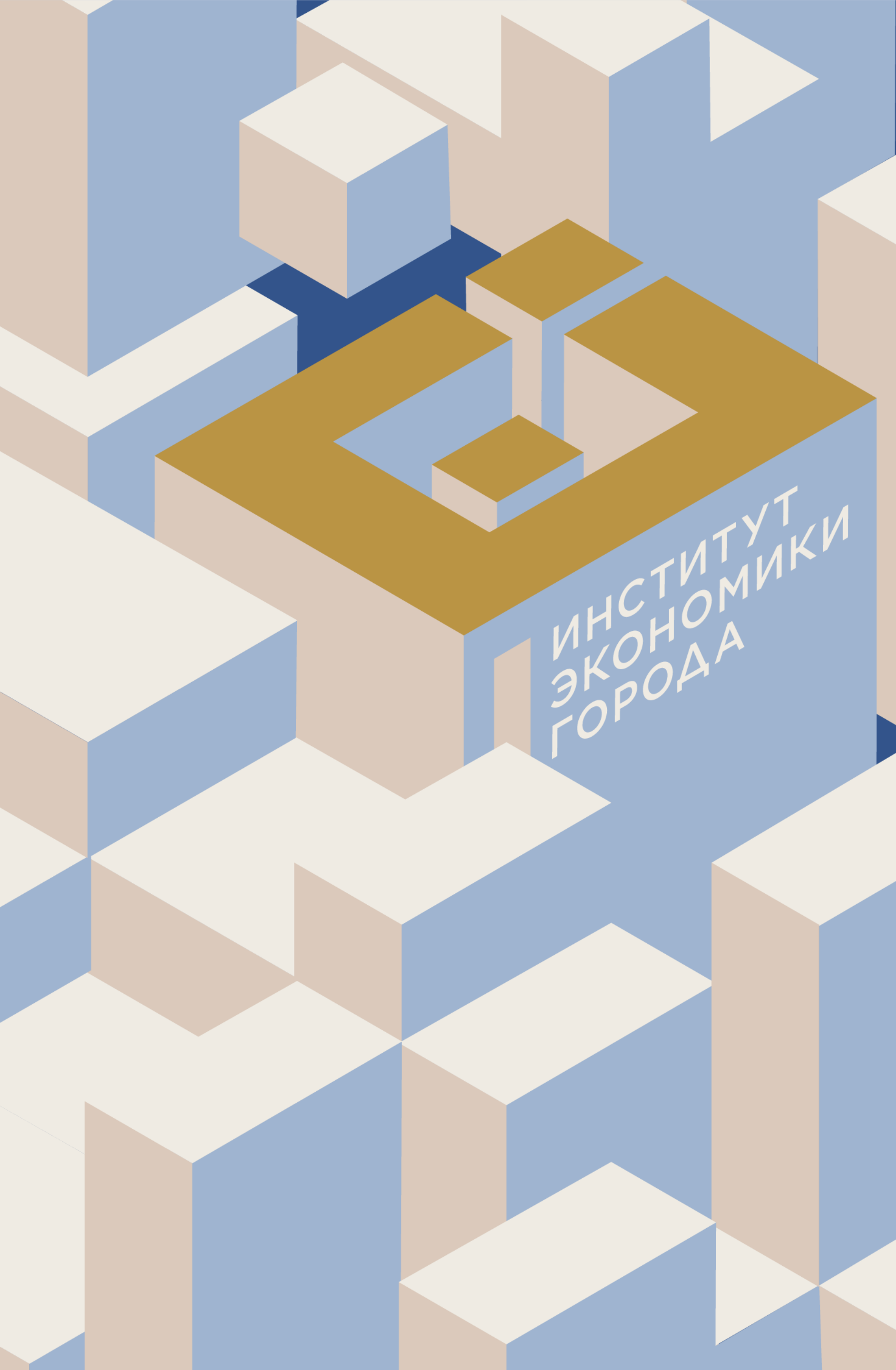


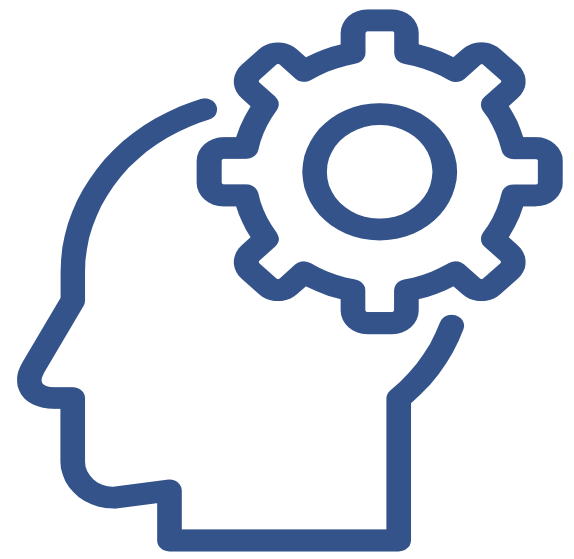


ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Комплексное развитие территорий жилой застройки

2022 г.

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 концепции 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 регулирование КРТ жилой застройки

Федеральные НПА

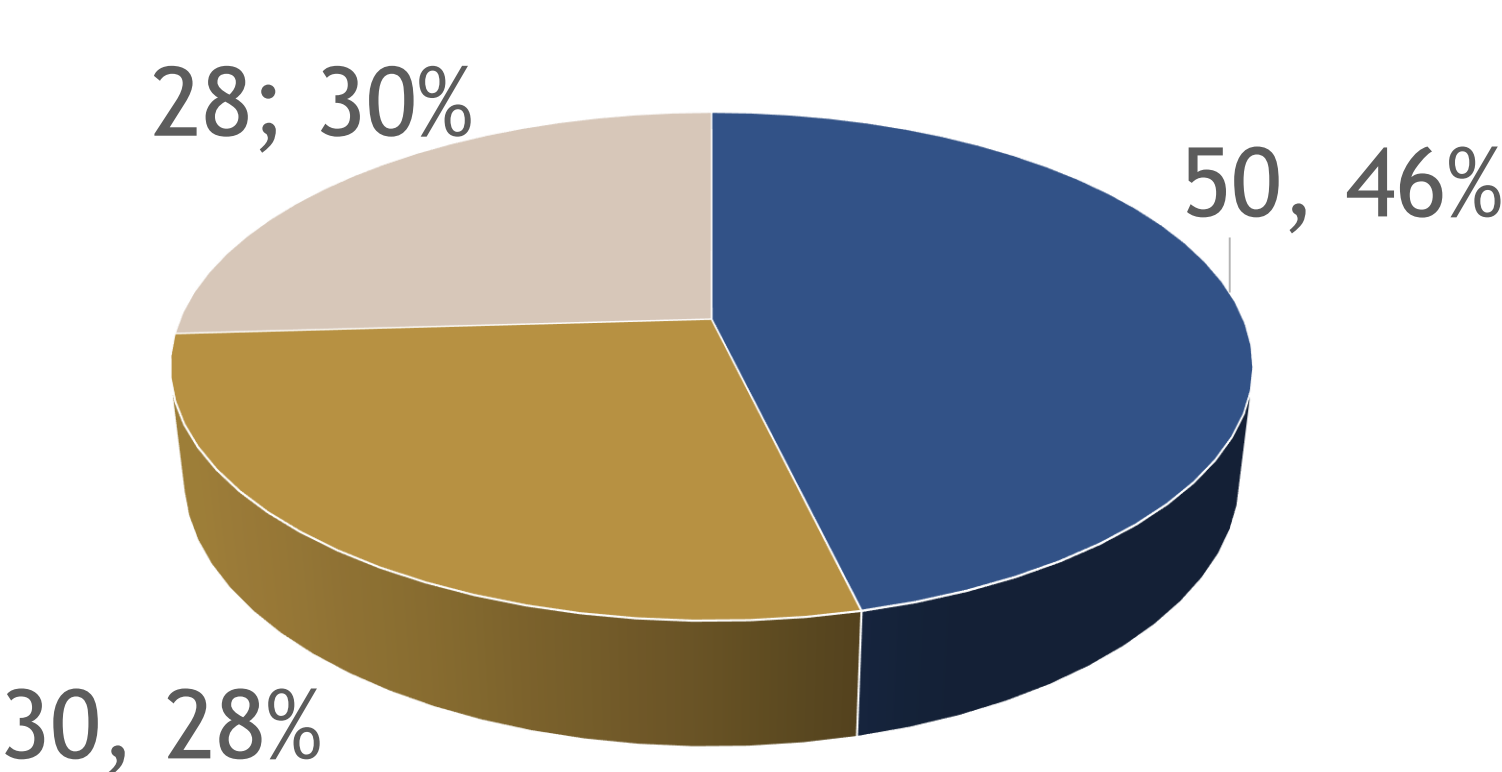
- ГрК РФ (особенности подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки)
- Постановление Правительства РФ от 17 мая 2017 года № 579 (порядок согласования включения в границы КРТ объектов, находящихся в публичной собственности)
- Постановление Правительства РФ от 18 мая 2017 года № 594 (правила согласования 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 Пензенской области

- Постановление Правительства ПО от 10.06.2021 г. № 325-пП (порядок определения начальной цены аукциона)
- Постановление Правительства ПО от 10.06.2021 г. № 329-пП (объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для гос./мун. нужд при КРТ)
- Постановление Правительства ПО от 02.07.2021 г. № 390-пП (границы, несмежные территории, предельные параметры, порядок реализации, срок общий собраний)
- Постановление Правительства ПО от 29.07.2021 г. № 448-пП (стандарт равнозначного жилого помещения)
- Постановление Правительства ПО от 02.08.2021 г. № 455-пП (порядок согласования проекта решения о КРТ жилой застройки)
- Постановление Правительства ПО от 04.08.2021 г. № 460-пП (порядок приобретения жилых помещений за доплату)
- Постановление Правительства ПО от 06.08.2021 г. № 463-пП (порядок передачи прав на специальный счет)

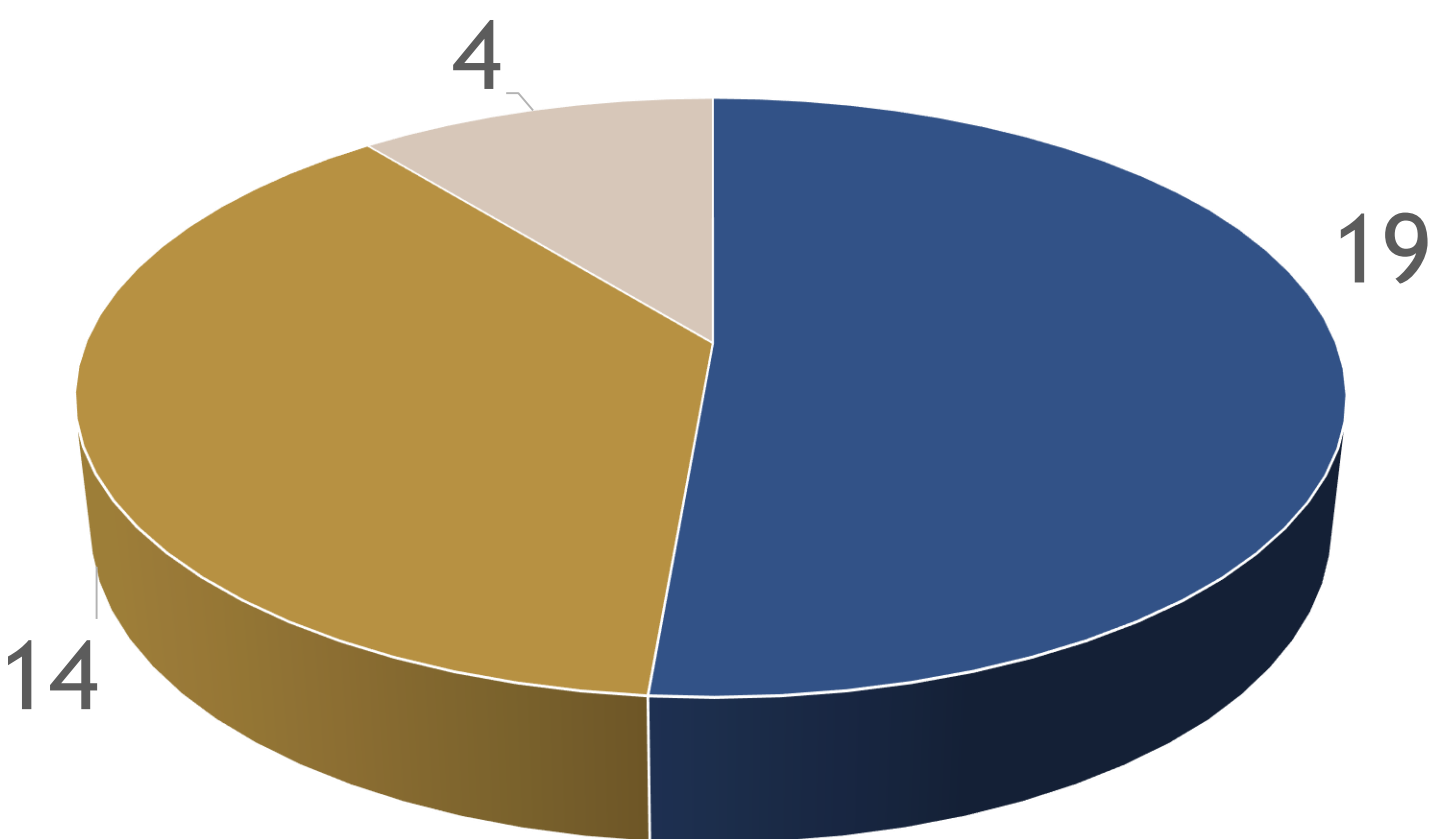


Мониторинг решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 23.09.22)



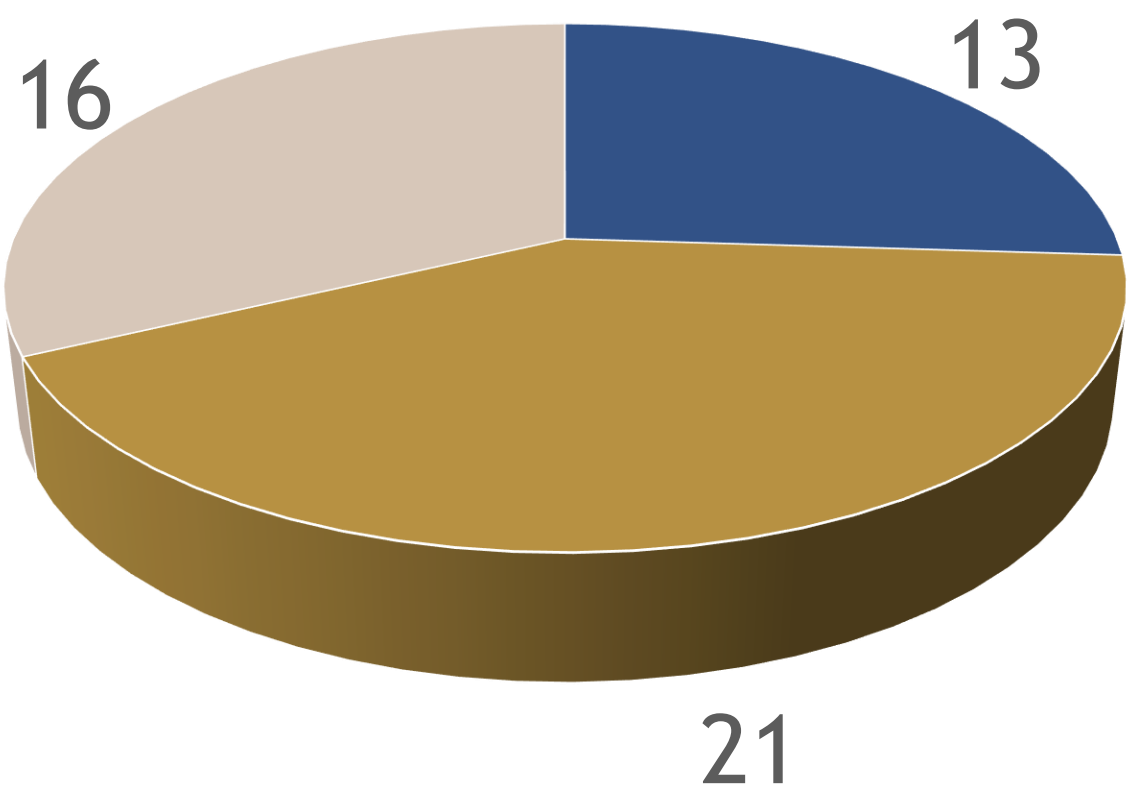
- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

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 Пензенской области

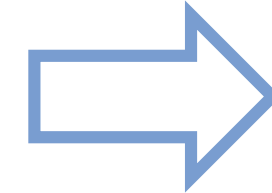
В Пензенской области приняты 3 решения о КРТ жилой застройки

Местоположение	Площадь	Срок реализации	Сущ-я застройка	ВРИ	Предельные параметры
Близко к центру	1,23 га	8 лет	2 жилых дома в статусе МКД	Многоэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Мин. площадь ЗУ - 2 тыс. кв. м; этажность - 9 этажей и выше; мин. отступы от УДС и смежных участков- 2 м, 60% застройки, 40% благоустройства
Близко к центру	8,37 га	5 лет	27 двухэтажных МКД, 1 ИЖС	Многоэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Дифференцированы для двух видов территориальных зон (Ж-4, ОД-1)
Центральное	2,8 га	5 лет	Малоэтажные МКД и ИЖС	Многоэтажная застройка и сопутствующие ВРИ	Мин. площадь ЗУ - 2 тыс. кв. м; этажность - 9 этажей и выше; мин. отступы от УДС и смежных участков- 2 м, 60% застройки, 40% благоустройства. Отдельные параметры для объектов коммунального обслуживания

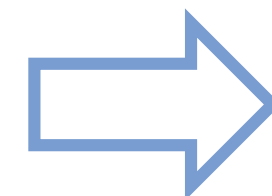
Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

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



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

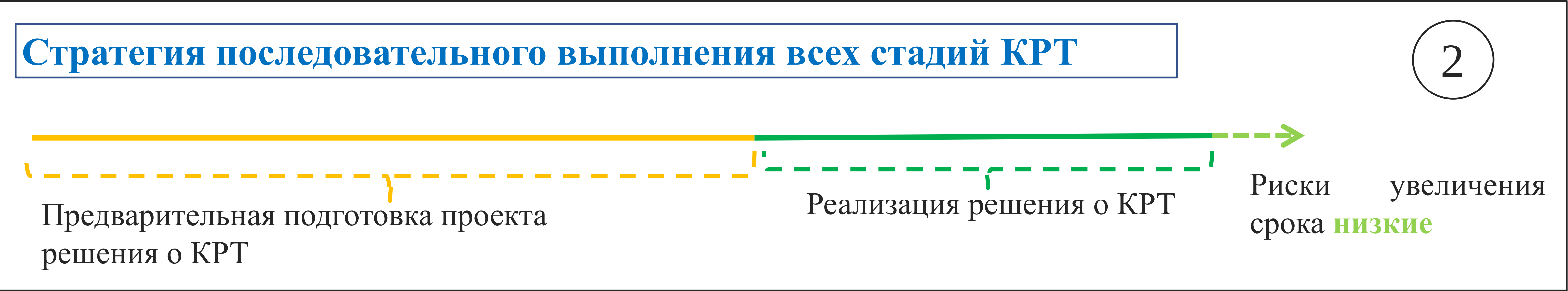
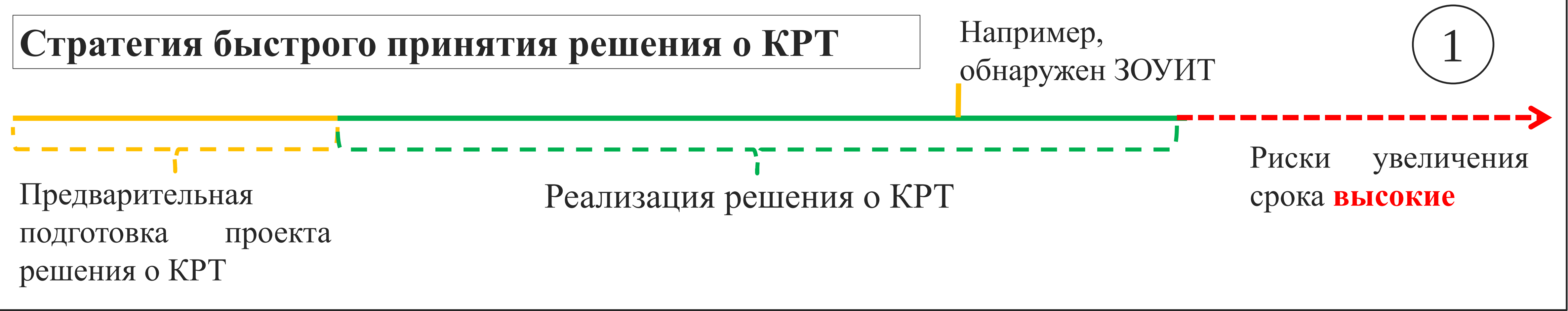


Инструменты минимизации

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

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

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

Уже реализованные лучшие практики

1. Предусмотрена разработка мастер-плана, на основе которого обосновываются границы КРТ, определяются параметры застройки, которые фиксируются в решении о КРТ
2. Предоставлены повышенные жилищные гарантии переселяемым гражданам (возможность предоставления равнозначного жилого помещения (+ стандарт), в коммунальных квартирах, очередникам во внеочередном порядке (18 кв. м/чел.))

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Нормативно закрепить этап сбора исходных данных, их анализа и обследования территории
2. Нормативно предусмотреть обязательность подготовки финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ на основе мастер-плана (согласно рекомендуемой в Методических рекомендациях форме)
3. Нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, *до принятия решения о КРТ*
4. Нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний по мастер-плану и изменениям ПЗЗ, ГП
5. Расширить перечень объектов, не подлежащих изъятию (нельзя изымать объекты в хорошем состоянии, в т.ч. ИЖС, МКД, нежилые объекты)
6. Увеличить порог «ветхости» МКД и ИЖС, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ (50%), но исключить возможность отнесения в ветхим МКД и аварийным ИЖС только по одному критерию отсутствия коммуникаций
7. Урегулировать порядок реализации решения о КРТ уполномоченным юридическим лицом (если планируется применение такой модели)

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 сведения 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



*Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств

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

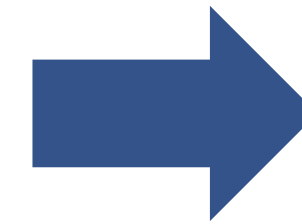
Порядок согласования внесения необходимых изменений в договор

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

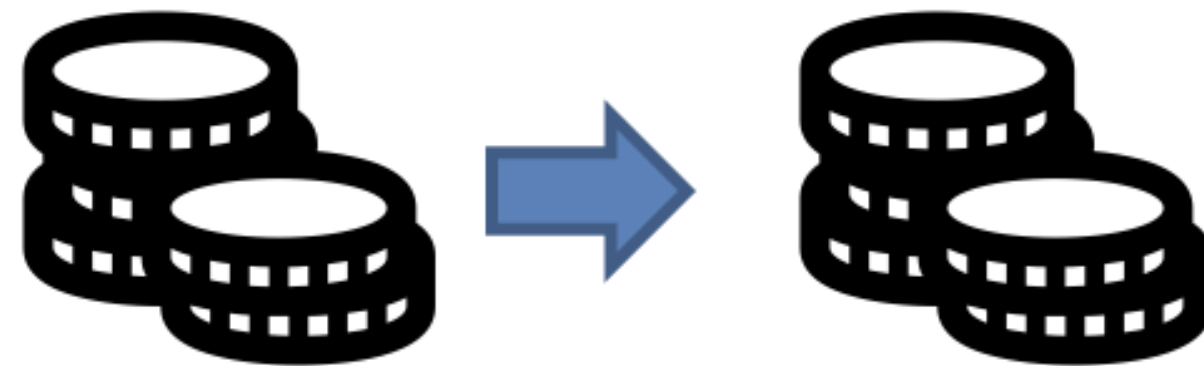
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



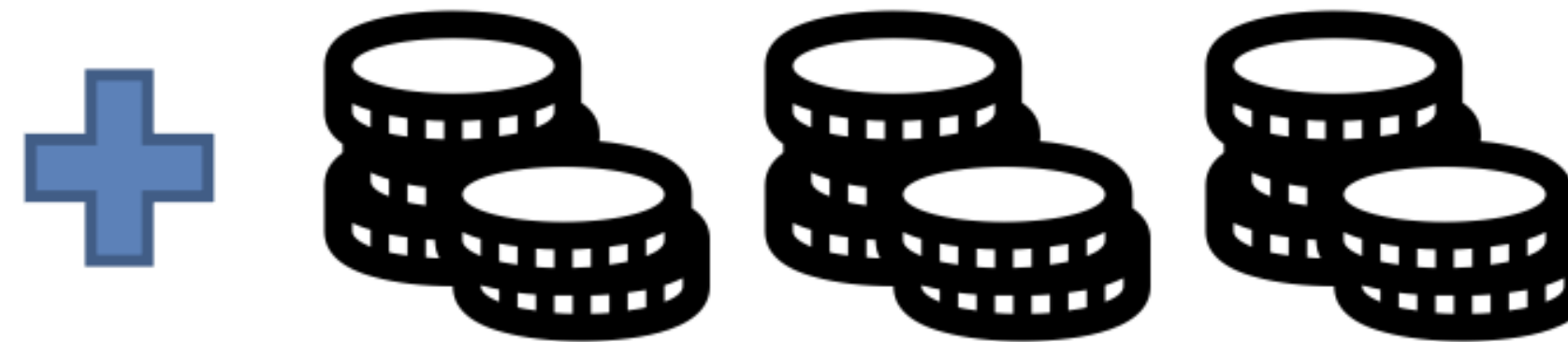
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

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



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 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



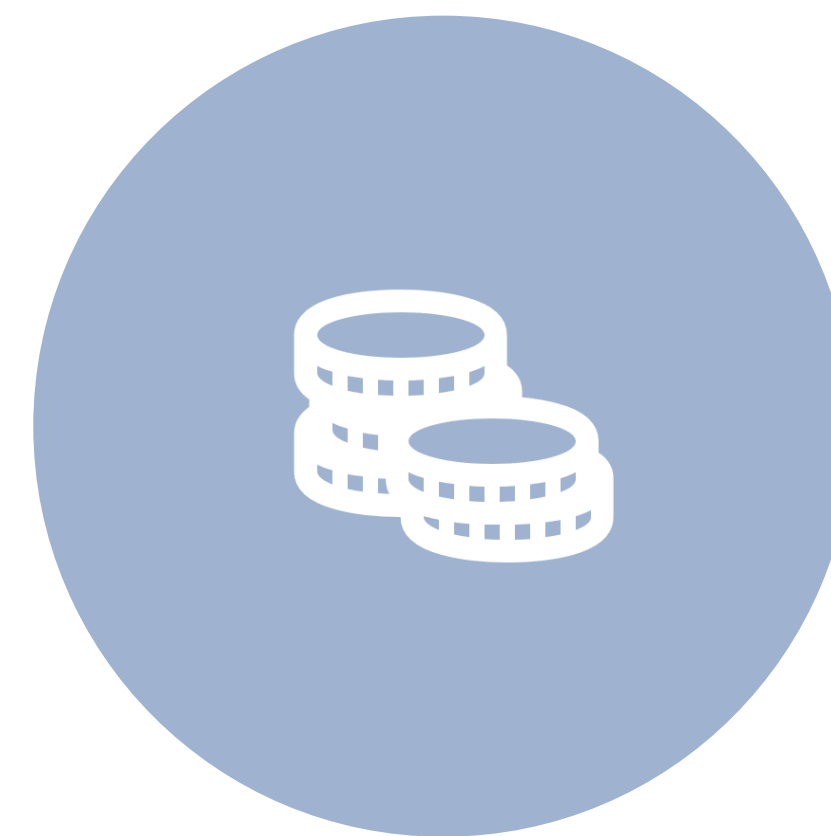
Исходные данные

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



Критерии интерпретации значений показателей 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	%	100%	100%
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



Результаты оценки показателей инвестиционной эффективности разных проектов по площади и этажности

Показатели	Ед. измерения	Малая территория (2,5) - многоэтажная застройка (9 эт.)	Средняя территория (5 га) - многоэтажная застройка (9 эт.)	Большая территория (10 га) - среднеэтажная застройка (5 эт.) с финансированием инфраструктуры за счет бюджетных средств
1. Параметры застройки				
Суммарная поэтажная площадь жилой застройки (вместе с коммерческими первыми этажами)	кв. м суммарной поэтажной площади	54000	108000	105000
Социальная инфраструктура	виды объектов	Детский сад	Детский сад	Детский сад Школа Поликлиника
2. Показатели инвестиционной эффективности				
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	млн руб.	427	1 029	706
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	19%	21%	15%
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB)	лет	7,00	7,00	8,00
3. Показатели бюджетной эффективности				
Чистые доходы бюджета города после реализации проекта	млн руб. в год завершения проекта	-7	-12	-11
Чистые доходы бюджета региона после реализации проекта	млн руб. в год завершения проекта	23	79	86
4. Показатели эффективности проекта для Фонда ЖКХ				
Расходы Фонда ЖКХ	млн руб.	44	87	175
Расходы Фонда ЖКХ в расчете на 1 кв. м расселяемого аварийного жилья	тыс. руб.	22	22	22
5. Капитализация территории (структура) всего	%	100%	100%	100%
Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства	%	56%	56%	57%
Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации)	%	12%	11%	21%
Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды)	%	23%	23%	13%
Бюджетные доходы по налогу на прибыль и НДС	%	9%	9%	9%





Ответы на вопросы

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Минградом Пензенской области (1)



Могут ли ИЖС, соответствующие критериям, выйти из проекта КРТ?



Нет, не могут. Для их включения в границы КРТ не требуется согласия их собственников



На территории аварийные МКД, но на кадастровом учете стоят как жилые дома. Как признать их аварийными для целей КРТ?



Если такие объекты ИЖС аварийные или соответствуют критериям - их можно изъять и без признания МКД. Если на территории нет других аварийных или соответствующих критериям МКД - через суд



Какие земельные участки и объекты имеются ввиду в ч. 3 ст. 65 ГрК РФ (могут включаться в границы КРТ жилой застройки)?



Любые земельные участки и объекты, за исключением не соответствующих требованиям ч.10 ст. 65 ГрК РФ. Включение таких объектов в границы не означает их обязательное изъятие

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Минградом Пензенской области (2)



Могут ли быть включены в решение об изъятии для муниципальных нужд капитальные гаражи?



Да, могут, если:

- 1) расположены в границах одного элемента планировочной структуры с аварийными и соответствующими критериям МКД
- 2) отсутствуют в перечне объектов, не подлежащих изъятию, установленном НПА субъекта РФ



В каких случаях подается и что дает застройщику ходатайство об изъятии ЗУ в целях КРТ?



Подается, если договором о КРТ предусмотрена обязанность застройщика выплатить возмещение за изъятие или предоставить другое имущество. В случае подачи ходатайства и заключения/исполнения соглашения об изъятии застройщик вправе рассчитывать на субсидию Фонда ЖКХ на расселение аварийных МКД

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Минградом Пензенской области (3)



Что входит в составе финансово-экономического обоснования мастер-плана?



Обоснование основных экономических параметров (доходы и расходы, объем собственных и заемных средств субъектов реализации проект КРТ) и эффективности (прирост капитализации и инвестиционная эффективность) реализации мастер-плана



Оптимальное количество сторон договора о КРТ



Две стороны - заказчик (орган власти, принявший решение о КРТ) и застройщик. Необходимо учитывать наличие у заказчика полномочий по выполнению тех или иных обязательств, предусмотренных договором о КРТ. Договор о КРТ с двумя и более застройщиками не допускается

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Минградом Пензенской области (4)



Кто должен производить оценку равноценного возмещения, предусмотренного ч. 3 ст. 32.1 ЖК РФ?



Оценка проводится только оценщиками, являющимися членами соответствующих СРО и застраховавшими свою ответственность (135-ФЗ). Заказать и оплатить такую оценку должно то лицо, которое заключает договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение



Какие виды возмещения предоставляются при расселении собственников квартир на общей кухне?



Размер возмещения за жилое помещение в МКД, соответствующего критериям, определяется в соответствии с ч. 3 ст. 32.1 ЖК РФ в порядке, установленном ч. 7 ст. 32 ЖК РФ (также, как в аварийных МКД)

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Минградом Пензенской области (4)



Что включает в себя понятие конкурсного условия «минимальный объем предусмотренного договором КРТ финансирования работ»



Рекомендуется указывать оценку минимально необходимых средств в соответствии с ФЭО решения о КРТ жилой застройки, подготовленным на основании ФЭО мастер-плана КРТ



Как понимать предоставление другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение?



Применяется в случае, если субъектом РФ не установлено предоставление равнозначного жилого помещения (в Пензенской области нормативно предусмотрена возможность предоставления равнозначного жилого помещения). Доплата за равнозначное жилое помещение не взимается

Ответы на вопросы о практике реализации проектов КРТ, направленные Минградом Пензенской области (5)



Должно ли уполномоченное лицо при передаче земельного участка в субаренду соблюдать зак-во о закупках с учетом требований ФЗ «О защите конкуренции»?



П.2 ст. 39.6 ЗК РФ: земельный участок для целей КРТ предоставляется в аренду без торгов (требования 135-ФЗ не распространяются). Арендатор ЗУ (без согласия арендодателя) может передать права по договору аренды ЗУ или передать ЗУ в субаренду. Рекомендуется использовать 223-ФЗ для осуществления закупок

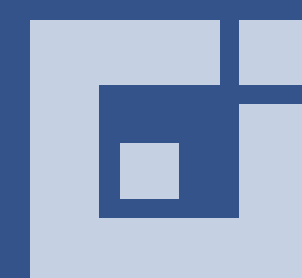
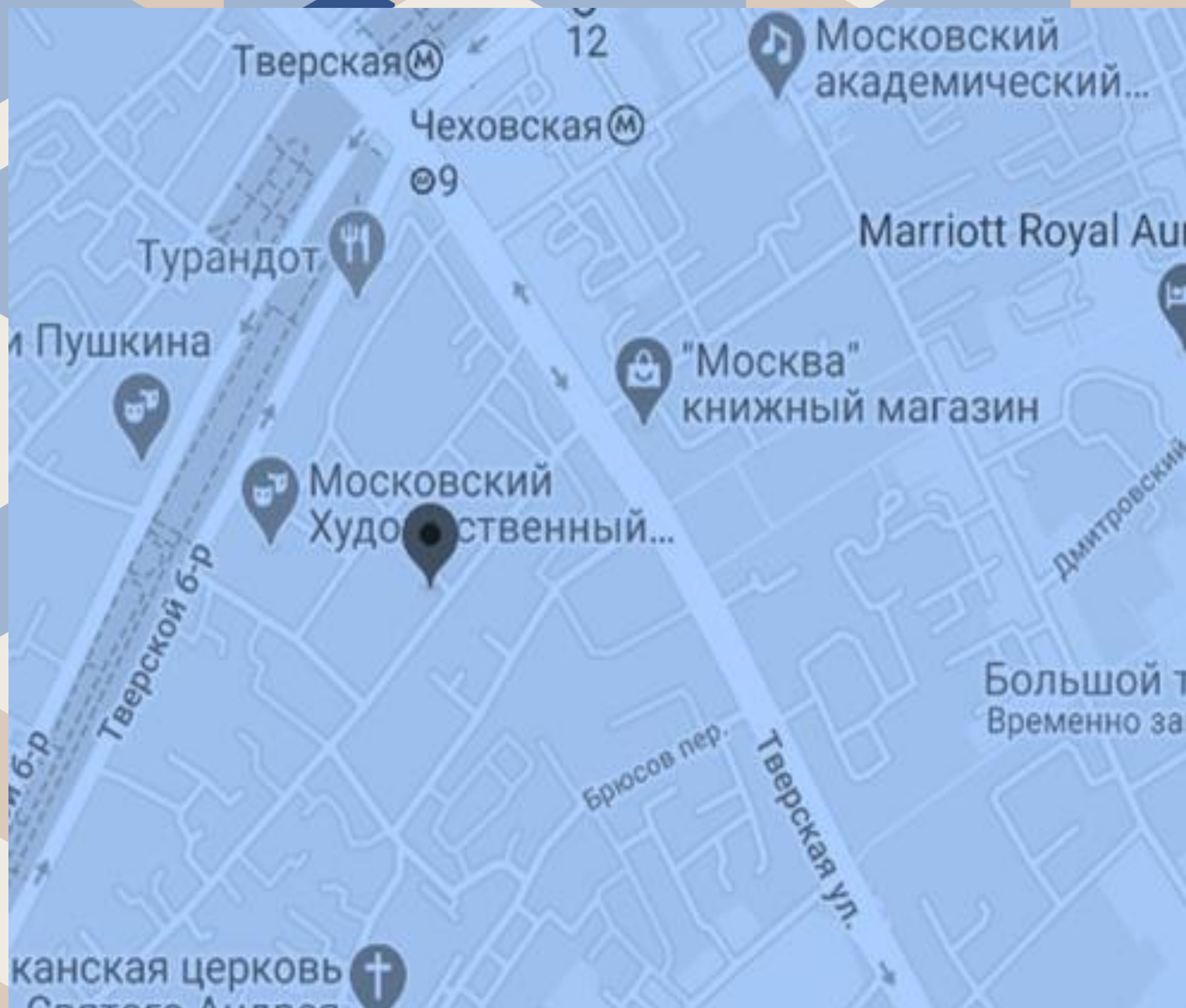


Можно ли включить в договоре субаренды ЗУ в качестве вознаграждения предоставление объектов недвижимости арендодателю или третьему лицу?



Можно включить в основной договор юридического лица и привлекаемого лица (договор на исполнение части функций по КРТ), а не в договор субаренды земельного участка. Условие о предоставлении земельного участка в субаренду также можно включить в основной договор





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

