

«Город для жизни»

Запуск активных инновационных процессов преобразования ветхих застроенных территорий в Калининграде

Эдуард Трутнев

научный руководитель направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города»

Фонд
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

Калининград, 27 мая 2016 года



Позиции для рассмотрения

РЗТ: проблемы ↔ инструменты

РЗТ: программирование ↔ моделирование

Калининград: пример рамочного моделирования

Выбор территории для экспериментального моделирования

Дистанционное рамочное моделирование выбранного
проекта РЗТ

Что дальше - ? последующее использование результатов
дистанционного рамочного моделирования



РЗТ: проблемы ↔ инструменты (1)

Проблемы, обозначенные городами
(связь проблем и инструментов)

Проблемы, выявленные по итогам моделирования:

1. Проблемы «бумажных неживых» проектов - отсутствие связи между программированием и моделированием

2. Проблема «порождения перманентной ветхости» - создание «неликвидных остатков»



РЗТ: проблемы ↔ инструменты (2)

- **Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов** (в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов)
- **Проблема № 2 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине отсутствия реального партнёрства застройщиков с администрациями**, когда последние не могут быть эффективными партнёрами – не располагают бюджетными средствами для принятия на себя части обязательств по реализации проекта РЗТ – по строительству инфраструктуры (социальной, транспортной, инженерно-технической)
- **Проблема № 3 – высокая вероятность блокирования реализации проекта РЗТ в случаях, когда хотя бы один из многих собственников недвижимости не согласен на расселение**
- **Проблема № 4 – нежелание собственников планируемых к расселению квартир менять место жительства** – перемещаться далеко от прежнего места жительства



РЗТ: проблемы ↔ инструменты (3)

- **Проблема № 5** – проблема невозможности, нецелесообразности расселения в пределах той же территории по причине её расположения вблизи санитарно-защитных зон (СЗЗ)
- **Проблема № 6** - проблема перехода обязательств по договору РЗТ от победителя аукциона к иным лицам
- **Проблема № 7** – проблема в виде последствий ранее совершённых нарушений законодательства при кадастровом учёте одного земельного участка не для одного МКД, но для нескольких МКД (затруднения по поводу возможности сноса расселённого МКД без согласия собственников квартир в иных МКД, невозможность получить разрешение на строительство)
- **Проблема № 8** – проблема рисков по причине отсутствия квалифицированных кадров для качественного моделирования проекта РЗТ и определения его рентабельности
- **Проблема № 9** – проблема проигрыша проектов РЗТ конкуренции с другими проектами - проблема нерентабельности проектов РЗТ (и, соответственно, неучастие в них инвесторов, застройщиков) ввиду того, что такие проекты проигрывают в соотношении с проектами комплексного освоения свободных от застройки территорий на периферии городов



РЗТ: проблемы ↔ инструменты (4)

Проблема № 1 неизбежный выход на систему управления

Проблемы	Инструменты		
	ИНСТРУМЕНТ 1	ИНСТРУМЕНТ 2	ИНСТРУМЕНТ 3
Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов (в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов)	Обеспечение правовых возможностей расширения границ проекта РЗТ от границ отдельных земельных участков до границ квартала, нескольких кварталов	Использование института «масштабных инвестиционных проектов»	Оптимальное определение границ территории, подлежащей развитию, на основе использования «предаукционного моделирования» проектов РЗТ



РЗТ: проблемы ↔ инструменты (5)

Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов

(в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов)

Инструмент № 1 – обеспечение правовых возможностей расширения границ проекта РЗТ от границ отдельных земельных участков до границ квартала, нескольких кварталов:

1) придание статуса несоответствия ПЗЗ тем объектам недвижимости, которые не определены пунктами 1 и 2 части 3 статьи 46.1 ГрК РФ – не являются аварийными многоквартирными домами и не включены в соответствующие адресные программы;

2) вносятся изменения в ПЗЗ, например, следующим образом. Ситуация: в квартале, в соседнем квартале, кварталах располагаются 2-3-этажные МКД, которые не являются ни аварийными, ни включёнными в соответствующие адресные программы. Действия инициаторов проекта РЗЗ таковы: обеспечивается подготовка и внесение изменений в ПЗЗ, минимальная этажность определяется, например, в 6 этажей



РЗТ: проблемы ↔ инструменты (6)

Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов

(в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов)

Инструмент № 2 – параллельно с использованием института РЗТ предлагается использовать институт «масштабных инвестиционных проектов» -

институт предоставления частным лицам без торгов земельных участков из публичной собственности для строительства за пределами границ проекта РЗТ - строительства, каковым может быть строительство дополнительных МКД для расселения граждан из аварийных и ветхих МКД, расположенных в границах проекта РЗТ. Данный инструмент предусмотрен статьей 39.6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ)

Инструмент № 3 – оптимальное определение границ территории, подлежащей развитию, на основе использования «предаукционного моделирования» проектов РЗТ



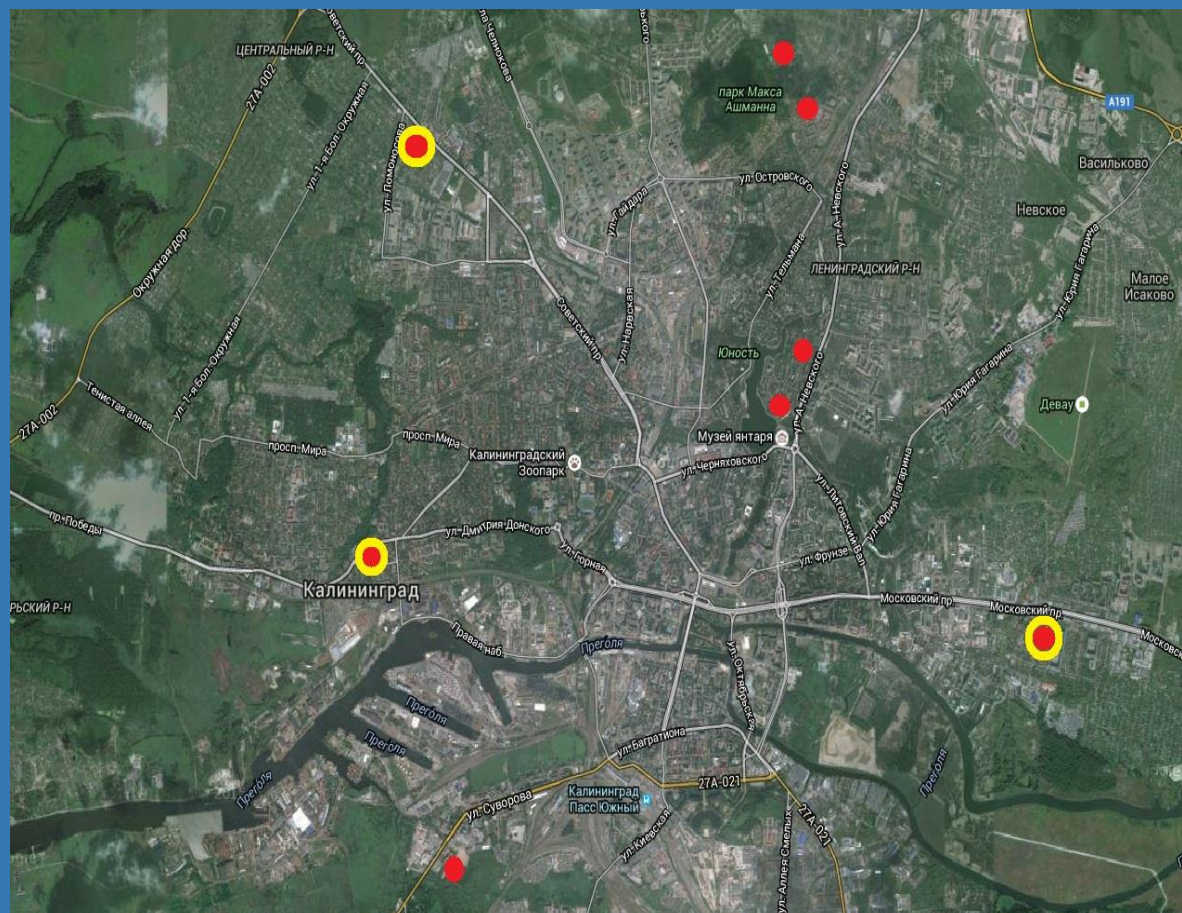
РЗТ: программирование ↔ моделирование (1)

Калининград. Нормативные правовые акты:

- Решение Окружного Совета депутатов города Калининграда от 25 января 2012 г. № 5 "Об утверждении новой редакции **Положения "О развитии застроенных территорий в границах городского округа "Город Калининград"**
- Решение Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427 «**Об утверждении новой редакции муниципальной адресной Программы по сносу, реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г. Калининграда на 2012-2016 годы**» (Далее -Программа)
- Решение Горсовета депутатов г. Калининграда (третьего созыва) от 22 февраля 2006 г. № 69 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования "Город Калининград"»
- Решение окружного Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) от 29 июня 2009 г. N 146 "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"»



РЗТ: программирование ↔ моделирование предлагаемые программой площадки РЗТ (2)



Местоположение площадок, запланированных в целях РЗТ в соответствии с Решением Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427



Площадки, оцениваемые экспертами ИЭГ на предмет возможности реализации на них рентабельного проекта РЗТ



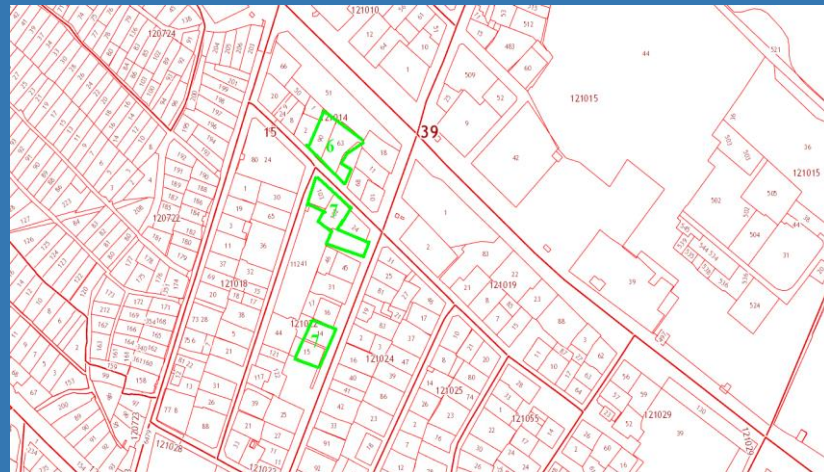
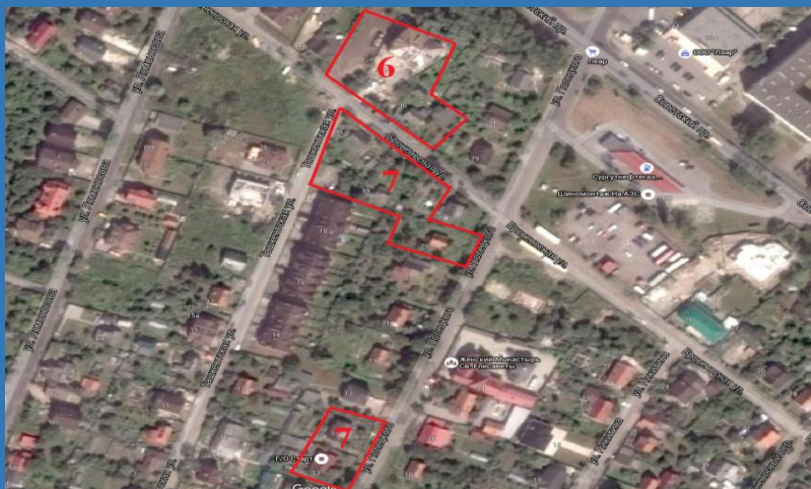
РЗТ: программирование $\longleftrightarrow$ моделирование

ВЫБОР ИЗ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОГРАММОЙ ПЛОЩАДОК

Район Улицы Броненосная



Проект РЗТ в границах ул. Броненосная, ул. Ташкентская



РЗТ: программирование - моделирование выбор из предлагаемых программой площадок Район Улицы Полецкого (4)

ВЫВОД:

- **Непригодность территории для моделирования проекта РЗТ в демонстрационно-методических целях по причине разбросанности земельных участков - невозможности создать целостное квартальное образование**



РЗТ: программирование - моделирование выбор из предлагаемых программой площадок Район Улицы Полецкого (5)

*Альтернативные сценарии дальнейшего
существования указанной территории*

- *Продолжается разрушение домов, вынуждающее жителей искать варианты, пригодные для жительства, на других территориях*
- *Люди своими силами аккумулируют финансовые ресурсы/средства и организуют капитальный ремонт разрушаемых домов*
- *Осуществляется прямое инвестирование специально выделяемых на реновацию указанных территорий бюджетных средств*



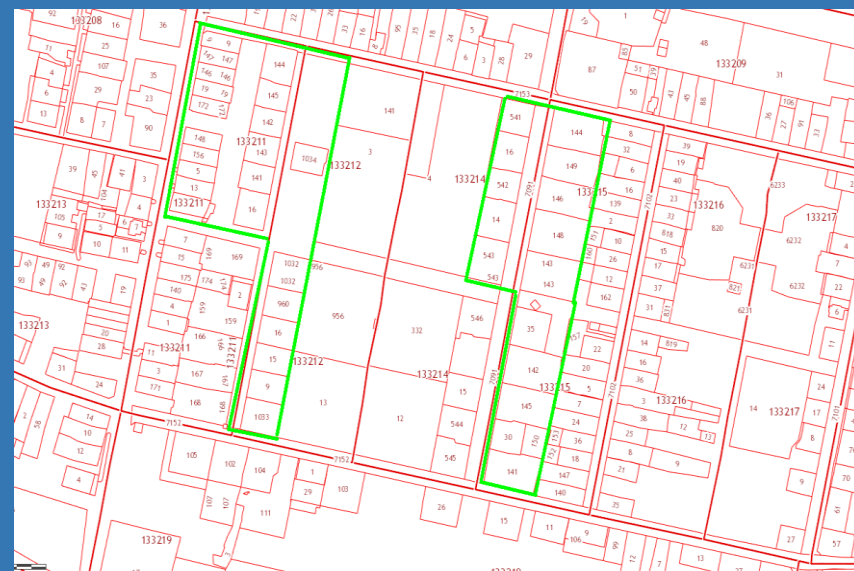
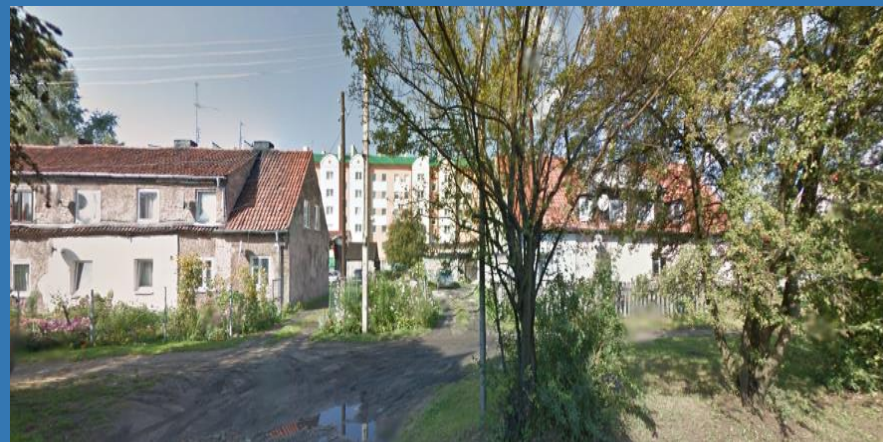
РЗТ: программирование ↔ моделирование

ВЫБОР ИЗ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОГРАММОЙ ПЛОЩАДОК

Район Улицы Тамбовской



Проект РЗТ в границах ул. Миклухо-Маклая, ул. Тамбовская



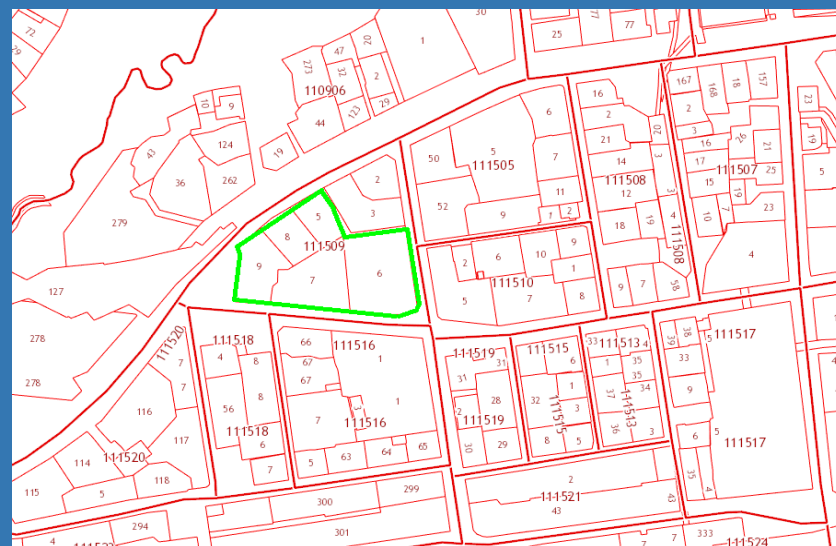
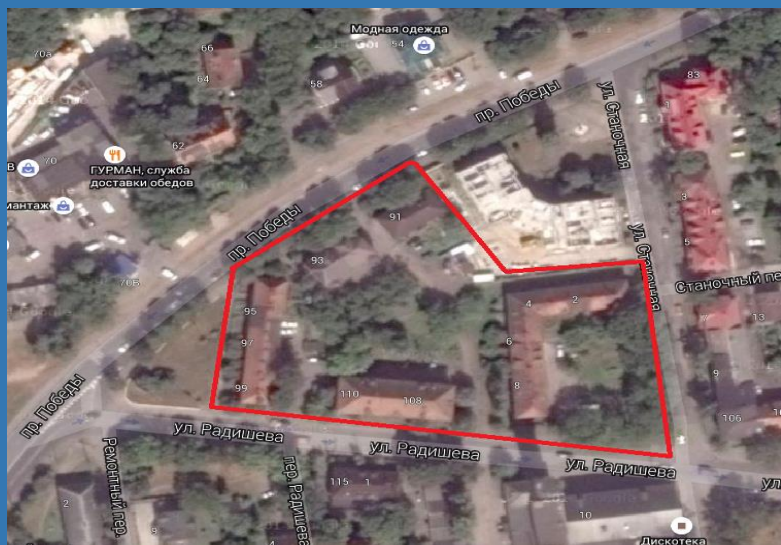
РЗТ: программирование ↔ моделирование

ВЫБОР ИЗ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОГРАММОЙ ПЛОЩАДОК

Район Улицы Радищева



Проект РЗТ в границах пр-та Победы, ул. Радищева



РЗТ: программирование $\longleftrightarrow$ моделирование выбор из предлагаемых программой площадок Район Улицы Радищева (8)

ВЫВОД:

- Территория пригодна для моделирования проекта РЗТ в демонстрационно-методических целях по причинам:

Наличия возможности организации квартальной застройки (несмотря на вторжение точечного объекта – препятствующего комплексности)

Наличия возможности расширения территории проекта РЗТ - возможности повышения рентабельности проекта



Дистанционное рамочное моделирование Выбранного проекта РЗТ



Дистанционное рамочное моделирование проекта РЗТ (1)

Цель дистанционного рамочного моделирования проекта РЗТ:

Получить ответ на вопрос «стоит ли игра свеч» - будет ли проект рентабельным, то есть инвестиционно привлекательным для потенциальных застройщиков

Если ответ «да, то при каких условиях - предложить возможности расширения потенциала проекта за счёт использования широкого набора правовых инструментов

Особенности:

Вариантные итерационные расчёты

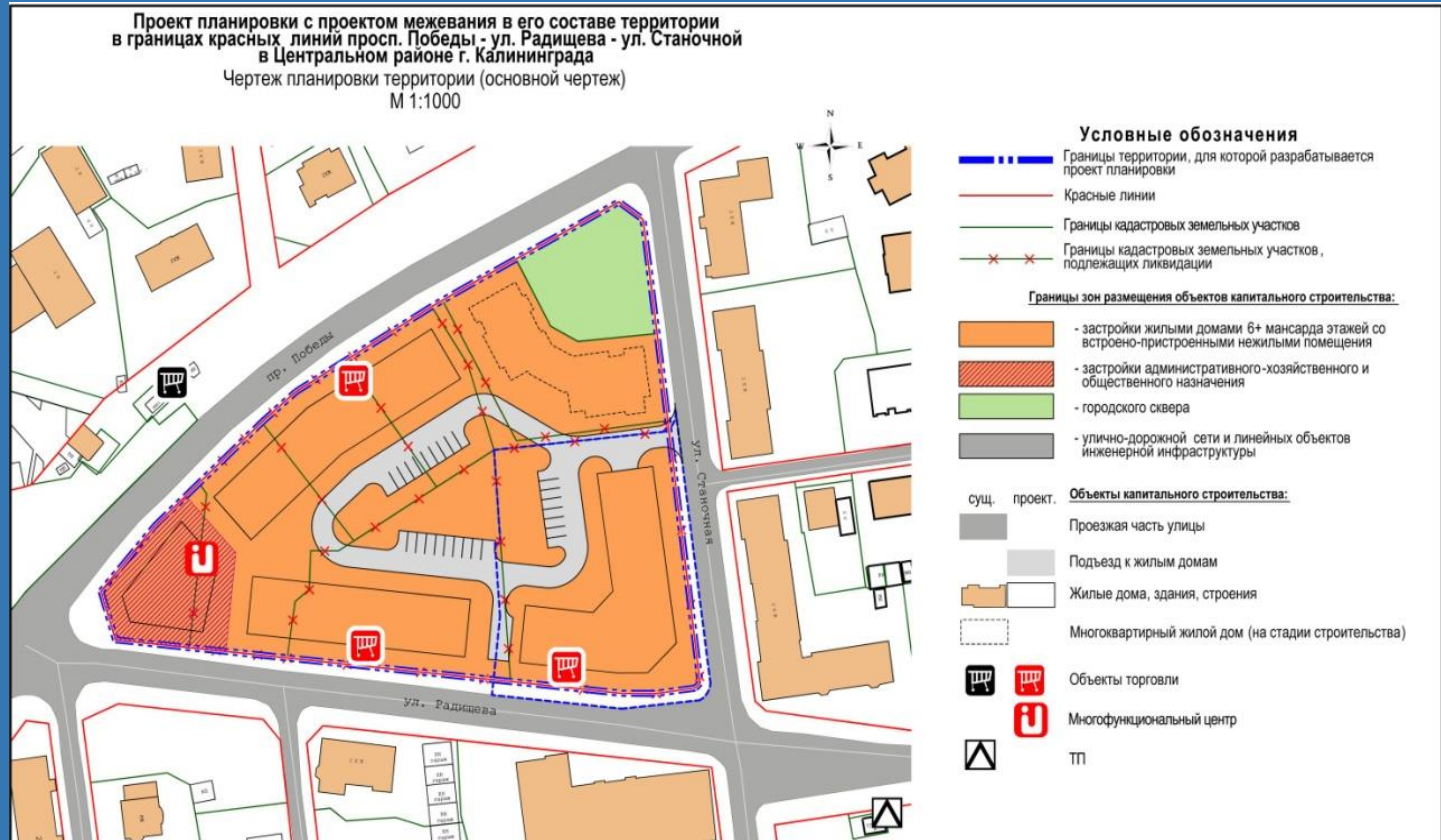
Сочетание пространственно-морфологических (архитектурных) компонентов с экономическими компонентами моделирования

Подготовка оснований для уточнения условий и показателей проекта на стадии подготовки документов для проведения аукциона



Дистанционное рамочное моделирование проекта РЗТ (2)

Оценка существующей ситуации



- Имеется проект планировки с неопределённым юридическим статусом
- Проект убыточный: дисконтированный уровень рентабельности: – 2%
- Предлагается вывести проект на уровень рентабельности. **КАК - ?**



НАПОМИНАНИЕ. РЗТ: проблемы ↔ инструменты (3)

Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов

(в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов)

Инструмент № 1 – обеспечение правовых возможностей расширения границ проекта РЗТ от границ отдельных земельных участков до границ квартала, нескольких кварталов:

1) придание статуса несоответствия ПЗЗ тем объектам недвижимости, которые не определены пунктами 1 и 2 части 3 статьи 46.1 ГрК РФ – не являются аварийными многоквартирными домами и не включены в соответствующие адресные программы;

2) вносятся изменения в ПЗЗ, например, следующим образом. Ситуация: в квартале, в соседнем квартале, кварталах располагаются 2-3-этажные МКД, которые не являются ни аварийными, ни включёнными в соответствующие адресные программы. Действия инициаторов проекта РЗЗ таковы: обеспечивается подготовка и внесение изменений в ПЗЗ, минимальная этажность определяется, например, в 6 этажей.



НАПОМИНАНИЕ. РЗТ: проблемы ↔ инструменты (4)

Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов

(в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов)

Инструмент № 2 – параллельно с использованием института РЗТ предлагается использовать институт «масштабных инвестиционных проектов» -

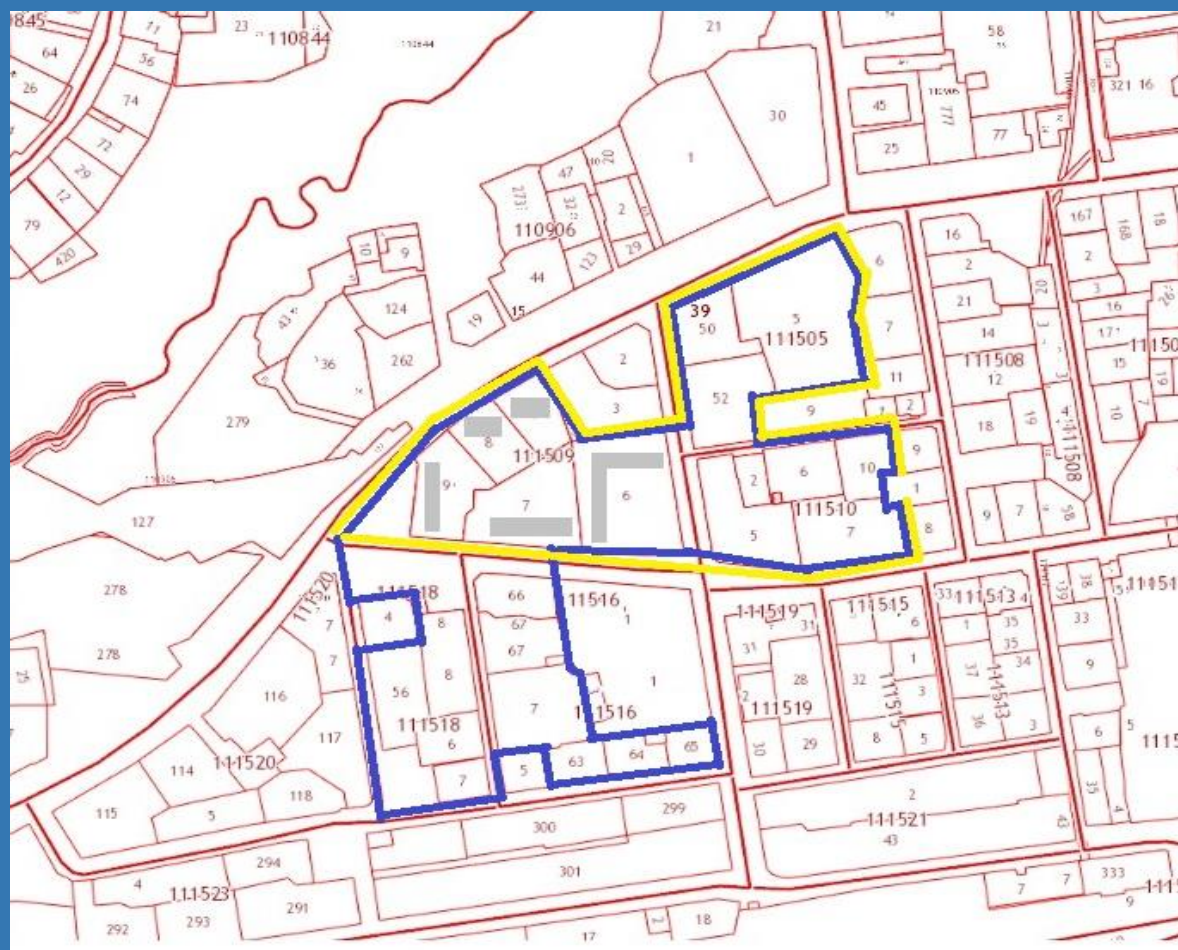
институт предоставления частным лицам без торгов земельных участков из публичной собственности для строительства за пределами границ проекта РЗТ - строительства, каковым может быть строительство дополнительных МКД для расселения граждан из аварийных и ветхих МКД, расположенных в границах проекта РЗТ. Данный инструмент предусмотрен статьей 39.6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ)

Инструмент № 3 – оптимальное определение границ территории, подлежащей развитию, на основе использования «предаукционного моделирования» проектов РЗТ



Дистанционное рамочное моделирование проекта (5)

Оценка окружения, варианты границ территории РЗТ



■ МКД, включенные в муниципальную адресную программу, утв. решением Окружного Совета депутатов г.Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427

Границы РЗТ:

- - Согласно вариантам А и Б
- - Согласно вариантам В, Г, Д



Дистанционное рамочное моделирование проекта РЗТ (6)

Сопоставление вариантов

Сравниваемые значения показателей	Значение показателей				
	По нескольким вариантам				
	Вариант А	Вариант Б	Вариант В	Вариант Г	Вариант Д
Моделирование морфологических характеристик проекта					
Моделирование различных статей расходов по годам					
Моделирование различных статей доходов по годам					

ЗАДАЧА: найти рамки для жизнеспособного проекта



Дистанционное рамочное моделирование проекта РЗТ (7)

Пример экономического моделирования варианта проекта

1	Показатель	Базовые показатели	Единица измерения	1	2	3	4	5	
2				1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Контроль сумм
3									
4	ПИР		руб.	46 079 437	46 079 437				
5	Затраты на снос			11 200 000					
6	Затраты на переселение			743 864 100					
7	Затраты на освобождение территории от прав третьих лиц (нежилые помещения)			54 500 000					
8	Затраты на строительство дома		руб.	593 320 175	593 320 175	593 320 175	593 320 175		
9	Затраты на социальную инфраструктуру					-	-		
10	Затраты на строительство подземного паркинга		руб.		50 595 000	50 595 000	50 595 000	50 595 000	
11	Затраты на строительство внутриплощадочной инфраструктуры			0	0	0	0		
12	Затраты на строительство внешнеплощадочной инфраструктуры			-	-				
13	Затраты на строительство уличной сети в границах РЗТ					-	-		
14	Затраты на благоустройство территории						46 250 000,00		
15	Затраты на строительство улиц (дорог) вне границ проекта					-			
16	Расходы на рекламу и риэлтеров	3%	руб.		35 659 994	37 621 293	39 502 358	41 477 476	
17	ИТОГО затраты на ПИР и СМР		руб.	1 448 963 712	689 994 612	643 915 175	690 165 175	50 595 000	
18	Темп роста цен, год			6,50%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
19	Итого затраты с учётом темпов роста цен		руб.	1 448 963 712	767 054 282	716 951 803	764 175 792	94 602 226	
20	Денежный поток от операционной деятельности								
21	Доходы от продажи квартир								
22	Количество продаваемых квартир	53 600	кв.м		13 400	13 400	13 400	13 400	
23	Стоимость за кв.м.	59 186	руб.		66 584	70 246	73 759	77 447	
24	Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
25	Доходы от продажи квартир с учётом темпов роста		руб.		892 228 950	941 301 542	988 366 619	1 037 784 950	
26	Доход от продажи мест в паркинге								
27	Количество мест в паркинге	500	шт.		125	125	125	125	
28	Стоимость одного машиноместа	500 000	руб.		562 500	593 438	623 109	654 265	
29	Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
30	Доход от продажи мест в паркинге с учётом темпов роста		руб.		70 312 500	74 179 688	77 888 672	81 783 105	
31	Доход от продажи коммерческих площадей								
32	Количество продаваемых площадей	13 400	кв.м		3 350	3 350	3 350	3 350	
33	Стоимость за кв.м.	60 000	руб.		67 500	71 213	74 773	78 512	
34	Темп роста цен		%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	
35	Доход от продажи коммерческих площадей		руб.		226 125 000	238 561 875	250 489 969	263 014 467	
36	Итого денежный поток от операционной деятельности		руб.		1 188 666 450	1 254 043 105	1 316 745 260	1 382 582 523	
37	Чистый денежный поток		руб.	-1 448 963 712	421 612 168	537 091 302	552 569 468	1 287 980 297	
38	Коэффициент дисконтирования	25,0%	%						
40	Дисконтированный денежный поток			-1 295 992 543	337 289 734	384 311 252	353 644 460	737 282 944	
41	Итого NPV		руб.	516 535 846					
42									
43				1 295 992 543	613 643 426	513 008 950	489 072 507	54 153 474	2 965 870 899
44					950 933 160	897 320 201	842 716 966	791 436 418	3 482 406 745



Дистанционное рамочное моделирование проекта РЗТ (8)

Сопоставление вариантов - **определение рамок для дальнейшего**

Сравниваемые значения показателей	Значение показателей по вариантам				
	Вариант А	Вариант Б	Вариант В	Вариант Г	Вариант Д
Площадь территории (га)	3,56 га + 0	3,56 га + ~ 1,0 га	4,7 га + ~ 1,0 га	4,7 га + ~ 1,0 га	4,7 га + ~ 1,0 га
Процент застройки планируемый (%)	~ 30%	~ 30%	~ 35%	~ 25 %	~ 25 %
Средневзвешенная этажность планируемая - эт	~ 6 эт.	~ 6 эт.	~ 6 эт.	~ 5 эт.	4 эт.
Площадь многоквартирных домов планируемая (тыс. кв.м)	~ 64 (+ 0)	~ 54 - 64 (+ 20 - 25)	~ 70 (+ 20 - 25)	~ 60 (+ 20 - 25)	~ 45 (+ 25)
Дисконтированный уровень рентабельности (%)	- 6%	9%	15 % (*)	10 %	5 %

(*) на последующей стадии предаукционной подготовки проекта договора должны уточняться, детализироваться характеристики выбранного варианта



ЧТО ДАЛЬШЕ - ?

Последующее использование результатов рамочного моделирования:

- **Дальше:** детализация-уточнение параметров, характеристик, условий проекта РЗТ для подготовки проектов документов для проведения аукциона на право РЗТ, включая:

Подготовка проекта договора с распределением обязательств сторон договора (в физическом и денежном выражениях)

- **Дальше:** изменение методики и практики программирования, имея в виду, что:

Программы в отношении ветхого жилого фонда должны подготавливаться вместе/параллельно с рамочным моделированием проектов РЗТ так, чтобы в программы включались бы «живые», не «мёртвые» проекты



ЧТО ДАЛЬШЕ - ?

Выводы для целей оптимальной градостроительной политики:

Не все нуждающиеся в развитии территории могут быть преобразованы с использованием механизма РЗТ

Для таких территорий возможны альтернативные сценарии (см. слайд 15)

При освоении новых территорий недопустимо воспроизводить отрицательные градостроительные решения, которые приводят к «разбросанности» территорий и невозможности их комплексного развития в будущем



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»



20 ЛЕТ