



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки: правовой и экономический аспекты

Татьяна Полиди
Исполнительный директор Фонда «Институт экономики города», к.э.н.

2022 г.

Методические рекомендации опубликованы
7 июня 2022 г. на сайте Фонда ЖКХ

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки



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:

https://fondgkh.ru/napravleniya-deyatelnosti/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii3/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/?bitrix_include_areas=N&clear_cache=Y



Состав Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки

1. Рекомендации по подготовке проекта решения о КРТ жилой застройки
2. Рекомендации по реализации решения о КРТ жилой застройки юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации
3. Рекомендации по разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки (в отношении содержания и финансово-экономического обоснования такой концепции)
4. Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки



Состав Методических рекомендаций по КРТ жилой застройки

5. Рекомендуемые проекты документов для принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки:

- проект решения о КРТ жилой застройки
- проект решения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки
- проект извещения о проведении торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки
- проект решения о заключении договора о КРТ жилой застройки посредством проведения торгов в электронной форме
- проект извещения о проведении торгов в электронной форме на право заключения договора о КРТ жилой застройки
- проект договора о КРТ жилой застройки



Рекомендации направлены на реализацию факторов успешности проектов КРТ

Создание выгод для всех стейкхолдеров



Фактор успеха - каждый участник проекта должен получить выгоду:

- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории - экономическую выгоду
- застройщик - прибыль
- город - дополнительные налоги

Инвестиционная эффективность проекта



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

Общественная поддержка проекта



Фактор успеха - учет мнения граждан:

- разработка и публичное обсуждение концепции КРТ
- учет мнения граждан при принятии решения о КРТ

Некоторые актуальные правовые вопросы, раскрытые в рекомендациях

1

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

2

Отсутствие полноты полномочий по выполнению обязательств по договору о КРТ у публично-правового образования, заключившего договор о КРТ

3

Отсутствие возможности включать в границы КРТ земельные участки в публичной собственности

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

2

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

Территория КРТ, которая указана в Договоре и схема которой приведена в Приложении к Договору, соответствует требованиям частей 2, 3 и 10 статьи 65 ГрК РФ

Сведения об объектах капитального строительства, в том числе объектах инфраструктуры, расположенных на территории, которая указана Договоре, и приведенные в Приложении к Договору сведения об ограничениях комплексного развития такой территории являются полными и достоверными (например, в случае, если отсутствовала информация о ЗОУИТ)

К собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и указанных в Приложении к Договору, предъявлялись требования о сносе или реконструкции в соответствии с ЖК РФ

В ветхих МКД, включенных в границы территории, проведены общие собрания собственников, такие дома соответствуют уст-ым критериям

Включение в границы территории земельных участков и расположенных на них объектов в гос., мун. собственности, согласовано с соответствующими уполномоченными органами



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

2

Предусмотреть условия договора о КРТ о внесении изменений в условия или о расторжении договора в случае существенных изменений обстоятельств:

Возможность продления 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 град. регламента, расчетных показателей инфраструктуры
- обеспечить проведение дополнительных мероприятий за счет публичной стороны
- компенсировать дополнительные расходы застройщику

Предусмотреть порядок согласования внесения указанных выше изменений в Договор

В случае неустранимых последствий, препятствующих или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика и (или) Заказчика по Договору, предусмотреть расторжение

Задачи моделирования проектов КРТ

Моделирование проектов КРТ позволяет органам местного самоуправления и органам государственной власти, реализующим проекты КРТ:

- ▶ своевременно обеспечить внесение изменений в ПЗЗ, а при необходимости и в ГП, иные документы градостроительного проектирования, необходимых для обеспечения условий реализации проектов КРТ, определенных по итогам моделирования
- ▶ обоснованно определить условия торгов на право заключения договора о КРТ, включая начальную цену, распределение финансовых обязательств между публичной стороной и застройщиком, что позволит повысить привлекательность проектов КРТ для застройщиков
- ▶ обоснованно определить объем бюджетной поддержки проектов КРТ, а также размер субсидии Фонда ЖКХ на компенсацию затрат застройщика на переселение граждан из аварийного жилья

Структура модели проекта КРТ



Выбор параметров компенсаций

Определение форм компенсации и доли граждан, которые их получают



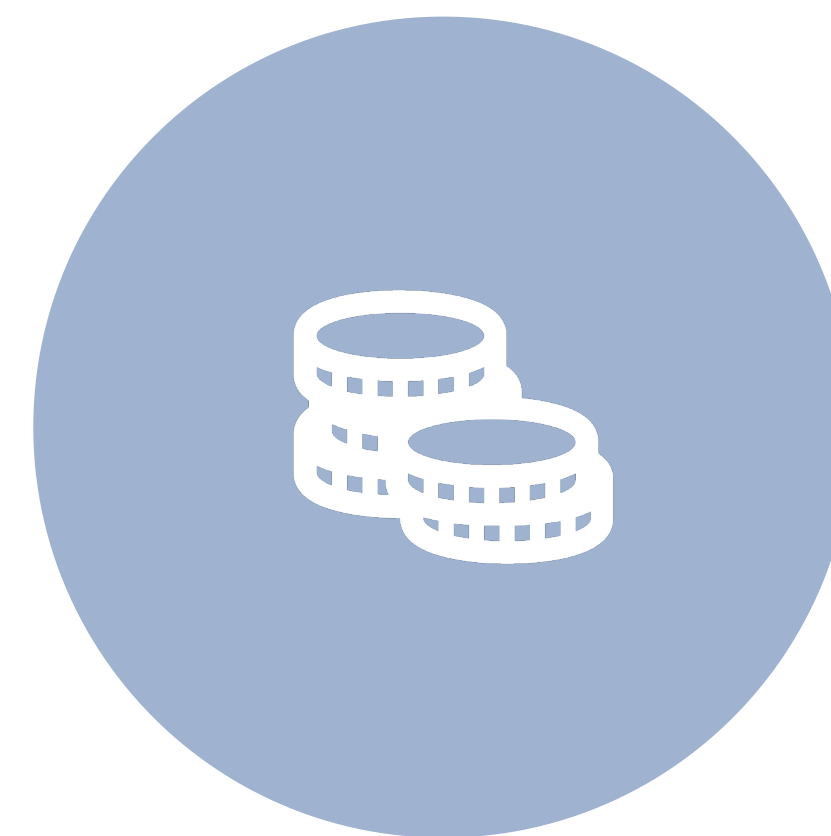
Исходные данные

Сбор всей необходимой информации о территории реализации проекта



Градостроительная модель

Определение максимального значения объема будущей застройки и её структуры



Экономическая модель проекта

Расчет эффективности реализации проекта



Калькулятор чувствительности показателей эффективности проекта к параметрам реализации проекта

Сравнение показателей эффективности в зависимости от планировки и форм компенсации



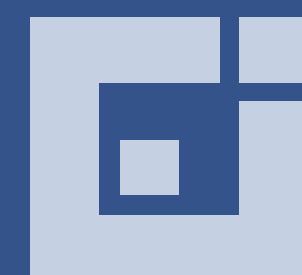
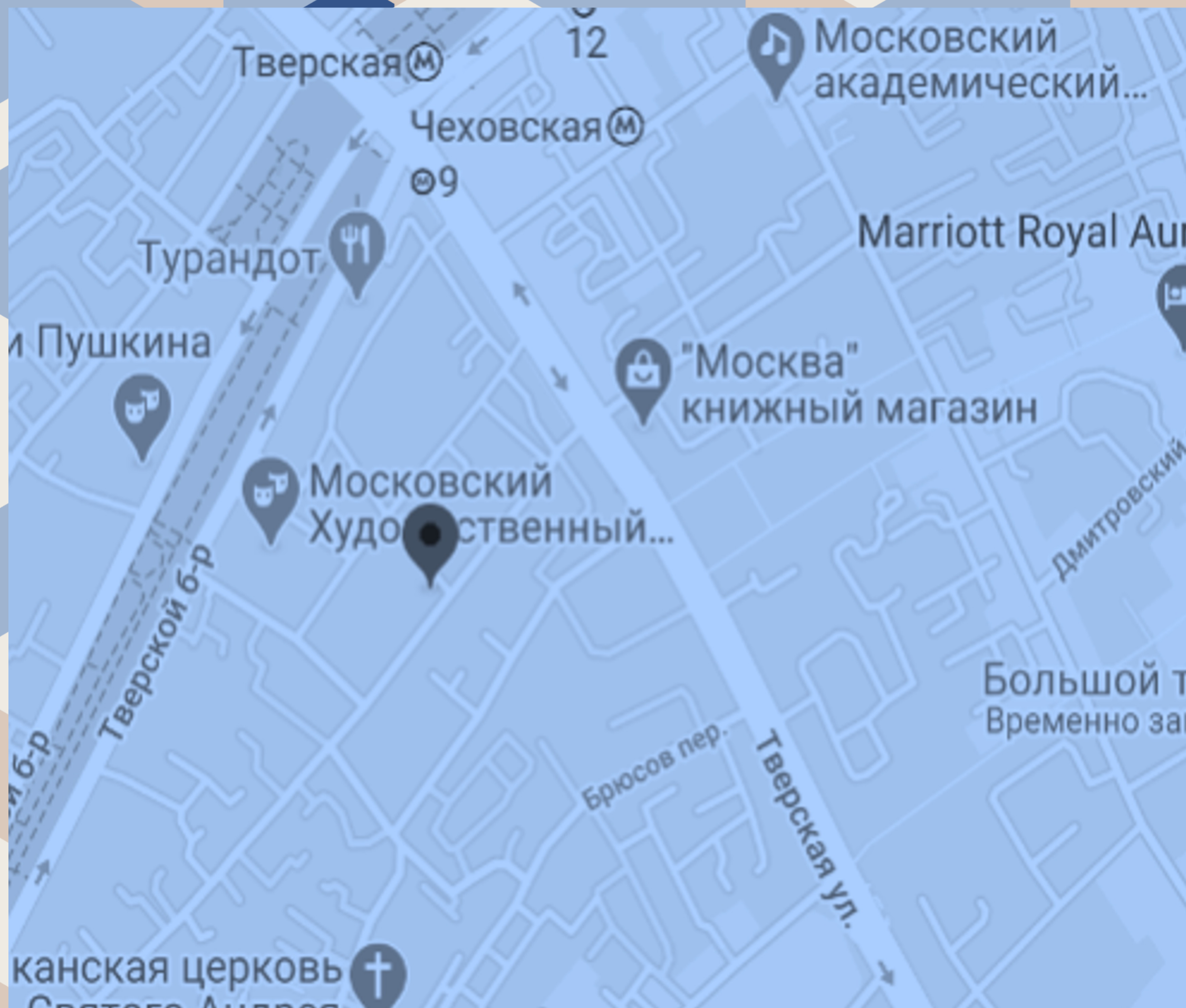
Пример оценки модели проекта КРТ по уровню инвестиционной эффективности

Небольшая территория
+
Низкая этажность новой застройки

Большая территория
+
Средняя этажность новой застройки

Параметры застройки	Единицы измерения	A	B
Площадь территории	га	2,5	5
Плотность застройки (НЕТТО)	кв. м СПП здания на 1 кв. м ЗУ	1,7	3,4
Этажность	количество этажей	5	9
Численность населения	тыс. чел.	720	2 448
Показатели инвестиционной эффективности			
Индекс прибыльности (PI) проекта в целом, с учетом дисконтирования	%	-9%	18%
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	5%	22%
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPB)	лет	-	6
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	млн руб.	-146	812





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, 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

