

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

**Рекомендации по нормативному
правовому регулированию и финансово-
экономическому обоснованию проектов
КРТ жилой застройки**

2023 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 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

Исследования Института экономики города

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


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

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

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

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





**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 (основные положения регулирования 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 Вологодской области и г. Вологды

- Закон Вологодской области от 15.12.2017 N 4259-03 (о перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности)
- Постановление Правительства Вологодской области от 16.08.2021 N 936 (критерии ветхих МКД)
- Постановление Правительства Вологодской области от 02.08.2021 N 880 (порядок приобретения жилых помещений в ветхих МКД за доплату)
- Постановление Правительства Вологодской области от 27.09.2021 N 1150 (порядок реализации решения)
- Постановление Правительства Вологодской области от 27.09.2021 N 1140 (порядок определения границ, несмежные территории)
- Постановление Правительства Вологодской области от 19.07.2021 № 780 (передача специального счета)
- Постановление Правительства Вологодской области от 27.09.2021 N 1141 (порядок согласования проекта решения о КРТ жилой застройки)
- Постановление Правительства Вологодской области от 27.09.2021 N 1145 (порядок определения начальной цены торгов)
- Постановление Правительства Вологодской области от 20.06.2022 N 770 (перечень предельных параметров)
- Постановление Правительства Вологодской области от 05.07.2021 № 735 (предельный срок общих собраний)
- Решение Вологодской городской Думы от 26.06.2009 N 72 (ПЗЗ г. Вологды)

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



Мониторинг реализации проектов КРТ субъектами РФ, осуществляемый Минстроем России*

Субъектами РФ рассматривается применение механизма КРТ в отношении **849 территорий** общей площадью **около 26,6 тыс. га**

Субъектами РФ в рамках реализации КРТ достигнуты следующие показатели (включая территории АО «ДОМ.РФ»):

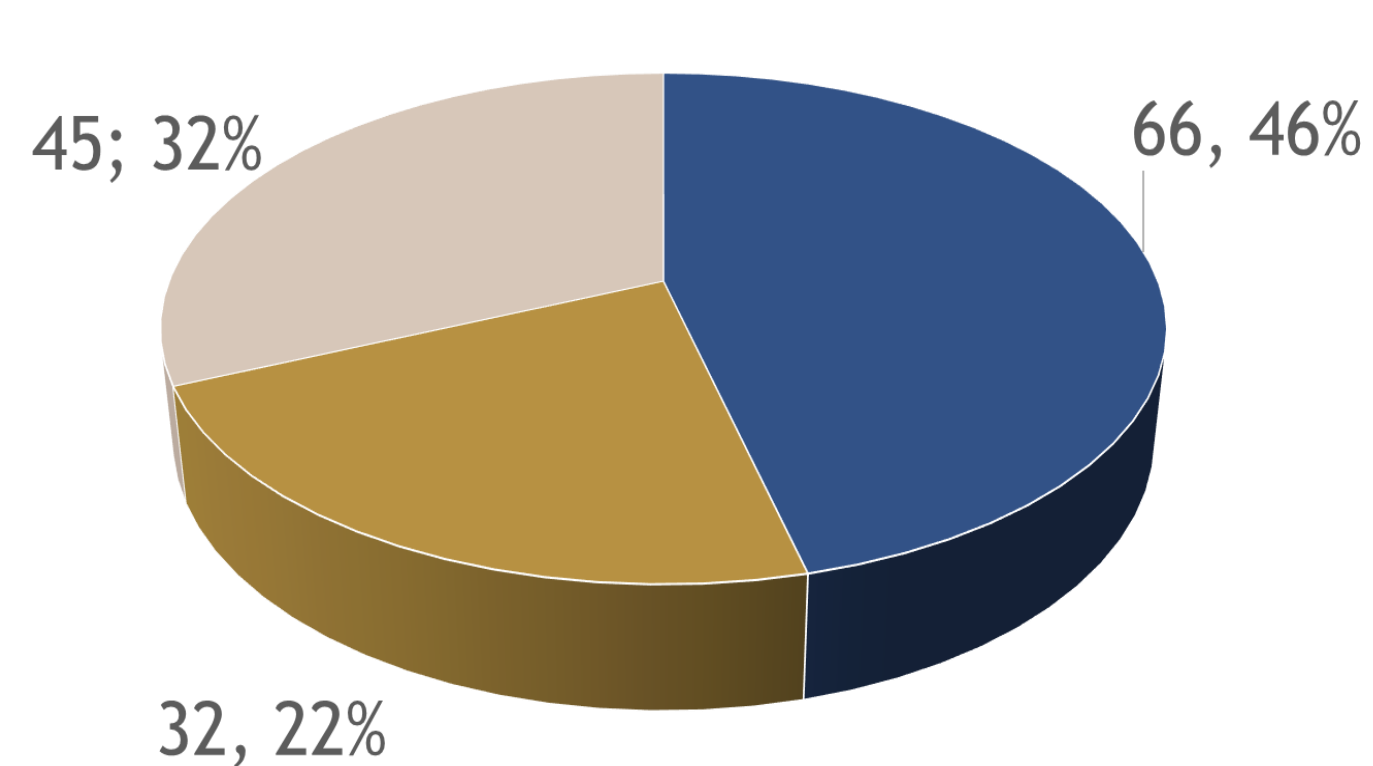
- 1) подготовлено 356 проектов решений о КРТ
- 2) принято 328 решений о КРТ, в том числе 127 решений о КРТ жилой застройки
- 3) организовано 206 процедур торгов в целях заключения договора о КРТ
- 4) заключены 233 договора о КРТ, в том числе 103 - по результатам торгов
- 5) разработано и утверждено 107 документаций по планировке территорий для КРТ
- 6) выдано 76 разрешений на строительство
- 7) фактический ввод в эксплуатацию ОКС в рамках КРТ составил 163,24 тыс. кв. м, в том числе **135,6 тыс. кв. м жилья**

* Согласно сведениям, представленным на сайте Минстроя России, по состоянию на 23 марта 2023 г.



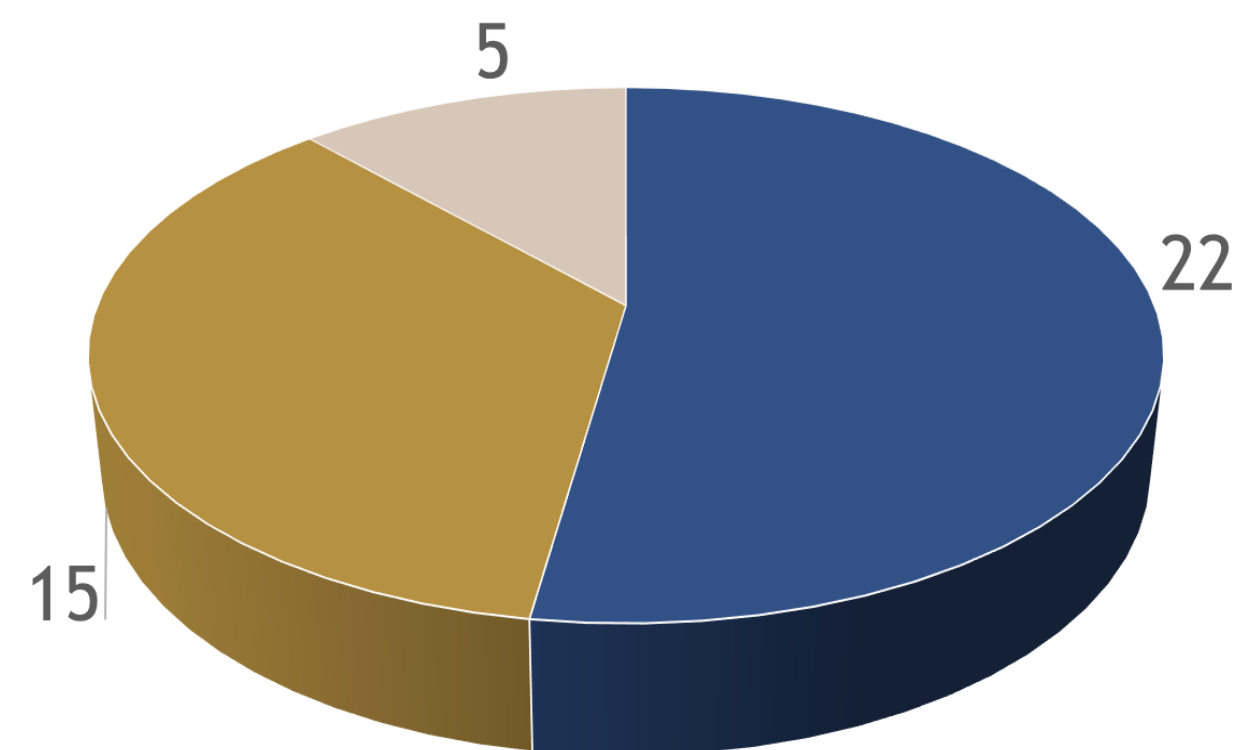
Мониторинг ИЭГ решений о КРТ жилой застройки, принятых субъектами Российской Федерации (по сост. на 31.12.22)

Анализ проведен в отношении 143 решений о КРТ, размещенных в открытом доступе



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

Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 42 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (46%) относится к территориям, занятым жилой застройкой



- 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 носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)



- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет до 2 га
- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет от 2 до 10 га
- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет более 10 га

Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» по площади территорий от 2 до 10 га

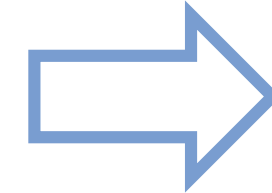
Сведения о принятых на территории Вологодской области и г. Вологды решениях о КРТ, включая КРТ жилой застройки, отсутствуют



Инструменты минимизации рисков при реализации проекта КРТ

Риски

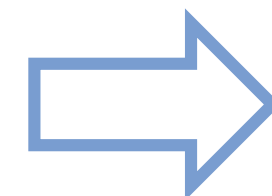
Риски неполноты и (или) недостоверности исходных условий и ограничений реализации проекта КРТ



Инструменты минимизации

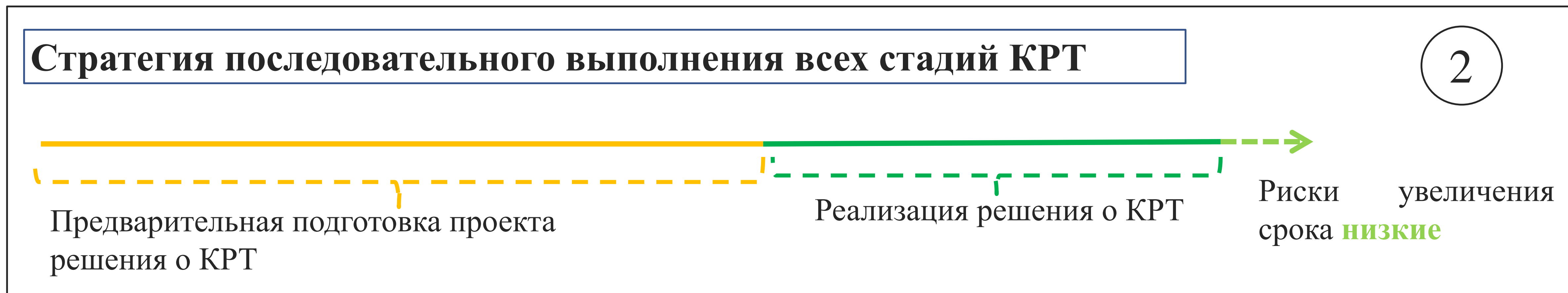
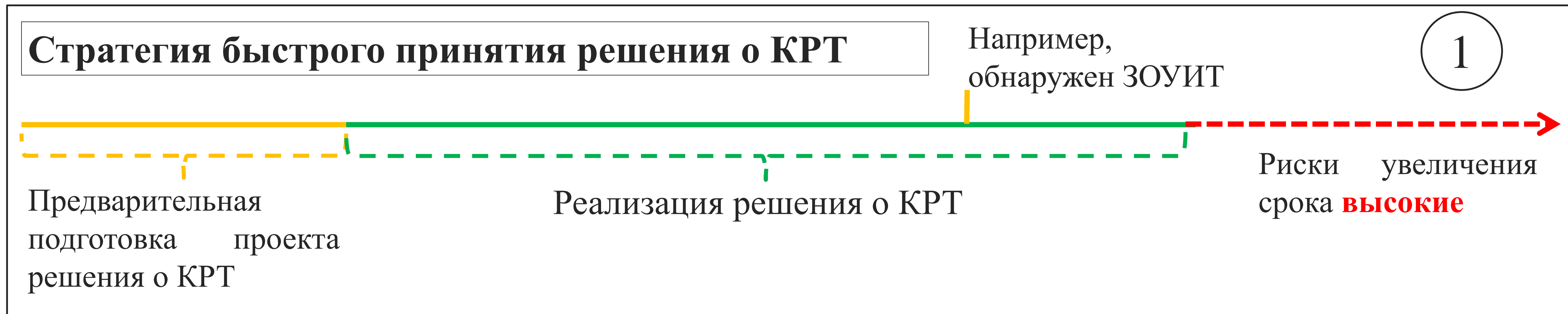
Предварительная и качественная градостроительная подготовка территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии

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



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

Подготовка детального решения о КРТ - инструмент управления рисками проекта КРТ



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



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

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

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

Обязательная разработка мастер-плана КРТ предусмотрена в 28 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



Состав пояснительной записки к решению о КРТ жилой застройки (в соответствии с постановлением Правительства Вологодской области от 27 сентября 2021 года № 1141)

- 1) Сведения об ОКС, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных в границах территории;
- 2) сведения о МКД, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, соответствующих критериям, копии документов, подтверждающих включение дома в проект;
- 3) сведения 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;
- 4) сведения об объектах культурного наследия, особо охраняемых природных территориях в границах территории комплексного развития, в том числе о границах их зон охраны, а также согласование с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (при наличии указанных объектов);
- 5) сведения о земельных участках и (или) объектах недвижимого имущества, находящихся в собственности РФ, Вологодской области, муниципальной собственности;
- 6) сведения об ОКС, снос или реконструкция которых планируется за счет средств местного бюджета, расположенных на земельных участках, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию (при наличии указанных объектов);
- 7) сведения о самовольных постройках, расположенных на земельных участках, которые включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с приложением подтверждающих документов (при наличии указанных объектов);
- 8) сведения о включенных в границы территории земельных участках, ВРИ которых и (или) ВРИ и характеристики расположенных на них ОКС не соответствуют ВРИ земельных участков и (или) ОКС и предельным параметрам строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ соответствующего муниципального образования;
- 9) сведения о фактической и планируемой обеспеченности инфраструктурой, включая улично-дорожную сеть, инженерные сети, в том числе информацию об ОКС, к которым планируется строительство инженерных сетей;
- 10) сведения о фактической и планируемой доле жилой застройки, плотности застройки территории, подлежащей комплексному развитию;
- 11) сведения о фактической и планируемой доле объектов общественно-деловой инфраструктуры, расположенной на территории, подлежащей комплексному развитию;
- 12) сведения о существующих и планируемых объектах социальной инфраструктуры с указанием обоснования необходимости их размещения на территории, подлежащей комплексному развитию;
- 13) обоснование установления границ территории, в отношении которой разработан проект.



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

Реализованные практики

лучшие

Рекомендации по внедрению дополнительных лучших практик

1. Предусмотрены мероприятия по предварительному анализу градостроительной ситуации на территории (сбор сведений о недвижимости на территории, определение фактической и планируемой обеспеченности инфраструктурой, обоснование установления границ территории)
2. Оптимальный порог «ветхости» МКД, соответствующих критериям (70%)
3. В числе предельных параметров разрешенного строительства, указываемых в решениях о КРТ жилой застройки, предусмотрены мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка

1. Закрепить на правовом уровне требование о подготовке мастер-плана и финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ на основе мастер-плана
2. Установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления)
3. Уточнить методику определения начальной цены торгов с учетом Методических рекомендаций (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ), сейчас начальная цена торгов устанавливается равной размеру годовой арендной платы за земельный участок за первый год аренды
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/общественных обсуждений по мастер-плану и изменениям в ПЗЗ, ГП
6. Установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
7. Расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ (установить показатель плотности застройки, показатель минимального процента озеленения, требования к архитектурному облику ОКС)
8. Установить порог «ветхости» ИЖС, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ, а также 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



*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

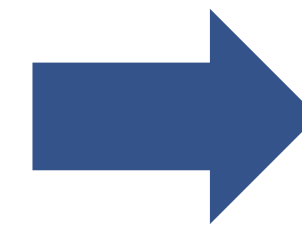
Возможность расторжения договора **только в случае выявления недостоверности, неполноты информации, которая влечет неустранимые последствия**, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств застройщика и (или) заказчика по договору



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

Принцип экономической обоснованности проекта КРТ жилой застройки

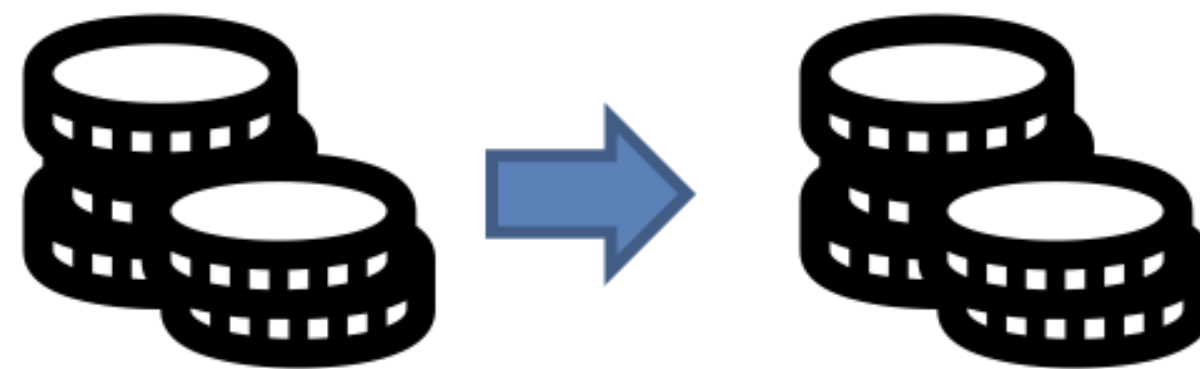
Основным принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также застройщика и города



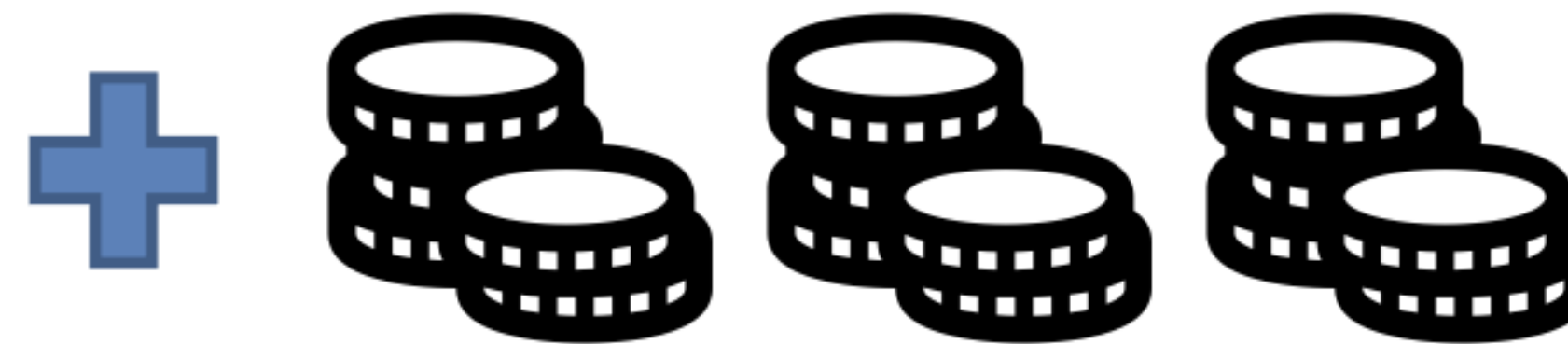
Необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории, который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров

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

ГОРОД

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

СОБСТВЕННИКИ
НЕДВИЖИМОСТИ

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

ЗАСТРОЙЩИК

- Прибыль от проекта



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

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

Какие задачи позволяет решить моделирование проектов КРТ?



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



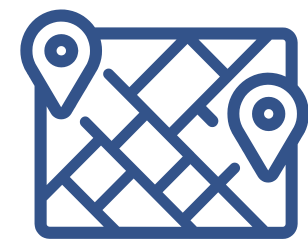
Оценить необходимый общий объем финансирования проекта, а также потребность в бюджетных ресурсах, в поддержке за счет средств Фонда ЖКХ, предоставляемых на возмещение затрат или части затрат на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в целях повышения привлекательности таких проектов для частных 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



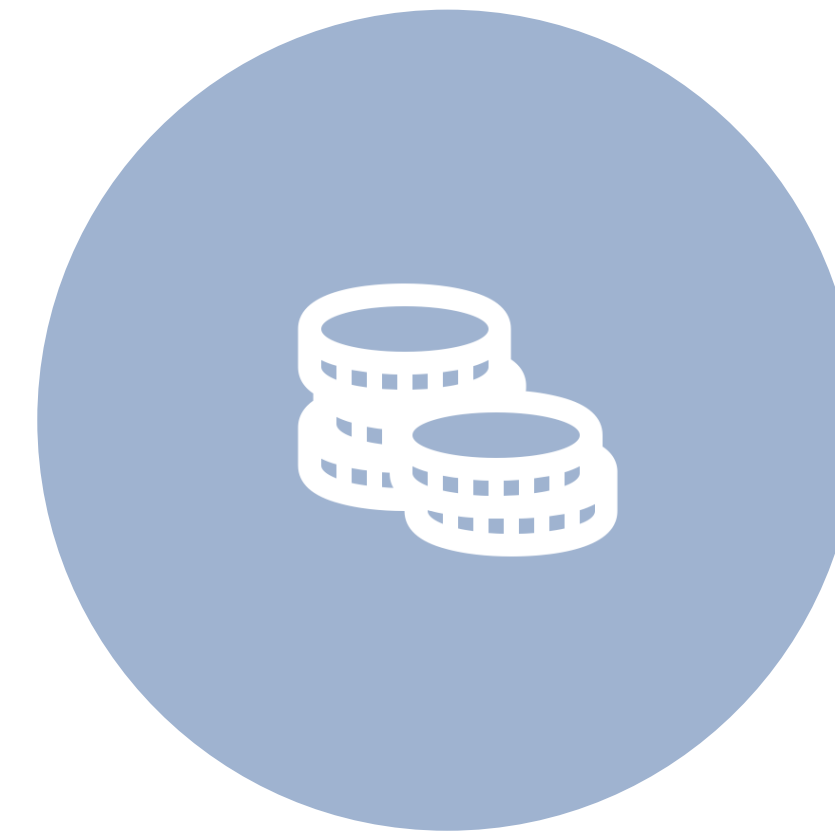
Исходные данные

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 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 ЖКХ, 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 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)

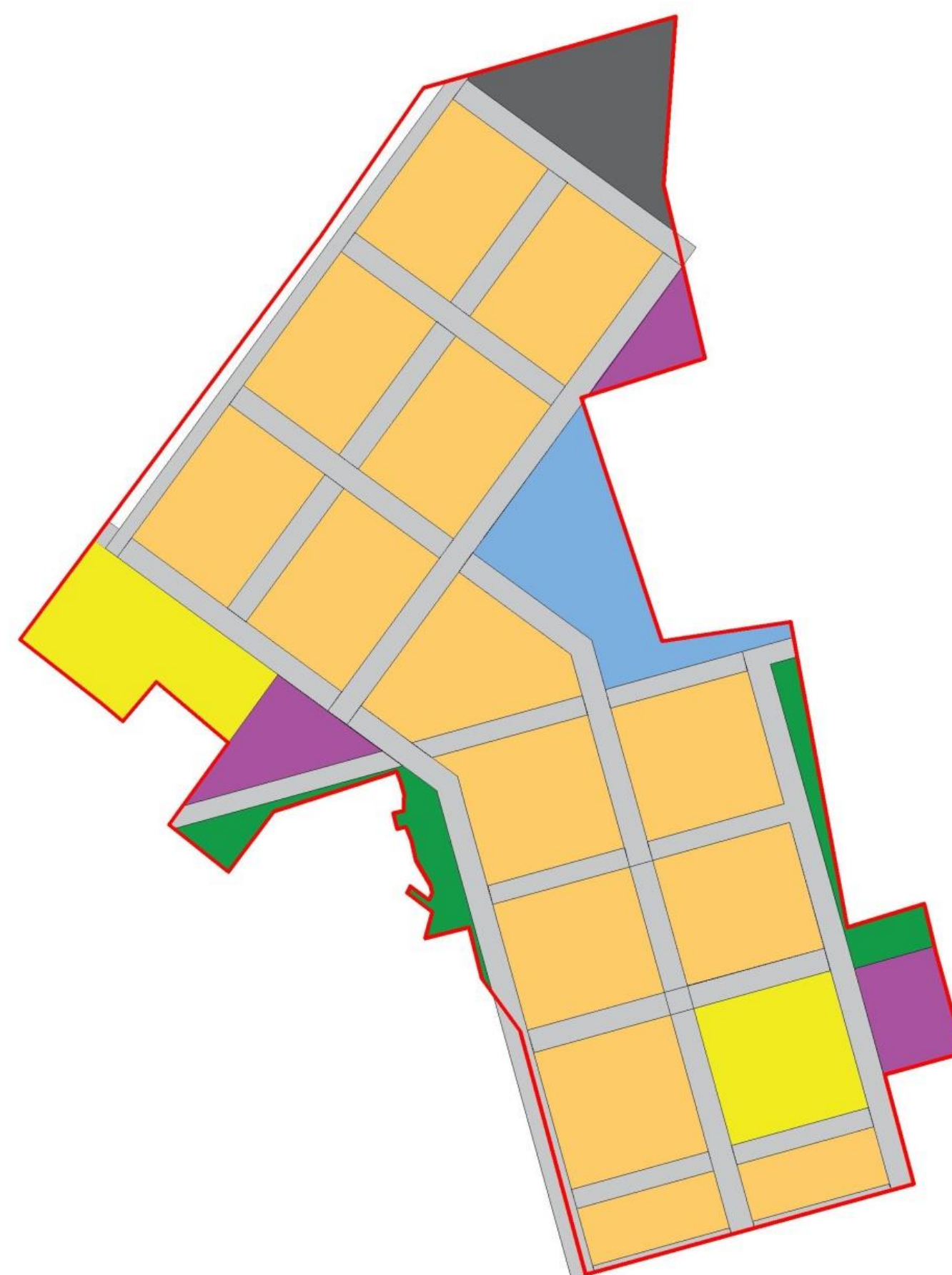
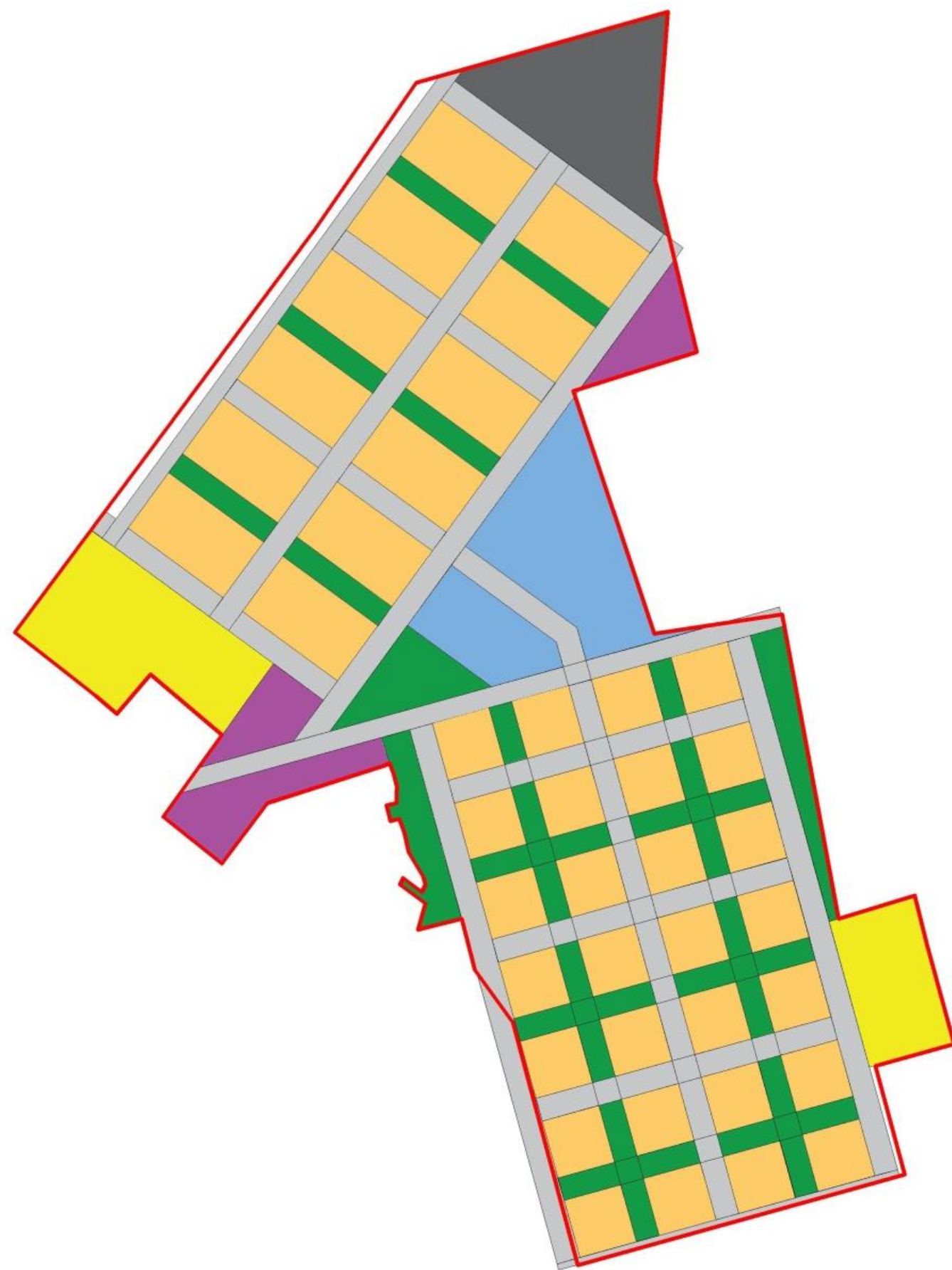
Доля граждан и государства в приросте капитализации возрастает






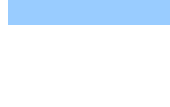




Примерный эскиз территории при среднеэтажной и многоэтажной застройке

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

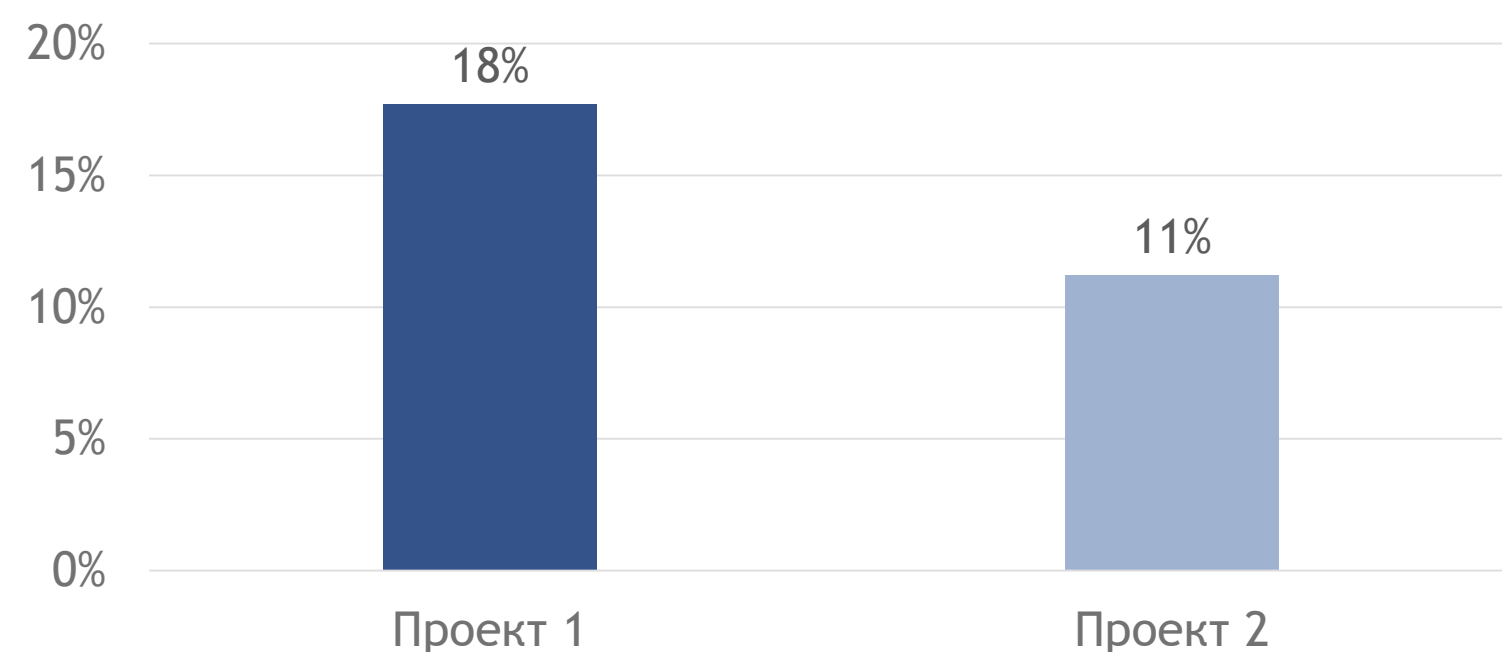


Сравнение проектов - большая территория (10 га)

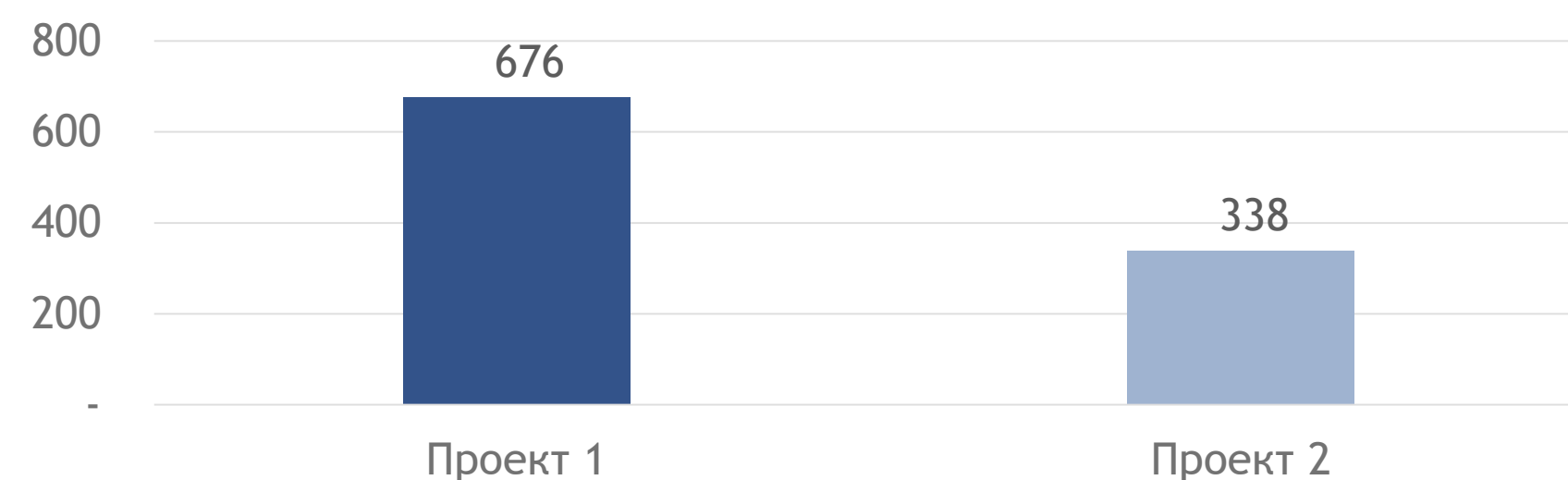
Проект 1 - многоэтажная застройка

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

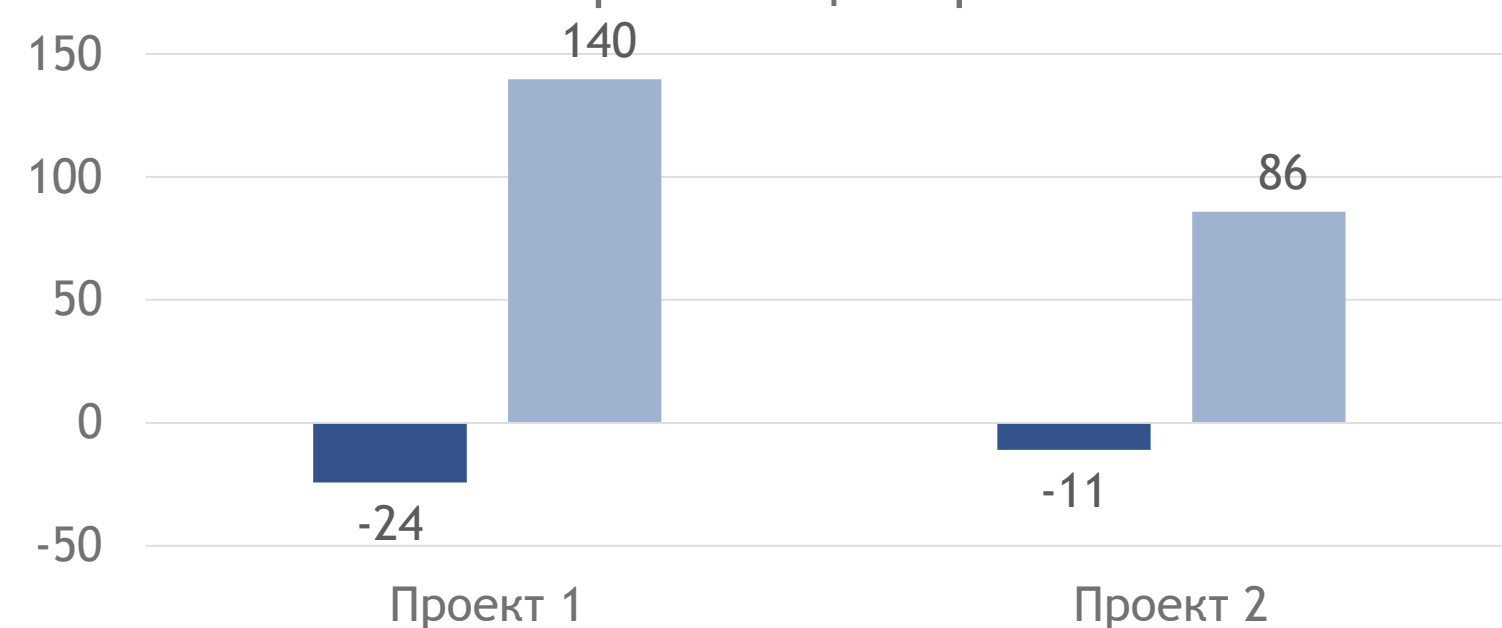
Индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования, %



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

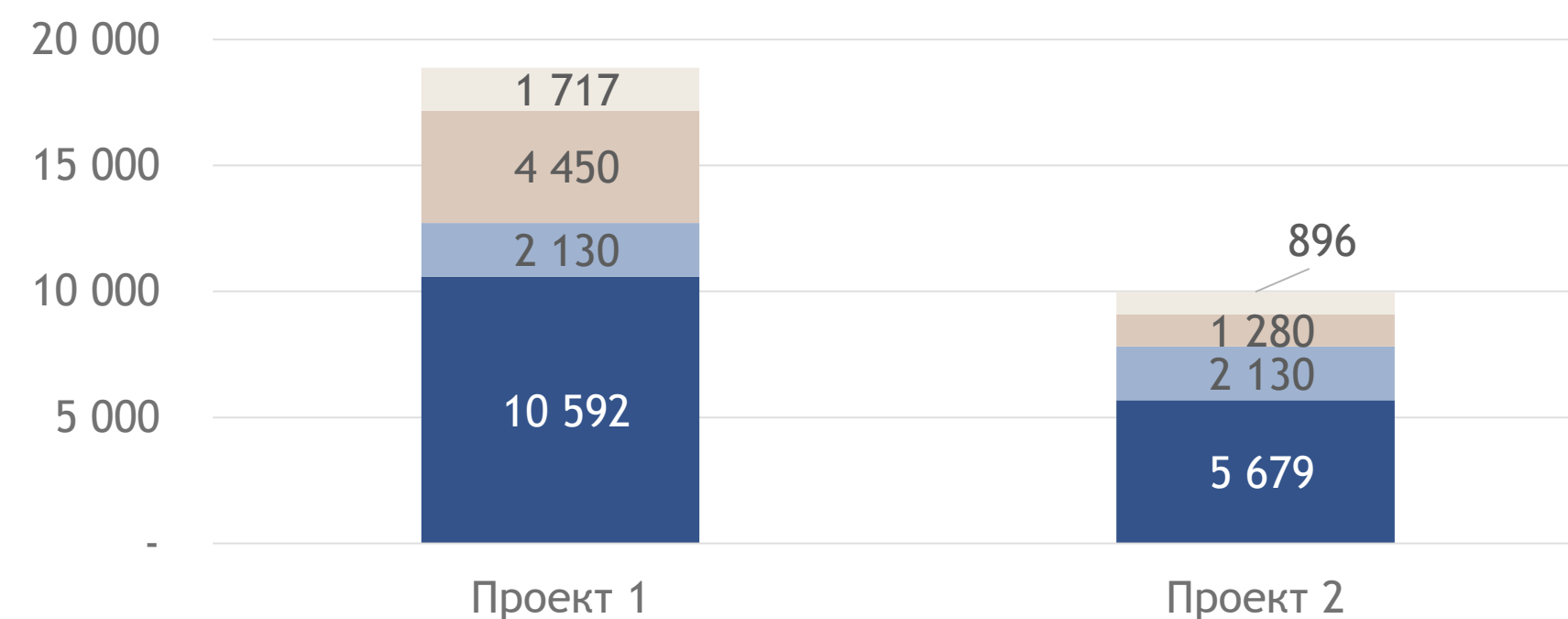


Чистые доходы бюджета города и региона после реализации проекта



- 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)



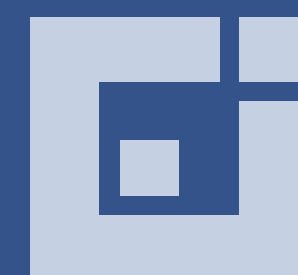
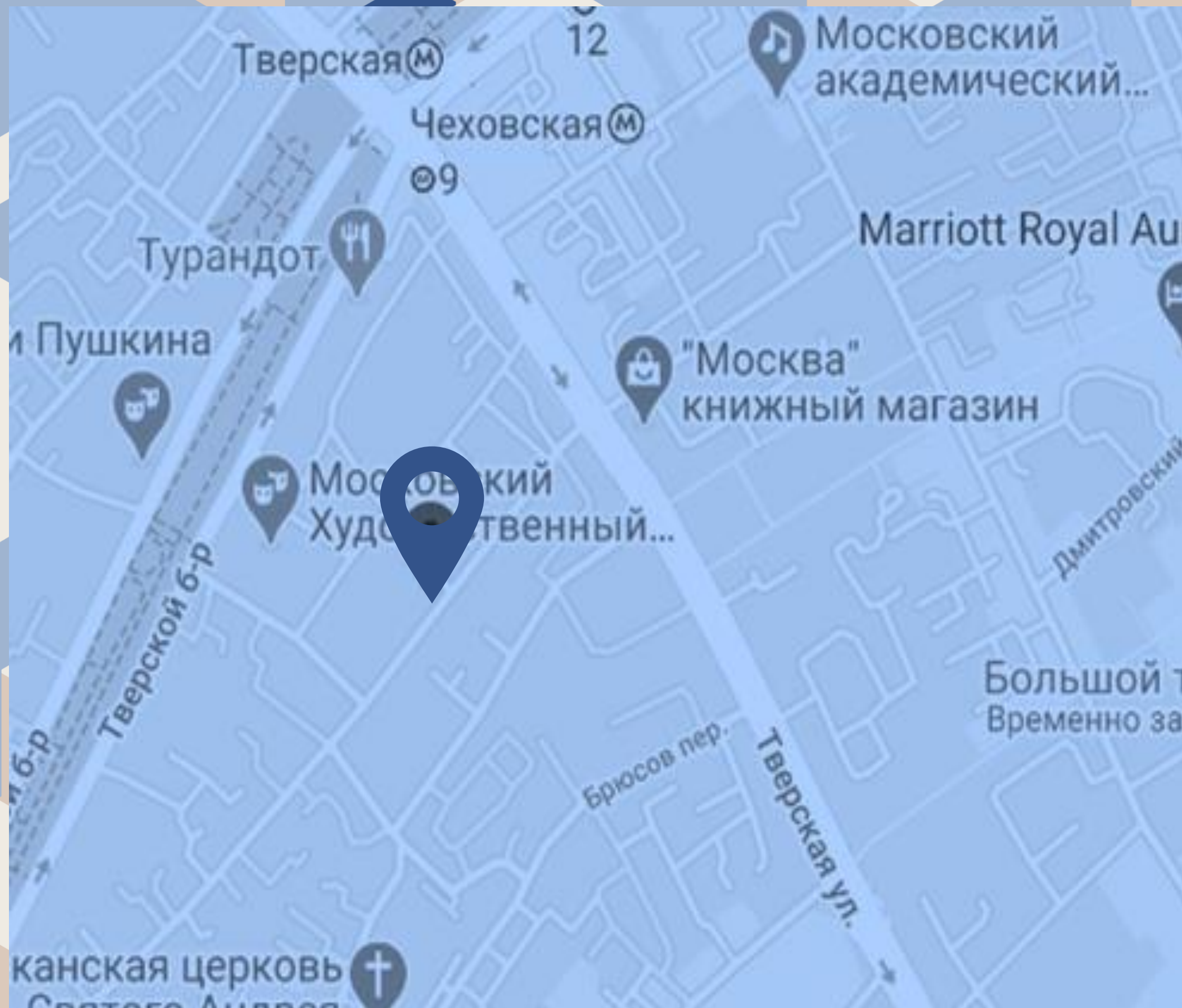
- Стоимость зданий, инфраструктуры, благоустройства, млн руб.
- Жители территории, переселяемые из сносимых домов, и собственники нежилых помещений (новое жилье+компенсации), млн руб.
- Застройщик (максимальная чистая прибыль от реализации проекта с учетом упущенной выгоды), млн руб.
- Бюджетные доходы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

Общий объем инвестиций:

Проект 1 - 16 702 млн руб.

Проект 2 - 8 951 млн руб.





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (915) 083-09-20, 8 (495) 212-05-11,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

