



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Рекомендации по нормативному правовому
регулированию и методическому сопровождению
проектов КРТ жилой застройки

Т. Д. Полиди,
вице-президент Фонда "Институт экономики города",
канд. экон. наук

Краснодар, 10 октября 2025 года

Миссия и направления деятельности ИЭГ



Миссия: содействие социально-экономическому развитию территорий городов и регионов России

ИЭГ - некоммерческая организация, созданная в 1995 году. За 30 лет деятельности мы оказали поддержку по направлениям развития законодательства, разработки документов стратегического планирования, концепций и программ в градостроительной сфере и сфере ЖКХ более чем 70 городам России

Разработка концепций и проектов нормативных правовых актов в градостроительной и жилищной сферах

Комплексная аналитика городских процессов, оценка эффективности управления городскими территориями с использованием стандартных и больших данных, подготовка рекомендаций по повышению такой эффективности

Разработка рекомендаций по скоординированному управлению социально-экономическим развитием на территориях городских агломераций, в том числе по координации документов стратегического планирования, территориального планирования

Пространственно-экономическое моделирование проектов по КРТ

Разработка дорожных карт (планов) мероприятий по реализации проектов КРТ и организационно-методическое обеспечение реализации строительных проектов



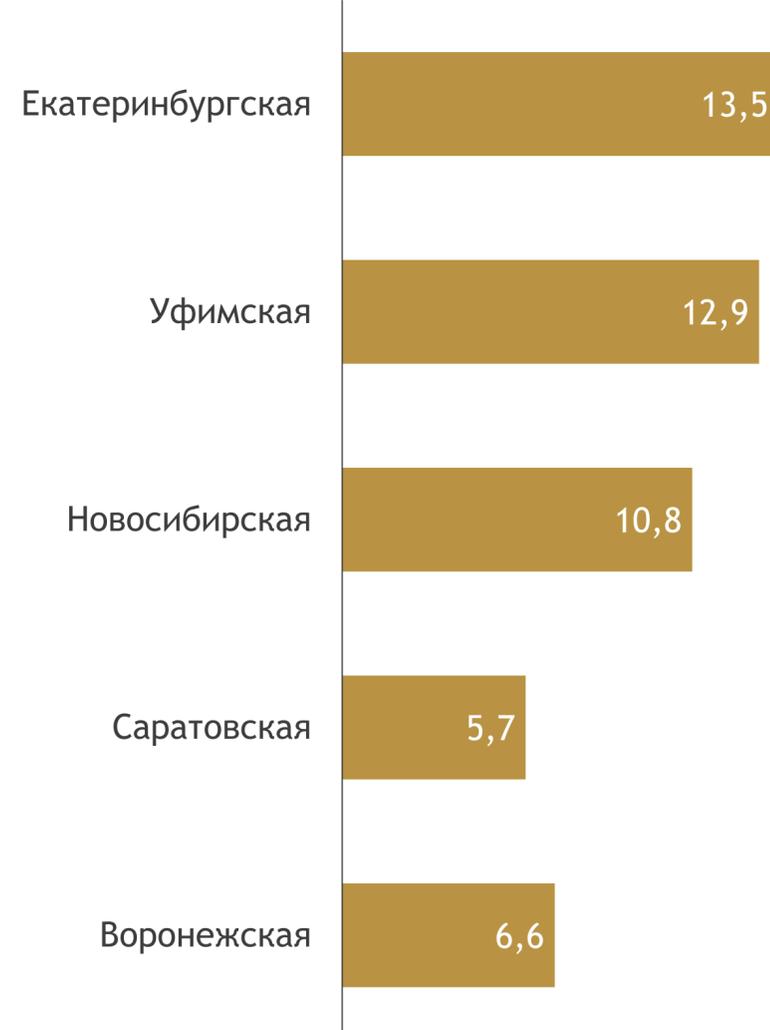
Тренды в демографии, жилищной и градостроительной сферах Краснодарской агломерации

В большинстве из 17 крупнейших агломераций население увеличилось с 2010 года более чем на 5 %, в том числе в 5 из них - более чем на 15 %*

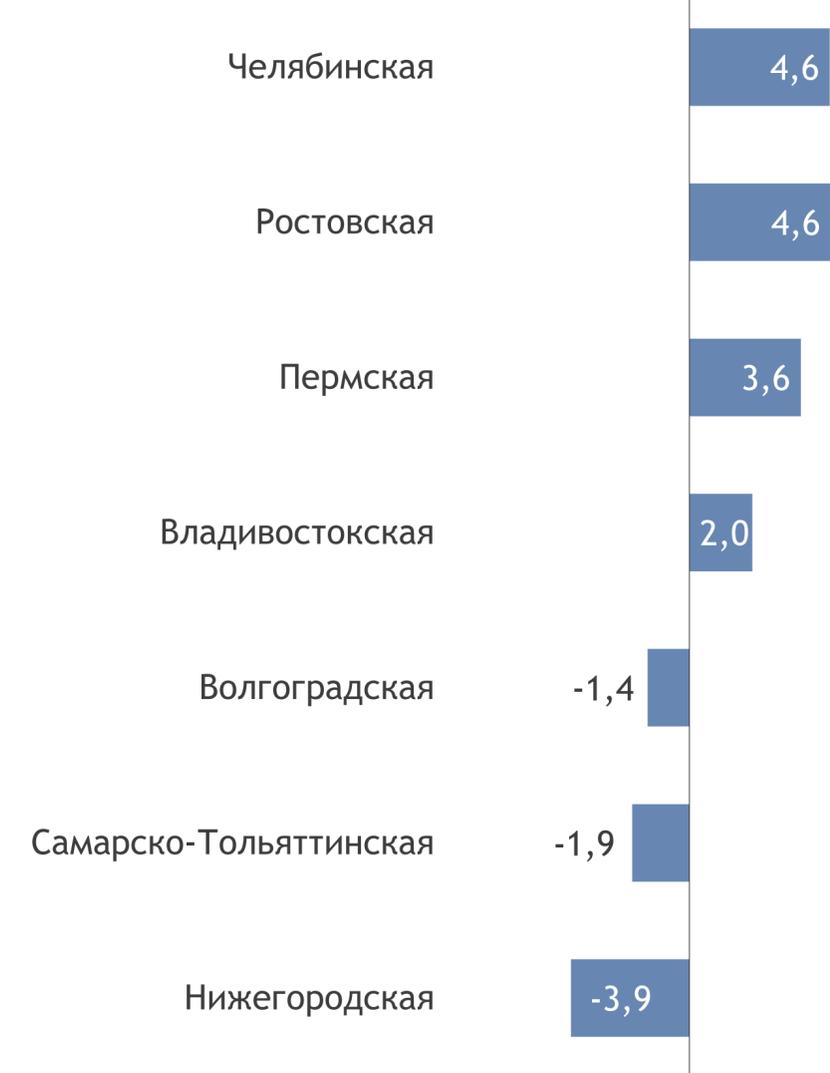
Лидеры роста численности населения (прирост за 15 лет более 15 %), %



Средние темпы роста численности населения (прирост за 15 лет 5-15 %), %



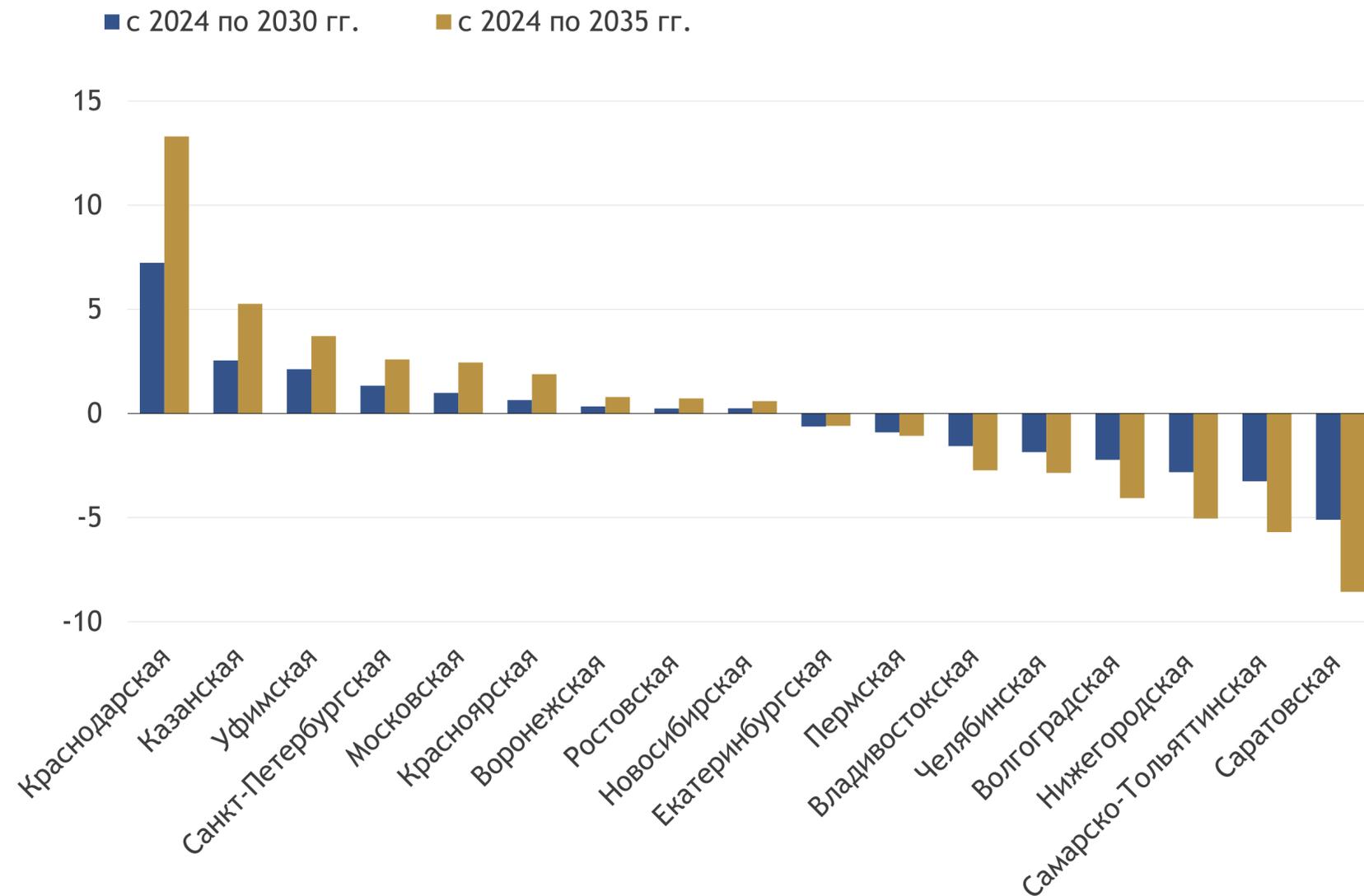
Аутсайдеры по темпам роста численности населения (прирост за 15 лет менее 5 %), %



Источник: данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата «Оценка численности населения на 1 января текущего года». URL: (дата обращения: 29.05.2025).
* Здесь и далее: для отчетного года значение численности населения приведено на 1 января следующего года.

К 2030 году убыль населения может произойти в 8 из 17 крупнейших агломераций, при том что в 13 агломерациях численность населения может составить более 50 % от общей численности населения соответствующего субъекта РФ

Прогнозируемый прирост (убыль) численности населения 17 крупнейших агломераций, %



Прогнозные значения постоянного населения 17 крупнейших агломераций и их вклада в население соответствующих субъектов РФ (ранжирование агломераций по абсолютным значениям численности населения)

- Численность населения агломерации в 2030 году (прогноз)
- Доля от численности населения соответствующих субъектов РФ, %

Московская	19 598	●88,6
Санкт-Петербургская	6 928	●89,2
Самарско-Тольяттинская	2 609	●86,9
Екатеринбургская	2 360	●57,5
Новосибирская	2 281	●82,5
Ростовская	2 133	●53,2
Краснодарская	1 902	●29,8
Казанская	1 768	●44,7
Нижегородская	1 693	●58,2
Челябинская	1 603	●49,0
Уфимская	1 590	●40,3
Красноярская	1 511	●54,4
Волгоградская	1 446	●62,0
Воронежская	1 352	●61,7
Пермская	1 320	●55,4
Саратовская	1 203	●54,4
Владивостокская	836	●60,7

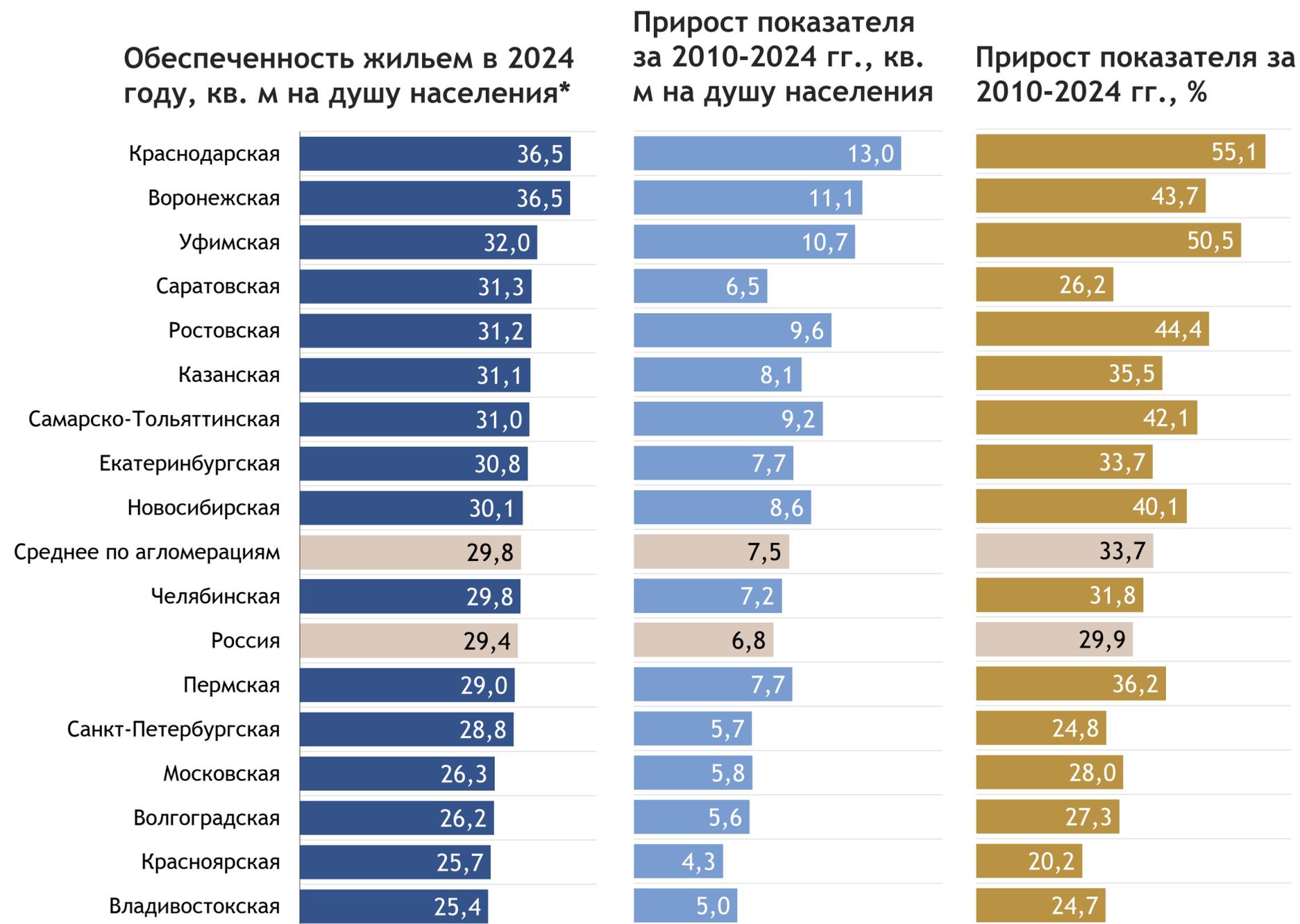


Источник: данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата «Оценка численности населения на 1 января текущего года». URL: обращения: 29.05.2025); данные Росстата «Предположительная численность населения Российской Федерации до 2045 года». URL: обращения: 01.11.2024). * Для Московской и Санкт-Петербургской - доля от общей численности населения соответствующего города федерального значения и области, для Краснодарской - доля от общей численности населения Краснодарского края и Республики Адыгея.

(дата

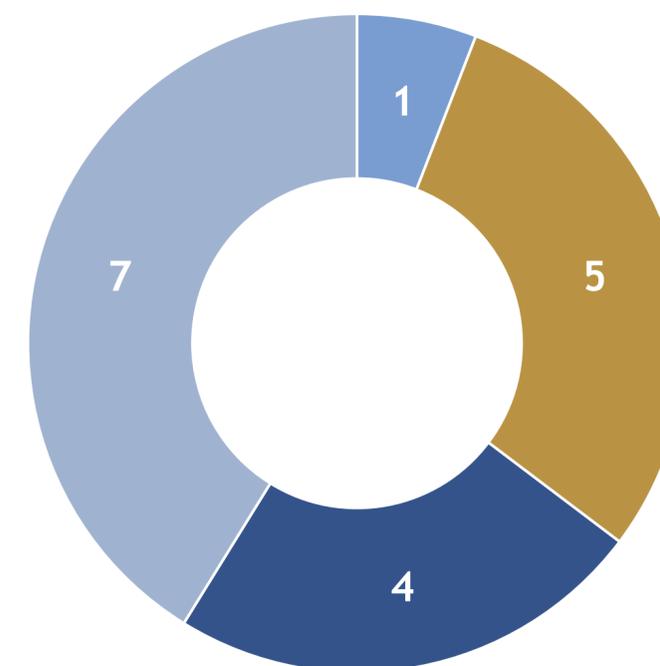
(дата

Средняя обеспеченность общей площадью жилья в 17 крупнейших агломерациях увеличилась за 2010-2024 гг. в среднем на 34 % и составила 29,8 кв. м на душу населения



Количество агломераций в зависимости от прироста обеспеченности жильем в 2010-2024 гг., ед.

- Менее 4 кв. м
- На 4-6 кв. м
- На 6-8 кв. м
- Более 8 кв. м



Источник: данные Базы данных показателей муниципальных образований Росстата «Общая площадь жилых помещений». URL: (дата обращения: 29.05.2025); «Оценка численности населения на 1 января текущего года». URL: * Для отчетного года значение численности населения берется на 1 января следующего года.

В 2024 году жилье не было доступно ни в одной из 17 крупнейших агломераций, значение КДЖ* в медианной агломерации выросло до 3,8

№	Агломерация	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Оценка показателя на 2024 год**
1	Екатеринбургская	2,0	2,3	2,6	2,9	3,0	3,1	3,1	Жилье не очень доступно
2	Краснодарская	1,9	2,2	2,3	2,9	3,3	3,7	3,3	Жилье не очень доступно
3	Новосибирская	2,4	3,1	3,3	3,7	3,9	3,7	3,5	Жилье не очень доступно
4	Воронежская	2,1	2,4	2,6	3,2	3,4	3,6	3,5	Жилье не очень доступно
5	Ростовская	2,4	2,7	2,7	3,1	3,4	3,4	3,5	Жилье не очень доступно
6	Пермская	2,3	2,8	2,9	3,4	3,6	3,6	3,6	Жилье не очень доступно
7	Самарско-Тольяттинская	2,4	2,8	2,7	2,8	3,1	3,6	3,6	Жилье не очень доступно
8	Нижегородская	2,1	2,6	2,8	3,4	3,7	3,8	3,8	Жилье не очень доступно
9	Челябинская	2,3	2,5	2,4	2,6	2,9	3,6	3,8	Жилье не очень доступно
10	Владивостокская	2,6	3,7	4,1	4,4	4,1	3,9	3,8	Жилье не очень доступно
11	Уфимская	2,7	3,2	3,3	3,7	3,7	3,6	4,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
12	Московская	3,4	3,8	4,2	4,9	5,0	4,7	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
13	Саратовская	2,3	2,6	2,6	3,0	3,7	3,8	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
14	Красноярская	2,6	3,2	3,4	3,8	3,9	4,1	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
15	Санкт-Петербургская	3,9	4,1	4,5	5,0	5,1	5,1	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
16	Волгоградская	2,7	2,9	2,9	3,1	3,4	4,3	4,5	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Казанская	2,7	3,4	3,5	4,2	4,7	5,1	4,6	Приобретение жилья серьезно осложнено
КДЖ в медианной агломерации		2,4	2,8	2,9	3,4	3,7	3,7	3,8	Жилье не очень доступно



Источник: исходные данные - см. в Приложении «Методики оценки индикаторов жилищной сферы крупнейших городских агломераций России»; * Коэффициент доступности жилья, определение показателя см. в настоящем отчете, детальные аналитические материалы с оценками доступности жилья - в отдельном ИЭГ; ** В соответствии с : до 3,0 лет вкл. - «жилье доступно», 3,1-4,0 - «жилье не очень доступно», 4,1 и более - «приобретение жилья серьезно осложнено».

Ни в одной из 17 крупнейших агломераций до сих пор не установлен полный набор требований базового градостроительного регламента (этажность, размеры земельного участка), хотя за 3 года (2022 - 2024 гг.) в 11 агломерациях качество регулирования улучшилось или не изменилось

Индекс базового градостроительного регламента (БГР)

Агломерация	2022	2025
Новосибирская	0,61	0,75
Краснодарская	0,64	0,69
Пермская	0,5	0,67
Уфимская	0,53	0,64
Волгоградская	0,61	0,58
Самарско-Тольяттинская	0,53	0,58
Владивостокская	0,5	0,5
Казанская	0,56	0,44
Нижегородская	0,39	0,44
Саратовская	0,33	0,42
Ростовская	0,44	0,39
Санкт-Петербургская	0	0,39
Екатеринбургская	0,31	0,31
Московская	0,08	0,28
Челябинская	0,17	0,14
Воронежская	0,22	0,11
Красноярская	0,19	0,11

Чем ближе значение индекса к 1, тем более полным является базовый градостроительный регламент на территории агломерации

Пример детализации расчета индекса БГР

Агломерации	Значение индикаторов, учитываемых при расчете индекса БГР (2025 г.)			Итоговое значение индекса
	Наличие/отсутствие макс. этажности в зоне застройки МКД* в ПЗЗ ядра агломерации	Наличие/отсутствие макс. этажности в зоне застройки МКД в ПЗЗ периферийных МО, значение такой этажности	Наличие/отсутствие макс./мин. размеров ЗУ в зоне застройки МКД в ПЗЗ ядра и периферийных МО	
Краснодарская	1 (в ядре агломерации установлена максимальная этажность)	0,25 (в одном периферийном МО макс. этажность составляет 9 этажей, в другом - 16 этажей)	0,89 (во всех МО, кроме одного, установлены макс./мин. размеры ЗУ)	0,69
Нижегородская	1 (в ядре агломерации установлена максимальная этажность)	0 (в обоих периферийных МО макс. этажность превышает 10 этажей)	0,33 (в ядре и одном периферийном МО установлены только мин. размеры ЗУ)	0,44
Воронежская	0 (в ядре агломерации максимальная этажность не установлена)	0 (в обоих периферийных МО макс. этажность не установлена)	0,33 (в ядре не установлены мин./макс. размеры ЗУ, в периферийных МО не установлены макс. размеры ЗУ)	0,11

Примечание: в целях расчета индекса БГР осуществлялась оценка следующих индикаторов:

- 1) наличие/отсутствие максимальной этажности в территориальной зоне застройки МКД* в составе градостроительного регламента в ПЗЗ ядра агломерации
- 2) наличие/отсутствие максимальной этажности в территориальной зоне застройки МКД* в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ периферийных МО, а также значение такой этажности
- 3) наличие/отсутствие минимальных/максимальных размеров земельных участков в зонах застройки МКД* в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных МО агломерации

* В качестве территориальной зоны застройки МКД рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности (высотности) по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

Уровень согласованности градостроительной политики за 2022 - 2024 гг. снизился в 13 крупнейших агломерациях (исключения - Волгоградская и Санкт-Петербургская, в которых зафиксировано некоторое улучшение ситуации, однако согласованность градостроительной политики и в этих агломерациях оценивается крайне низко; Краснодарская и Московская агломерации - значимые изменения отсутствуют)

Индекс согласованности градостроительной политики (СГП)

Агломерация	2022	2025
Новосибирская	0,88	0,56
Волгоградская	0,13	0,3
Пермская	0,38	0,275
Владивостокская	0,44	0,15
Нижегородская	0,3	0,125
Санкт-Петербургская	0,03	0,125
Саратовская	0,25	0,1
Уфимская	0,5	0,1
Краснодарская	0,05	0,075
Самарско-Тольяттинская	0,18	0,075
Воронежская	0,25	0,05
Московская	0	0,025
Ростовская	0,03	0
Казанская	0,21	0
Екатеринбургская	0,03	0
Красноярская	0,13	0
Челябинская	0,18	0

Чем ближе значение индекса к 1, тем более согласованной можно считать градостроительную политику на территории агломерации

Пример детализации расчета индекса СГП

Агломерации	Значение индикаторов, учитываемых при расчете индекса (2025 г.)			Итоговое значение индекса
	Пространственная дифференциация мин./макс. этажности в зоне МКД*	Пространственная дифференциация мин./макс. размеров ЗУ в зонах застройки МКД*	Пространственная дифференциация мин./макс. размеров ЗУ в зоне застройки ИЖС**	
Новосибирская	1 (во всех МО этажность от центра к периферии дифференцированно снижается)	0 (макс. размеры ЗУ от ядра агломерации к периферии не увеличиваются, а, напротив, уменьшаются)	0,25 (макс./мин. размеры ЗУ от ядра агломерации увеличиваются только в одном из периферийных МО (во втором - не установлены))	0,56
Пермская	1 (во всех МО этажность от центра к периферии дифференцированно снижается)	0 (отсутствие мин/макс. размеров ЗУ в периферийных МО)	0,1 (повышение размеров ЗУ относительно ядра агломерации только в одном из двух периферийных МО и только по одному из параметров - макс.)	0,27
Московская	0 (отсутствие предельных параметров этажности в ядре агломерации)	0 (отсутствие мин./макс. размеров ЗУ в ядре агломерации)	0,1 (одинаковое повышение только макс. размеров ЗУ в периферийных МО)	0,025

Примечание: в целях расчета индекса согласованности градостроительной политики осуществлялась оценка следующих индикаторов:

1) пространственная дифференциация мин./макс. значений этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных МО

2) пространственная дифференциация минимальных и максимальных размеров земельных участков в зонах застройки МКД* и ИЖС** в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных МО агломерации

* В качестве территориальной зоны застройки МКД рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности (высотности) по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

** В качестве территориальной зоны застройки ИЖС рассматривался тип зоны в ПЗЗ, предназначенной для размещения индивидуальных жилых домов (с количеством надземных этажей не более чем три), в том числе строений и сооружений вспомогательного использования, связанных с проживанием граждан



Нормативно-правовое регулирование КРТ жилой застройки на федеральном уровне и уровне Краснодарского края

НПА Краснодарского края и г. Краснодара

Федеральные НПА

- 1) ГрК РФ (основные положения регулирования подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки)
- 2) Постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 (порядок согласования включения в границы КРТ объектов, находящихся в публичной собственности)
- 3) Постановление Правительства РФ от 18 мая 2017 года № 594 (правила согласования изъятия для гос./мун. нужд в целях КРТ недвижимости, находящейся в публичной собственности)
- 4) Постановление Правительства РФ от 4 мая 2021 года № 701 (порядок заключения/определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ)

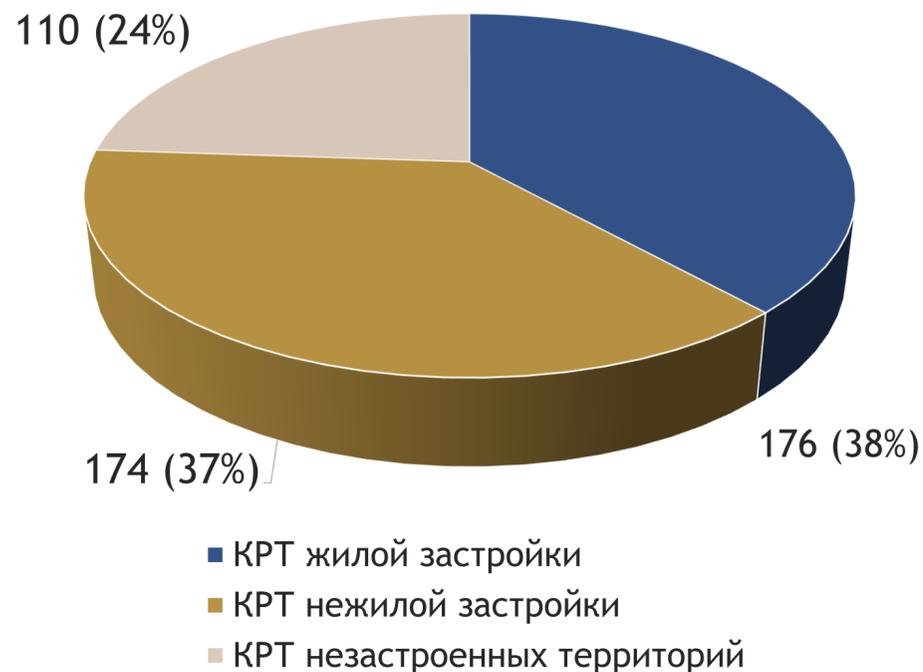
Все ключевые полномочия в сфере градостроительной деятельности (утверждение ГП, ПЗЗ, ДПТ, выдача РНС, РНВ) сохранены за муниципальным образованием г. Краснодар

- 1) Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 6 июля 2022 года № 409 (*состав объектов, не подлежащих изъятию для целей КРТ жилой/нежилой застройки*)
- 2) Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 6 июля 2022 года № 410 (*порядок определения начальной цены на право заключения договора о КРТ*)
- 3) Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30 декабря 2021 года № 1018 (*иные сведения, подлежащие включению в решение о КРТ*)
- 4) Приказ ДАиГ Краснодарского края от 11 ноября 2021 года № 297 (*порядок реализации решения о КРТ, определения границ*)
- 5) Приказ ДАиГ Краснодарского края от 11 ноября 2021 года № 298 (*порядок согласования проекта решения о КРТ жилой, нежилой застройки*)
- 6) Приказ ДАиГ Краснодарского края от 20 апреля 2022 года № 109 (*перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, указываемых в решении о КРТ*)
- 7) Приказ ДАиГ Краснодарского края от 1 апреля 2022 года № 95 (*дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о КРТ*)
- 8) Приказ ДАиГ Краснодарского края от 24 февраля 2022 года № 54 (*случаи принятия решений о КРТ в отношении несмежных территорий*)
- 9) Приказ Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 3 декабря 2021 года № 606 (*предельный срок проведения общих собраний в «ветхих» МКД*)
- 10) Приказ Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 3 декабря 2021 года № 607 (*критерии «ветхих» МКД*)
- 11) Приказ Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 29 августа 2025 года № 575 (*порядок приобретения жилых помещений за доплату при КРТ жилой застройки*)
- 12) Постановление администрации МО город Краснодар от 19 декабря 2022 года № 5981 (*порядок подготовки и принятия решений о КРТ в г. Краснодар*)
- 13) Решение городской Думы Краснодара от 27 ноября 2024 года № 82 п.4 (*единый документ терр. планирования и град. зонирования: запрет застройки МКД вне решений, договоров о КРТ и (или) утвержденной ДПТ*)



Анализ проведен по состоянию на 14 апреля 2025 года в отношении 460 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе. Большая часть - решения о КРТ жилой застройки (176). На втором месте - решения о КРТ нежилой застройки (столь большое количество - за счет решений о КРТ нежилой застройки в г. Москве)

Соотношение принятых решений о КРТ по видам



Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 53 субъектов РФ

Соотношение количества регионов по количеству выявленных в них решений о КРТ



Проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)

Соотношение количества регионов по субъекту принятия выявленных решений о КРТ



Превалирует число решений о КРТ, принятых на муниципальном уровне (287), на региональном уровне - 170 решений, на федеральном уровне - 3 решения



На территории г. Краснодара выявлены 2 незастроенные территории общей площадью 6,2 га, в отношении которых Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства приняты решения о целесообразности их развития. По информации из открытых источников в городе реализуется ряд проектов КРТ по инициативе правообладателей



**Методические рекомендации по
подготовке проекта решения о КРТ
жилой застройки и рекомендации по
адаптации лучших практик**

К середине 2025 года формирование нормативной правовой базы КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации практически завершено, а в половине из них ведется активная работа по принятию и реализации решений о КРТ жилой застройки

Всего в рамках мониторинга проанализирована практика в **84 субъектах РФ**:

94% регионов урегулировали основные обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки

По состоянию на май 2025 г.

56% регионов урегулировали все обязательные вопросы реализации КРТ жилой застройки

По состоянию на май 2025 г.

44% регионов, на территории которых приняты и опубликованы решения о КРТ жилой застройки, в отношении которых проведен анализ

По состоянию на апрель 2025 г.

29% регионов, на территории которых проведены торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки, в отношении которых проведен анализ

По состоянию на май 2024 г.



Самое актуальное о КРТ на сайте Института экономики города

1. Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки, включая:

- Методические рекомендации по подготовке проекта решения КРТ жилой застройки
- Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки
- Модель проекта КРТ жилой застройки

Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки

3. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах

4. Правовая позиция Фонда "Институт экономики города" по вопросу о возможности внесения изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах

5. Аналитическая записка по вопросу об уплате налога на доходы физических лиц в отношении доходов, полученных гражданами - собственниками жилых помещений в форме денежного возмещения или жилого помещения при реализации КРТ жилой застройки



Основной принцип 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:

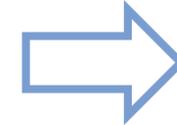
- застройщик - получить прибыль
- граждане - улучшить жилищные условия и повысить благосостояние
- бизнес - резиденты территории - получить экономическую выгоду
- город - дополнительные налоги и импульс для экономического развития



Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

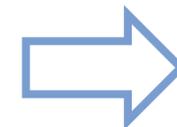
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

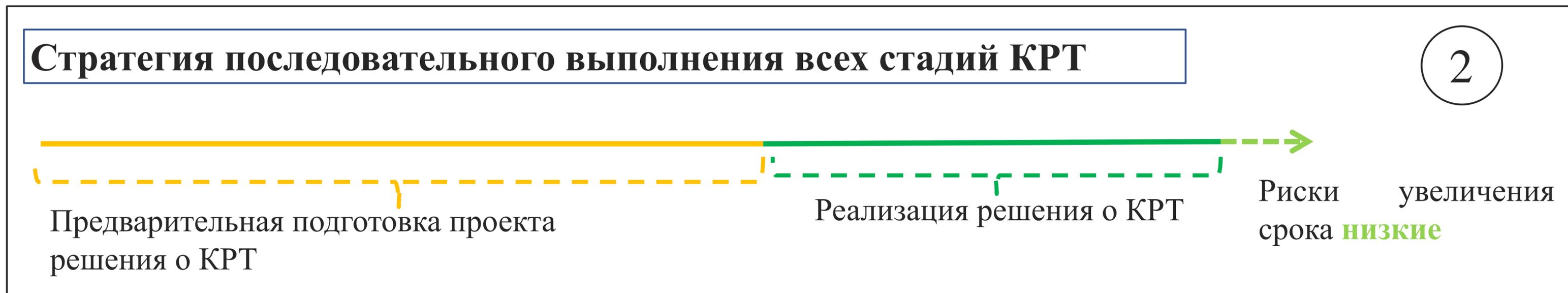
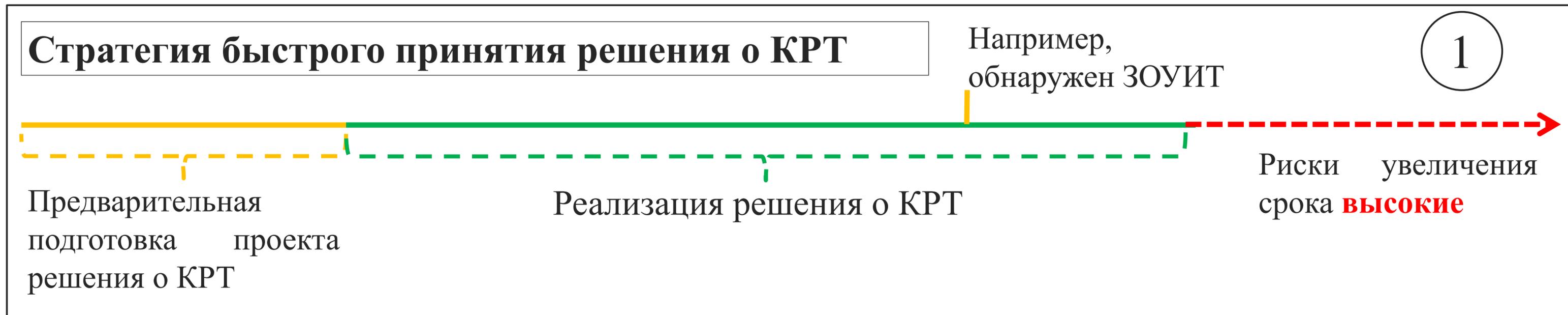
Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

Риски неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств и расторжения договора о КРТ



Подробная регламентация в договоре о КРТ порядка разрешения споров для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств

Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ



! 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 параметров 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 29 субъектах РФ
(лучшая практика - Нижегородская область)



Рекомендации по финансово-экономическому обоснованию проекта решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется включать в финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки следующие сведения, полученные на основе финансово-экономического обоснования мастер-плана:

- примерная оценка общих расходов на реализацию решения о КРТ жилой застройки, в том числе планируемый объем финансирования за счет бюджетных, внебюджетных средств на весь период реализации решения о КРТ, в том числе в разбивке по трехлетним периодам бюджетного планирования
- объемы бюджетного финансирования, в том числе по целевым направлениям расходов, на первый трехлетний период рекомендуется предусматривать в бюджете до принятия решения о КРТ
- оценка потребности для реализации решения о КРТ в средствах Фонда развития территории в форме:
 - субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки, на возмещение понесенных ими расходов на расселение аварийного жилищного фонда
 - субсидий юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, на оплату расходов на расселение аварийного жилищного фонда
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки

Рекомендации содержат форму финансово-экономического обоснования решения о КРТ жилой застройки



На территории Краснодарского края реализованы не все обязательные полномочия в сфере КРТ, а также не реализована часть хотя и факультативных, но чрезвычайно важных полномочий, обеспечивающих успешную реализацию проектов КРТ жилой и нежилой застройки

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. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ
8. Срок проведения общих собраний в МКД, соответствующих критериям и подлежащих включению в проект решения о КРТ
9. Критерии износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ
10. Порядок передачи владельцем специального счета прав на него субъекту РФ или муниципальному образованию
11. Случаи, содержание, порядок заключения и реализации соглашения, заключаемого с оператором КРТ

Факультативные полномочия

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

Красным обозначены полномочия, не реализованные на территории Краснодарского края



Правовое регулирование КРТ в Краснодарском крае: рекомендации по адаптации лучших практик

Реализованные лучшие практики

1. Предусмотрено требование о предварительной градостроительной проработке территории комплексного развития, а также о подготовке концепции проектов КРТ жилой и нежилой застройки, на основе которой разрабатывается ДПТ
2. Соответствие МКД критерию физического износа подтверждается заключением специализированной организации по результатам технического обследования

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Дополнить содержание концепции КРТ разделом, содержащим финансово-экономическое обоснование предлагаемого к реализации проекта КРТ, а также обязательность подготовки на его основе финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ
2. Предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по концепции и соответствующим изменениям в ПЗЗ, ГП на этапе, предшествующем принятию решения о КРТ
3. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из «ветхих» МКД (равнозначные жилые помещения, жилые помещения очередникам по нормам предоставления, отдельные квартиры собственникам комнат в коммунальных квартирах)
4. Включить в перечень предельных параметров разрешенного строительства, включаемых в проект решения о КРТ, мин. и макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельных участков, минимальную долю озеленения территории
5. Дополнить перечень объектов, не подлежащих изъятию для публичных нужд в целях КРТ, нежилыми объектами, не находящимися в аварийном состоянии
6. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ)
7. Увеличить предельный срок проведения общих собраний в ветхих МКД (сейчас 45 к. д.)
8. Пересмотреть критерии «ветхости» для МКД с учетом характеристик жилищного фонда города (сейчас применяются все критерии, предусмотренные ч. 2 ст. 65 ГрК РФ)
9. Рассмотреть целесообразность установления критериев «ветхости» объектов ИЖС, но НЕ по единственному критерию отсутствия централизованных коммуникаций



Состав Концепции* КРТ, разрабатываемой в целях реализации проекта КРТ и являющейся основой для документации по планировке территории проекта КРТ

Существующее использование территории и предпосылки развития

- описание границ, описание правовой характеристики принадлежности земельных участков, порядок землепользования, вещных прав и условий аренды расположенных на них ОКС, транспортных связей;
- описание характеристик требований к развитию территории, установленных ген. планом, ПЗЗ, анализ ранее утв. ДПТ;
- описание сущ. состояния окружающей среды, предпосылок развития территории границы СЗЗ, уровни шума;
- анализ загрузки УДС транспортными и пешеходными потоками, сущ. обеспеченность гаражами, парковками и автостоянками;
- описание вопросов инженерного обеспечения территории
- описание мун. программ и НПА мун. образования, содержащих требования и мероприятия по развитию территории

Предложения по комплексному развитию территории с основными ТЭП

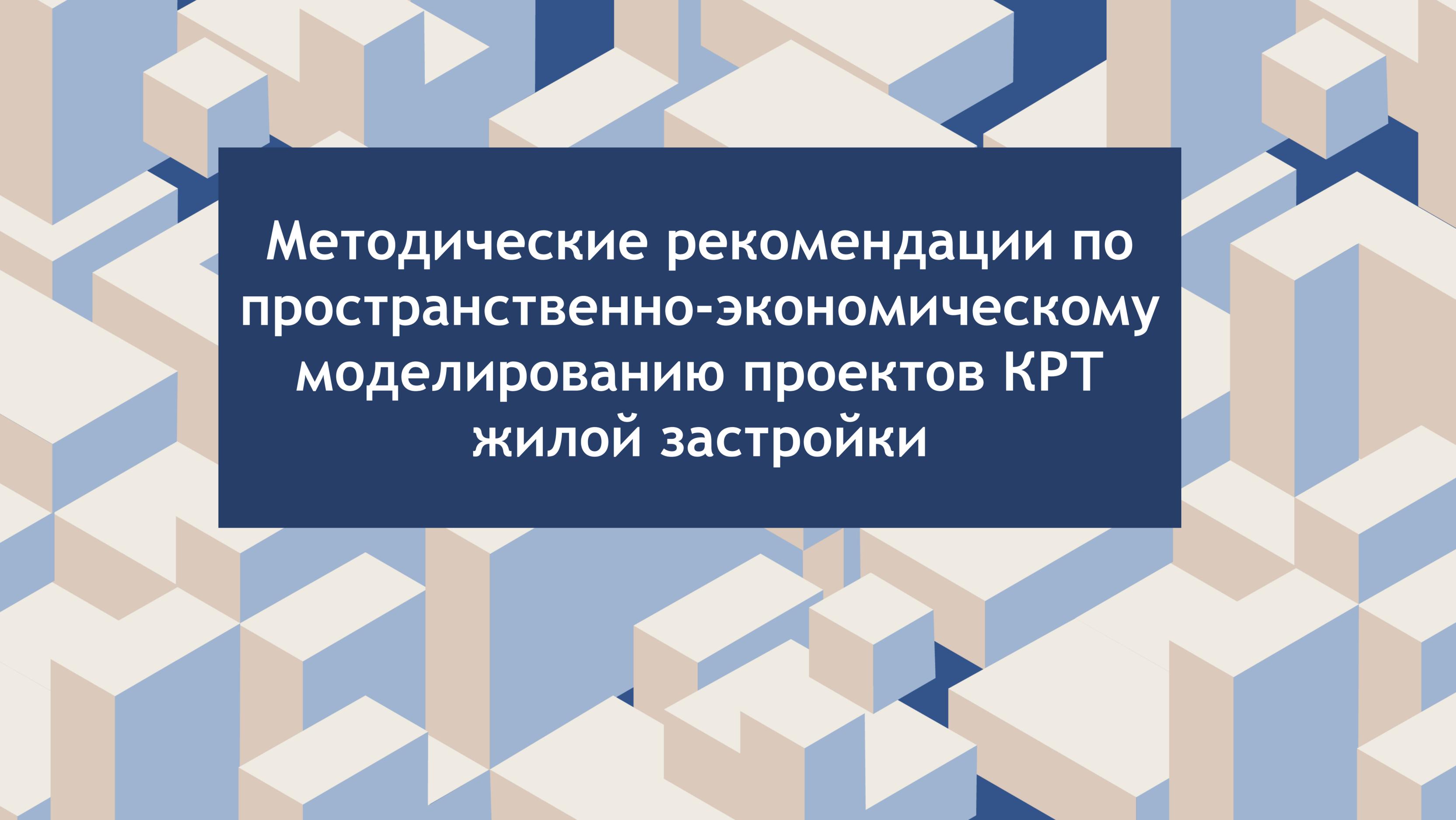
ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- о направлениях град. развития территории с учетом установленных ограничений и требований НГП;
- по планируемому обеспечению территории объектами социального обслуживания (в т.ч. предложения по реконструкции сущ. объектов), общественно-делового, культурно-бытового и транспортного обслуживания;
- по формированию параметров УДС, развитию маршрутов общественного транспорта и веломаршрутов;
- по организации пешеходных маршрутов и зеленого каркаса территории;
- по инженерному обеспечению территории с определением перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения
- по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий;
- о границах территории подготовки ППТ;

ТЭПы

- перечень земельных участков и ОКС и их характеристики;
- основные параметры комплексного развития (баланс функц. зон);
- мероприятия по развитию инженерной и транспортной инфраструктур, по благоустройству и инженерной защите территории
- очередность КРТ
- ориентировочная стоимость реализации проекта КРТ (в разбивке «город» - инвестор» и с указанием удельных затрат на 1 чел./на 1 кв. м)

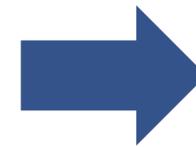




**Методические рекомендации по
пространственно-экономическому
моделированию проектов КРТ
жилой застройки**

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

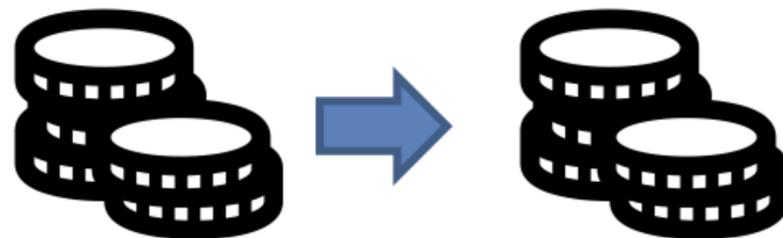
Основной принцип проектов КРТ жилой застройки:
обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), застройщика и города



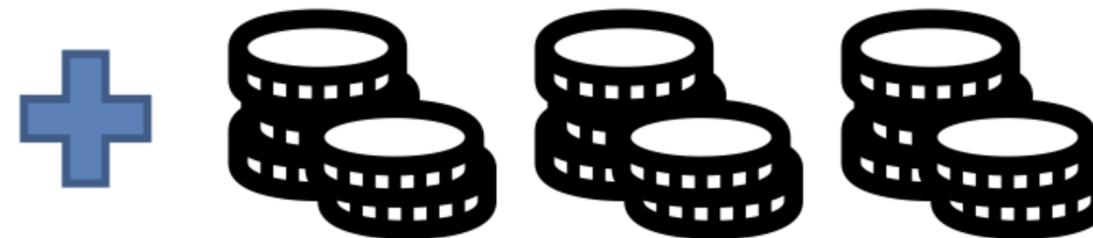
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

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

Прямые и косвенные финансовые и нефинансовые выгоды основных стейкхолдеров проекта КРТ жилой застройки

ГОРОД

- Дополнительные налоговые доходы от проекта
 - Повышение доходов от налогов на недвижимость
- Повышение доходов от налогов на бизнес
- Прирост стоимости городских активов (инфраструктуры и недвижимости)
 - Повышение качества жизни и конкурентоспособности города

СОБСТВЕННИКИ
НЕДВИЖИМОСТИ

- Доходы от продажи недвижимости или увеличения ее стоимости
 - Улучшение жилищных условий

ЗАСТРОЙЩИК

- Прибыль от проекта



При успешной реализации проекта КРТ жилой застройки различные косвенные выгоды получают и другие стейкхолдеры проекта (кроме основных), в том числе:

- ✓ предприниматели, размещающие свой бизнес на территории
- ✓ собственники сохраняемой недвижимости в рамках территории
- ✓ собственники недвижимости на прилегающих территориях
- ✓ все население города в целом

Какие задачи позволяет решить моделирование проектов КРТ?



Провести оценку реализуемости проектов с привлечением частных инвестиций в отношении потенциальных территорий развития



Оценить необходимый общий объем финансирования проекта, а также потребность в бюджетных ресурсах, в поддержке за счет средств ФРТ, предоставляемых на возмещение затрат или части затрат на переселение граждан 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 жилой застройки и обеспечить адекватный учет таких сроков в процессе бюджетного планирования



Подготовить финансово-экономическое обоснование архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) комплексного развития территории и решения о КРТ жилой застройки



Своевременно обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки, а при необходимости и в генеральный план, иные документы градостроительного проектирования, необходимые для обеспечения условий реализации проектов КРТ жилой застройки



Сформировать план проведения торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, обоснованно определить условия торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, включая начальную цену, распределение обязательств между публичной стороной и застройщиком, что позволит повысить привлекательность проектов КРТ жилой застройки для частных застройщиков

СТРУКТУРА МОДЕЛИ ПРОЕКТА КРТ



Базовые параметры

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



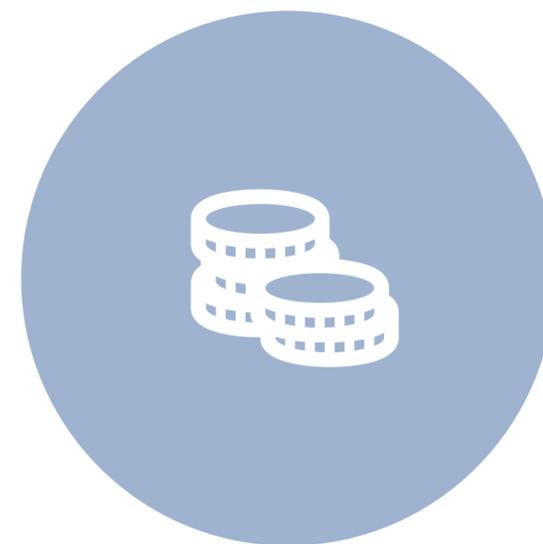
Исходные данные

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

Критерии состоятельности проекта КРТ - четыре группы показателей эффективности проекта КРТ

Группы показателей эффективности

Показатели инвестиционной эффективности



Показатели эффективности для бюджета города и для экономики города



Показатели эффективности для собственников недвижимости



Показатели эффективности расходов на переселение из аварийного жилья (в том числе за счет средств Фонда развития территорий, бюджетных средств)



Критерии интерпретации значений показателей эффективности

Показатели инвестиционной эффективности проекта необходимо сравнивать со среднерыночными показателями альтернативных инвестиционных проектов (или инвестиционных вложений) при сопоставимом уровне риска

Для бюджета города реализация проекта КРТ жилой застройки не должна приводить к созданию отрицательных потоков чистых налогов в будущем (например, когда расходы бюджета на содержание новой инфраструктуры будут превосходить налоговые доходы, генерируемые территорией)

Денежная компенсация за старый объект или текущая рыночная цена предоставленного взамен старого нового объекта должна быть выше текущей рыночной цены старого объекта (выгоды от участия в проекте КРТ выше выгод от продажи недвижимости в текущих рыночных условиях (то есть при отсутствии проекта))

Удельные расходы на переселение (в расчете на 1 кв. м) должны быть ниже нормативной стоимости 1 кв. м жилья, уст. Минстроем России

Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Моделируемый вариант проекта - более комфортная городская среда за счет снижения этажности и более комфортные условия компенсаций при большем участии бюджета

Показатели инвестиционной эффективности проекта сохраняются на приемлемом уровне при условии изменения следующих параметров:

- бюджетное финансирование - 100% по каждому виду инфраструктуры;
- увеличение доли собственников жилых помещений, для которых предусмотрено предоставление жилого помещения в собственность в границах КРТ, с 10% до 30%;
- увеличение коэффициента равнозначности жилого помещения с 1,3 до 1,4;
- более комфортное градостроительное решение - снижение этажности застройки с 9 до 7 этажей;
- увеличение доли компенсируемых затрат на переселение из аварийного жилья за счет средств Фонда развития территорий с 25% до 50%.

Показатели инвестиционной эффективности	Ед. измерения	Базовое значение (Экономическая модель проекта)	Моделируемое значение (рассчитывается автоматически)
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	млн руб.	1 029	1 014
Дисконтированные инвестиционные и операционные затраты	млн руб.	5 939	4 273
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	21%	23%
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB)	лет	7,00	6,00
Индекс прибыльности (PI) проекта без учета дисконтирования	%	33%	38%
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования	%	17%	24%
Индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства), без учета дисконтирования	%	652%	751%
Индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства), с учетом дисконтирования	%	242%	301%
Показатели бюджетной эффективности			
Чистые доходы бюджета города после реализации проекта	млн руб. в год завершения проекта	-12	-9
Чистые доходы бюджета региона после реализации проекта		79	67
Показатели эффективности проекта для Фонда развития территорий			
Расходы Фонда развития территорий	млн руб.	87	183
Расходы Фонда развития территорий в расчете на 1 кв. м расселяемого аварийного жилья	тыс. руб.	22	46
Капитализация территории (структура) всего			
Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства	%	56%	57%
Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации)	%	11%	14%
Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды)	%	23%	17%
Бюджетные доходы по налогу на прибыль и НДС	%	9%	12%

Инвестиционная эффективность проекта возрастает

Более эффективный для местного бюджета (отрицательные чистые доходы снижаются)

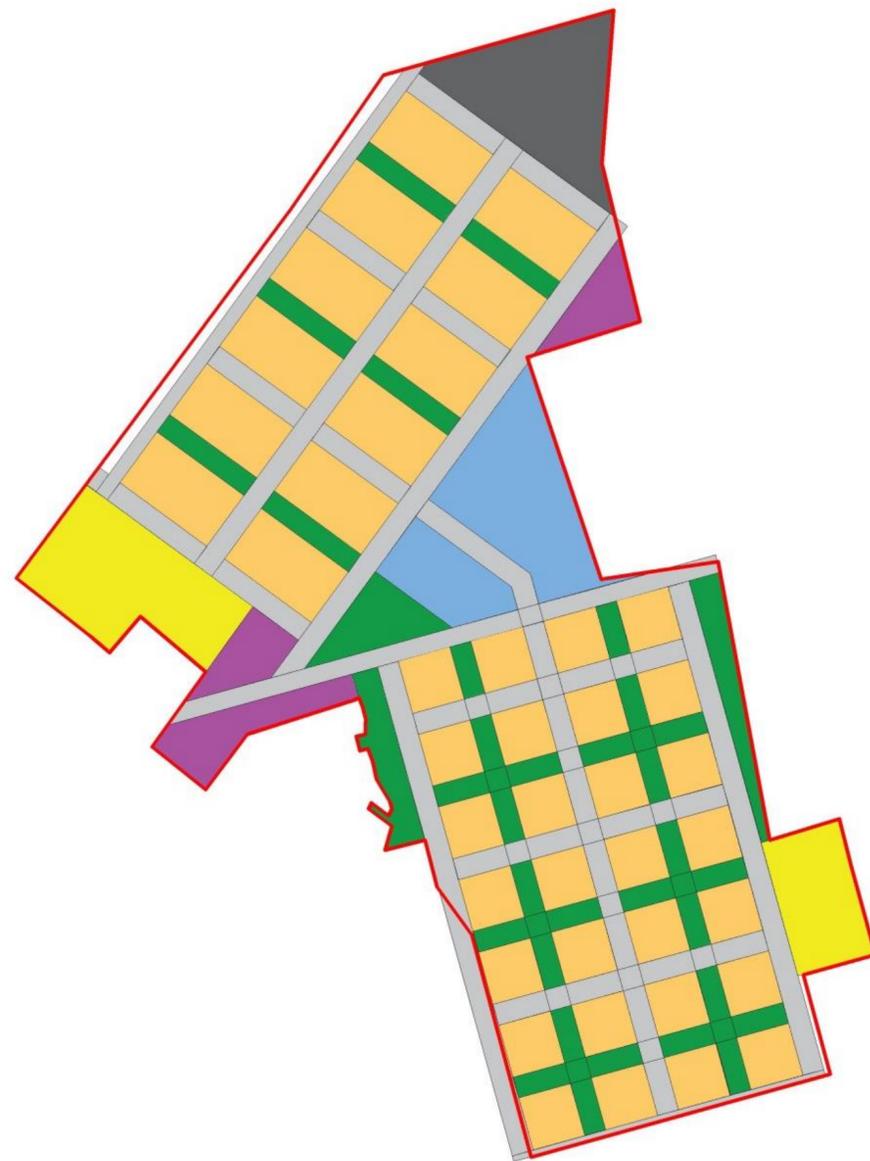
Менее эффективный для бюджета региона (чистые доходы после реализации проекта снижаются, но остаются положительными) и для Фонда развития территорий (расходы на 1 кв. м возрастают)

Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает

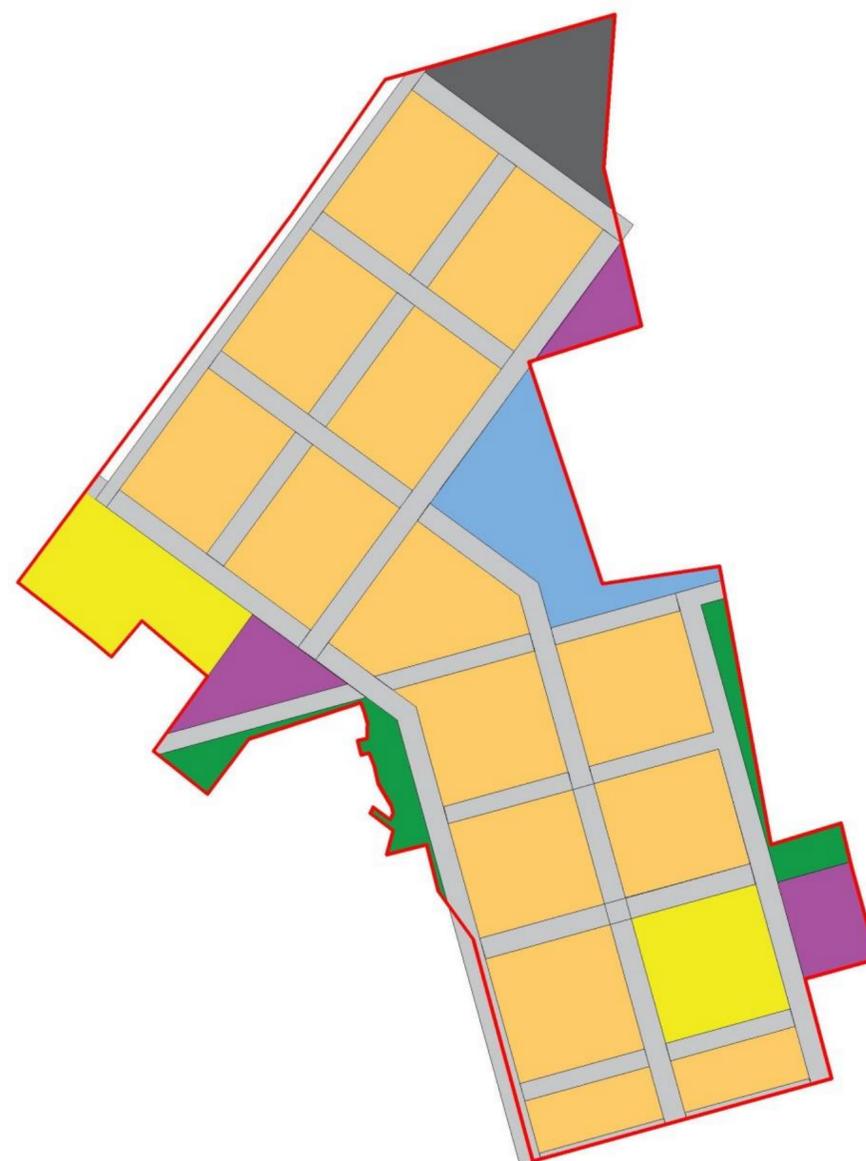


Поиск оптимальной градостроительной модели: баланс между плотностью и комфортностью застройки (ключевые параметры - планировка и тип застройки, а не этажность)

Среднеэтажная застройка



Многоэтажная застройка



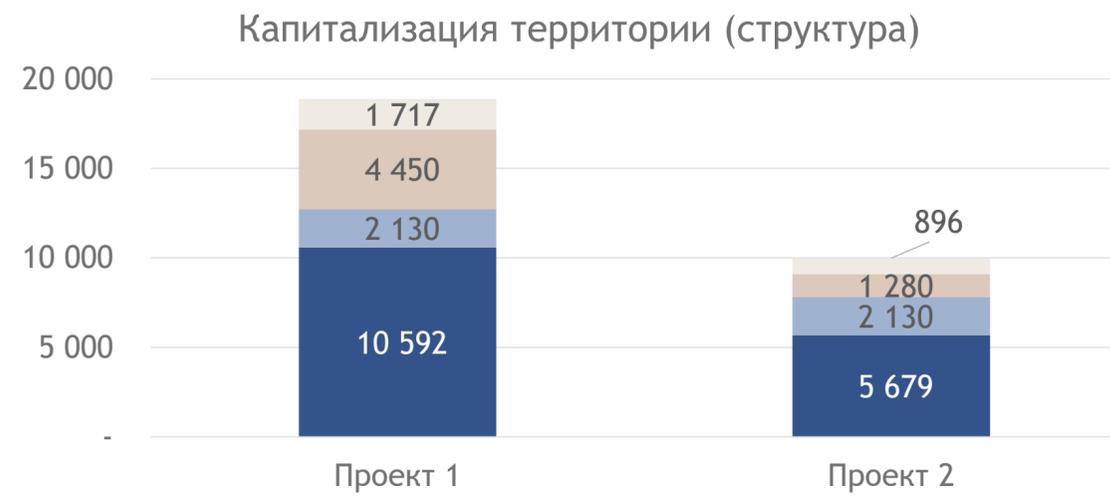
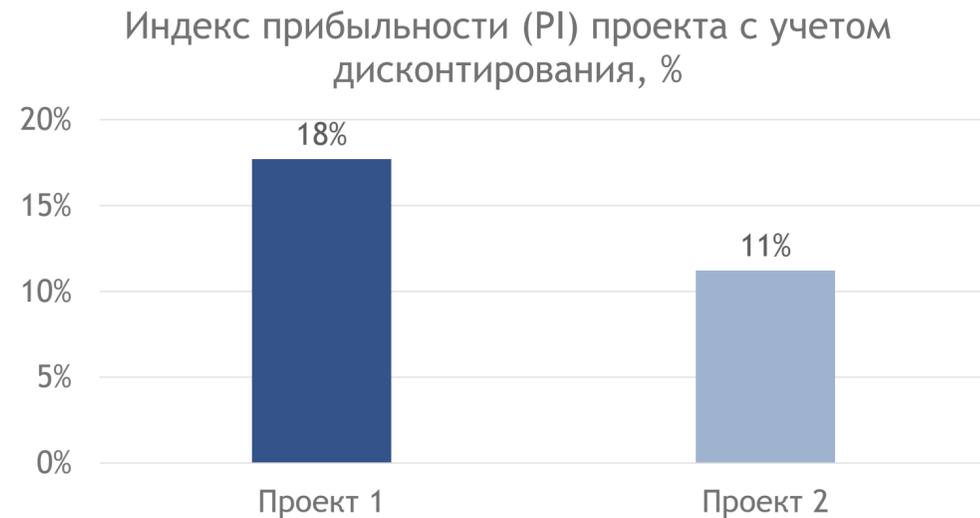
Условные обозначения:

-  Граница территории
-  Земельные участки МКД
-  Земельные участки отдельно стоящих коммерческих объектов
-  Земельный участок школы
-  Земельные участки детских садов
-  Озелененные территории общего пользования
-  УДС
-  Участок под объект инженерной инфраструктуры

Сравнение эффективности проектов многоэтажном и среднеэтажной застройки территории 10 га

Проект 1 - многоэтажная застройка

Проект 2 - среднеэтажная застройка со 100% финансированием инфраструктуры за счет бюджетных средств



- Чистые доходы бюджета города после реализации проекта, млн руб. в год завершения проекта
- Чистые доходы бюджета региона после реализации проекта, млн руб. в год завершения проекта

- Бюджетные доходы по налогу на прибыль и НДС, млн руб.
- Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды), млн руб.
- Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации), млн руб.
- Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства, млн руб.

Общий объем инвестиций:

Проект 1 - 16 702 млн руб.

Проект 2 - 8 951 млн руб.

! Проект 1 позволяет получить более высокую цену права КРТ на торгах, однако создаваемая среда менее комфортная

Плотность застройки в Проекте 2 может быть увеличена за счет перехода к блокированной застройке



The background features a complex, isometric pattern of 3D cubes and rectangular blocks. The colors used are a light beige, a medium blue, and a dark navy blue. The blocks are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective, with some blocks appearing to rise above others. The overall effect is a modern, geometric, and textured background.

Приложение

Варианты моделируемого проекта КРТ

Плотность
застройки

Этажность и
объем застройки

Финансирование
инфраструктуры за счет
бюджетных средств

Численность
населения

Большая территория (10 га) -
многоэтажная застройка

2,4 брутто
(рост в 9,2
раз)

10 этажей
210 000 кв. м

0%

4 760
человек

Большая территория (10 га) -
среднеэтажная застройка с
финансированием 100%
инфраструктуры за счет
бюджетных средств

1,3 брутто
(рост в 4,2
раз)

5 этажей
105 000 кв. м

100%

2 380
человек



Характеристики территорий

Баланс территории развития (по площади земельных участков)	Ед. измерения	Малая территория (2,5 га)	Средняя территория (5 га)	Большая территория (10 га)
<u>Общая площадь территории, всего, в том числе:</u>	га	2,5	5,0	10,0
площадь жилой застройки	га	2,3	4,6	9,2
площадь нежилой (коммерческой) застройки	га	0,1	0,1	0,2
площадь территории, занятой объектами социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники, больницы, иные)	га	0,0	0,0	0,0
площадь территорий общего пользования, включая улично-дорожную сеть, скверы, парки и т.п.	га	0,2	0,3	0,6
<u>Баланс застройки территории развития (по площади объектов капитального строительства)</u>				
Общая площадь жилых и нежилых помещений в существующей застройке всего	тыс. кв. м	5,2	10,3	20,6
Коэффициент плотности застройки (БРУТТО)	кв. м суммарной поэтажной площади здания на 1 кв. м земельного участка	0,3	0,3	0,3



Базовые предпосылки

Параметр	Ед. измерения	Значение параметра
Параметры рынка недвижимости:		
Средняя цена жилья в многоквартирных домах в районе проекта на первичном рынке	тыс. руб./кв. м	91,2
Средняя рыночная цена жилья в аварийном МКД	тыс. руб./кв. м	36,0
Средняя рыночная цена жилья в ветхом МКД	тыс. руб./кв. м	57,7
Средняя цена ИЖС в районе проекта (или в муниципальном образовании), включая земельный участок	тыс. руб./кв. м	144,0
Средняя цена ИЖС в границах проекта, подлежащих сносу, включая земельный участок	тыс. руб./кв. м	101,8
Параметры затрат проекта:		
Средние затраты на разработку проектной документации для жилищного строительства	тыс. руб./кв. м жилья	2,0
Средние затраты на строительство жилья (строительно-монтажные работы)	тыс. руб./кв.м	44,5
Средние затраты на создание внутриквартальной коммунальной инфраструктуры	тыс. руб./кв. м жилья	3,0
Средние затраты на создание внешней (магистральной) коммунальной инфраструктуры	тыс. руб./кв. м жилья	3,0
Средние затраты на строительство (развитие, модернизацию) транспортной инфраструктуры	тыс. руб./кв. м жилья	2,0
Средние затраты на строительство школы (отдельно стоящие объекты)	тыс. руб./кв. м жилья	7,0
Средние затраты на строительство социальной инфраструктуры (встроенно-пристроенные детские сады)	тыс. руб./кв. м жилья	3,5
Средние затраты на строительство социальной инфраструктуры (отдельно стоящие объекты) - поликлиники	тыс. руб./кв. м жилья	10,0
Средние затраты на благоустройство территорий общего пользования	тыс. руб./кв. м жилья	2,0

Общая площадь жилых помещений в подлежащей сносу жилой застройке, в том числе:	Ед. измерения	Малая территория (2,5 га)	Средняя территория (5 га)	Большая территория (10 га)
аварийные многоквартирные дома	тыс. кв. м	2,0	4,0	8,0
ветхие многоквартирные дома	тыс. кв. м	2,0	4,0	8,0
аварийные индивидуальные дома, дома блокированной застройки, садовые дома	тыс. кв. м	1,0	2,0	4,0

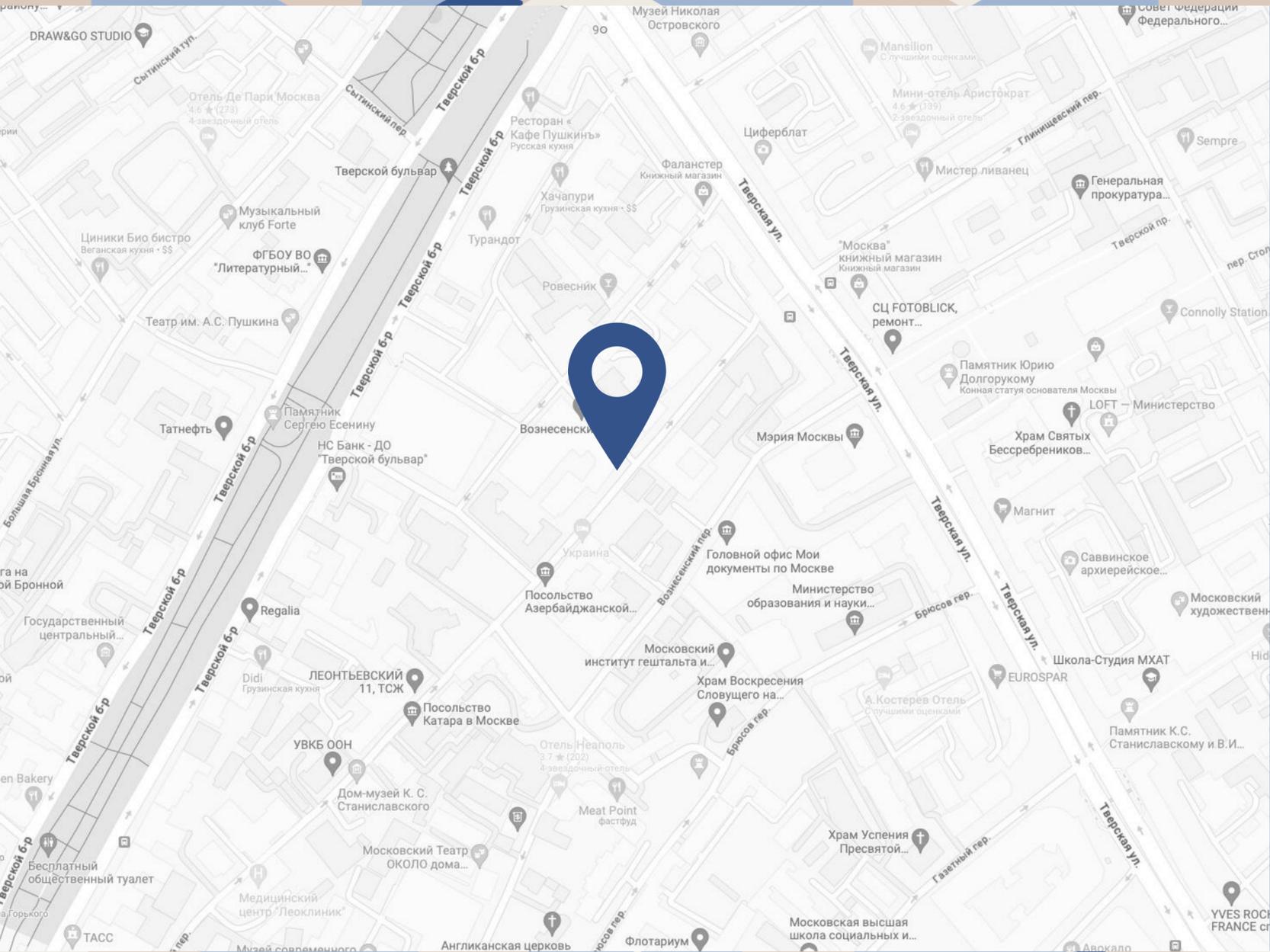


Подписывайтесь на страницу ИЭГ ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

