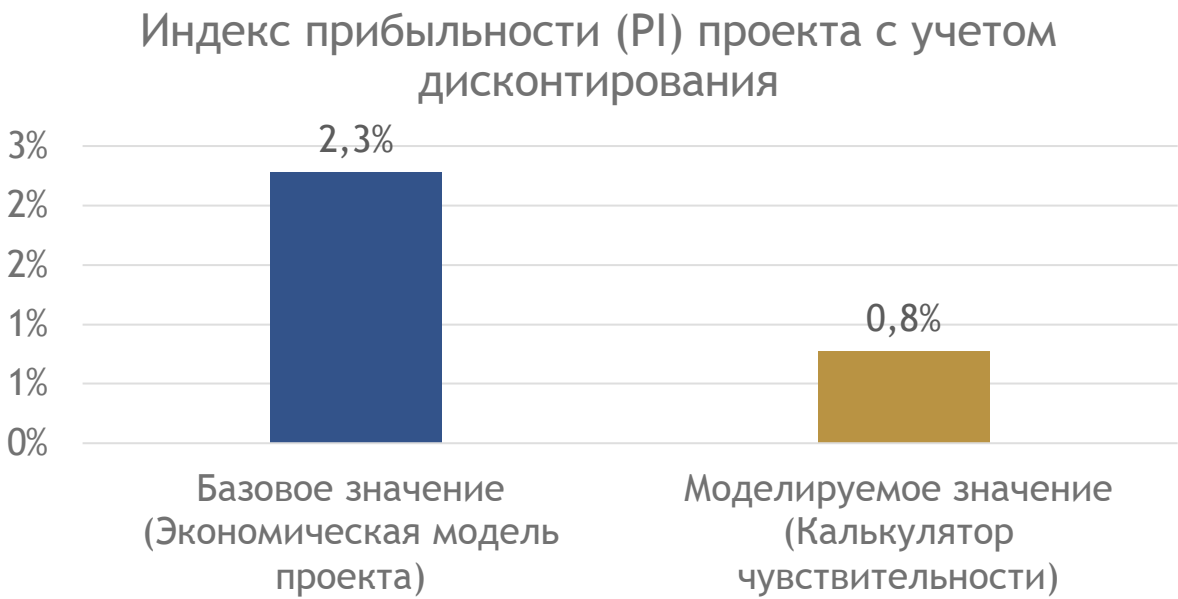
		Небольшая территория + Низкая этажность новой застройки		Большая территория + Средняя этажность новой застройки	
Параметры застройки	Единицы измерения	A		B	
Площадь территории	га	2,5		5	
Плотность застройки (НЕТТО)	кв. м СПП здания на 1 кв. м ЗУ	1,7		3,4	
Этажность	количество этажей	5		9	
Численность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



КАЛЬКУЛЯТОР ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА К ПАРАМЕТРАМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

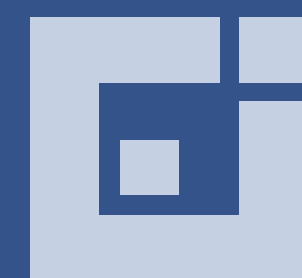
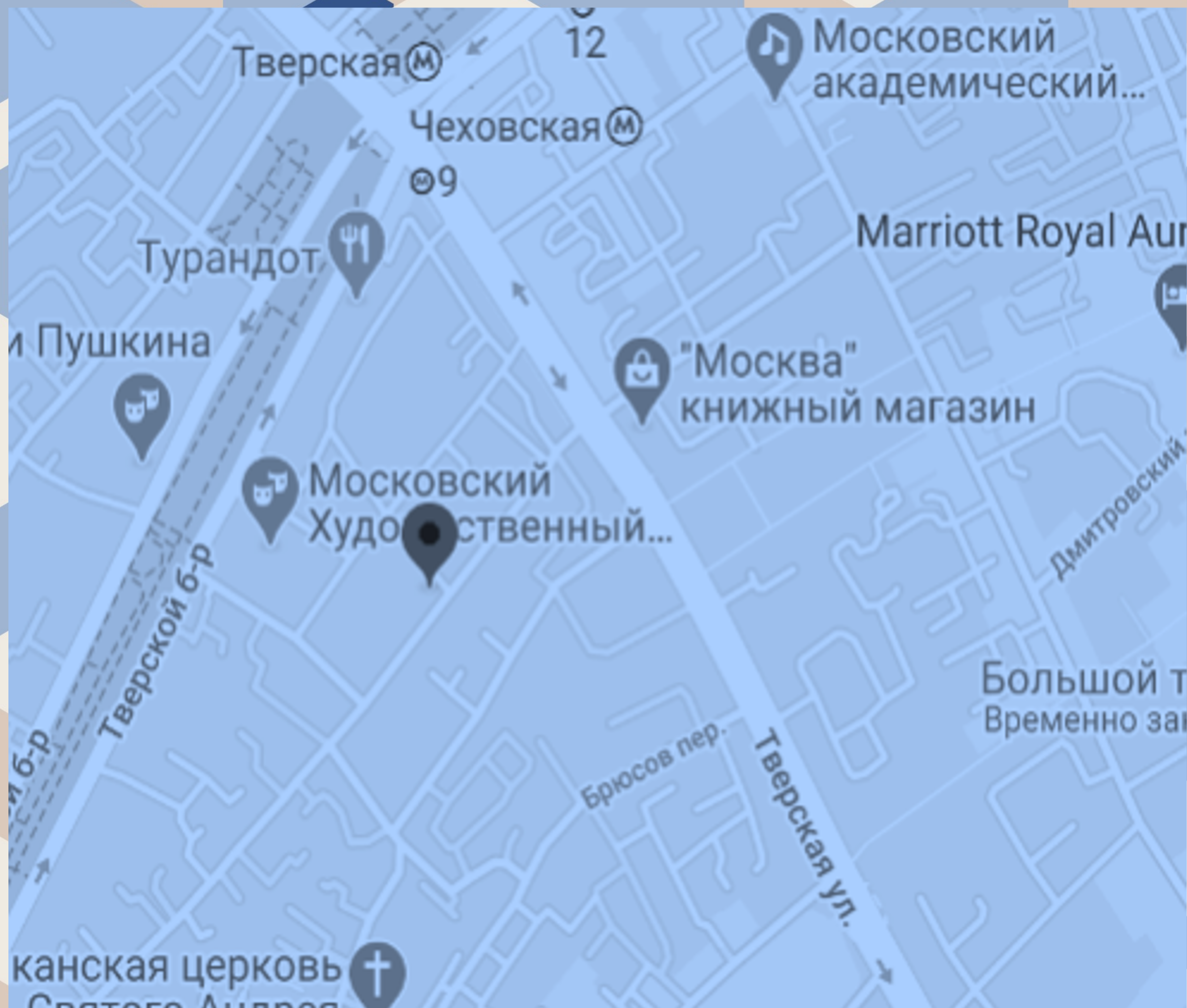
Эффективность проекта осталась на приемлемом уровне при условии изменения следующих параметров:

- Снижение этажности с 9 до 7 этажей
- Бюджетное финансирование создания инфраструктуры в полном объеме
- Снижение цены права РЗТ, КРТ, уплачиваемой застройщиком в бюджет по итогам аукциона, с 20 до 5 млн руб.
- Более комфортные формы компенсации для переселяемых граждан



- Проект остается эффективным
- На 20% выше выгоды для переселяемых граждан
- Более комфортная городская среда за счет снижения этажности





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

Web-site: www.urbaneconomics.ru

