

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Комплексное развитие территорий
жилой застройки

2022 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Миссия и направления деятельности ИЭГ



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

ИЭГ - некоммерческая организация, созданная в 1995 году. За 27 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

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

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

-  Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки;
-  Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки;
-  Модель проекта КРТ жилой застройки.

Ссылка для скачивания:





**Методические рекомендации по
подготовке проекта решения о КРТ
жилой застройки и проекта договора
о 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:

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



Нормативно-правовое застройки

регулирование КРТ жилой

Федеральные НПА

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

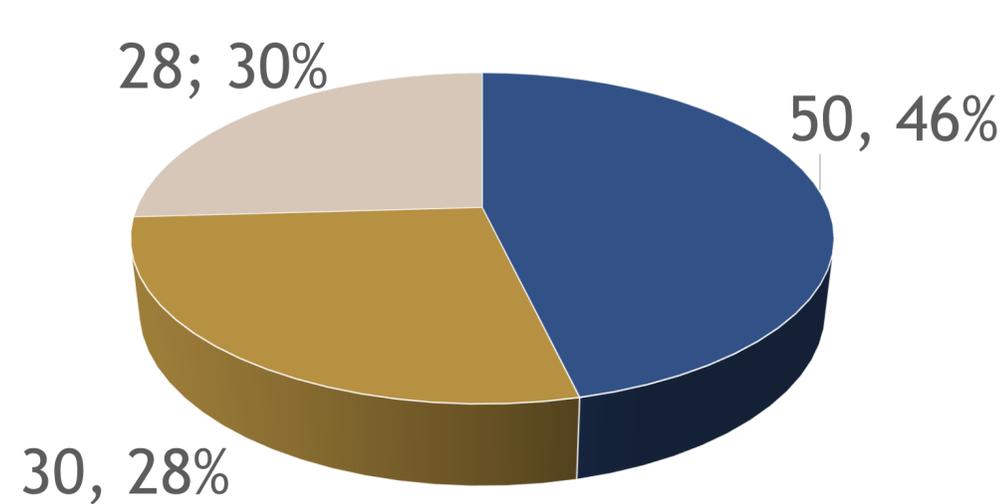
НПА Новосибирской области и г. Новосибирска

- Закон Новосибирской области от 07.06.2021 № 86-ОЗ (полномочия в сфере КРТ, критерии ИЖС)
- Постановление Правительства Новосибирской области от 29.08.2022 № 415-п (дополнительный перечень сведений, включаемых в решение о КРТ)
- Постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2021 № 296-п (порядок определения начальной цены торгов)
- Постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2021 №N 297-п, 298-п, 299-п, 300-п (порядок согласования проекта решения о КРТ, порядок определения границ, порядок реализации решений о КРТ, совокупная стоимость капремонта в ветхих МКД, порядок приобретения жилых помещения большей площади)
- Постановление Правительства Новосибирской области от 20.07.2021 № 282-п (порядок передачи права на специальный счет)
- Приказ Минстроя Новосибирской области от 17.06.2021 № 384 (перечень предельных параметров разрешенного строительства)
- Приказ Минстроя Новосибирской области от 21.06.2021 № 389 (порядок заключения договора о КРТ по инициативе правообладателей)
- Приказ Минстроя Новосибирской области от 17.06.2021 N 385 (несмежные территории)
- Приказ министерства ЖКХиЭ Новосибирской области от 05.07.2021 № 117 (критерии МКД)
- Приказ министерства ЖКХиЭ Новосибирской области от 17.06.2021 № 105 (предельный срок общих собраний собственников МКД)
- Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (ПЗЗ Новосибирска)
- Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 20.06.2018 N 640 (порядок проведения публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности)

Все ключевые полномочия в сфере градостроительной деятельности (утверждение ГП, ПЗЗ, ДПТ, принятие решений о КРТ) сохранены на муниципальном уровне

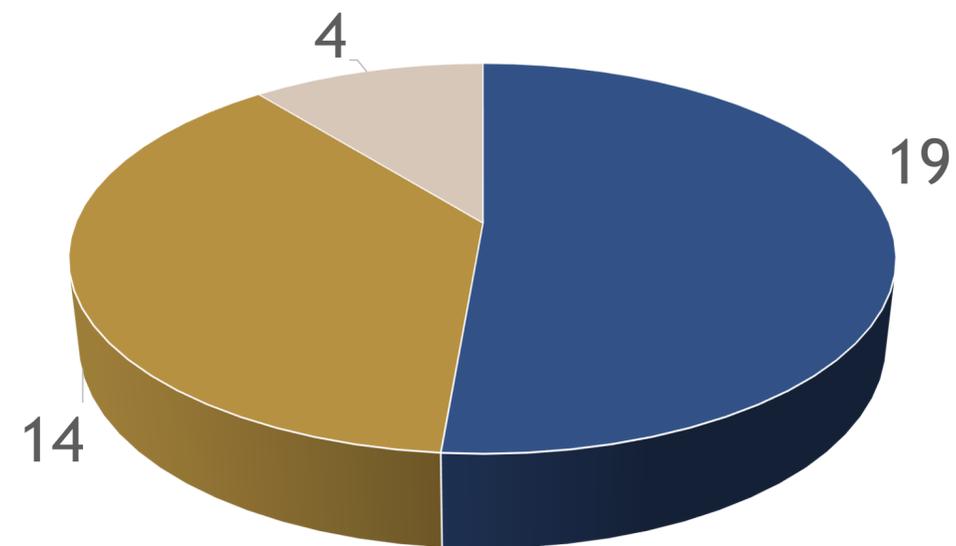


Мониторинг решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 23.09.22)



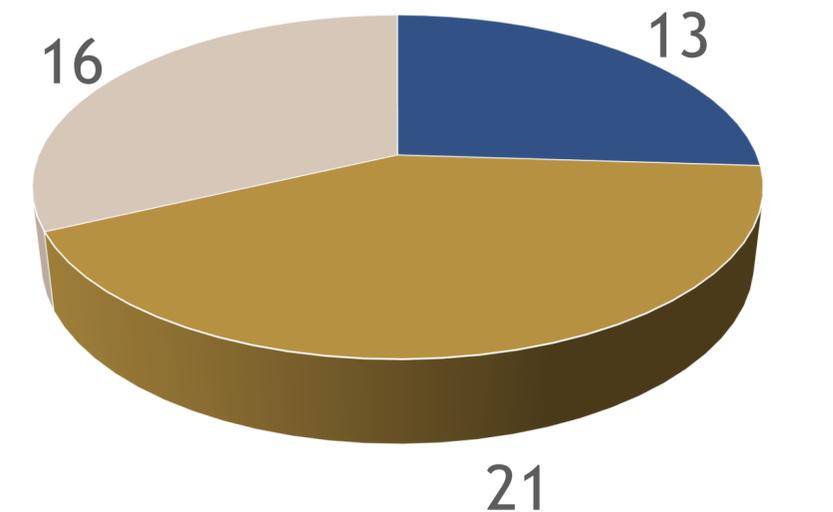
- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 37 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой



- Регионы, в которых приняты 1 или 2 решения о КРТ
- Регионы, в которых приняты от 3 до 5 решений о КРТ
- Регионы, в которых приняты > 5 решений о КРТ

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



- Решения о КРТ жилой застройки площадью до 2 га
- Решения о КРТ жилой застройки площадью от 2 до 10 га
- Решения о КРТ жилой застройки площадью более 10 га

Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» (от 2 до 10 га) по площади территории (в диапазоне 4-7 га)

Мониторинг решений о КРТ жилой застройки, принятых на территории г. Новосибирска

В отношении территории г. Новосибирска принято 5 решений о КРТ жилой застройки

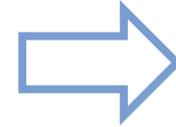
Местоположение	Площадь	Срок реализации	Сущ-я застройка	ВРИ	Предельные параметры	Планируемая плотность застройки брутто (по всем видам застройки)
Ул. Игарская-Фадеева (близко к центру)	5,5 га	5 лет	8 аварийных МКД и объекты инфраструктуры	Многоэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Этажность от 9 до 30 этажей в зависимости от ВРИ, минимальное количество машино-мест также дифференцировано, коэффициент плотности застройки в зоне МКД - 2,5	3,0
Ул. Костычева-Степной пер. (близко к центру)	1,53 га	5,5 лет	7 аварийных МКД и объекты инфраструктуры	Многоэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Этажность до 18 этажей, минимальное количество машино-мест также дифференцировано, коэффициент плотности застройки в зоне МКД - 2,5	3,6
Ул. Игарская (близко к центру)	0,98 га	3 года	2 аварийных МКД и водопровод	Общественно-деловая застройка без жилья	Этажность до 4 этажей, минимальное количество машино-мест также дифференцировано, коэффициент плотности не установлен	3,2
Ул. Грибоедова (центр)	0,5 га	4 года	3 аварийных МКД и теплотрасса	Многоэтажная среднеэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Этажность от 8 до 30 этажей в зависимости от ВРИ, минимальное количество машино-мест также дифференцировано, коэффициент плотности застройки в зоне МКД - 2,5	2,5
Ул. Объединения (близко к центру)	0,8 га	4 года	1 аварийный МКД, нежилое здание, 1 ИЖС	Многоэтажная среднеэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Этажность от 9 до 30 этажей в зависимости от ВРИ, процент застройки от 10 до 70% (50%- для МКД), машино-мест также дифференцировано, коэффициент плотности застройки в зоне МКД - 2,5	2,5



Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

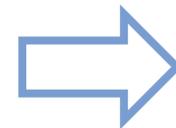
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

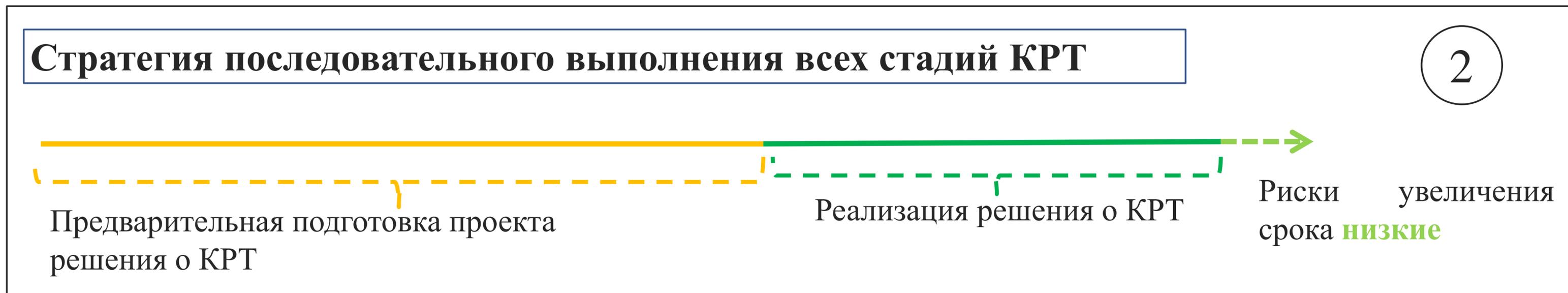
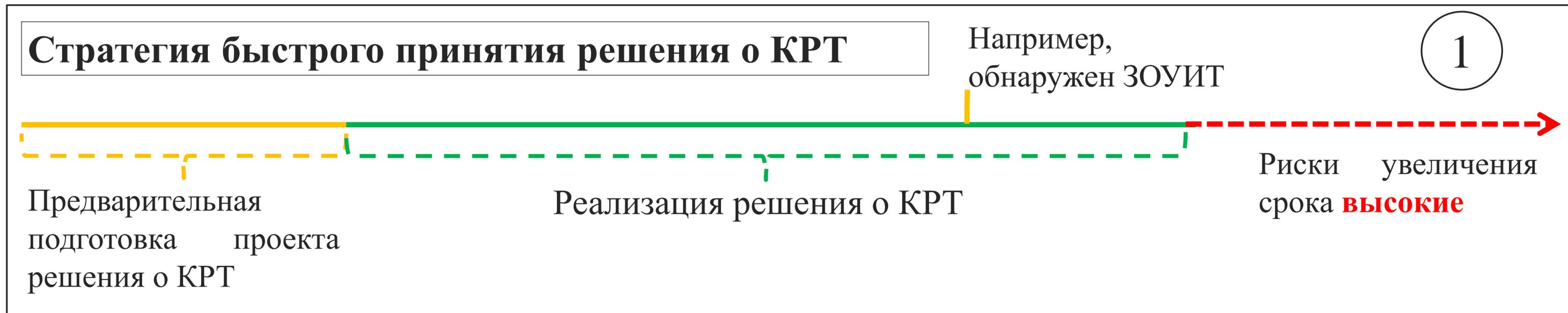
Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

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 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)



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 ЖКХ 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

В состав проекта решения о КРТ в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 27 июля 2021 года № 297-п включаются следующие документы

1) Архитектурно-градостроительная концепция развития территории, включающая:

- схему территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;
- характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срока реализации решения и сроков реализации отдельных этапов комплексного развития территории (в случае определения этапов);
- описание планируемых элементов благоустройства территории;
- информацию о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры;

2) справка об основных технико-экономических и финансовых показателях развития территории (процент застройки, этажность, стоимость реализации, расчетная численность населения и т.п.);

3) пояснительная записка, которая должна содержать обоснование соответствия содержания проекта решения достижению целей комплексного развития территории;

4) имеющиеся в распоряжении ОМСУ документы, подтверждающие права на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости;

5) справка (информация) государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области о наличии ОКН на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению, и о соответствии его планируемого использования утвержденным режимам использования земель и градостроительным регламентам в зонах охраны ОКН, особому режиму использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, режиму использования территории ОКН, требованиям к осуществлению деятельности, к градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места



Правовое регулирование КРТ в Новосибирской области: рекомендации по адаптации лучших практик

Реализованные лучшие практики

1. Предусмотрена разработка архитектурно-градостроительной концепции, являющейся приложением к проекту решения о КРТ жилой застройки.
2. Предусмотрена оценка рыночной стоимости предмета торгов в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности (но не ясно, как именно проводится оценка).
3. Установлен достаточный срок для проведения общих собраний собственников в ветхих МКД - 3 месяца

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Предусмотреть требование о подготовке финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ на основе архитектурно-градостроительной концепции (согласно рекомендуемой в Методических рекомендациях форме)*
2. Расширить состав сведений архитектурно-градостроительной концепции, в том числе в части финансовых показателей, необходимых для ФЭО (см. слайд 13)
3. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ)
4. Нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, *до принятия решения о КРТ*
5. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний по архитектурно-градостроительной концепции и соответствующим изменениям в ПЗЗ, ГП
6. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (нельзя изымать объекты в хорошем состоянии, в т. ч. ИЖС, МКД, нежилые объекты)
7. Уточнить НПА о критериях в отношении неаварийных МКД в части требования о соответствии одному или нескольким критериям (в действующей редакции норма сформулирована так, как будто МКД должен соответствовать одновременно всем критериям)
8. Нормативно закрепить повышенные жилищные гарантии переселяемым гражданам (возможность предоставления равнозначного жилого помещения и др.)
9. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения)
10. Исключить возможность отнесения к ветхим МКД и ИЖС только по критерию отсутствия коммуникаций



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

1

Предусмотреть условие договора о КРТ об обстоятельствах, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 ГК РФ*:

Соответствие территории КРТ требованиям статьи 65 ГрК РФ

Достоверность и полнота сведений об объектах, расположенных на территории КРТ, а также сведений об ограничениях КРТ (например, сведений о ЗОУИТ)

Соблюдение установленной ЖК РФ процедуры предъявления требования о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными

Подтверждение соответствия МКД установленным критериям и соблюдение установленной ЖК РФ процедуры проведения общих собраний в таких МКД

Согласование включения в границы территории КРТ земельных участков и объектов в публичной собственности с уполномоченными органами



Предложения по минимизации риска неполноты и (или) недостоверности исходных условий и рисков неисполнения обязательств/нарушения сроков исполнения обязательств

2

Предусмотреть в договоре о КРТ условие о внесении изменений в договор или о расторжении договора в случае существенных изменений обстоятельств:

Продление срока договора

Возникновение дополнительных обязательств заказчика в целях устранения последствий существенных изменений обстоятельств, повлекших необходимость проведения застройщиком существенных дополнительных работ и (или) осуществления существенных дополнительных расходов застройщика в размере более установленной договором суммы: внести изменения в ППТ, ПЗЗ в части градостроительного регламента, расчетных показателей обеспеченности и доступности инфраструктуры; обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет бюджета или иных лиц, привлеченных заказчиком; компенсировать дополнительные расходы застройщику, если такие мероприятия будут выполняться им

Порядок согласования внесения необходимых изменений в договор

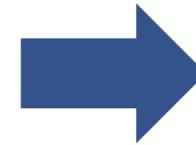
Возможность расторжения договора **только в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия**, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору



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

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

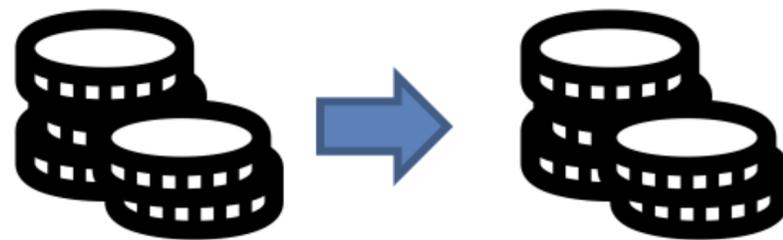
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



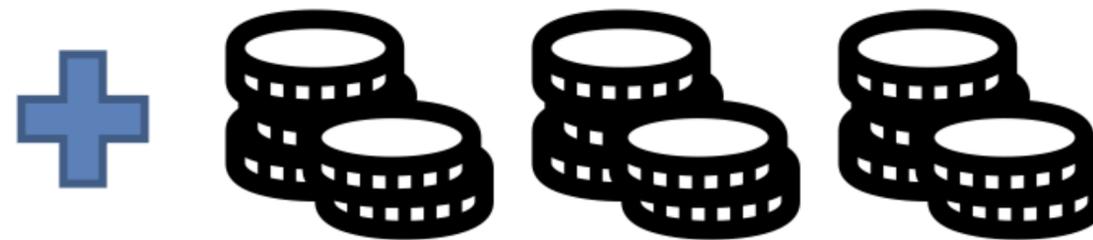
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

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

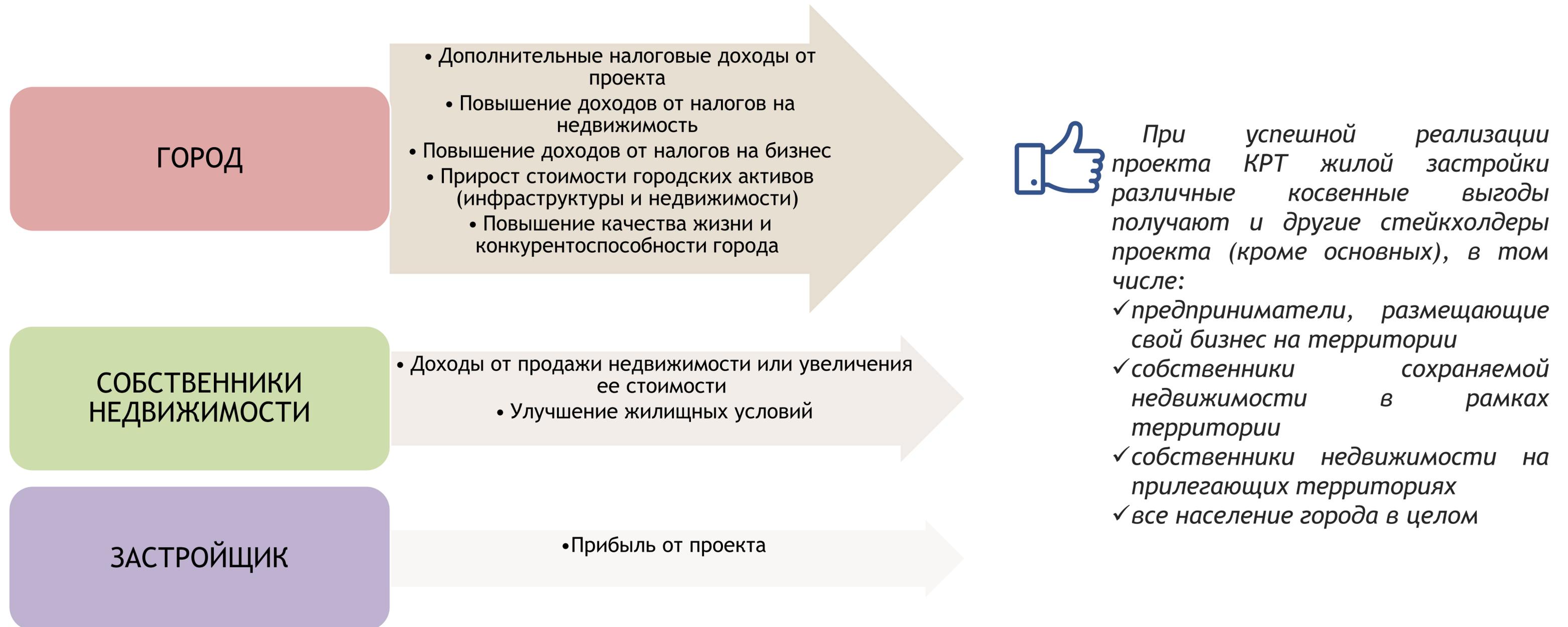


Застройщик

Город

Собственники
недвижимости

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



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 Фонда ЖКХ, 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



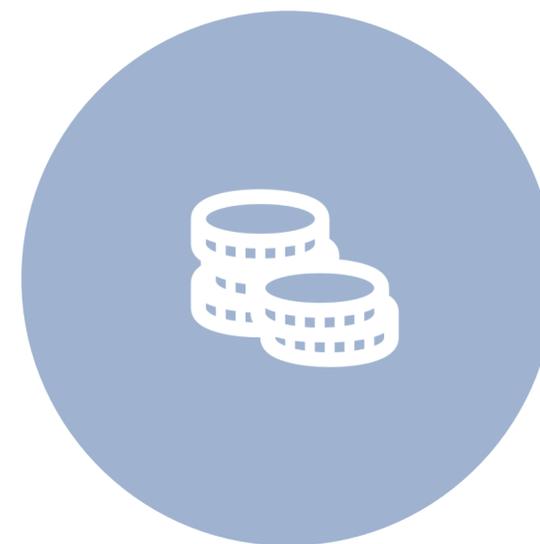
Исходные данные

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

Показатели эффективности для бюджета города и для экономики города



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)

Показатели эффективности для собственников недвижимости



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))

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



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 ЖКХ 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 ЖКХ			
Расходы Фонда ЖКХ	млн руб.	87	183
Расходы Фонда ЖКХ 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 ЖКХ (расходы на 1 кв. м возрастают)

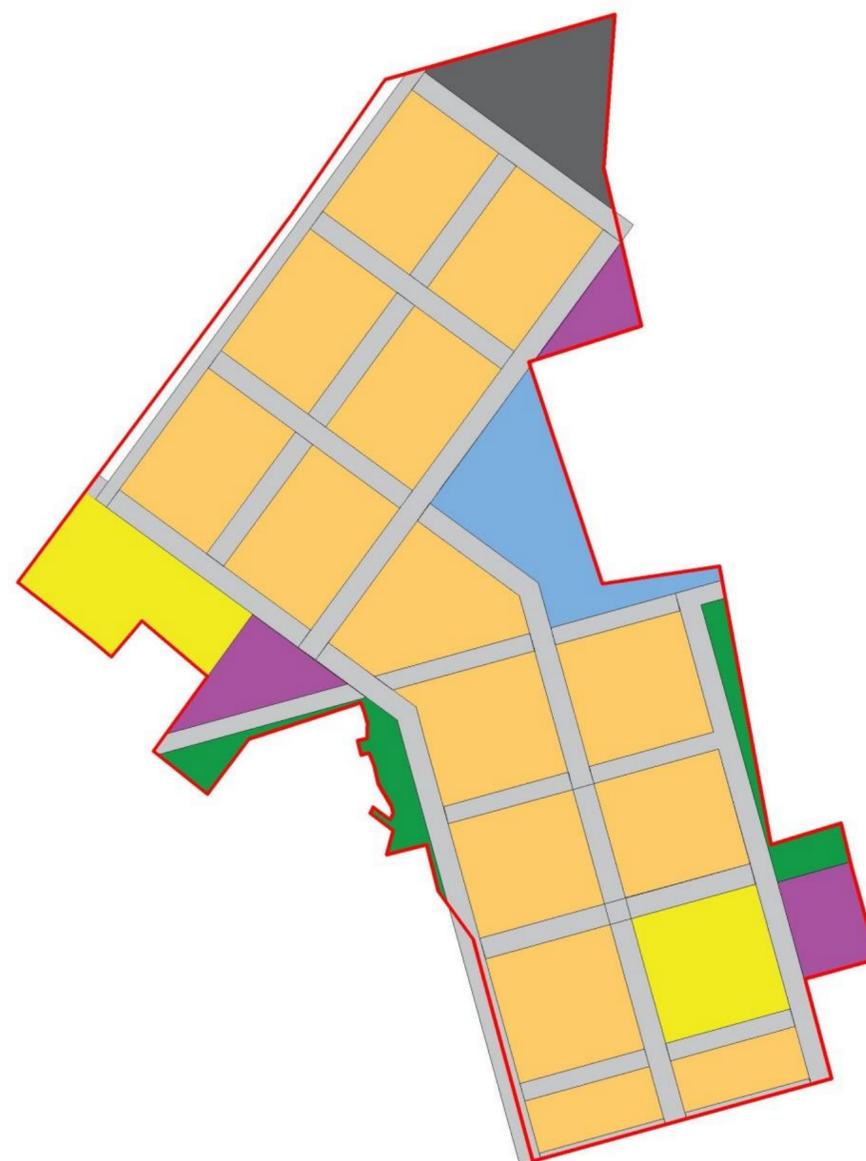
Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает



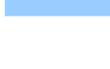
Примерный эскиз территории при среднеэтажной и многоэтажной застройке

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

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



Типы моделируемых проектов

	Плотность застройки	Этажность и объем застройки	Финансирование инфраструктуры за счет бюджетных средств	Численность населения
Малая территория (2,5) - многоэтажная застройка	2,2 брутто (рост в 8,5 раз)	9 этажей 54 000 кв. м	0%	1 296 человек
Малая территория (2,5) - среднеэтажная застройка	1,2 брутто (рост в 4,8 раз)	5 этажей 30 000 кв. м	0%	720 человек
Средняя территория (5 га) - многоэтажная застройка	2,4 брутто (рост в 9,2 раз)	9 этажей 108 000 кв. м	0%	2 448 человек
Средняя территория (5 га) - среднеэтажная застройка с финансированием 50% инфраструктуры за счет бюджетных средств	1,4 брутто (рост в 5,4 раз)	5 этажей 60 000 кв. м	50%	1 360 человек
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

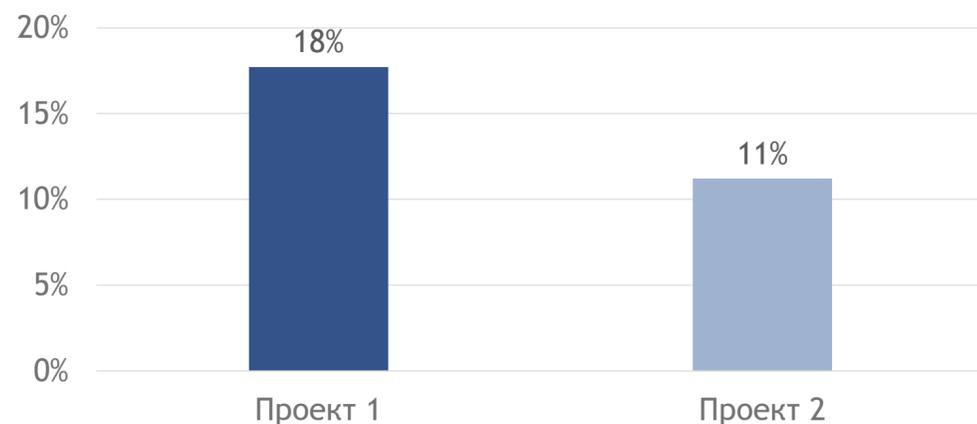


Сравнение проектов - большая территория (10 га)

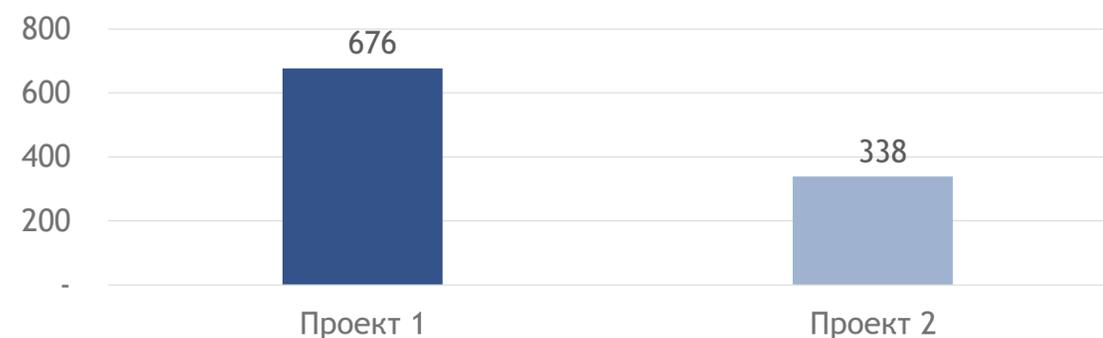
Проект 1 - многоэтажная застройка

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

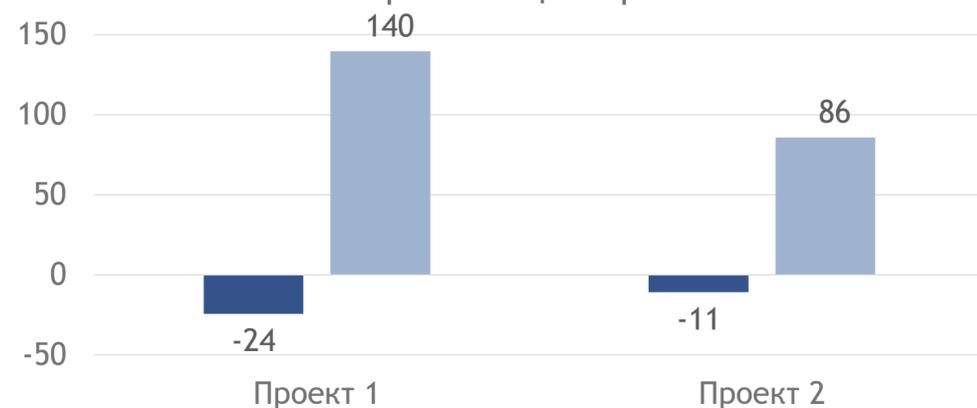
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования, %



Совокупный спрос населения - резидентов территории на товары и услуги в районе проживания, млн руб. в год завершения проекта в текущих ценах

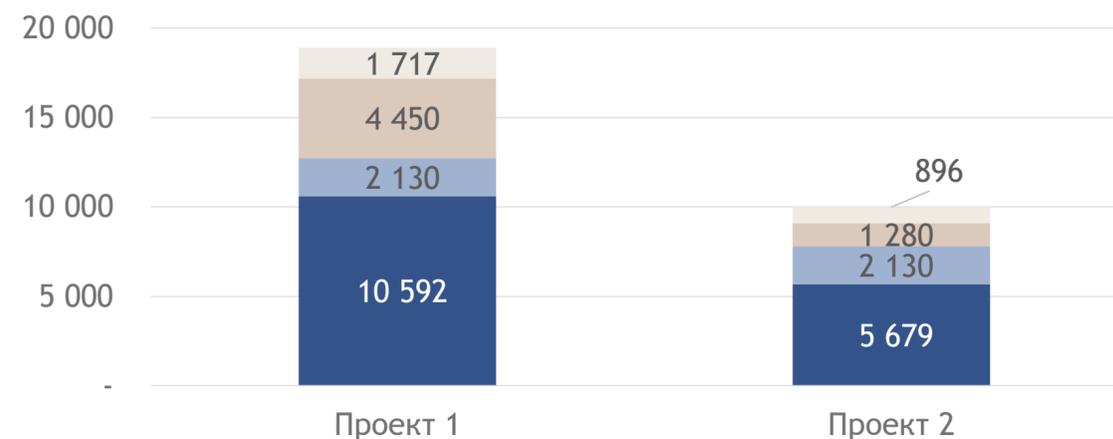


Чистые доходы бюджета города и региона после реализации проекта



- 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

Капитализация территории (структура)



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

Общий объем инвестиций:

Проект 1 - 16 702 млн руб.

Проект 2 - 8 951 млн руб.





Отвeты на вопросы

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные мэрией г. Новосибирска



Фиксация в договоре о КРТ условия, предусматривающего выполнение работ по благоустройству за границами территории комплексного развития



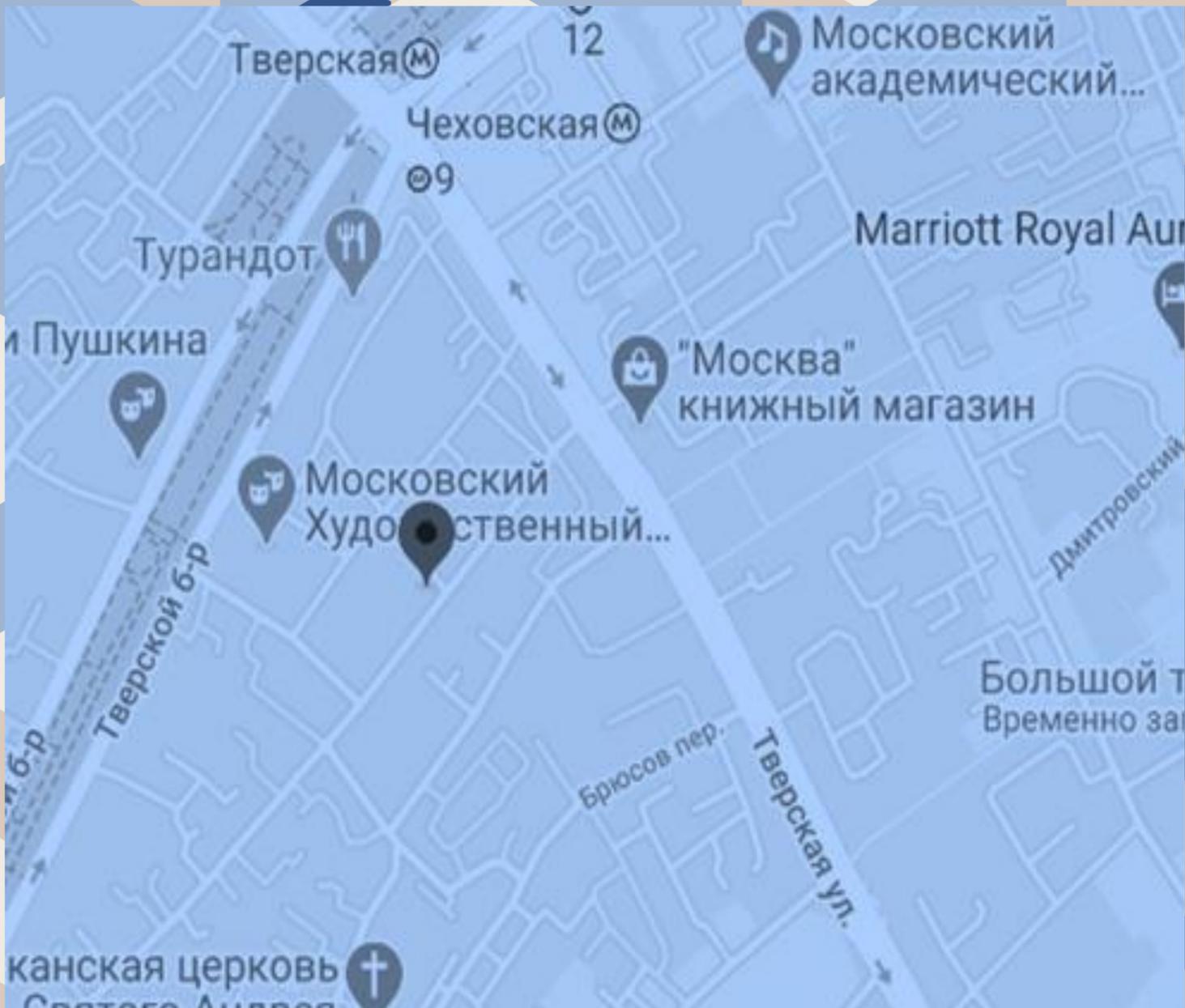
Указанное условие не может включаться в договор о КРТ. В договор о КРТ включаются только условия, предусматривающие выполнение обязательств в границах территории комплексного развития



Фиксация в договоре о КРТ условий, предусматривающего согласование архитектурного облика планируемых к строительству ОКС



Выполнение указанного обязательства в действующей редакции ГрК РФ не может быть обеспечено на территории г. Новосибирска. Требования к архитектурному облику объекта должны содержаться в мастер-плане, а изначально рекомендуется фиксировать такие требования в ПЗЗ или в правилах благоустройства муниципального образования



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

