

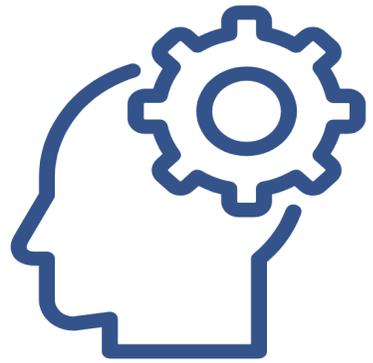


ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

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

Владимир, 7 ноября 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 КРТ

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

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 развития территорий

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

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

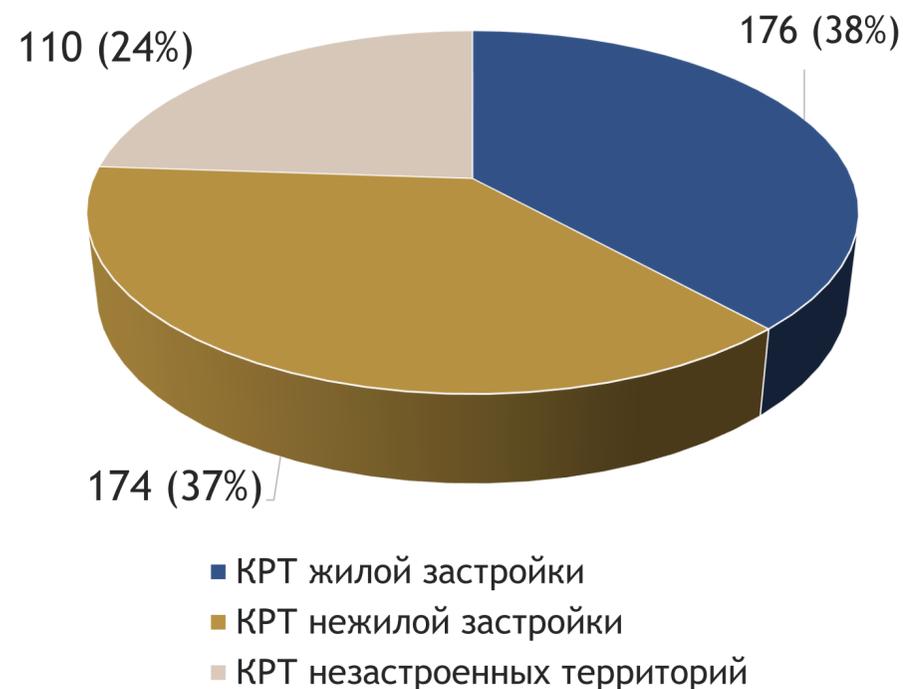
4. Правовая позиция Фонда "Институт экономики города" по вопросу о возможности внесения изменений в договор о КРТ, заключенный на торгах

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



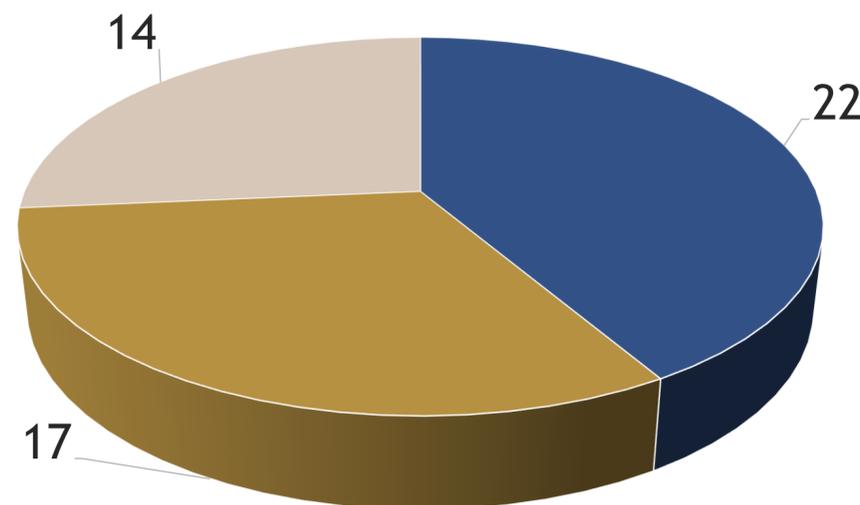
Анализ проведен по состоянию на 14 апреля 2025 года в отношении 460 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе. Большая часть - решения о КРТ жилой застройки (176). На втором месте - решения о КРТ нежилой застройки (столь большое количество - за счет решений о КРТ нежилой застройки в г. Москве)

Соотношение принятых решений о КРТ по видам



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

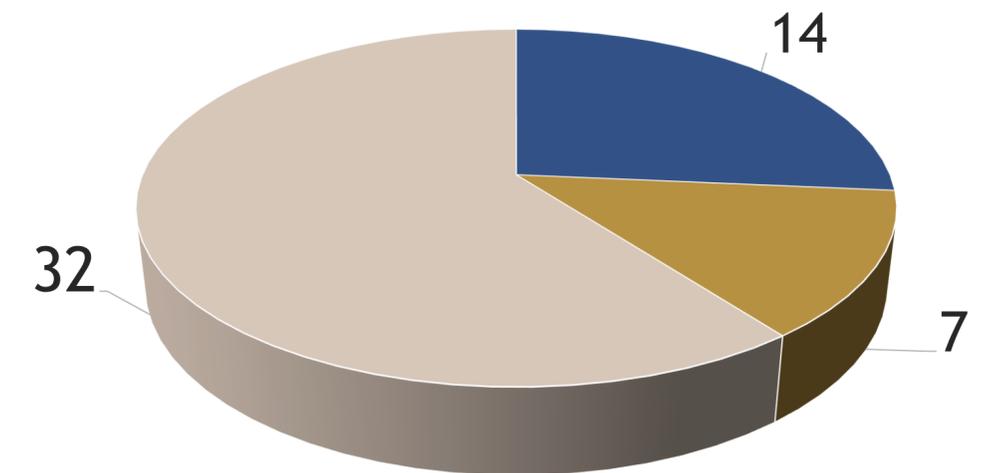
Соотношение количества регионов по количеству выявленных в них решений о КРТ



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

Проекты КРТ должны не могут быть массовыми

Соотношение количества регионов по субъекту принятия выявленных решений о КРТ



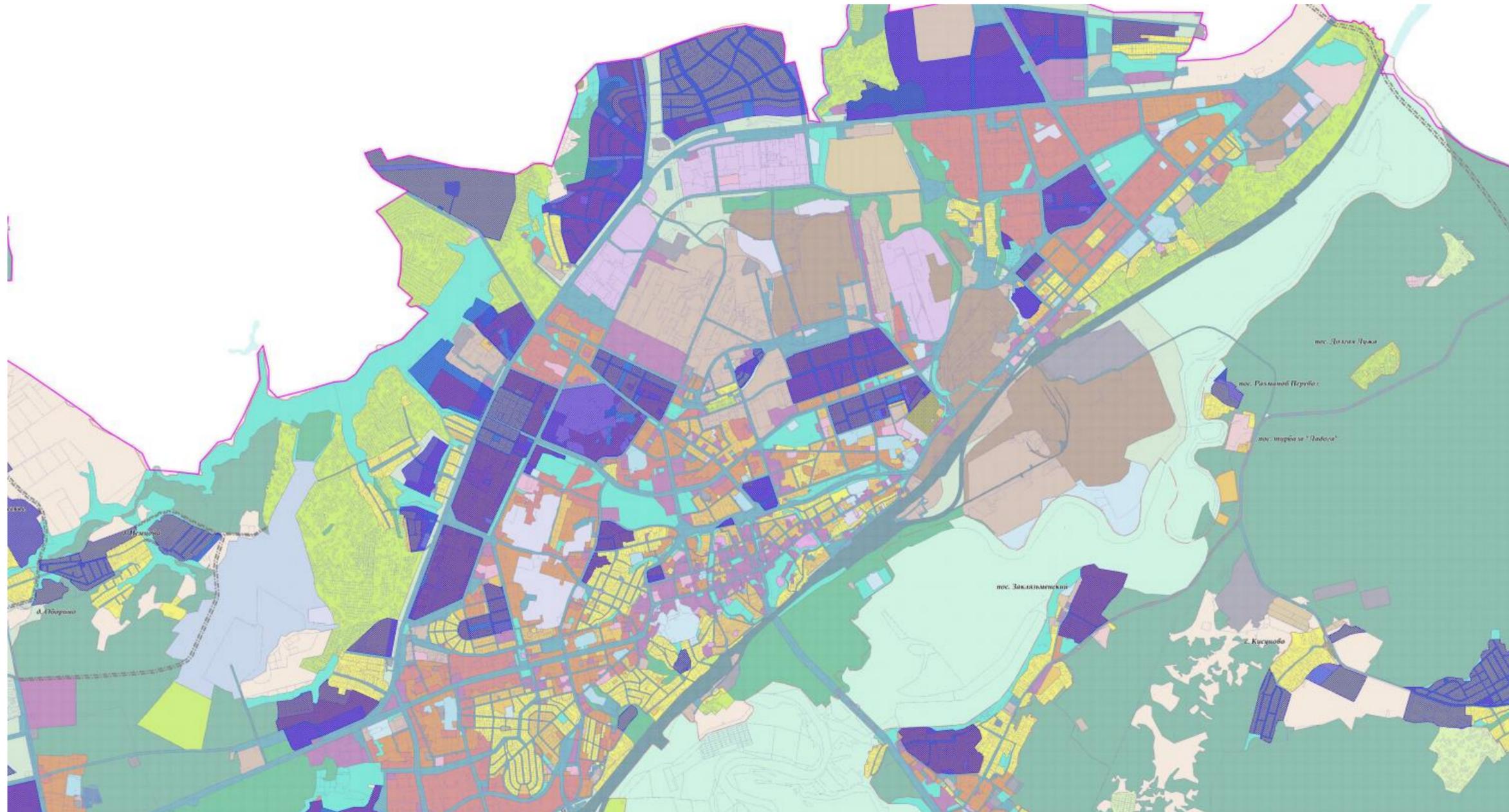
- Решения о КРТ приняты исключительно высшим ИОГВ субъекта РФ
- Решения о КРТ приняты высшим ИОГВ субъекта РФ или главой местной администрации
- Решения о КРТ приняты исключительно главой местной администрации

В большинстве регионов решения о КРТ приняты на муниципальном уровне

В настоящее время в г. Владимире реализуются 3 проекта КРТ (заключены 2 договора о КРТ по инициативе правообладателей и 1 договор о КРТ незастроенной территории) совокупной площадью 100 га, проектной численностью населения 120 тыс. чел. с градостроительным потенциалом более 500 тыс. кв. м



Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ г. Владимира с отображением границ КРТ



Территории, в границах которых планируется осуществление КРТ, обозначены фиолетовым цветом



**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 (опубликованные на torgi.gov.ru), в отношении которых проведен анализ

По состоянию на май 2024 г.



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

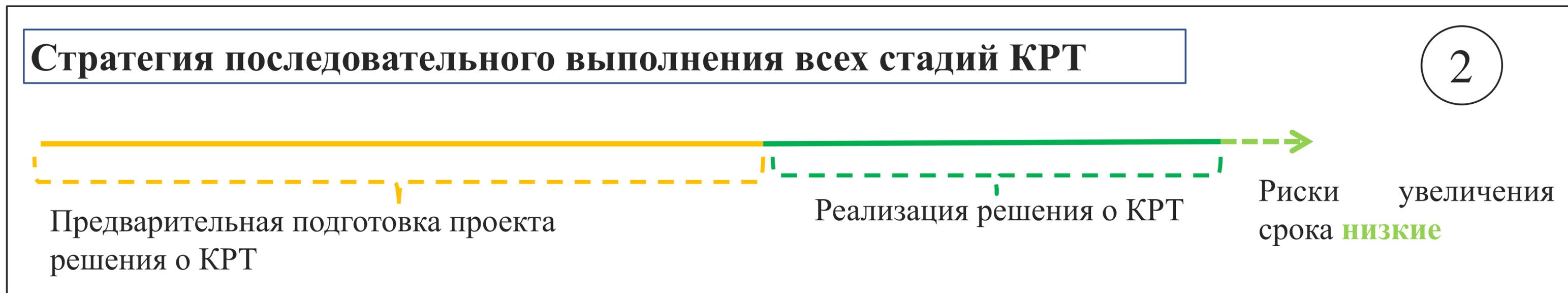
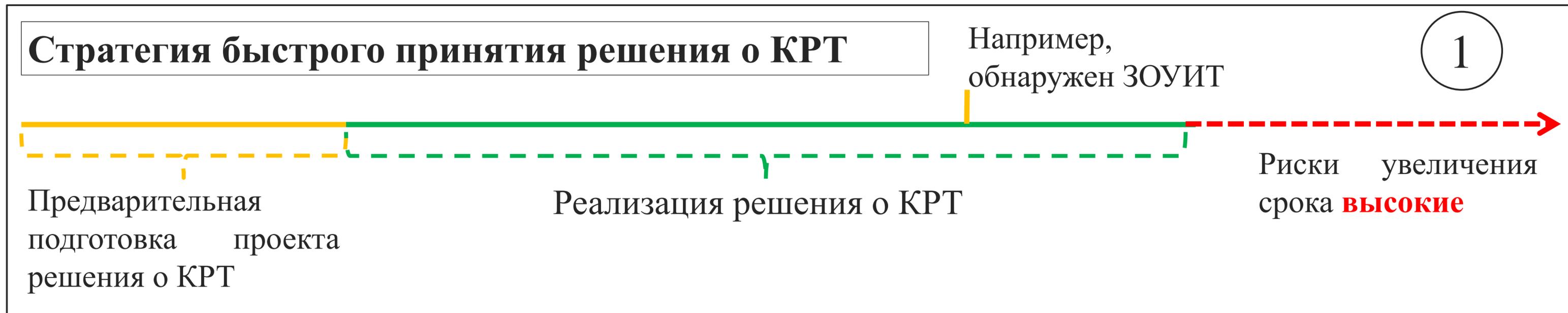
ПОВЫШЕНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ВСЕХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ В УЧАСТИИ В ПРОЕКТЕ КРТ

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



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



Нормативно-правовое регулирование КРТ жилой застройки на федеральном уровне и Владимирской области

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. Владимир

НПА Владимирской области и г. Владимира

- 1) постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 7 июля 2021 года № 12 (*критерии «ветхих» МКД, критерии объектов низкоплотной жилой застройки, которые могут быть изъяты в целях КРТ, порядок реализации решения о КРТ, порядок определения границ КРТ, порядок согласования проекта решения о КРТ жилой/нежилой застройки, принятого главой местной администрации, предельный срок общих собраний в «ветхих» МКД*)
- 2) постановление администрации Владимирской области от 23 сентября 2021 года № 620 (*порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ*)
- 3) приказ Министерства архитектуры и строительства Владимирской области от 4 июля 2025 года № 8-Н (*случаи принятия решения о КРТ в отношении несмежных территорий*)
- 4) приказ Министерства архитектуры и строительства Владимирской области от 10 октября 2023 года № 16-Н (*порядок приобретения собственником жилого помещения в «ветхих» МКД жилого помещения большей площади за доплату при осуществлении КРТ жилой застройки*)
- 5) постановление Инспекции государственного жилищного надзора Владимирской области от 30 августа 2021 года № 5 (*порядок передачи владельцем прав на специальный счет субъекту РФ/муниципальному образованию*)
- 6) постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 21 января 2022 года № 01 (*состав объектов недвижимости, не подлежащих изъятию для государственных/муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки*)
- 7) постановление Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской обл. от 31 августа 2021 года № 29 (*случаи, когда при прекращении в связи с реализацией решения о КРТ жилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в публичной собственности, заключенного с субъектом МСП, указанный субъект имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся публичной собственности и являющихся равнозначными в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции»*)



На территории Владимирской области реализованы практически все обязательные полномочия в сфере КРТ, однако не реализована часть хотя и факультативных, но чрезвычайно важных полномочий, обеспечивающих успешную реализацию проектов КРТ жилой застройки

Реализованные лучшие практики

1. Предусмотрено требование о предварительном анализе существующего положения территории, о выявлении запретов и ограничений на использование объектов недвижимости в границах КРТ, о соответствии территории требованиям ч.2, 3 ст. 65 ГрК РФ

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Закрепить требование об обязательной разработке мастер-плана предлагаемого к реализации проекта КРТ, о его финансово-экономическом обосновании, а также об обязательной подготовке на его основе финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ
2. Закрепить требование о принятии решений о КРТ только в отношении территорий, границы которых определены в ПЗЗ *(до 14.05.25 в регионе было закреплено соответствующее требование в отношении решений о КРТ жилой застройки, принимаемых главами администраций мун. образований Влад. обл.)*
3. Предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по мастер-плану КРТ и соответствующим изменениям в ПЗЗ, ГП на этапе, предшествующем принятию решения о КРТ
4. Закрепить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из «ветхих» МКД *(сейчас в законодательстве Владимирской области не предусмотрены: предоставление равнозначных жилых помещений, жилых помещений очередникам во внеочередном порядке по нормам предоставления, отдельных квартир собственникам комнат в коммунальных квартирах)*
5. Установить перечень предельных параметров, включаемых в решение о КРТ (предусмотреть в качестве таковых прежде всего мин. и макс. размеры ЗУ, мин. отступы от границ ЗУ, мин. долю озеленения территории)
6. Дополнить перечень объектов, не подлежащих изъятию для публичных нужд в целях КРТ, нежилыми объектами, не находящимися в аварийном состоянии
7. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ) *(сейчас начальная цена равна размеру годовой арендной платы за земельный участок, который будет предоставлен победителю торгов; размер такой арендной платы определяется по результатам рыночной оценки)*
8. Увеличить предельный срок проведения общих собраний в ветхих МКД *(сейчас от 30 до 45 к. д.)*
9. Повысить порог «ветхости» (% физического износа) для МКД *(сейчас 70 % для МКД, построенных до 1980 г. до 5 этажей и не имеющих деревянных перекрытий)*, а также предусмотреть требование о подтверждении % физического износа заключением специализированной организации по результатам технического обследования



Перечень действий, осуществляемых на этапе подготовки проекта решения о КРТ, во Владимирской области*

- 1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию (далее - КРТ), путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, сведений о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);
- 2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории КРТ;
- 3) обследование территории КРТ, в том числе фотофиксация объектов;
- 4) проверка обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из МКД, расположенных на территории жилой застройки;
- 5) подготовка сведений о земельных участках, расположенных в границах территории КРТ, внесенных в ЕГРН;
- 6) подготовка предварительного расчета планируемого размещения ОКС на территории КРТ в соответствии с ГП, ПЗЗ, РНГП, МНГП, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур;
- 7) подготовку сведений:
 - о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения;
 - о возможных технических условиях подключения, о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;
 - о размере компенсации за снос зеленых насаждений;
 - о планируемом строительстве (реконструкции) автомобильных дорог;
 - о характеристиках МКД, иных жилых объектов, соответствующих критериям ч. 2 ст. 65 ГрК РФ (адрес, год постройки, степень износа, этажность, техническое состояние инженерных систем);
- 8) предварительная оценка объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из аварийных домов;
- 9) анализ сведений электронных паспортов МКД, домов блокированной застройки, объектов ИЖС, расположенных на территории
- 10) подготовка обоснования возможности принятия решения о КРТ в предлагаемых границах с приложением графических материалов;

* В соответствии с постановлением Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 7 июля 2021 года № 12 «О порядке осуществления комплексного развития территории»



Состав пояснительной записки, подготавливаемой главой местной администрации и прилагаемой к проекту решения о КРТ, явно недостаточен, чтобы говорить о нормативном закреплении полноценной концепции проекта КРТ

Регулирование во Владимирской области

Пояснительная записка включает в себя следующую информацию:

- о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;
- об ОКС, о земельных участках, основных ВРИ ЗУ и ОКС, расположенных в границах КРТ, о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции существующих ОКС;
- об ОКС, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- о МКД, домах блокированной застройки, объектах ИЖС и садовых домах, соответствующих критериям
- о домах блокированной застройки, объектах ИЖС и садовых домах, расположенных на земельных участках, которые планируются к изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки;
- об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством РФ, об объектах культурного наследия, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей КРТ жилой застройки;
- о земельных участках и расположенных на них объектах федерального значения, которые включены в границы территории КРТ (при наличии);
- о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, находящихся в публичной собственности;
- о необходимости внесения изменений в ГП/ПЗЗ муниципального образования в случае принятия решения о КРТ;
- о планировании бюджетных средств в пределах ассигнований, предусмотренных главным распорядителем средств бюджета на цели осуществления мероприятий по КРТ жилой застройки

Рекомендации по совершенствованию регулирования

1. Подготовка полноценного мастер-плана проекта КРТ, в составе которого:

1) определены ТЭП проекта (объем застройки, типы планируемых ОКС и т.п.);

2) определены предельные параметры будущей застройки (предельная этажность зданий, макс./мин. размеры земельных участков)

3) произведен расчет обеспеченности объектами инфраструктуры (школами, детскими садами, инженерными сетями, парковочными местами и т.п.);

4) представлено финансово-экономическое обоснование проекта КРТ, в том числе:

- обоснование основных экономических параметров реализации проекта: капитальных и операционных расходов, доходов от реализации проекта, объемов привлечения собственных и заемных средств;

- обоснование эффективности реализации мастер-плана: анализ прироста капитализации территории после реализации проекта, оценка инвестиционной эффективности проекта, оценка эффективности расходов бюджетов, ФРТ, на переселение граждан, оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки после его реализации

2. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений мастер-плана вместе с проектом изменений в ПЗЗ в связи с подготовкой проекта решения о КРТ жилой застройки.

3. Подготовка на основе мастер-плана ФЭО проекта решения о 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.
Лучшие практики - Московская, Нижегородская области, Республика Саха (Якутия)



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



Рекомендации к подходу установления критериев объектов низкоплотной жилой застройки*, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ

Регулирование во Владимирской области

Могут быть расположены в границах территории КРТ жилой застройки земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами ИЖС, **садовыми домами (не относятся к категории объектов в границах КРТ жилой застройки согласно п.3 ч.2 ст. 65 ГрК РФ)**, которые соответствуют одному или нескольким следующим критериям:

- 1) дома, построенные до 1970 года включительно, если уровень физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50%;
- 2) отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных инженерных систем: теплоснабжения (кроме индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного газового источника теплоты), холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения

Постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской обл. от 7 июля 2021 года № 12

Рекомендации по совершенствованию регулирования**

1. Проведение оценки физического износа объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов по результатам заключения специализированной организации, являющейся членом СРО, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (Республика Мордовия, Алтайский край, Свердловская область)
2. Исключение критерия отсутствия централизованных инженерных систем в качестве самостоятельного критерия «ветхости» объектов ИЖС, домов блокированной застройки, садовых домов (Удмуртская Республика)

**** Если регион сочтет необходимым установить критерии таких объектов (в настоящее время таковые не установлены)**

* Под объектами низкоплотной жилой застройки, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ, понимаются земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения



Рекомендации по установлению дополнительных жилищных гарантий собственникам и нанимателям жилых помещений в «ветхих» МКД

Нормативно предусмотреть следующие дополнительные жилищные гарантии:

- 1) предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений «ветхих» МКД (жилая площадь и кол-во комнат - не меньше, а общая - больше, чем в освобождаемом)
- 2) предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке (по нормам предоставления)
- 3) предоставление квартиры взамен освобождаемой собственником или нанимателем комнаты (комнат) в коммунальной квартире



Реализовано 27
субъектами РФ



Реализовано 15
субъектами РФ



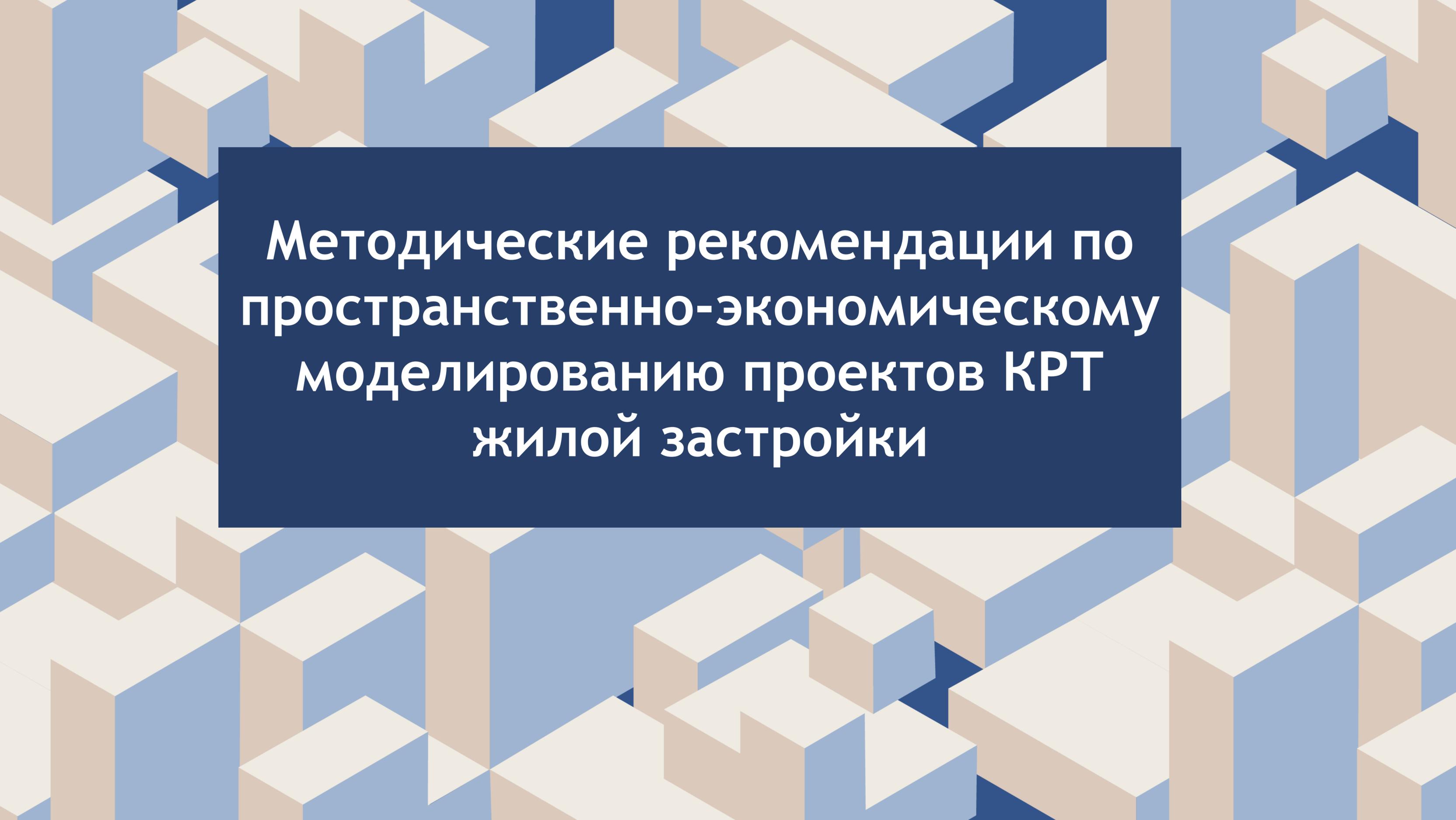
Реализовано 25
субъектами РФ

Все три вида дополнительных жилищных гарантий закрепили 8 субъектов РФ (Иркутская, Нижегородская, Пензенская, Свердловская области, Алтайский и Пермский край, Республика Крым и Чукотский автономный округ)

! Отсутствие таких гарантий является существенным препятствием заинтересованности и вовлеченности граждан в проекты КРТ

✓ Рекомендация: предусматривать все указанные дополнительные меры

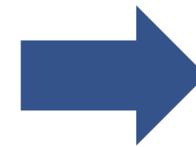




**Методические рекомендации по
пространственно-экономическому
моделированию проектов КРТ
жилой застройки**

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

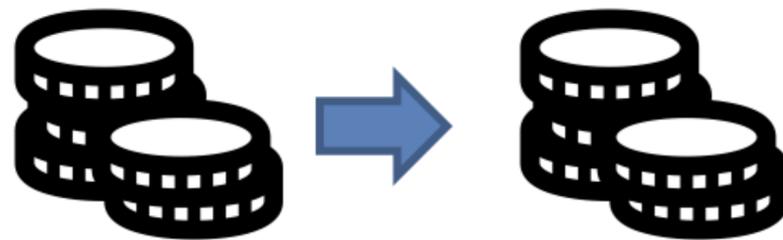
Основной принцип проектов КРТ жилой застройки:
обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), застройщика и города



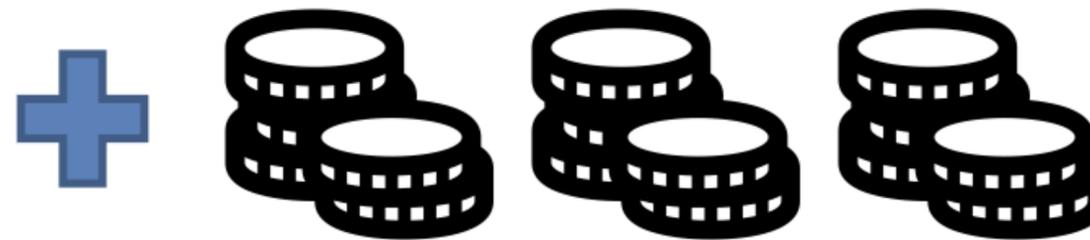
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

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



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



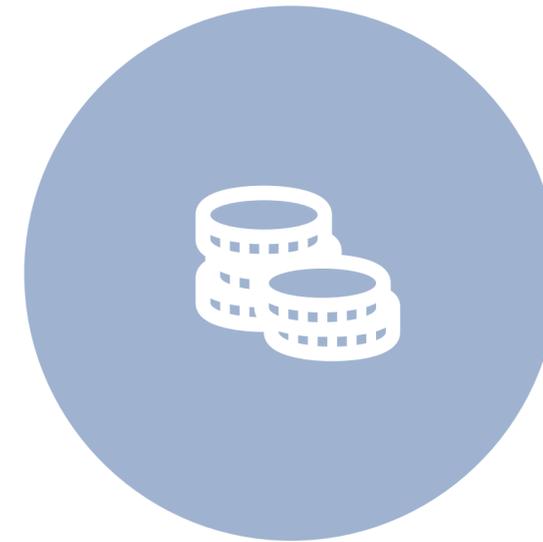
Исходные данные

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	%	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 развития территорий (расходы на 1 кв. м возрастают)

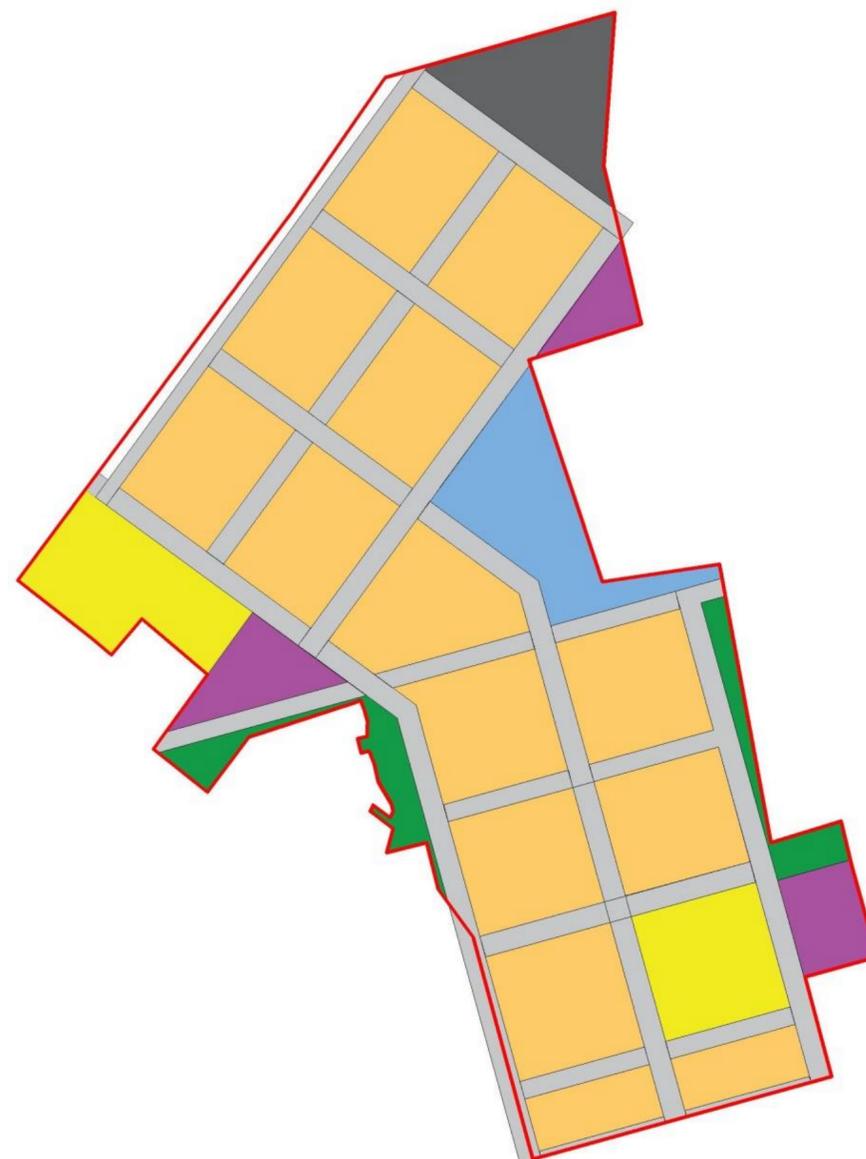
Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает



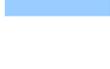
Поиск оптимальной градостроительной модели: баланс между плотностью и комфортностью застройки (ключевые параметры - планировка и тип застройки, а не этажность)

Среднеэтажная застройка

Многоэтажная застройка



Условные обозначения:

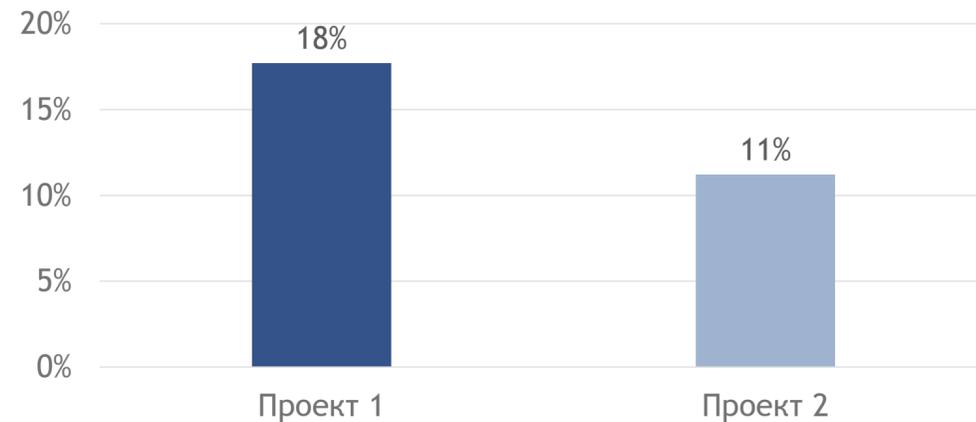
-  Граница территории
-  Земельные участки МКД
-  Земельные участки отдельно стоящих коммерческих объектов
-  Земельный участок школы
-  Земельные участки детских садов
-  Озелененные территории общего пользования
-  УДС
-  Участок под объект инженерной инфраструктуры

Сравнение эффективности проектов многоэтажной и среднеэтажной застройки территории 10 га

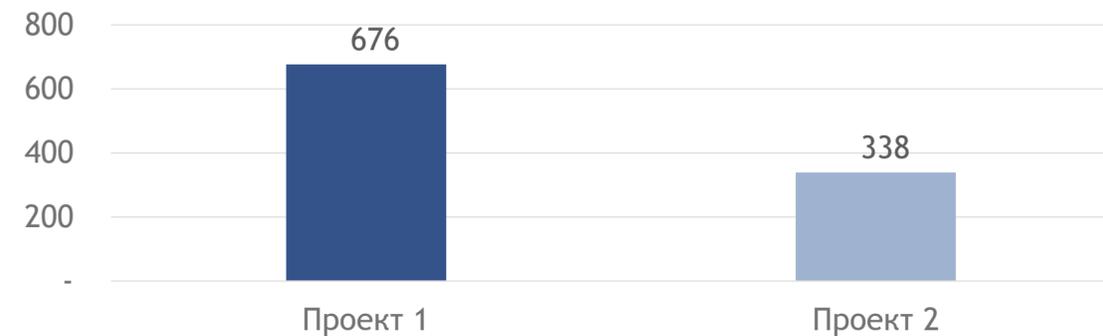
Проект 1 - многоэтажная застройка

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

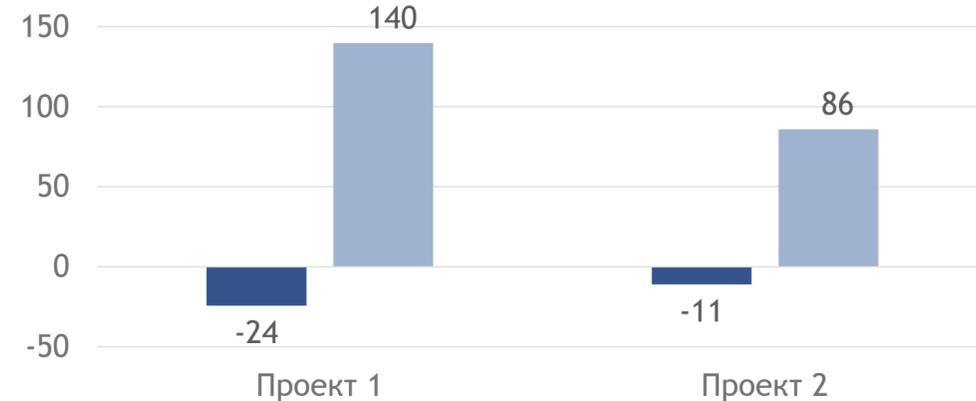
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования, %



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

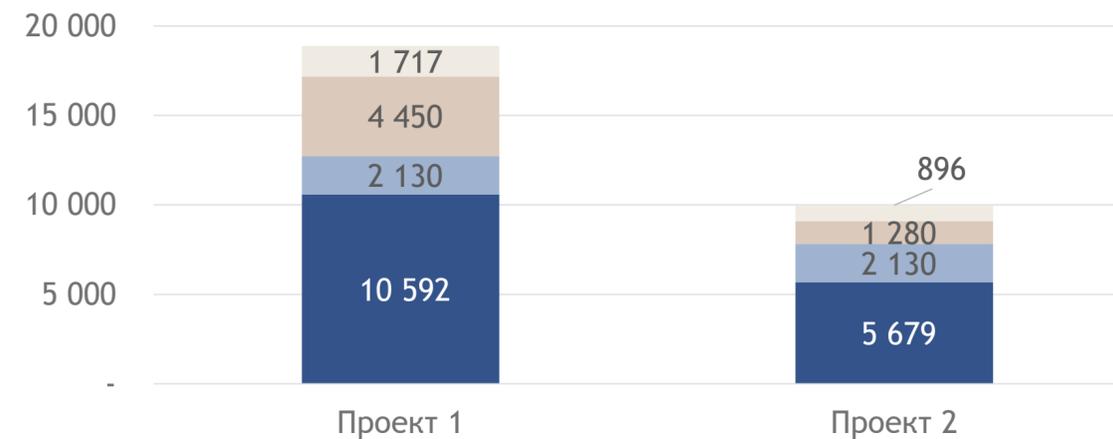


Чистые доходы бюджета города и региона после реализации проекта



- 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.

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

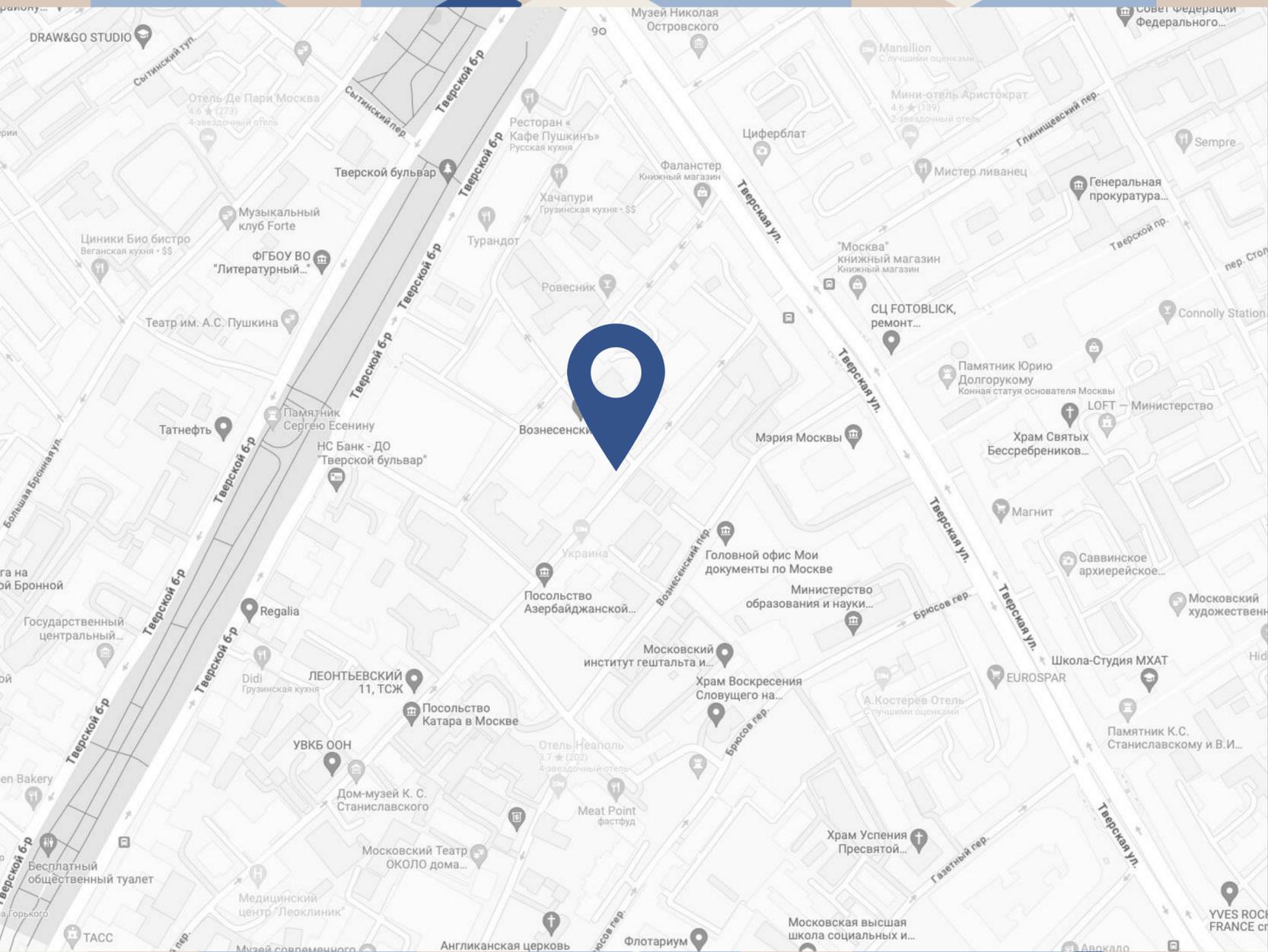
Плотность застройки в Проекте 2 может быть увеличена за счет перехода к блокированной застройке



Подписывайтесь на страницу ИЭГ ВКонтакте

- Вся актуальная информация ИЭГ: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий **ЗДЕСЬ**





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

