



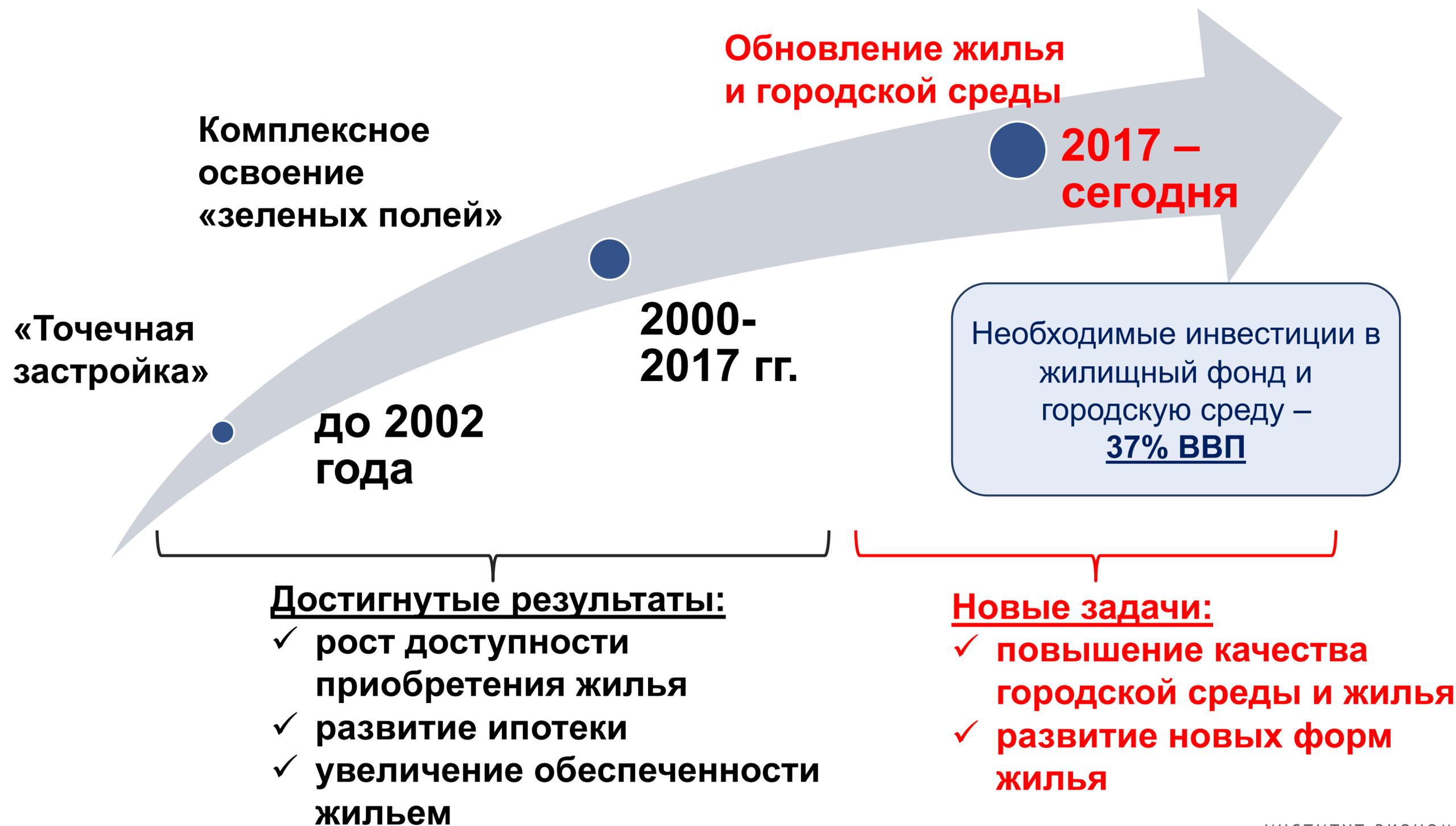
ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

**РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ
ТЕРРИТОРИЙ**

**Н. Б. Косарева, президент Фонда «Институт
экономики города»**

2022 г.

Достигнутые результаты и новые вызовы в градостроительной и жилищной сферах в России



Этапы регулирования редевелопмента на принципах публично- частного партнерства

1 Развитие застроенных территорий (ГрК РФ с 2006 г.)

2 Комплексное развитие территорий (ГрК РФ с 2016 г.)

3 Программа реновации жилищного фонда в Москве с 2017 г. (Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации»)

4 Новое регулирование комплексного развития территорий:
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»

Новое регулирование: виды КРТ

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	КРТ НЕЗАСТР. ТЕРРИТОРИЙ	ИНИЦИАТИВНОЕ КРТ
<p>В ГРАНИЦАХ ОДНОГО ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ИХ ЧАСТЕЙ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ (ЗУ), ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОКС):</p>			<p>Осуществляется по инициативе правообладателей ЗУ и (или) расположенных на них объектов недвижимости</p>
<p>1) аварийные МКД 2) МКД, соответствующие критериям, установленным субъектом РФ</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>3) могут быть другие ЗУ, иные объекты недвижимости, расположенные в границах того же элемента планировочной структуры</p>	<p>1) аварийные ОКС 2) ОКС, планируемые к сносу/реконструкции на основании адресных программ субъектов РФ 3) ЗУ, ОКС, не соответствующие ВРИ и предельным параметрам, установленным в ПЗЗ 4) самовольные постройки</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>5) могут быть другие ЗУ, иные объекты недвижимости, расположенные в границах того же элемента планировочной структуры (КРОМЕ МКД, ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОБЪЕКТОВ ИЖС, САДОВЫХ ДОМОВ)</p>	<p>ЗУ в публичной собственности, в том числе ОКС на таких ЗУ, при условии, что ни ЗУ, ни ОКС не обременены правами третьих лиц</p>	



Субъекты принятия решения о КРТ (часть 2 статьи 66 ГрК РФ)

Правительство РФ

- в границах территории расположены исключительно ЗУ и (или) иные объекты недвижимости в федеральной собственности
- решение о КРТ реализуется в рамках приоритетного инвестпроекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным РФ

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта РФ
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом РФ
- территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах 2 и более муниципальных образований

Глава местной администрации

все остальные случаи

Полномочия субъектов РФ в сфере КРТ жилой застройки

В ГрК РФ установлены полномочия по принятию актов по 21 вопросу

Обязательные полномочия

1. Перечень предельных параметров разрешенного строительства
2. Порядок определения границ территории КРТ
3. Порядок реализации решения о КРТ
4. Порядок согласования границ территории КРТ с субъектом РФ в случае подготовки проекта решения о КРТ главой местной администрации
5. Критерии «неаварийных» МКД, которые могут быть расположены на территории КРТ
6. Порядок приобретения за доплату жилых помещений при расселении МКД, соответствующих критериям
7. Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
8. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ
9. Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и подлежащих включению в проект КРТ
10. Порядок передачи владельцем специального счета прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию

Факультативные полномочия

1. Особенности принятия решения о КРТ в отношении территории, определенной в ПЗЗ
2. Иные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ
3. Случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий
4. Предоставление равнозначного жилого помещения и стандарты равнозначного жилого помещения при расселении МКД, соответствующих критериям
5. Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД, соответствующих критериям
6. Расселение коммунальных квартир в МКД, соответствующих критериям
7. Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке в МКД, соответствующих критериям
8. Определение иных объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
9. Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ
10. Более ранний срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД, соответствующего критериям
11. Определение субъектом РФ юридического лица, созданного субъектом РФ и обеспечивающего реализацию принятого субъектом РФ решения о КРТ



Сведения о реализации субъектами РФ регуляторных полномочий в сфере КРТ жилой застройки (по состоянию на май 2022 г.)

- 21 ПОЛНОЧИЕ СУБЪЕКТОВ РФ: 10 - ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ* И 11 - ФАКУЛЬТАТИВНЫХ
- ТОЛЬКО 36 СУБЪЕКТОВ РФ ПРИНЯЛИ АКТЫ ПО ВСЕМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПОЛНОМОЧИЯМ

№	Группы субъектов РФ	Количество субъектов РФ
1.	Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и практически все** факультативные полномочия	1 (Нижегородская область)
2.	Субъекты РФ, которыми реализованы все обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	35
3.	Субъекты РФ, которыми реализованы отдельные обязательные полномочия и отдельные факультативные полномочия	47
4.	Субъекты РФ, которыми не реализованы ни обязательные, ни факультативные полномочия	2 (г. Москва, г. Санкт-Петербург)

* К обязательным отнесено также полномочие по установлению критериев для домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки, поскольку отсутствие таких критериев будет препятствовать реализации проекта о КРТ жилой застройки в отношении территории с такими ветхими объектами. Если исключить такое полномочие из числа обязательных, то все иные обязательные полномочия реализованы в 58 субъектах РФ.

**За исключением факультативного полномочия по принятию субъектом РФ НПА, предусматривающего дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений



Жилищные гарантии переселяемым собственникам и нанимателям жилых помещений

Цели:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение их уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены

Базовые жилищные гарантии, установленные ЖК РФ:

- **для собственников жилых помещений:** предоставление равноценного возмещения или другого жилого помещения в собственность с зачетом его стоимости при определении размера возмещения (части 3 и 4 статьи 32.1 ЖК РФ)
- **для нанимателей жилых помещений:** предоставление другого жилого помещения по договору социального найма (или по письменному заявлению нанимателя на праве собственности), общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении



Полномочия субъектов РФ по установлению дополнительных мер жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)

- Все меры жилищной поддержки (кроме последней из указанных, которая не установлена ни одним субъектом РФ) - **6 субъектов РФ**
- Предоставление равнозначного жилого помещения - **13 субъектов РФ**
- Расселение коммунальных квартир - **8 субъектов РФ**
- Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке - **9 субъектов РФ**
- Порядок приобретения жилых помещений за доплату (обязательное полномочие) - **75 субъектов РФ**



Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (обязательное полномочие)

Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ



Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ



Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

Содержание Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки

Подготовлены
Институтом экономики
города и размещены на
сайтах Минстроя России
и Фонда ЖКХ

1

Рекомендации по подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки и проект решения о КРТ жилой застройки

2

Рекомендуемые проекты документов для заключения договора о КРТ на торгах, в том числе проект договора о КРТ жилой застройки

3

Рекомендации по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки

4

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу включения МКД в границы территории КРТ жилой застройки

5

Рекомендации по реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом РФ

6

Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки, в том числе модель проекта КРТ жилой застройки

Основной подход Методических рекомендаций - минимизация рисков реализации проектов КРТ жилой застройки

СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

Экономическая неэффективность проекта КРТ и (или) большие бюджетные затраты

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

Рост градостроительных конфликтов

СНИЖЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНФЛИКТОВ

ФАКТОР УСПЕХА - ОБЩЕСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА:

- обоснованность преобразования деградирующих территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной комфортной городской среды
- проведение общественных обсуждений и учет их результатов

Несбалансированность интересов участников проектов КРТ

ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

ФАКТОР УСПЕХА - КАЖДЫЙ УЧАСТНИК ПРОЕКТА ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ ВЫГОДУ:

- инвестор-застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



Анализ градостроительного контекста территории

- Предварительный анализ градостроительного контекста - сбор сведений о территории и недвижимости, о правах и ограничениях, переселяемых гражданах, проведение «натурного» обследования территории и объектов, анализ полученных градостроительных сведений
- Цели предварительного анализа градостроительного контекста:
 - ✓ установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории жилой застройки требованиям ГрК РФ
 - ✓ выявить существующие запреты и (или) ограничения на использование земельных участков, на строительство/реконструкцию ОКС
 - ✓ собрать исходные данные, необходимые для проведения пространственно-экономического моделирования и подготовки мастер-плана

! Чем больше сведений о территории будет получено до принятия решения о КРТ жилой застройки, тем меньше рисков будет впоследствии при реализации проекта КРТ жилой застройки



Архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) КРТ жилой застройки

Мастер-план КРТ жилой застройки является результатом комплексной градостроительной и пространственно-экономической проработки территории, который отражает перспективное градостроительное видение такой территории по завершении реализации проекта КРТ

- обеспечивает возможность обоснования сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки, в том числе границ территории и основных параметры комплексного развития территории
- проект решения о КРТ жилой застройки рекомендуется представлять на утверждение с обосновывающими материалами, в состав которых включать мастер-план
- рекомендуется включать основные параметры мастер-плана в решение о КРТ жилой застройки и установить их обязательное соблюдение при реализации такого решения
- необходимость подготовки мастер-плана рекомендуется предусмотреть порядком подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки, утверждаемым субъектом РФ

Обязательная разработка мастер-плана КРТ предусмотрена в 25 субъектах РФ (лучшая практика - Нижегородская область)



Два допустимых подхода к изменению правил землепользования и застройки при принятии решения о КРТ жилой застройки

Если территория КРТ не определена в ПЗЗ или ее границы не совпадают с границами в ПЗЗ, а также ВРИ и предельные параметры не соответствуют ПЗЗ, то допускаются два подхода:

1. В СООТВЕТСТВИИ С ГрК РФ:

- принятие решения о КРТ с указанием границ территории, ВРИ и предельных параметров, которые не соответствуют ПЗЗ
- подготовка документации по планировке территории КРТ одновременно с подготовкой изменений в ПЗЗ
- утверждение документации по планировке территории КРТ
- внесение изменений в ПЗЗ не позднее 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории КРТ

2. В СООТВЕТСТВИИ С АКТОМ СУБЪЕКТА РФ:

- подготовка проекта решения о КРТ
- подготовка проекта внесения изменений в ПЗЗ в части границ территории КРТ и градостроительных регламентов в соответствии с проектом решения о КРТ
- внесение изменений в ПЗЗ
- принятие решения о КРТ, которое соответствует ПЗЗ

Субъекты РФ, установившие такой подход полностью или частично: Нижегородская область (лучшая практика), Архангельская область (в части определения в ПЗЗ территории КРТ), Владимирская область (с исключениями для принятия решения о КРТ субъектом РФ)



Использование средств Фонда ЖКХ на реализацию решения о КРТ жилой застройки

- В соответствии с пп. 4 и 5 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ (пп. 5 и 6 части 6 статьи 13 Федерального закона № 218-ФЗ) средства Фонда ЖКХ могут использоваться на предоставление:
 - субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение (*принимается поправка: или на оплату расходов*) понесенных ими расходов на расселение аварийного жилищного фонда в размере:
 - до 25% нормативной стоимости переселения
 - от 25 до 100% нормативной стоимости переселения - по решению Правительства РФ в случаях и порядке, установленных постановлением Правительства РФ от 1.06.2021 г. № 846
 - субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда в размере до 100% нормативной стоимости переселения

Пространственно-экономическое моделирование проектов КРТ жилой застройки



Цель на самой первой стадии - примерная оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ для принятия решения о целесообразности или нецелесообразности реализации такого проекта

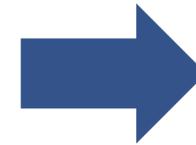
Цель при разработке мастер-плана и проекта решения о КРТ - финансово-экономическое обоснование, в том числе оценка:

- возможных общих градостроительных показателей (размещение ОКС жилого и нежилого назначения) развития территории КРТ
- объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из жилых зданий, подлежащих расселению
- необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на территории
- необходимого объема финансирования, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах регионального и местного бюджетов, в том числе предоставляемых Фондом ЖКХ
- сроков реализации проекта КРТ жилой застройки



Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

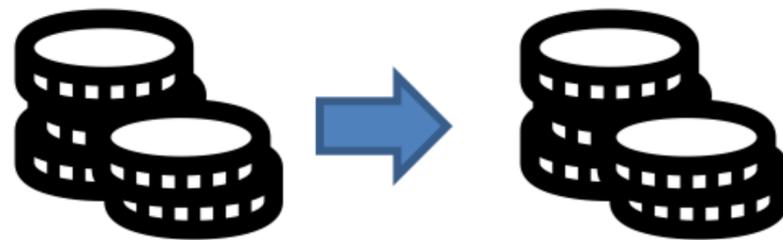
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



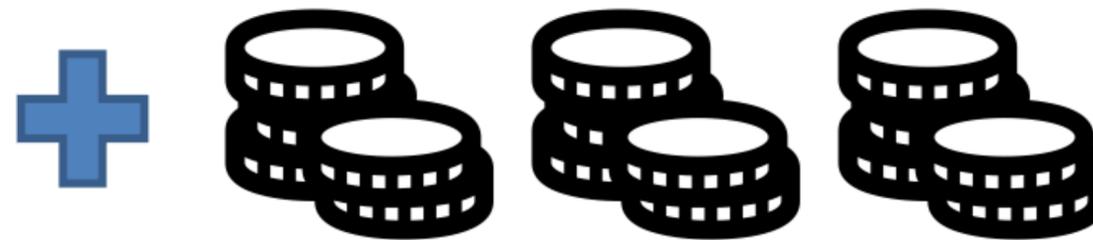
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

Если проект КРТ будет неприемлем хотя бы для одной группы основных стейкхолдеров, он не будет реализован (либо риски не реализации (блокирования) проекта будут предельно высоки)

Стоимость территории до преобразования



Стоимость территории после преобразования



Застройщик

Город

Собственники
недвижимости

СТРУКТУРА МОДЕЛИ ПРОЕКТА КРТ



Базовые параметры

Определение базовых параметров проекта, а также форм компенсации и доли граждан, которые их получают



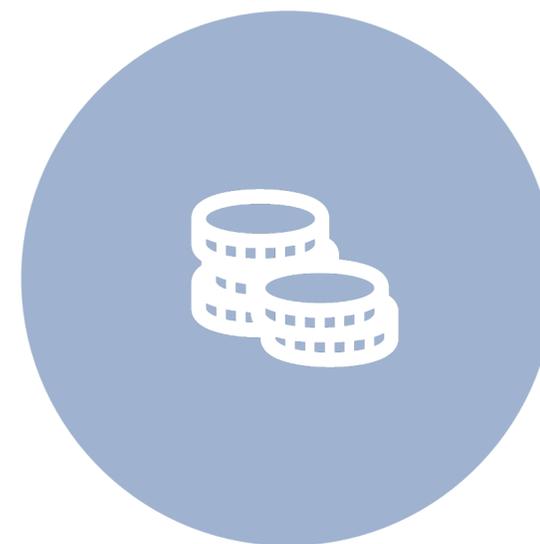
Исходные данные

Сбор всей необходимой информации о территории реализации проекта



Градостроительная модель

Определение максимального значения объема будущей застройки и её структуры



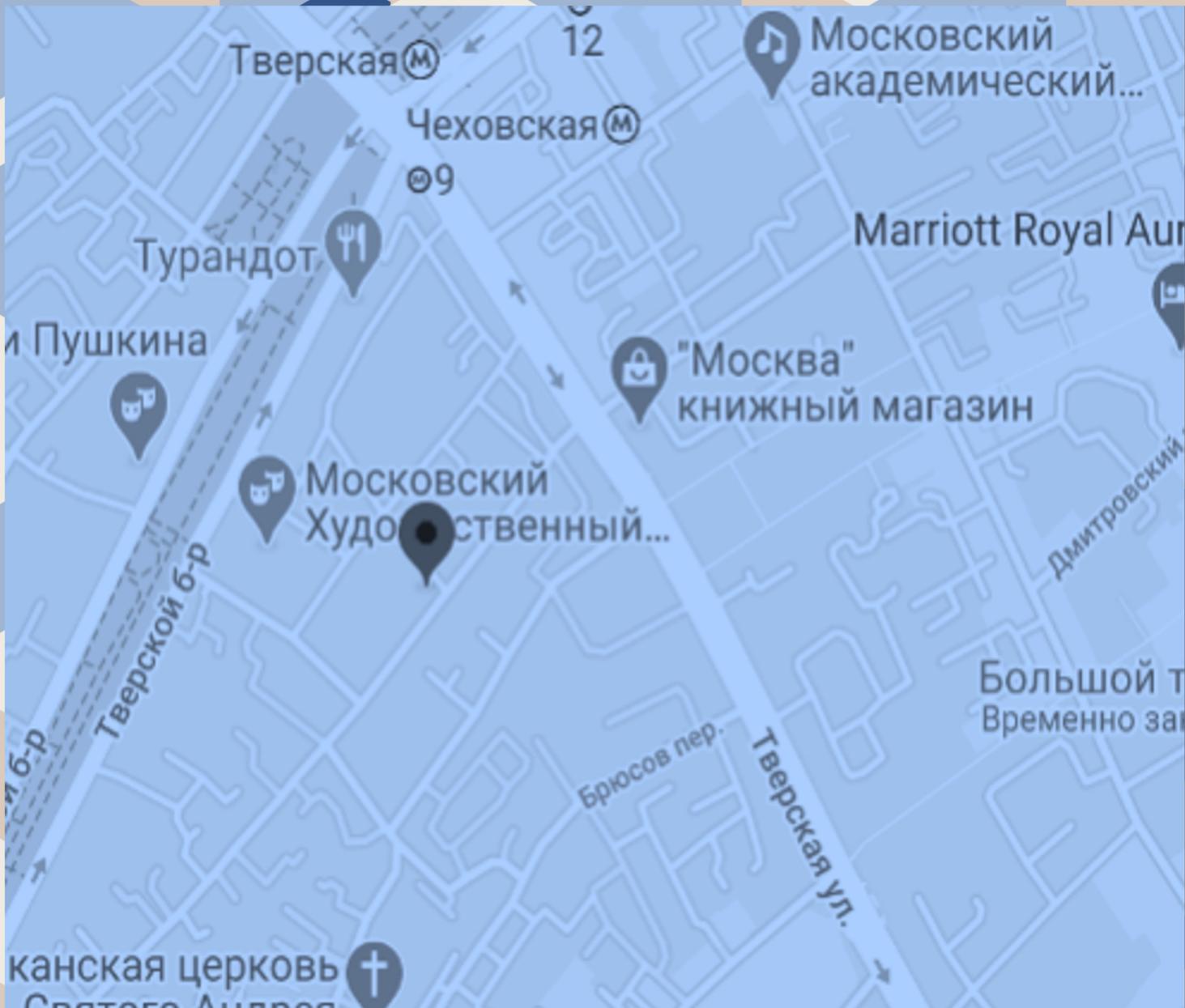
Экономическая модель

Расчет эффективности реализации проекта в модели дисконтированных денежных потоков DCF (Ms Excel)



Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Сравнение показателей эффективности в зависимости от планировки и форм компенсации



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, 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

