

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА
Фонда «Институт экономики города»)**

Москва 2016

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. Обзор практики развития застроенных территорий в 15 городах-столицах наиболее инвестиционно-привлекательных субъектов.....	8
1.1. Основные проблемы при реализации проектов развития застроенных территорий и инструменты их решения	8
1.2. Краснодар.....	10
1.3. Калининград.....	13
1.4. Белгород	17
1.5. Екатеринбург	21
1.6. Казань	25
1.7. Новосибирск	26
1.8. Уфа.....	30
1.9. Череповец.....	32
1.10. Санкт-Петербург	35
1.11. Липецк	36
1.12. Самара	37
1.13. Омск.....	40
1.14. Саратов	41
1.15. Томск	42
1.16. Челябинск.....	45
Раздел 2. Методологическое содействие в подготовке проектов развития застроенных территорий в отобранных городах	47
2.1. Методика моделирования проектов развития застроенных территорий	48
2.3. Результаты дистанционного моделирования проектов развития застроенных территорий в Калининграде, Новосибирске и Белгороде	55

2.3.1. Общая оценка потенциальных проектов развития застроенных территорий	55
2.3.2. Калининград.....	62
2.3.3. Новосибирск	89
2.3.4. Белгород	104
Раздел 3. Рекомендации по реализации проектов развития застроенных территорий для органов местного самоуправления	114
3.1. Условия и особенности применения методики в целях реализации проектов развития застроенных территорий.....	114
3.2. Особенности моделирования проекта развития застроенной территории на стадии, предшествующей проведению аукциона	117
3.3. Структура и особенности расчётных блоков	124
3.4. Критерии выбора приемлемого варианта проекта	131
3.5 Инструменты решения проблем формирования и реализации проектов по развитию застроенных территорий	137
Заключение	146
Список использованных источников	148
Приложения	152
Приложение 1	152

Введение

В период с 2000 по 2012 гг. жилищное строительство развивалось в основном в форме больших проектов освоения «зеленых полей» в прилегающих к городам территориях. К 2012 г. наметились экономические границы дальнейшего распознавания городов – затраты на развитие инфраструктуры новых территории уже с трудом окупались за счет рыночных цен на жилье. С другой стороны, в то же время происходило стабильное ветшание и без того ветхой жилой застройки городов, сформированной преимущественно за последние 50-70 лет. Накопленный объем недоинвестирования в поддержание такой застройки в приемлемом состоянии (в капитальный ремонт, реконструкцию, снос и новое строительство) составил к 2012 г. порядка 23,1 трлн руб. или 37% ВВП России.

Таким образом, крайняя необходимость реализации проектов по развитию застроенных территорий в целях повышения качества городской среды стала очевидной не только для органов местного самоуправления, но и для девелоперов, которые начали формировать новые стратегии своего бизнеса в поисках инвестиционно привлекательных проектов комплексной реконструкции городских кварталов.

Пока практика реализации проектов по развитию застроенных территорий (проекты редевелопмента) в России только формируется, есть мало успешных примеров реализованных проектов.

До 2017 г. законодательство предусматривало единственно возможный формат публично-частного партнерства в целях реализации проектов по переселению из ветхого жилья, его сносу и новому строительству – институт развития застроенных территорий (ст. 46¹ –

46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации). Именно этот институт применялся городами в течение 10 лет¹.

В целях содействия запуску процессов преобразования территорий ветхой жилой застройки в российских городах Фонд «Институт экономики города» реализовал в 2016 году проект «Город для жизни» в рамках направления деятельности «Разработка рекомендаций по реализации проектов развития застроенных территорий» за счет средств Целевого капитала ИЭГ.

Проект нацелен на апробирование в пилотных городах и широкое внедрение во всех городах новых подходов к подготовке, формированию и управлению проектами развития застроенных территории в соответствии с методикой экономического и градостроительного моделирования и рекомендациями, разработанными ИЭГ.

1. Проведен обзор реализуемых и планируемых к реализации проектов развития застроенных территорий, муниципальных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья в 15 городах-столицах наиболее инвестиционно-привлекательных субъектов Российской Федерации² (на основе данных, предоставленных по запросу городами, и данных из открытых источников).

2. Разработана методика дистанционного экономического и градостроительного моделирования конкретных территорий, позволяющая определить до проведения аукциона оптимальные границы территории развития, диапазон значения начальной цены аукционы, другие условия аукциона с учетом градостроительных и экономических факторов и

¹ 1 января 2017 г. вступили в силу поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации, которыми вводится новый институт – комплексное развитие территории. Данный институт может применяться как в целях развития жилых, так и нежилых территорий. Пока практика его применения отсутствует.

² По результатам построения типологии субъектов Российской Федерации, разработанной в рамках научно-исследовательской работы «Разработка подходов к формированию информационно-аналитической базы мониторинга и прогнозирования рынка жилья и ее апробирование на примере отдельных регионов Российской Федерации», проведенной ИЭГ по заказу АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

ограничений в целях обеспечения инвестиционной привлекательности проекта.

3. Проведено дистанционное экономическое и градостроительное моделирование отдельных территорий, занятых ветхим и аварийным жильем, в отобранных пилотных городах (в т.ч. проведен анализ муниципальных программ, градостроительной документации, панорамных снимков территорий, космической съемки, данных публичной кадастровой карты) – Калининграде, Новосибирске и Белгороде.

4. Разработаны рекомендации по реализации проектов развития застроенных территорий для органов местного самоуправления городов, включающие, в том числе методику дистанционного экономического и градостроительного моделирования, краткие результаты проведенного моделирования. Рекомендации направлены в Калининград, Новосибирск и Белгород для обсуждения.

5. Проведено обсуждение в Калининграде и Новосибирске результатов моделирования с участием представителей администрации и девелоперов с целью оказания методологического содействия в подготовке проектов развития застроенных территорий. В Белгород направлены результаты моделирования, показывающие нецелесообразность применения института РЗТ в городе в виду точечного расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов . По этой причине принято решение не проводить очное обсуждение в городе.

6. Презентации, представленные в Калининграде и Новосибирске, размещены на сайте ИЭГ.

7. Проведено 4 экспертных обсуждения результатов экономического анализа и рекомендаций, в том числе с участием средств массовой информации:

- Круглый стол «Региональное жилищное строительство» в Совете Федерации, доклад на тему: «Институты жилищного строительства: опыт регионов и перспективы развития» (30 сентября 2016 г.);

- IV Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства; модератор на круглом столе «Институты жилищного строительства: опыт регионов и перспективы развития», доклад на тему: «Город для жизни: запуск активных инновационных процессов преобразования ветхих застроенных территорий российских городах» (8 сентября 2016 г.);

- Круглый стол «Общественное участие в развитии городской среды: типовые градостроительные конфликты и пути их разрешения» в Фонде Кудрина, доклад на тему: «Инструменты предупреждения градостроительных конфликтов при реализации крупных проектов по редевелопменту городских территорий» (12 октября 2016 г.);

- V Международный форум «Умный город будущего», сессия «Инвестиции и экономика города», доклад на тему: «Инвестиционная привлекательность проектов по реконструкции ветхой застройки в российских городах» (29 ноября 2016 г.).

8. Опубликован буклет «ГОРОД ДЛЯ ЖИЗНИ: запуск активных процессов реконструкции ветхих жилых территорий в российских городах» с описанием основных результатов проекта. Буклет размещен на сайте ИЭГ.

Раздел 1. Обзор практики развития застроенных территорий в 15 городах-столицах наиболее инвестиционно-привлекательных субъектов

1.1. Основные проблемы при реализации проектов развития застроенных территорий и инструменты их решения

Опрос городов, проведенный Институтом экономики города по заказу НОСТРОЙ и Национального объединения застройщиков жилья в 2014 году показал³, что лишь около 20 % территорий крупных городов (с населением более 250 тыс. человек), нуждающихся в развитии, реально вовлекаются в проекты реконструкции. В то же время потенциал нового строительства жилья на таких территориях составляет порядка 260 млн кв. м жилья (что равно примерно 15 годовым объемам рынка жилищного строительства в таких городах).

В 2016 г. в рамках настоящего исследования проведен обзор практики применения института развития застроенных территорий (далее – РЗТ) в 15 центрах инвестиционно привлекательных регионов с развитыми рынками жилья⁴. В рамках обзора проведен анализ местной нормативной правовой базы, а также информации, предоставленной органами местного самоуправления по запросу ИЭГ (включая Белгород, Казань, Калининград Краснодар, Новосибирск, Томск, Уфу).

Проведенный анализ позволил сформировать перечень проблем, наиболее характерных для городов при применении института РЗТ.

Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов (в т.ч. большое

³ См. Концепцию совершенствования отношений в сфере развития застроенных территорий, подготовленную ИЭГ (<http://urbanecconomics.ru/node/4448>).

⁴ Такие регионы определены по результатам построения типологии субъектов Российской Федерации, разработанной в рамках научно-исследовательской работы «Разработка подходов к формированию информационно-аналитической базы мониторинга и прогнозирования рынка жилья и ее апробирование на примере отдельных регионов Российской Федерации», проведенной ИЭГ по заказу АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов), отсутствия реального партнерства между инвестором и городом. Представители г. Калининграда отмечают, что проекты по РЗТ не являются масштабными, а земельные участки под аварийными и подлежащими сносу домами, включенные в границы территории развития, незначительны по площади, что делает экономически непривлекательным участие в объявляемых аукционах. При этом они указывают на то, что в городе сложилась плотная застройка и наблюдается высокий уровень потребности в приобретаемом для расселения жилье. Представители г. Томска утверждают, что в большинстве случаев решение о РЗТ принимается в отношении земельных участков, имеющих незначительную площадь, что препятствует проработке единой концепции элемента планировочной структуры, развития инфраструктуры, благоустройства территории, планирования сетей и коммуникаций. Кроме того, многие города не располагают бюджетными средствами для принятия на себя части обязательств по реализации проекта РЗТ – по строительству инфраструктуры (социальной, транспортной, инженерно-технической). Представители г. Новосибирска указывают на отсутствие бюджетных средств, и, как следствие, констатируют низкую заинтересованность застройщиков в проектах РЗТ.

Проблема № 2 – высокая вероятность блокирования реализации проекта РЗТ в случаях, когда хотя бы один или несколько собственников недвижимости не согласны на продажу своей недвижимости и переезд либо на переселение из аварийного жилья. Городами указывается на отсутствие правового механизма расселения домов, непризнанных аварийными и подлежащими сносу, не позволяет в установленном законом порядке завершить процедуру расселения дома в случае, если на

расселение не согласен хотя бы один из собственников жилых помещений в доме.

Проблема № 3 – отсутствие в законодательстве порядка выкупа инвестором объектов недвижимости, расположенных в границах территории, подлежащей развитию (такой порядок определен только в отношении аварийных многоквартирных домов);

Проблема № 4 – нежелание инвестора заниматься освобождением и отселением жителей с земельных участков, на которых документацией по планировке территорий в рамках РЗТ предусмотрено строительство социальных объектов. Представители г. Калининграда, в частности, указали, что у граждан, подлежащих переселению, отсутствует желание менять место жительства, что приводит к дополнительным расходам инвестора, в том числе на оплату аренды жилых помещений до момента заселения граждан во вновь построенные дома. Администрация г. Калининграда сталкивается с проблемой получения согласия на расселение и снос дома от всех собственников жилых помещений, расположенных в ветхих домах и не признанных аварийными.

Проблема № 5 – риск отсутствия, недостатка квалифицированных кадров для качественного моделирования проектов РЗТ и определения оптимальных условий проведения аукционов на право РЗТ.

1.2. Краснодар

По данным, полученным в рамках исследования 2014 г., за период с 2008 по 2013 г. на территории г. Краснодара было заключено 6 договоров о РЗТ на суммарную площадь 45 333 кв. м⁵.

Информация из открытых источников

Согласно стратегии инвестиционного развития г. Краснодара до 2030 года⁶, большое количество семей на территории состоят на учёте в

⁵ Информация приведена в соответствии с письмом Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Краснодара № 29/2971 от 1 апреля 2014 года.

качестве нуждающихся в жилых помещениях. Ветхий и малоценный жилищный фонд сосредоточен, в основном, в центральных районах города. Проблему реновации ветхого и пятиэтажного жилищного фонда можно решить за счёт увеличения расходования бюджетных средств всех уровней и повышения инвестиционной привлекательности территорий. Основной причиной является недостаточность бюджетных средств для отселения. Реализация проектов РЗТ требует привлечения бюджетных средств на расселение, так как затраты инвесторов и без того велики.

Информация о проектах по РЗТ представлена также на инвестиционном портале г. Краснодара. Согласно указанной информации, в рамках нескольких проектов РЗТ предполагается строительство многоэтажных жилых домов суммарной проектной мощностью 253 942 кв. м⁷.

На данном ресурсе также отражена информация о 6 инвестиционно-привлекательных земельных участках, на которых могут быть реализованы проекты по РЗТ⁸. Суммарная декларированная площадь таких земельных участков составляет 128,7 га. Существующая застройка некоторых из таких земельных участков занята многоквартирными и индивидуальными жилыми домами, а некоторые из таких участков свободны от застройки.

На сайте администрации г. Краснодара представлена не самая актуальная информация о 12 аукционах на право заключение договора на РЗТ (извещения о проведении аукционов датируются 2011- 2013 годами), а в отношении 9 из них и вовсе было принято решение о признании их несостоявшимися⁹.

⁶ См. решение городской Думы Краснодара от 24 февраля 2011 г. № 8 п. 8 «Об утверждении стратегии инвестиционного развития муниципального образования город Краснодар до 2030 года».

⁷ <http://investkuban.ru/invprj/>

⁸ [http://investkuban.ru/invplosch/?otrasl\[\]=%D1%F2%F0%EE%E8%F2%E5%EB%FC%F1%F2%E2%EE&page=4](http://investkuban.ru/invplosch/?otrasl[]=%D1%F2%F0%EE%E8%F2%E5%EB%FC%F1%F2%E2%EE&page=4)

⁹ <https://www.krd.ru/departament-ekonomicheskogo-razvitiya-investitsiy-i-vneshnikh-svyazey/auktsiony-konkursy-torgi/>

Информация, полученная из г. Краснодара в рамках проекта «Город для жизни»

С 2008 года в г. Краснодаре используется механизм РЗТ. Заключение договоров с инвесторами осуществляется администрацией города за счет муниципального жилого фонда либо за счет средств местного бюджета, а инвесторы после завершения расселения уплачивают в местный бюджет выкупную цену, затраченную администрацией на изъятие земельных участков и жилых помещений. За 2008-2013 гг. проведено 6 аукционов на право заключения договоров о РЗТ, которые на данный момент находятся на разных стадиях реализации. Общая площадь земельных участков, планируемых для РЗТ, составляет 4,5 га, на которых планируется строительство около 100 тыс. кв. м жилых помещений (на 4 тысячи жителей) и 20 тыс. кв. м помещений коммерческого назначения.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Краснодаре

В городе утверждены генеральный план, правила землепользования и застройки, местные нормативы градостроительного проектирования. Следует отметить принятое Главой муниципального образования г. Краснодара постановления «О развитии застроенных территорий в муниципальном образовании город Краснодар», функционирует Комиссия по развитию застроенных территорий.

В СПС «Гарант» присутствует следующая информация применительно к проектам РЗТ в г. Краснодаре:

- 6 постановлений главы муниципального образования г. Краснодар о РЗТ (в интервале 2007-2013 гг.);
- 4 постановления главы муниципального образования г. Краснодар о проведении подготовительных работ, необходимых для принятия решения о РЗТ, датируемые 2007-2012 гг.

Таким образом, г. Краснодар располагает как пространственными, так и правовыми возможностями для оптимального использования инструмента РЗТ в целях решения проблемы преобразования городских территорий, расположенных преимущественно в центральных районах города.

1.3. Калининград

По данным, полученным в рамках исследования 2014 г., предоставленным администрацией г. Калининграда¹⁰ (см. Таблицу 1), решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 19.12.2012 № 427 утверждена муниципальная адресная программа по сносу, реконструкции многоквартирных домов (далее - МКД) в целях развития застроенных территорий г. Калининграда на 2012-2016 (далее - Программа). В рамках исполнения Программы подготовлены исходные документы для принятия решения о РЗТ общей площадью 81 638 кв. м.

Таблица 1 - Информация, характеризующая возможности развития застроенных территорий в целях жилищного строительства городской округ «Город Калининград»

Номера и наименование показателей	Значение
1. Общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии (преобразовании)	8,2 га
2. Расчётная общая площадь жилья, которое может быть построено на территориях, нуждающихся в развитии (преобразовании)	62,14 тыс. кв. м

¹⁰Информация приведена в соответствии с письмом Комитета архитектуры и строительства администрации г. Калининграда № И-КАиС-2100 от 5 марта 2014 года.

3. Численность населения, проживающего на территориях, нуждающихся в развитии (преобразовании)	0,9 тыс. чел.
4. Общая площадь территорий в границах города, подлежащих развитию (преобразованию) в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями	13,34 га
5. Общая планируемая площадь жилья, которое планируется построить на территориях, подлежащих развитию (преобразованию) в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями.	114,3 тыс. кв. м
6. Площадь города в административных границах (по состоянию на 2013 год)	22387 га

Данные из открытых источников

В 2014 году в рамках заключенных договоров о РЗТ из аварийных домов было расселено 16 семей. По состоянию на 23 января.2015 года заключено 215 муниципальных контрактов для расселения граждан из аварийного жилищного фонда. Все распорядительные акты о предоставлении жилых помещений изданы¹¹.

¹¹ http://www.klgd.ru/may_ukaz/ukaz_600.php?print=Y

Постановлением администрации г. Калининграда от 20.10.2014 № 1642 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда и муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания, расположенных на территории городского округа «Город Калининград» утверждена муниципальная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда и муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания, расположенных на территории городского округа «Город Калининград». Одним из возможных способов реализации мероприятий программы будет являться привлечение инвесторов при принятии решений о развитии застроенных территорий. Срок реализации указанной программы 2015-2017 годы¹².

Информация, полученная из г. Калининграда в рамках проекта «Город для жизни»

В письме, полученном из г. Калининграда, присутствует следующая информация:

1) статистические данные об объемах аварийного жилого фонда и проектах РЗТ. Всего на территории города в настоящий момент расположено порядка 7800 многоквартирных домов, в том числе 2056 домов довоенной постройки. За время существования г. Калининграда в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу было признано 255 домов. С 2007 года по результатам аукционов заключено 7 договоров о РЗТ, которые предусматривают расселение 47 аварийных домов (226 квартир). Общая площадь территорий, подлежащих освоению инвесторами, составила 242 279 кв. м. Город располагает опытом реализации на практике проектов поэтапного строительства в рамках договоров РЗТ с условием предоставления свободного от застройки земельного участка.

¹² <http://www.klgd.ru/property/rasselen/rasselen.php>

2) проблемы, возникающие при реализации проектов РЗТ:

- малая площадь земельных участков под аварийными домами из-за сложившейся плотной застройки и большая потребность в приобретаемом для расселения жилье, что делает экономически непривлекательным участие в объявляемых аукционах;
- нежелание граждан, подлежащих переселению, менять место жительства, что приводит к дополнительным расходам инвестора, в том числе на оплату аренды жилых помещений до момента заселения граждан во вновь построенные дома;
- отсутствие правового механизма расселения домов, непризнанных аварийными и подлежащими сносу, что не позволяет в установленном законом порядке завершить процедуру расселения дома в случае, если на расселение не согласен хотя бы один из собственников;
- отсутствие нормативных требований к предоставляемым при расселении неаварийных домов жилым помещениям. Законом не установлено, должна ли площадь предоставляемого жилого помещения равняться ранее занимаемой либо соответствовать норме предоставления. Также отсутствуют требования к местонахождению предоставляемого жилья, благоустроенности, этажности и т.п.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Калининграде

В городе утверждены генеральный план, правила землепользования и застройки, местные нормативы градостроительного проектирования. Региональные нормативы градостроительного проектирования утверждены, однако Закон Калининградской области от 16 октября 2006 года № 63 «О региональных нормативах градостроительного проектирования Калининградской области» признан утратившим силу. В данный момент идет активная подготовка к утверждению проекта нового

Генерального плана города. Среди нормативных правовых актов, так или иначе касающихся темы РЗТ, можно выделить:

1) решение Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427 «Об утверждении новой редакции муниципальной адресной Программы по сносу, реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г. Калининграда на 2012-2016 годы»;

2) постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 20 октября 2014 г. № 1642 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда и муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания, расположенных на территории городского округа «Город Калининград».

В СПС «Гарант» присутствует информация о 2 проектах РЗТ.

1.4. Белгород

По данным, полученным в рамках исследования 2014 г., в Белгороде в развитии нуждалась территория площадью 38 га, на которой потенциально могло быть построено 383 тыс. кв. м жилья (см. Таблицу 2).

Таблица 2 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в г. Белгороде¹³

Наименование показателя	Значение
Общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии	38 га
Расчетная площадь жилья, которое может быть построено на территориях, нуждающихся в	383 тыс. кв. м

¹³ Информация приведена в соответствии с письмом Департамента архитектуры и строительства администрации г. Белгорода № 35-Ю от 28 марта 2014 года.

развитии	
Численность населения, проживающего на территориях, нуждающихся в развитии	5,41 тыс. чел.
Общая площадь территорий в границах города, подлежащих развитию в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями	38 га
Площадь города в административных границах	15,61 тыс. га
Численность населения города (по состоянию на 2013 г.)	373 528 чел.

Информация из открытых источников

В открытых источниках удалось обнаружить лишь информацию об объеме аварийного жилого фонда на территории города (см. Таблицу 3)

Таблица 3 - Информация о ситуации с расселением из аварийного жилья на территории г. Белгорода¹⁴

Расселение завершено согласно утвержденным срокам	Расселение осуществляется в настоящее время согласно утвержденным срокам	Расселение не начато
5 домов (3,25 тыс. кв. м)	16 домов (0,98 тыс. кв. м)	24 дома (13, 62 тыс. кв. м)

¹⁴<https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/mo?tid=2220468&sort=indicatorIndex&order=asc&page=1&limit=100>

Из таблицы 3 видно, что проблема расселения граждан из аварийного жилого фонда решается медленными темпами, одной из причин чего является отсутствие должного внимания к механизму РЗТ. Органам местного самоуправления надлежит обратить более пристальное внимание и оценить возможность использования инструмента РЗТ в целях реновации застроенных территорий.

Информация, полученная из г. Белгорода в рамках проекта «Город для жизни»

В соответствии с информацией, предоставленной администрацией г. Белгорода¹⁵, РЗТ осуществляется в соответствии с действующими генеральным планом, правилами землепользования и застройки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. В 2007 году было принято постановление администрации города «О развитии застроенных территорий города Белгорода». Перечень застроенных территорий в г. Белгороде в границах элементов планировочной структуры или их частей, подлежащих развитию, включает в себя 8 территорий. Реализованы 2 проекта РЗТ, 5 проектов находится в стадии реализации, 1 проект находится в стадии разработки и утверждения документации по планировке территории, нереализованные проекты РЗТ отсутствуют.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Белгороде

1. Решение Совета депутатов г. Белгорода от 26 июня 2007 г. № 508 «О муниципальной адресной Программе сноса и реконструкции домов в городе Белгороде». Всего площадь жилищного фонда составляет - 6192,9 тыс. кв. м. На территории города располагается 13687 жилых домов и общежитий. В основном это многоэтажные жилые дома. По степени

¹⁵ Информация приведена в соответствии с письмом Администрации г. Белгорода № 226-г от 3 марта 2016 года.

износа, весь жилищный фонд распределяется следующим образом: - от 0 до 30 % износа - 7846 зданий; - от 31 до 65 % износа - 5439 зданий; - свыше 65 % износа - 400 зданий, (ветхие и аварийные). В структуре жилого фонда по территориальному признаку преобладает индивидуальная застройка. В свете реализации Генерального плана и принятой Стратегии развития города Белгорода до 2025 года подготовлены материалы по реконструкции застроенных территорий. Данные территории различаются по характеру застройки, износу, капитальности и месту расположения в системе города.

2. Постановление Администрации г. Белгорода от 15 августа 2007 г. № 113 «О развитии застроенных территорий города Белгорода».

3. Постановление администрации города Белгорода от 22 марта 2013 г. №72 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков под развитие застроенных территорий».

4. Постановление администрации города Белгорода от 7 ноября 2014 г. №222 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015-2020 годы». В состав муниципальной программы включена подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства», где в качестве задачи предусмотрено обеспечение ликвидации аварийного жилья и переселения граждан, а также освоение 10 кварталов в рамках РЗТ. В подпрограмме отмечено, что *«освоение 10 кварталов в рамках развития застроенных территорий направлено на создание условий для развития территорий, на которых сосредоточен аварийный жилищный фонд..., а также на развитие жилищного строительства и привлечения в данную сферу инвестиций. Сегодня центральная часть города - это многофункциональная зона, где сосредоточены объекты деловой, административной и коммерческой активности, связанные с выполнением*

функций в качестве центра города и центра Белгородской области. Поэтому город должен получить территории с высоким градостроительным, архитектурным и пользовательским качеством. Комплексный подход к развитию застроенных территорий дает возможность создать высококачественную градостроительную среду, обеспечивающую устойчивое развитие данных территорий, удобную для проживания жителей, с совершенствованием социальной и инженерной инфраструктур».

В СПС «Гарант» размещено 13 распоряжений администрации г. Белгорода о проведении аукционов на право заключения договора о РЗТ.

1.5. Екатеринбург

По данным исследования 2014 г., в Екатеринбурге общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии, составляла порядка 600 га, а потенциальный объем нового строительства на таких территориях – 5,5 млн кв. м (см. Таблицу 4).

Таблица 4 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в городе Екатеринбурге¹⁶

Наименование показателя	Значение
Общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии	595,33 га
Расчетная площадь жилья, которое может быть построено на территориях, нуждающихся в развитии	5 539,15 тыс. кв. м
Численность населения,	5410 чел.

¹⁶Информация приведена в соответствии с письмом Администрации г. Екатеринбурга № 0132/01-14/1316 от 12 марта 2014 года.

проживающего на территориях, нуждающихся в развитии	
Общая площадь территорий в границах города, подлежащих развитию в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями	83,75 га
Общая планируемая площадь жилья, которую планируется построить на территориях, подлежащих развитию в соответствии с заключенными договорами о развитии застроенных территорий	918 тыс. кв. м
Площадь города в административных границах	114,289 га
Численность населения города (по состоянию на 2013 г.)	1 429 тыс. чел.

Информация из открытых источников

Администрация города Екатеринбурга в течение пяти лет показывала положительную динамику предоставления земельных участков через аукцион на право заключить договор РЗТ - от двух до семнадцати участков в год. Механизм выставления застроенных территорий на торги муниципалитет начал разрабатывать и реализовывать одним из первых в России, начиная с 2011 года. Таким образом, Администрация Екатеринбурга в 2011 году реализовала две территории общей площадью 12,8 гектара, в 2012 – три территории общей площадью 35,4 гектара, в 2013 - пять участков общей площадью 35,5 гектара, 2014 – девять участков общей площадью 31 гектар, 2015 - 17 участков общей площадью 123,7

гектара. По истечении этого времени городским властям удалось заключить договоры о РЗТ с профессиональным сообществом строителей на развитие 36 территорий Екатеринбурга совокупной площадью 238,7 гектара. Следует отметить, что с 1 января 2016 года власти Свердловской области изъяли градостроительные полномочия у органов местного самоуправления г. Екатеринбурга¹⁷, и в настоящее время выставять территории на аукцион для заключения договоров о РЗТ имеет право только региональное министерство строительства и развития инфраструктуры.

На официальном сайте администрации за период с 2012 по 2015 год размещено 21 извещение о проведении аукциона на право заключить договор о РЗТ, что говорит о высокой востребованности института РЗТ для решения жилищных проблем города.

В соответствии с постановлением Администрации города Екатеринбурга от 2 декабря 2013 г. № 4029 «Об утверждении Муниципальной программы «Переселение жителей муниципального образования «город Екатеринбург» из ветхого и аварийного жилищного фонда" на 2014-2016 годы» «по состоянию на 01.01.2013 суммарная площадь ветхого и аварийного жилищного фонда в Екатеринбурге составила 348,6 тыс. кв. м... Наблюдается тенденция к увеличению количества обращений граждан в городскую межведомственную комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда Екатеринбурга по вопросу признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу, что влечет за собой необходимость неотложного отселения из них граждан и снос домов... В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации с целью развития застроенных территорий Администрацией города Екатеринбурга на основании принимаемых правовых актов Администрации города

¹⁷ <http://www.ekburg.ru/news/24/59120-razvitie-zastroennykh-territoriy-za-pyat-let-polozhitelnaya-dinamika/>

Екатеринбурга проводится конкурсный отбор застройщиков, с которыми заключаются договоры о развитии застроенных территорий, в рамках которых застройщиками осуществляется отселение жильцов из ветхих и аварийных домов».

Информация, полученная из г. Екатеринбурга в рамках проекта «Город для жизни»

Городом не была предоставлена соответствующая информация.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Екатеринбурге

1. Постановление Администрации города Екатеринбурга от 8 апреля 2011 г. № 1449 «Об утверждении формы договора о развитии застроенной территории»

2. Постановление Администрации города Екатеринбурга от 2 декабря 2013 г. № 4029 «Об утверждении Муниципальной программы «Переселение жителей муниципального образования «город Екатеринбург» из ветхого и аварийного жилищного фонда» на 2014-2016 годы»

3. Решение Екатеринбургской городской Думы от 11 июня 2013 г. №30/77 «Об утверждении муниципальной адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов в 2013 - 2020 годах». Программа ориентирована на ликвидацию ветхого жилищного фонда, в том числе посредством привлечения внебюджетных средств организаций, заинтересованных в реализации инвестиционных проектов по развитию территории. В рамках программы предусматривается снос в 7 районах города Екатеринбурга 198 многоквартирных домов.

1.6. Казань

Согласно информации, представленной Управлением архитектуры и градостроительства г. Казани в рамках исследования 2014 г.¹⁸, в г. Казани отсутствуют достаточно крупные территории, занятые ветхим и аварийным жилищным фондом, частным сектором, которые возможно использовать для комплексного жилищного строительства. С 1996 по 2004 годы в г. Казани была успешно реализована Программа Президента Республики Татарстан по ликвидации ветхого жилья. В ходе ее реализации под застройку были освобождены наиболее привлекательные для инвесторов площади в центре города. В результате реализации Программы было построено почти 4 млн. квадратных метров жилья. При этом переселение граждан и новое строительство осуществлялось вне процедуры РЗТ. Предложений по законодательным проблемам, препятствующим освоению застроенных территорий, у представителей Управления архитектуры и градостроительства г. Казани не имеется.

Информация из открытых источников

В открытых источниках отсутствует информация о проектах РЗТ в г. Казани.

Информация, полученная из г. Казани в рамках проекта «Город для жизни»

Городом не была предоставлена соответствующая информация.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Казани

1. Постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 11 сентября 2013 г. № 7992 «Об утверждении Муниципальной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда города Казани на 2013-2017

¹⁸ Информация приведена в соответствии с письмом Управления архитектуры и градостроительства г. Казани № 23-19-1934 от 21 февраля 2014 года.

годы». В рамках программы предусматривается снос 201 многоквартирного дома. И хотя одним из видов (способов) переселения назван договор о РЗТ, данный инструмент не заявлен к применению ни к одному из 201 многоквартирному дому (используется преимущественно инструмент прямого выкупа жилых помещений у собственников).

1.7. Новосибирск

В соответствии с информацией, представленной департаментом архитектуры и строительства мэрии г. Новосибирска¹⁹ в рамках исследования 2014 г., территории города, занятые ветхой и аварийной застройкой, имеют различную инвестиционную привлекательность. В таких случаях привлечение частных инвесторов к развитию территорий, не представляющих инвестиционный интерес, должно быть сопряжено с созданием для них благоприятных финансово-экономических условий участия в соответствующих проектах.

На данный момент опубликована информация о возможности развития 20 территорий, по которой ежедневно поступают письменные обращения и звонки представителей строительных организаций, заинтересованных в РЗТ.

По состоянию на март 2014 года действуют 18 договоров о РЗТ общей площадью более 21 га, на которых расположены 99 ветхих многоквартирных дома. В таблице 5 представлена информация об основных показателях применительно к развитию института РЗТ в г. Новосибирске.

¹⁹ Информация приведена в соответствии с письмом департамента строительства и архитектуры администрации г. Новосибирска № 30.11/2438/13 от 3 марта 2014 года.

Таблица 5 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в городе Новосибирске²⁰

Наименование показателя	Значение
Общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии	около 300 га
Расчетная площадь жилья, которое может быть построено на территориях, нуждающихся в развитии	2 208 тыс. кв. м
Численность населения, проживающего на территориях, нуждающихся в развитии	92 тыс. чел
Общая площадь территорий в границах города, подлежащих развитию в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями	24,83 га
Общая планируемая площадь жилья, которую планируется построить на территориях, подлежащих развитию в соответствии с заключенными договорами о развитии застроенных территорий	27, 4 тыс. кв. м
Площадь города в административных границах	50 260 га

²⁰ См. Там же.

Информация из открытых источников

Мэрией г. Новосибирска ведется подготовка мероприятий по привлечению застройщиков к освоению территорий, занятых ветхим жилым фондом, в том числе с использованием института РЗТ. На сайте департамента архитектуры и строительства Новосибирска опубликована информация о 12 обособленных территориях общей площадью 16,2 га, в отношении которых прорабатывается вопрос о возможности принятия решения об их развитии²¹.

На официальном сайте администрации города размещены многочисленные извещения о проведении аукционов на право заключения договоров о РЗТ, датированные, в том числе текущим годом²².

Информация, полученная из г. Новосибирска в рамках проекта «Город для жизни»

Использование механизма РЗТ при реализации проектов жилищного строительства осуществляется с 2009 года. В настоящее время на территории города действуют 22 договора о РЗТ, в границах которых расположены 69 многоквартирных дома. Заинтересованность застройщиков в участии в проектах РЗТ близка к нулю из-за дефицита бюджетных средств. В частности, в 2015 году было заключено всего 2 договора о РЗТ, один из которых был впоследствии расторгнут ввиду неисполнения его существенных условий.

На данный момент насчитывается 13 проектов, находящихся на стадии подготовки к проведению аукциона на право заключения договора о РЗТ суммарной площадью 15,5 га, предусматривающие расселение 62 домов. Примерные объемы распределения расходных обязательств по сносу многоквартирных домов: 1 дом за счет бюджета - 2 дома за счет

²¹ <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/1875.html>

²² См. например: http://novo-sibirsk.ru/dep/land/news_1160/37712/

застройщика. В 2015 году реализовано 2 проекта РЗТ суммарной площадью 1,3 га, снесено 3 дома.

Проектов РЗТ, находящихся в стадии реализации насчитывается 9, их общая площадь составляет примерно 7 га. В рамках указанных проектов планируется снос 35 МКД.

В соответствии с представленной информацией²³ на территории г. Новосибирска числятся 43 проекта, находящихся на разных стадиях, среди которых есть как незначительные по площади проекты (например, проект площадью 0,36 га, охватывающий 5 многоквартирных домов), так и масштабные проекты (в частности, проект площадью 19 га, предусматривающий снос 108 многоквартирных домов). В перечне проектов встречаются проекты по развитию, предусматривающие помимо сноса многоквартирных домов, ликвидацию частных жилых домов²⁴.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Новосибирске

1. Постановление мэрии г. Новосибирска от 8 октября 2012 г. № 10080 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Участие мэрии города Новосибирска в развитии застроенных территорий» на 2012 - 2017 годы». В соответствии с указанным постановлением предусматривается выделение средств из бюджета города на выполнение части обязательств застройщика по строительству (приобретению) благоустроенного жилья для переселения граждан, проживающих в аварийных домах. Результатом реализации программы станет снос 21 аварийного многоквартирного дома и переселение 252 семей.

²³ См. приложение к письму департамента архитектуры и строительства мэрии г. Новосибирска № 30.11-2544/13.

²⁴ См., например, проект развития застроенных территорий, ограниченных ул. Шевченко, ул. Толстого, ул. Ленинградская, ул. Маковского, ул. Белинского, ул. Лескова, ул. Бориса Богаткова, ул. Тургенева, ул. Восход, ул. Сакко и Ванцетти, ул. Чехова, ул. Московская в Октябрьском районе, предусматривает снос 271 индивидуального жилого дома.

2. Постановление мэрии г. Новосибирска от 18 ноября 2010 г. №4646 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Переселение граждан, проживающих в городе Новосибирске, из жилых домов, признанных до 31.12.2012 аварийными и подлежащими сносу (ветхими и непригодными для проживания) и расположенных на земельных участках, не предоставленных для осуществления строительства» на 2011 - 2017 годы».

3. Постановление мэрии г. Новосибирска от 11 июня 2013 г. № 5555 «Об утверждении Порядка заключения договоров о развитии застроенных территорий в городе Новосибирске».

В СПС Гарант за период с 2009 по 2013 год опубликованы 14 постановлений мэрии о проведении аукционов на право заключения договора о РЗТ.

1.8. Уфа

Согласно информации, представленной Главным управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Уфа²⁵ в рамках исследования 2014 г., в соответствии со статистическими данными на 1 января 2013 года жилищный фонд, непригодный для проживания по различным критериям, составляет 932,12 тыс. кв. м общей площади (4,02 %). Требуемое количество общей площади для предоставления жилья – 1780 тыс. кв. м.

В целях реализации градостроительной политики в отношении застроенных территорий, нуждающихся в реконструкции, и приведении их в соответствие с правовым режимом использования, на территории г. Уфа утверждена муниципальная программа «Развитие застроенных территории городского округа города Уфа Республики Башкортостан на 2007-2015 гг.».».

²⁵ Информация приведена в соответствии с письмом Главного управления архитектуры и градостроительства администрации г. Уфа № 7-2851/ПР от 27 марта 2014 года.

Информация из открытых источников

Уфимский проект РЗТ назван лучшим в России по итогам Ежегодного градостроительного конкурса в 2016 году²⁶. В соответствии с победившим проектом на территории земельного участка было запланировано возведение пяти многосекционных жилых домов, общей площадью более 92 тысяч квадратных метров. В настоящее время проект застройки квартала реализован на 70%. Ряд жилых домов и три блок-секции введены в эксплуатацию и заселены²⁷.

В открытых источниках опубликована информация о проведении в 2015 году аукционов на право заключения договоров о РЗТ в отношении 3 территорий²⁸.

Информация, полученная из Уфы в рамках проекта «Город для жизни»

Представители города Уфы сочли возможным вернуться к вопросу о РЗТ и проекту «Город для жизни» после принятия проекта федерального закона «О развитии территории», разработанном Министерством регионального развития РФ.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Уфе.

1. Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 5 июля 2007 г. № 25/8 «Об утверждении муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 2007-2015 годы».

2. Постановление администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 16 декабря 2013 г. № 6381 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие территории городского округа город

²⁶ <http://www.minstroyrf.ru/press/glava-minstroya-rossii-mikhail-men-nagradil-pobediteley-ii-ezhegodnogo-gradostroitel'nogo-konkursa/>

²⁷ <https://ufacity.info/press/news/216393.html>

²⁸ <http://uzio-ufa.ru/index.php/informatsionnye-soobshcheniya-po-zu/112-informatsiya-o-torgakh-zu/519-15-yanvarya-2016g-torgi-po-prodazhe-prava-na-zaklyuchenie-dogovorov-o-razvitii-zastroennykh-territorij>

Уфа Республики Башкортостан на 2014-2016 годы». «В целях реализации градостроительной политики в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий осуществляется подготовка и утверждение в установленном законом порядке документации по планировке территорий. Уфимский полуостров, окруженный реками Белая и Уфа, практически исчерпал к настоящему времени потенциал для строительства жилых районов. В соответствии с положениями действующего Генерального плана планируемое развитие городского округа предусматривается, как за счет реконструкции застроенной территории полуострова, так и на территориях Забелья и Зауфимья.»

В СПС «Гарант» опубликованы 14 постановлений администрации г. Уфы о РЗТ, а также 11 постановлений о проведении аукциона на право заключения договора о РЗТ.

Таким образом, исходя из анализа открытых источников, использование института РЗТ для целей решения проблемы переселения граждан достаточно востребовано в г. Уфе и осуществляется успешно.

1.9. Череповец

По данным исследования 2014 г., общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии, составляла 83,5 га, а потенциальный объем нового строительства на таких территориях – 318,5 тыс. кв. м (см. Таблицу 6).

Таблица 6 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в г. Череповце²⁹

Наименование показателя	Значение
Общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии	83,5 га

²⁹ Информация приведена в соответствии с письмом Управления архитектуры и градостроительства г. Череповца № 65/01-01-28 от 27 февраля 2014 года.

Расчетная площадь жилья, которое может быть построено на территориях, нуждающихся в развитии	318, 5 тыс. кв. м
Площадь города в административных границах	12 094 га

Информация из открытых источников

На официальном сайте города опубликовано одно извещение о проведении аукциона на право заключения договора о РЗТ³⁰, который, по информации сайта государственных закупок, отменен (аннулирован)³¹.

В средствах массовой информации представлена информация о появлении нового квартала на месте деревянных домов в г. Череповце³². Городскими властями проведен аукцион на РЗТ рядом с парком Культуры и отдыха. В результате за 1 миллион 350 тысяч рублей определен застройщик, который за свой счет обязан расселить 74 квартиры в 12 домах. Столь масштабный проект в Череповце реализуется впервые. Всего должны будут построить больше 30 тыс. кв. м жилья. «Разработка проекта планировки запланирована на январь-июль 2016 года, расселение граждан на 2017-2018 годы, снос объектов — 2018 год. К самому строительству планируется приступить в 2019 году.

В муниципальной программе по реализации градостроительной политики города Череповца» на 2014 - 2022 годы отмечено, что «общими недостатками плотно застроенных кварталов являются наличие морально устаревшего жилищного фонда с низкими санитарно-гигиеническими

³⁰ <http://www.cherinfo.ru/notification/76821>

³¹ <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=11365199&lotId=11365345&prevPageN=0https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=11365199&lotId=11365345&prevPageN=0>

³² <http://www.35media.ru/news/2016/01/06/novyy-kvartal-poyavitsya-v-cherepovtse>.

условиями, стесненность внутренних дворовых пространств, недостаток озеленения, повышенная загазованность и шум и т.д. Реконструкция в укрупненных кварталах может быть направлена на создание жилой среды и ее защиту. Социальный эффект при этом может быть получен в кратчайший срок, поскольку укрупненные кварталы податливы к реконструкции. Это объясняется более низкой плотностью жилищного фонда, малой ценностью значительного числа домов, наличием многочисленных пустырей, а также утилитарных и ветхих построек».

Акцент программы на плотность застройки, ее ветхость и стесненность дворовых пространств дает основание утверждать о возможности использования именно института РЗТ в целях формирования комфортной жилой среды в центральных районах города.

Информация, полученная из Череповца в рамках проекта «Город для жизни»

Городом не была предоставлена соответствующая информация.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Череповце

1. Постановление мэрии г. Череповца Вологодской области от 10 октября 2013 г. № 4810 «Об утверждении муниципальной программы «Реализация градостроительной политики города Череповца» на 2014 - 2022 годы».

2. Решение Череповецкой городской Думы Вологодской области от 3 марта 2015 г. №20 «Об утверждении муниципальной адресной программы «Снос многоквартирного дома №3Б по пер. Ухтомского в городе Череповце в целях развития застроенной территории на 2015-2018 годы». Ориентировочная площадь застроенной территории - 0,067 га; расселение жилищного фонда, не соответствующего установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, включая требования энергетической эффективности, - 9 расселенных

семей; ликвидация жилищного фонда, не соответствующего установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, включая требования энергетической эффективности, - 259,2 кв. м общей площади³³.

3. Постановление мэрии г. Череповца Вологодской области от 10 октября 2014 г. № 5455 «О развитии застроенной территории в 10 микрорайоне».

1.10. Санкт-Петербург

Согласно информации, представленной Комитетом по строительству г. Санкт-Петербурга³⁴ в рамках исследования 2014 г., РЗТ на территории города осуществляется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 6 мая 2008 г. № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», в котором представлены 23 территории. В отношении всех 23 территорий приняты решения о развитии, заключены соответствующие договоры. В соответствии с утвержденными проектами планировки территории объемы строительства составят примерно 9 млн кв. м.

Информация из открытых источников

Все 23 проекта в 2016 г. находились в стадии работы³⁵.

Информация, полученная из Санкт-Петербурга в рамках проекта «Город для жизни»

РЗТ осуществляется на основе адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». В целях реализации

³³ Необходимо отметить, что в практике впервые встречается проект РЗТ, в целях реализации которого принята самостоятельная муниципальная программа.

³⁴ Информация приведена в соответствии с письмом Комитета по строительству г. Санкт-Петербурга №14-3247/14 от 14 марта 2014 года.

³⁵ <http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2016/04/04/%D0%91%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%8C-%D0%B7%D0%B0%201%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202016.rtf>

программы создана Комиссия по РЗТ. Принятие решений о преобразовании дополнительных территорий возможно только после анализа и оценки реализации мероприятий по территориям, в отношении которых уже приняты решения о развитии.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Санкт-Петербурге

1. Закон Санкт-Петербурга от 6 мая 2008 г. № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».

2. Постановление правительства Санкт-Петербурга от 24 июля 2008 г. № 904 «О мерах по реализации закона Санкт-Петербурга «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».

1.11. Липецк

По данным исследования 2014 г., в Липецке общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии, составляла 3,7 тыс. га, а потенциальный объем нового строительства – 3,6 млн кв. м (см. Таблицу 7).

Таблица 7 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в г. Липецке³⁶

Наименование показателя	Значение
Общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии	3 707,4 га
Расчетная площадь жилья, которое может быть построено на	3632 тыс. кв. м

³⁶ Информация приведена в соответствии с письмом главы г. Липецка 515-01-10 от 6 марта 2014 года.

территориях, нуждающихся в развитии	
Численность населения, проживающего на территориях, нуждающихся в развитии	66,7 тыс. чел.
Площадь города в административных границах	33 013 га
Численность населения города (по состоянию на 2013 г.)	509 тыс. чел.

Информация из открытых источников

Информации о проектах РЗТ в открытых источниках не обнаружено.

Информация, полученная из Липецка в рамках проекта «Город для жизни».

В город не направлялся соответствующий запрос.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Липецке

1. Постановление администрации г. Липецка от 11 июля 2012 года «Об утверждении Положения о развитии застроенных территорий в границах муниципального образования город Липецк».

Судя по имеющейся информации, институт РЗТ в г. Липецке не применяется до сих пор, несмотря на то, что утверждено положение о РЗТ.

1.12. Самара

По данным исследования 2014 г., в Самаре общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии, составляла 1,7 тыс. га, а потенциальный объем нового строительства – 10 млн кв. м (см. Таблицу 8).

Таблица 8 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в г. Самаре³⁷

Наименования показателей	Значение
Общая площадь территорий в границах городского округа Самара	1700 га
Расчетная общая площадь жилья, которое может быть построено на территориях, нуждающихся в развитии	10122 тыс. кв. м
Общая площадь территорий в границах города, подлежащая развитию в соответствии с принятыми органами местного самоуправления решениями	62,3 га
Общая планируемая площадь, по данным решениям	895,4 тыс. кв. м
Площадь города в административных границах	54194,4 га
Численность населения	1171,6 тыс. чел

Информация из открытых источников

В рамках реализации программы «Развитие застроенных территорий городского округа Самара» за последние девять месяцев в городской бюджет перечислено 12 млн. рублей. За этот период было принято 22 постановления мэрии о РЗТ, проведено 30 аукционов и заключено 12 договоров с компаниями – победителями (по сост. на 2010 год)³⁸.

³⁷ Информация приведена в соответствии с письмом Департамента строительства и архитектуры г. Самара № 38-Д05-01-01/1349 от 5 марта 2014 года.

³⁸ <http://volga.news/article/53540.html>

На сайте департамента строительства и архитектуры Самары представлена информация о проведении 15 аукционов на право заключения договора о РЗТ в 2015 году в отношении территорий общей площадью 23,44 га. К сожалению, информация об аукционах, проектах по РЗТ за прошедшие годы на данном сайте обнаружить не удалось.

В соответствии с муниципальной программой «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара на 2012-2017 годы»³⁹ «проблема увеличения объемов жилищного строительства также может быть решена за счет реализации проектов развития застроенных территорий». С 2008 года проводятся аукционы на заключение договоров о РЗТ. В настоящее время заключены 22 договора о РЗТ с общей площадью территории, подлежащей развитию, 108,39 га. При этом в программе отмечается, что «документация по планировке территорий большинства проектов находится в разработке, переселение граждан из ветхого жилищного фонда затягивается, а земельные участки не формируются и не предоставляются».

Информация, полученная из Самары в рамках проекта «Город для жизни»

В город не направлялся соответствующий запрос.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Самаре

1. Постановление Администрации городского округа Самара от 1 июля 2011 г. №748 «Об утверждении муниципальной программы городского округа Самара «Комплексное развитие застроенных территорий» на 2012-2020 годы» утратило силу, однако содержало перечень территорий, подлежащих развитию в 2014 году.

³⁹ См. постановление Администрации городского округа Самара от 1 июля 2011 г. № 750 «Об утверждении муниципальной программы городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2017 годы»

В СПС «Гарант» представлены решения администрации г. Самара о РЗТ, об организации, проведении аукционов на право РЗТ, однако все они датированы 2008-2010 гг.

1.13. Омск

Информация из открытых источников

На сайте департамента имущественных отношений г. Омска представлена информация только по 1 проекту РЗТ, аукцион по которому состоялся в 2015 году (развитие застроенной территории, расположенной в границах: улица Арсеньева – улица 2-я Челюскинцев в Центральном административном округе города Омска)⁴⁰.

Вот информация об указанном проекте, заявленном в качестве проекта РЗТ, содержащаяся на другом информационном ресурсе: «аукцион проводится в соответствии с постановлением мэра о развитии территории в границах улиц Арсеньева и 2 Челюскинцев общей площадью 2604 кв. метра, относящемуся к зоне жилой застройки средней этажности (ЖЗ) — предполагается возведение зданий от 5 до 10 этажей. На этом участке расположен аварийный жилой дом, подлежащий сносу — №12 по ул. Арсеньева... Начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории составляет 2 млн 210 тыс. рублей... Договор с победителем должен быть заключен на 5 лет⁴¹.

Однако едва ли можно назвать данный проект проектом РЗТ: он предполагает снос только одного дома и не оперирует понятием «элемент планировочной структуры», поэтому можно утверждать, что заявленный в качестве проекта РЗТ, он является примером типичного точечного строительства.

⁴⁰ <http://www.admomsk.ru/web/guest/government/divisions/32/auction/land>

⁴¹ <http://kvnews.ru/news-feed/meriya-omska-vystavlyayet-na-torgi-ploshchadku-regeneratsii-zastroyki>

Информация, полученная из Омска в рамках проекта «Город для жизни»

Городом не была предоставлена соответствующая информация.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Омске

1. Распоряжение Администрации города Омска от 21 июня 2011 г. № 298-р «Об утверждении плана мероприятий по развитию застроенных территорий».

В СПС «Гарант» также содержится информация только об одном проекте РЗТ, аукцион по которому состоялся в 2015 году⁴².

1.14. Саратов

Информация, полученная в рамках предыдущей работы по РЗТ за 2014 год

Согласно информации, представленной администрацией г. Саратова⁴³ в рамках исследования 2014 г., в городе успешно реализуется ведомственная целевая программа «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013 - 2015 годах». Ею предусмотрено переселение в 2014 — 2015 годах из аварийного жилищного фонда 9796 человек.

Информация из открытых источников

В городе разработана адресная муниципальная программа РЗТ. Несмотря на существующие проблемы, первые аукционы на право заключения договора о РЗТ были объявлены в декабре 2014 года⁴⁴. При этом отмечается, что г. Саратов относится экспертами к числу городов,

⁴² См. Распоряжение Администрации города Омска от 25 ноября 2015 г. № 441-р «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах: улица Арсеньева - улица 2-я Челюскинцев в Центральном административном округе города Омска».

⁴³ Информация приведена в соответствии с письмом Администрации г. Саратова № 01-02-35/28 от 6 марта 2014 года.

⁴⁴ <http://archiv.nop.ru/upload/iblock/7f6/%D0%9F%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B0.pdf>

отстающих в практике применения инструмента РЗТ для решения вопросов переселения граждан из аварийного и ветхого жилья⁴⁵.

Информация, полученная из Саратова в рамках проекта «Город для жизни»

Городом не была предоставлена соответствующая информация.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Саратове.

Постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» от 8 июля 2013 г. №1347 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013-2017 годах».

Инструмент РЗТ не используется в городе для решения вопросов переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

1.15. Томск

По данным исследования 2014 г., в Самаре общая площадь территорий в границах города, которые нуждаются в развитии, составляла 64,8 га, а потенциальный объем нового строительства – 0,7 млн кв. м (см. Таблицу 9).

Таблица 9 - Информация, характеризующая возможность развития застроенных территорий в г. Томске⁴⁶

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь территорий в границах города, которые: нуждаются в развитии (преобразовании)	64,8 га
Расчётная общая площадь жилья,	722,6 тыс. кв. м

⁴⁵ <http://xn--80ac4aiclfg2hua.xn--p1ai/news-archive/i43112-saratov-v-chisle-otstaushchix-gorodov-po-ra>

⁴⁶ Информация приведена в соответствии с письмом мэрии г. Томска № 1414 от 17 марта 2014 года.

которое может быть построено на территориях, нуждающихся в развитии (преобразовании)	
Численность населения, проживающего на территориях, нуждающихся в развитии (преобразовании)	24 тыс. чел.
Общая площадь территорий в границах города, подлежащих развитию (преобразованию) в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями	4,7 га
Общая планируемая площадь жилья, которое планируется построить на территориях, подлежащих развитию (преобразованию) в соответствии с принятыми органом местного самоуправления решениями.	56,8 тыс. кв. м
Площадь города в административных границах (по состоянию на 2013 год)	29,7 га
Численность населения города (по состоянию на 2013 год)	547,9 тыс. чел.

Информация из открытых источников

На сайте, посвященном муниципальным торгам города Томска, представлена информация о планируемых в 2016 году аукционах на право

заключения договора о РЗТ. На 2-4 кварталы 2016 года запланировано развитие территорий в границах пяти площадок суммарной площадью 18,7 га⁴⁷. Кроме того, на указанном ресурсе размещены предложения по РЗТ, которые включают 24 территории общей площадью 22,6 га⁴⁸.

Информация, полученная из Томска в рамках проекта «Город для жизни»

В условиях дефицита бюджетных средств с целью привлечения инвесторов к участию в РЗТ утвержден «Регламент работы администрации г. Томска по вопросам принятия решений о развитии застроенных территорий и заключения договоров о развитии застроенных территорий». Постановлением Законодательной Думы Томской области установлена методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о РЗТ в Томской области.

В период с 2007 по 2016 гг. было предоставлено 16 земельных участков, предназначенных для целей РЗТ.⁴⁹

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Томске

1. Постановление Администрации г. Томска от 19 августа 2015 г. №751 «Об утверждении регламента работы администрации Города Томска по вопросам принятия решений о развитии застроенных территорий и заключения договоров о развитии застроенных территорий»

2. Постановление Администрации г. Томска от 19 сентября 2014 г. №944 "Об утверждении муниципальной программы "Доступное и комфортное жилье" на 2015-2025 годы». В качестве мероприятия предусмотрено привлечение инвесторов через формирование предложений по РЗТ в границах территорий, на которых расположены подлежащие

⁴⁷http://torgi.admin.tomsk.ru/parcels?field_parcel_enduse_tid=25&field_objbid_square_parcel_value=All&combine=All

⁴⁸<http://torgi.admin.tomsk.ru/invest>

⁴⁹ Постановление Администрации г. Томска от 19 сентября 2014 г. № 944 «Об утверждении муниципальной программы "Доступное и комфортное жилье" на 2015-2025 годы».

сносу аварийные дома посредством проведения соответствующих аукционов.

В СПС «Гарант» содержится информация о 6 проектах РЗТ за период с 2012 по 2014 гг.

1.16. Челябинск

Информация из открытых источников

В докладе «О результатах деятельности Главы города и Администрации города Челябинска в 2015 году» отмечено, что *«значительный резерв для жилищного строительства представляет развитие застроенных территорий, на которых расположено около тысячи многоквартирных домов с высокой степенью износа. Градостроительным советом предложено сетевым организациям рассмотреть возможность включения мероприятий по реконструкции, модернизации и ремонту инженерных коммуникаций к участкам развития застроенных территорий в свои инвестиционные программы»⁵⁰.*

В разделе, посвященных аукционам и торгам⁵¹, в отношении земельных участков, планируемых к предоставлению для целей РЗТ, упоминаются лишь 2 проекта РЗТ (2015 и 2016 гг.) площадью 9,5 и 1,5 га соответственно.

Информация, полученная из Челябинска рамках проекта «Город для жизни»

Городом не была предоставлена соответствующая информация.

Нормативно-правовая база для реализации проектов по РЗТ в г. Челябинске

1. Решение Челябинской городской Думы четвертого созыва от 24 июня 2014 г. № 52/7 «Об утверждении Порядка подготовки документов по

⁵⁰<https://cheladmin.ru/ru/administraciya-goroda/struktura-upravleniya/komit-et-ekonomiki-g-chelyabinska/doklad-glavy-goroda-chelyabinska-o-rezultatah>

⁵¹ <https://cheladmin.ru/ru/auction>

продаже на аукционе права на заключение договора о развитии застроенной территории в городе Челябинске».

2.Решение Челябинской городской Думы четвертого созыва от 10 декабря 2013 г. №46/20 «Об утверждении муниципальной адресной программы планируемого сноса, реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Челябинска».

В СПС «Гарант» содержится информация о 6 решениях о РЗТ за период с 2014 по 2016 гг.

Исходя из найденной информации, институт РЗТ в Челябинске в достаточной степени востребован и используется для решения жилищных вопросов горожан.

Раздел 2. Методологическое содействие в подготовке проектов развития застроенных территорий в отобранных городах

В целях проведения обсуждений в отобранных городах о практике применения института РЗТ, а также в целях оказания методологического содействия в подготовке проектов РЗТ на примере разработанной методологической модели ИЭГ в инициативном порядке подготовил рекомендации по содействию в подготовке проектов РЗТ, которые:

- составлены по материалам, представленным из нескольких городов, высказавших заинтересованность в поиске и использовании эффективных инструментов преобразования застроенных территорий посредством переселения граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда;

- предназначены для инициирования в заинтересованных городах работ по моделированию на конкретных территориях проектов РЗТ с целью подготовки соответствующих обоснований и документов, необходимых для проведения аукционов на право развития конкретных застроенных территорий в качестве методического образца для распространения на иные подобные территории приобретенного опыта.

Указанный раздел содержит «рамочные расчёты» применительно к конкретным территориям, выполненные с использованием открытых источников. Цель таких расчётов двоякая:

- 1) по итогам экспертного выбора из ряда территорий оценить принципиальную возможность применения института РЗТ на одной из конкретных территорий с позиции достижения рамочных показателей рентабельности планируемого проекта;

- 2) при положительном результате предложить продолжить и завершить на месте необходимые работы по подготовке документов для проведения аукциона на право РЗТ.

2.1. Методика моделирования проектов развития застроенных территорий

Эффективная градостроительная политика, направленная на своевременное преобразование территорий, основана на определении условий приемлемой инвестиционной привлекательности проектов РЗТ. Такие условия предусматривают:

- приемлемый масштаб проекта - площадь территории, объемы нового строительства и объемы сноса;
- распределение обязательств, в том числе по финансированию затрат проекта, между муниципалитетом и инвестором;
- необходимое правовое оформление морфологических и финансовых параметров проекта в целях гарантий их выполнения, как для города, так и для инвестора (см. Таблицу 10).

Таблица 10 - Необходимое правовое оформление параметров проектов РЗТ

Параметр проекта РЗТ	Форма правового оформления
Территория развития	Утверждение органом местного самоуправления границ территории развития.
Обеспечение гарантий объемов нового строительства	Градостроительные регламенты в составе правил землепользования и застройки. Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории.
Обеспечение гарантий сноса (расселения)	Проведение процедуры изъятия жилых помещений в аварийных многоквартирных домах для муниципальных нужд. Принятие решения о предоставлении

	инвестору без торгов земельных участков, на которых находятся аварийные многоквартирные дома, после их расселения.
Обеспечение гарантий выполнения обязательств	Заключение договора о развитии застроенной территории. Внесение изменений в документы бюджетного планирования, если предусмотрены финансовые обязательства города. Внесение изменений в инвестиционные программы организаций коммунального комплекса, если предусмотрено создание внешних сетей за счет таких программ (а также при необходимости в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов).

В целях обеспечения результативности аукционов на право РЗТ указанные выше условия приемлемой инвестиционной привлекательности проектов должны быть определены **до объявления аукционов**. Задача

определения таких условий на стадии, предшествующей проведению аукциона на право заключения договора о РЗТ, решается в рамках моделирования проектов РЗТ, которое включает 2 этапа:

1 этап: определение минимально необходимых условий, обеспечивающих приемлемую рентабельность проекта для потенциальных инвесторов;

2 этап: распределение обязательств по финансированию затрат между потенциальным инвестором и городом, обеспечивающее выполнение условий рентабельности.

Полученные по результатам моделирования результаты закрепляются в аукционной документации.

Такое моделирование проектов РЗТ включает:

- ❖ **морфологическое моделирование:** подготовка и сопоставление различных обобщённых вариантов архитектурно-планировочных решений;
- ❖ **экономическое моделирование:** инвестиционная оценка проекта в зависимости от различных архитектурно-планировочных решений и вариантов распределения затрат.

В рамках морфологического моделирования определяются различные варианты конфигурации границ проекта РЗТ, различные показатели плотности застройки⁵², а также различные абсолютные показатели, выраженные в объёме застройки, количестве квартир и проживающих граждан в сопоставлении с показателями на начало проекта.

В рамках экономического моделирования используются фактические данные о себестоимости строительства и структуре затрат, о стоимости квартир, а также производится расчет - прогноз их изменения на период реализации проекта. Путем оценки вариантов реализации проекта по годам определяется степень рентабельности каждого такого варианта и

⁵² В частности, этажность зданий, процент застройки, соотношение объёма застройки к площади территории проекта – коэффициент использования земельных участков, территории проекта.

определяется область значений вероятной начальной цены права на заключение договора РЗТ.

Цена права на заключение договора РЗТ представляет собой размер справедливой платы в городской бюджет за предоставление возможности инвестору получить определенную прибыль от реализации проекта. Размер такой цены напрямую зависит от параметров проекта, которые определяют его прибыльность при заданных экономических условиях. Начальная (т.е. минимальная) цена права на заключение договора РЗТ должна определяться исходя из параметров проекта, зафиксированных в аукционной документации и определенных по итогам моделирования. При фиксированной рентабельности проекта более значительные финансовые обязательства города по проекту определяют и более высокую начальную цену, которая выполняет функцию перераспределения обязательств, при этом финансовая нагрузка ложится на инвестора, но несет он эти затраты не в форме затрат на строительство, например, инфраструктуры, а в форме уплаты цены права на заключение договор о РЗТ. Таким образом, задача определения начальной цены права неразрывно связана с инвестиционной оценкой проекта и распределением обязательств между городом и инвестором.

Морфологическое и экономическое моделирование проводится итерационно – показатели варьируются и сопоставляются до тех пор, пока не будет достигнут приемлемый вариант по уровню рентабельности и распределению обязательств (см. Рисунок 1).



Рисунок 1 - Пример сопоставления показателей морфологического и экономического моделирования: принцип итерационных расчётов

Особенности второго этапа моделирования состоят в следующем. Во-первых, этот этап связан с оценкой вариантов распределения части затрат по проекту РЗТ (в части строительства объектов социальной, транспортной, инженерно-технической инфраструктур) между инвестором и городом и (или) ресурсоснабжающими организациям (далее - PCO). Варианты такого перераспределения представлены в таблице 11.

Таблица 11 - Возможные схемы распределения обязательств между инвестором, городом и ресурсоснабжающими организациями

 – Инвестор  – Органы местного самоуправления  – Ресурсоснабжающие организации (PCO)			
Компоненты инвестиционного проекта			
Объекты внутри границ земельного участка образуемого микрорайона			Внеплощадочные сети
Строительство жилья	Д/сады, школы	Внутриплощадочные сети	
Схема № 1			
Строительство всех объектов осуществляется за счет инвестора			
			
Схема № 2			
Строительство объектов осуществляется за счет инвестора и города			
			 
Схема № 3			
Строительство объектов осуществляется за счет инвестора и города			
	 		 

Во-вторых, решение вопроса о формах и объемах участия города, PCO в отдельном локальном проекте РЗТ может достигаться только в масштабах всего города. При таком условии генеральный план города должен содержать баланс между объёмами застройки и объёмами/возможностями инфраструктуры, обслуживающей застройку: баланс, поддержание которого должно планироваться на долгосрочный период⁵³. Одновременно указанный баланс, но на краткосрочную, среднесрочную перспективу должен быть выражен в ПЗЗ (в виде градостроительных регламентов – гарантий правового режима использования земельных участков)⁵⁴, а также в комплексном плане

⁵³ Пример закрепления такого баланса в виде параметрической модели города содержится в генеральном плане Перми в редакции от 2010 года. См., в частности: Городская среда: воздействие правовых норм на повышение качества, Э.К. Трутнев; Фонд «Институт экономики города», 2014, 18 стр. ISBN: 978-5-8130-0177-2.

⁵⁴ Более подробно об этом см., например: Библиотека ответов на вопросы о градостроительной деятельности. Вопрос (59) о выборе прав на город: между градостроительством и градорегулированием: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/59_faq_trutnev.pdf.

реализации генерального плана, подготавливаемом на регулярной основе параллельно с процессом бюджетного планирования⁵⁵.

Если результаты моделирования показывают, что ни один из возможных вариантов не обеспечивает приемлемой рентабельности проекта для частного инвестора, то в дальнейшем может быть реализован один из следующих сценариев в зависимости от финансовых возможностей местного бюджета (см. Рисунок 2).



Рисунок 2 - Сценарные схемы развития в связи с принятием решения о невозможности реализации проекта развития застроенной территории по причине его нерентабельности

Помимо этого возможен также сценарий «перезонирования» территории, когда посредством внесения изменений в правила землепользования и застройки определяются иные градостроительные регламенты с учётом возможности кардинальных преобразований территории за счёт средств заинтересованных инвесторов.

⁵⁵ Более подробно об этом см: Трутнев Э.К. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации в части института территориального планирования, изменённого Федеральным законом от 20.03.2011 № 41-ФЗ // Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», 2011, № 8, а также: <http://www.urbanomics.ru/node/4617>).

Таким образом, методика моделирования проектов РЗТ:

- выполняется с позиции администрации для выработки принципиального решения о возможности/невозможности реализации проекта РЗТ с позиций его рентабельности, то есть, для уяснения вопроса о целесообразности/нецелесообразности производить последующие уточняющие расчёты на месте с тем, чтобы затем на их основе приступить к подготовке документации для проведения аукциона;

- выполняется дистанционно, то есть, в условиях недостатка подробной информации, которая на этом этапе не является абсолютно необходимой по причине нацеленности на получение рамочных, принципиальных результатов;

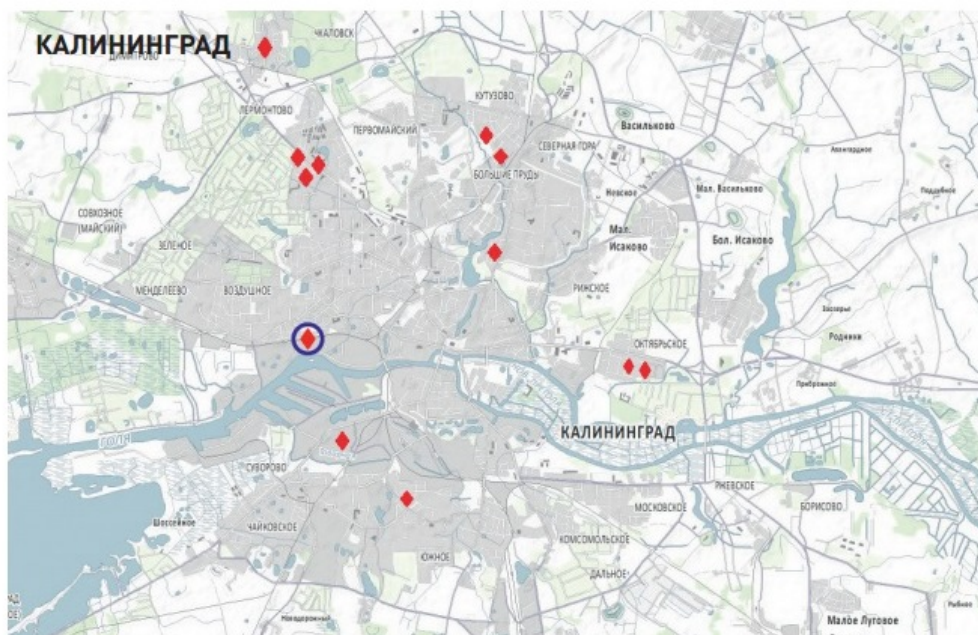
- в случае получения положительного результата в части потенциального достижения приемлемого уровня рентабельности проекта РЗТ при определённых условиях должна стать основанием для уточняющих расчётов на месте.

2.3. Результаты дистанционного моделирования проектов развития застроенных территорий в Калининграде, Новосибирске и Белгороде

2.3.1. Общая оценка потенциальных проектов развития застроенных территорий

В целях проведения дистанционного моделирования проектов развития застроенных территорий были выбраны три города: Калининград, Новосибирск и Белгород. Исследование проводилось в январе-июне 2016 года.

На рисунках 3-5 представлены фрагменты публичных кадастровых карт территорий Калининграда, Новосибирска и Белгорода, на которых красным цветом обозначены места расположения потенциальных проектов РЗТ, планируемых к реализации как в соответствии с муниципальными программами (г. Калининград, г. Белгород), так и в соответствии с официальной информацией, предоставленной Департаментом строительства и архитектуры мэрии (г. Новосибирск).



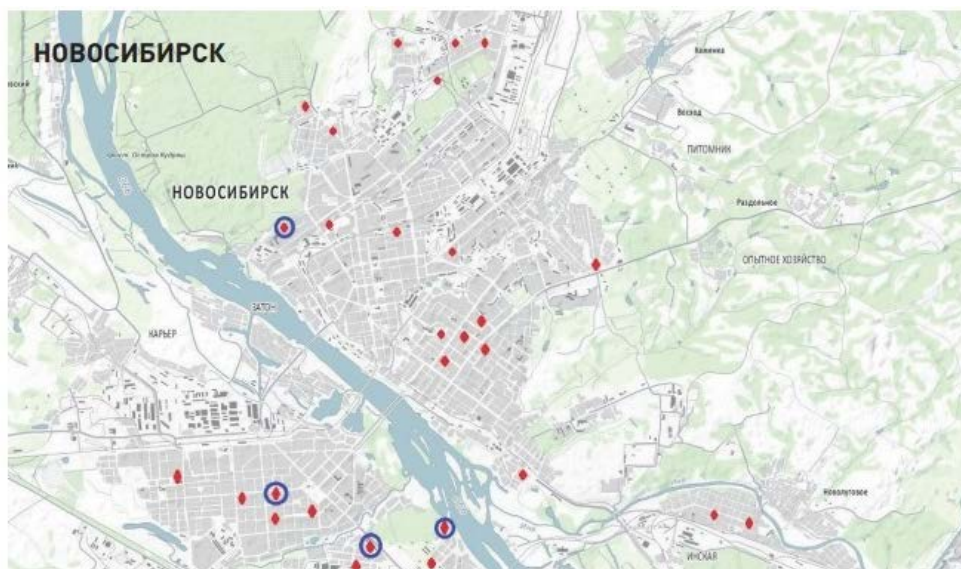
Местоположение площадок, запланированных в целях РЗТ, в соответствии с решением Окружного совета депутатов г. Калининграда от 19 декабря 2012 года № 427



Территории, оцениваемые экспертами ИЭГ на предмет возможности реализации на них рентабельного проекта РЗТ

Рисунок 3 - Схема расположения проектов РЗТ, обозначенных в муниципальной адресной программе по сносу, реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г. Калининград на 2012-2016 годы, утвержденной решением Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427⁵⁶

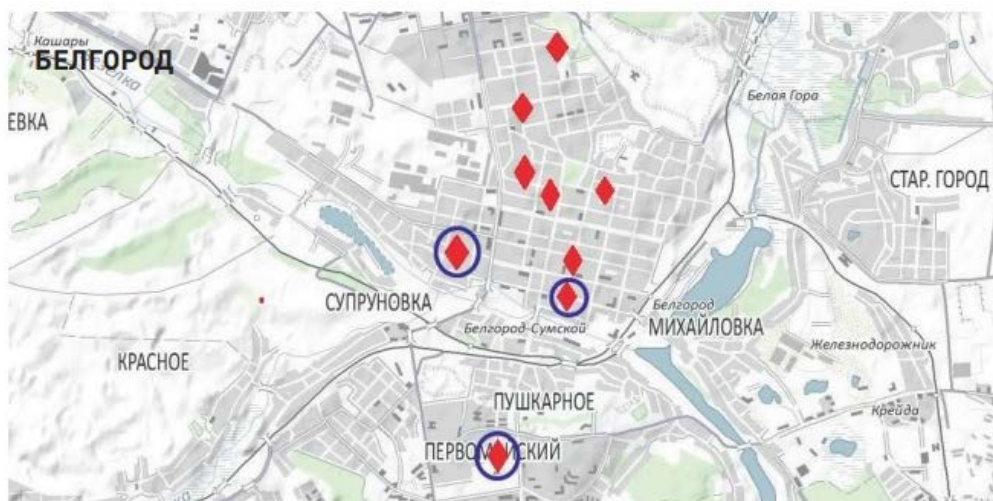
⁵⁶ <https://pkk5.rosreestr.ru/>



♦ Территории, подлежащие РЗТ (в соответствии с информацией, предоставленной Департаментом строительства и архитектуры г. Новосибирска)

♦ Территории, оцениваемые экспертами ИЭГ на предмет возможности реализации на них рентабельного проекта РЗТ

Рисунок 4 - Схема расположения проектов РЗТ, информация о которых представлена Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска⁵⁷



♦ Местоположение площадок, запланированных в целях РЗТ, в соответствии с постановлением Администрации г. Белгорода от 15 августа 2007 года №113

♦ Территории, оцениваемые экспертами ИЭГ на предмет возможности реализации на них рентабельного проекта РЗТ

Рисунок 5 - Схема расположения проектов РЗТ, обозначенных в постановлении Администрации г. Белгород от 15 августа 2007 г. № 113 «О развитии застроенных территорий города Белгорода»⁵⁸

⁵⁷ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

В отношении обозначенных на картах городов территорий был проведен анализ материалов космической съемки, публичной кадастровой карты, документов градостроительного проектирования, статистической информации, данных муниципальных адресных программ и иной информации, предоставленной городами⁵⁹, о состоянии многоквартирных домов, количестве проживающих в них жителей, а также выполнено визуальное сопоставление образов застройки (см. Рисунок 6). На фотоснимке с использованием спутникового оборудования (в нижнем ряду) зеленым цветом отмечены границы территорий, включенных в границы проекта РЗТ, а синим цветом обозначены, так называемые, «неликвидные остатки», которые остаются за пределами границ проекта РЗТ.



Рисунок 6 - Пример анализа проекта РЗТ в границах ул. Миклухо-Маклая, ул. Тамбовская (г. Калининград)⁶⁰

⁵⁸ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

⁵⁹ См. Решение Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427 «Об утверждении новой редакции муниципальной адресной Программы по сносу, реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г. Калининграда на 2012-2016 годы», постановление Администрации г. Белгород от 15 августа 2007 г. № 113 «О развитии застроенных территорий города Белгорода».

⁶⁰ <https://maps.google.ru/>, <https://pkk5.rosreestr.ru/>

На основании проведенного в каждом городе анализа для дистанционного моделирования были отобраны территории по следующим критериям:

1) критерий квартальности и комплексности застройки: наличие возможности формирования относительно целостного градостроительного образования;

2) наличие возможности задействовать совокупность правовых инструментов в целях демонстрации более широкого набора правовых методов воздействия на процессы преобразования территорий.

Анализ нормативных правовых актов показал, что в г. Калининград, помимо действующих генерального плана, правил землепользования и застройки, местных нормативов градостроительного проектирования, реализуется муниципальная программа по РЗТ, в которой содержится перечень территорий, подлежащих развитию. К настоящему времени практически все запланированные программой проекты реализованы.

По состоянию на время проведения исследования в г. Новосибирске на разных стадиях находилось 43 проекта РЗТ, среди которых есть как незначительные по площади проекты (например, проект площадью территории в 0,36 га, охватывающий 5 многоквартирных домов), так и масштабные проекты (в частности, проект площадью территории в 19 га, предусматривающий снос 108 многоквартирных домов)⁶¹. Несмотря на большое количество проектов РЗТ, в городе отсутствует муниципальная программа по сносу, реконструкции многоквартирных домов подобно той, которая утверждена в г. Калининград.

Нормативно-правовому регулированию вопросов РЗТ, ликвидации аварийного жилого фонда в г. Белгород посвящено значительное количество нормативных правовых актов. Примечательно, что все проекты сосредоточены в центральной части города. Результаты панорамного

⁶¹ При этом на официальном сайте Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска упоминаются лишь 12 площадок: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/1875.html>

визуального обзора территорий, заявленных в программе в качестве проектов РЗТ, показали, что на самом деле на указанных территориях реализуются проекты точечного (не квартального) строительства многоквартирных жилых домов или многофункциональных зданий (см. Рисунки 7 и 8).

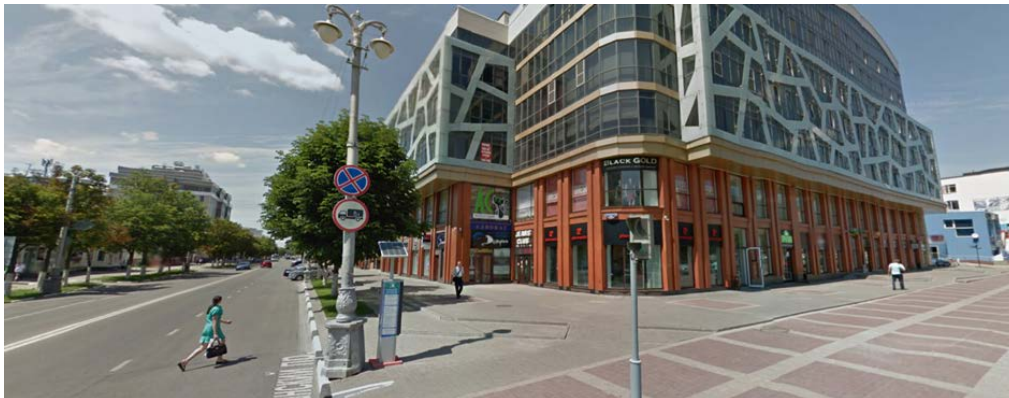


Рисунок 7 - Пример «точечного» проекта в г. Белгород, заявленного в качестве проекта РЗТ, Гражданский проспект, 18⁶²

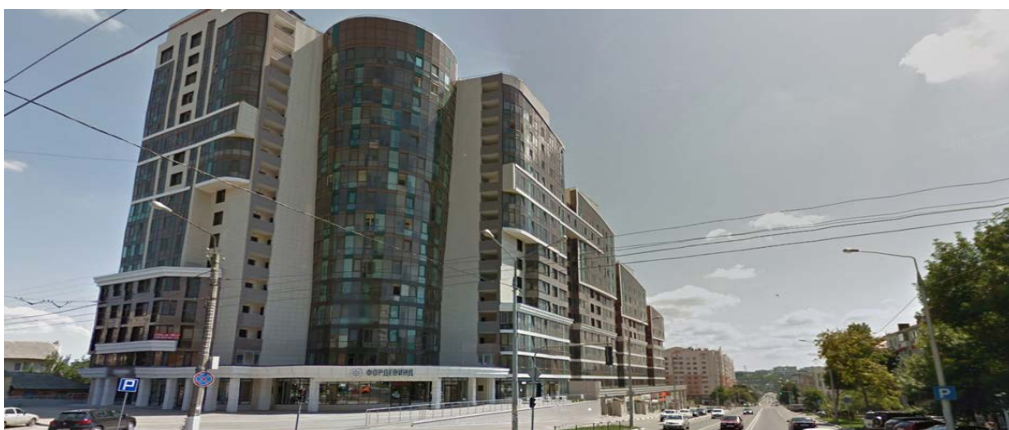


Рисунок 8 - Пример «точечного» проекта в г. Белгороде, заявленного в качестве проекта РЗТ, ул. Белгородского полка, 72⁶³

Наибольшее количество «квартальных проектов» в общем количестве площадок обнаружено в Новосибирске – 18,6%, в Калининграде – только 10%, а в Белгороде такие квартальные проекта и вовсе отсутствуют (см. Таблицу 12).

⁶² <https://maps.google.ru/>

⁶³ <https://maps.google.ru/>

Таблица 12 - Соотношение «точечных» и «квартальных» потенциальных проектов РЗТ в Новосибирске, Калининграде и Белгороде.

Город	Общее количество площадок	Площадки «точечных» проектов»	Площадки «квартальных» проектов»	Доля «квартальных» проектов» в общем количестве площадок
Новосибирск	43	35	8	18,6%
Калининград	10	9	1	10%
Белгород	10	10	0	0%

Необходимо отметить негативные последствия практики реализации «точечных» проектов РЗТ. Во-первых, такие проекты не позволяют создавать целостные градостроительные образования – кварталы. Во-вторых, поскольку для реализации «точечных» проектов выбираются наиболее привлекательные земельные участки внутри кварталов, то в будущем блокируется реализация «квартального» проекта, так как возможность рентабельности такого проекта для будущего инвестора уже использована первым инвестором. В результате такой практики появляются так называемые «неликвидные остатки»: в границах территории, планируемой к развитию, происходит точечное замещение некоторой части ветхих зданий крупными новыми зданиями, а в отношении иных ветхих зданий (не включенных в адресную муниципальную программу) никакие действия не предпринимаются.

Например, на рисунке 6 представлен пример «точечного» проекта в г. Калининград, заявленного в качестве проекта РЗТ. Визуальный осмотр панорамных снимков смежных территорий показывает, что расположенные на ней дома вполне могут быть включены в границы проекта РЗТ, т.к.

степень их износа равна (близка) степени износа домов, включенных в границы проекта РЗТ. В данном случае такие дома представляют собой «неликвидные остатки».

Необходимо отметить негативные последствия практики реализации «точечных» проектов РЗТ. Во-первых, такие проекты не позволяют создавать целостные градостроительные образования – кварталы. Во-вторых, поскольку для реализации «точечных» проектов выбираются наиболее привлекательные земельные участки внутри кварталов, то в будущем блокируется реализация «квартального» проекта, так как возможность рентабельности такого проекта для будущего инвестора уже использована и исчерпана первым инвестором. В результате такой практики появляются так называемые «неликвидные остатки»: в границах территории, планируемой к развитию, происходит точечное замещение некоторой части ветхих зданий крупными новыми зданиями, а в отношении иных ветхих зданий (не включенных в адресную муниципальную программу) никакие действия не предпринимаются, поскольку они обречены быть нерентабельными для инвесторов.

2.3.2. Калининград

Как уже было отмечено, представители администрации города Калининграда проявили наибольшую заинтересованность во взаимодействии, предоставив исчерпывающую информацию как о практических проблемах города, так и информацию о реализуемых в городе проектах РЗТ. Анализ нормативных правовых актов в сфере градостроительной деятельности показала, что помимо действующих генерального плана, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования в городе реализуется муниципальная программа по РЗТ⁶⁴, в которой содержится перечень территорий,

⁶⁴ Решение Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427 «Об утверждении новой редакции муниципальной адресной Программы по сносу, реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г. Калининграда на 2012-2016 годы»

подлежащих развитию. К настоящему времени практически все запланированные программой проекты реализованы.

Следует отметить, что центральная часть г. Калининграда хотя и представлена многоквартирными домами, однако это 2-3 этажные дома, многие из которых находятся в обветшалом и аварийном состоянии. В связи с этим применение инструмента РЗТ в г. Калининграде является эффективным способом решения задачи по достижению запланированных объемов жилищного строительства, качественному использованию территории, а также создания благоприятной и комфортной городской среды.

В качестве объекта исследования был выбран один из проектов по РЗТ, планируемый к реализации на территории г. Калининграда в соответствии с упомянутой выше муниципальной адресной программой. Анализ был проведен в отношении территории квартала, в границах ул. Станочная - ул. Радищева с расположенными в них многоквартирными домами, запланированными к сносу.

На официальном сайте г. Калининграда, представлена документация по планировке территории (см. Рисунок 9), разработанная на рассматриваемую территорию (в границах красных линий пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в центральном районе г. Калининграда)⁶⁵. Статус документации по планировке территории не известен, однако если документация утверждена, то рассматриваемая площадка не может участвовать в развитии застроенных территорий в указанных границах, так как выполнено существенное условие договора развития застроенных территорий, предусмотренное ст.46.2 ГрК РФ «обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии...»

⁶⁵ http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/project_plan_utv/detail.php?ID=208688

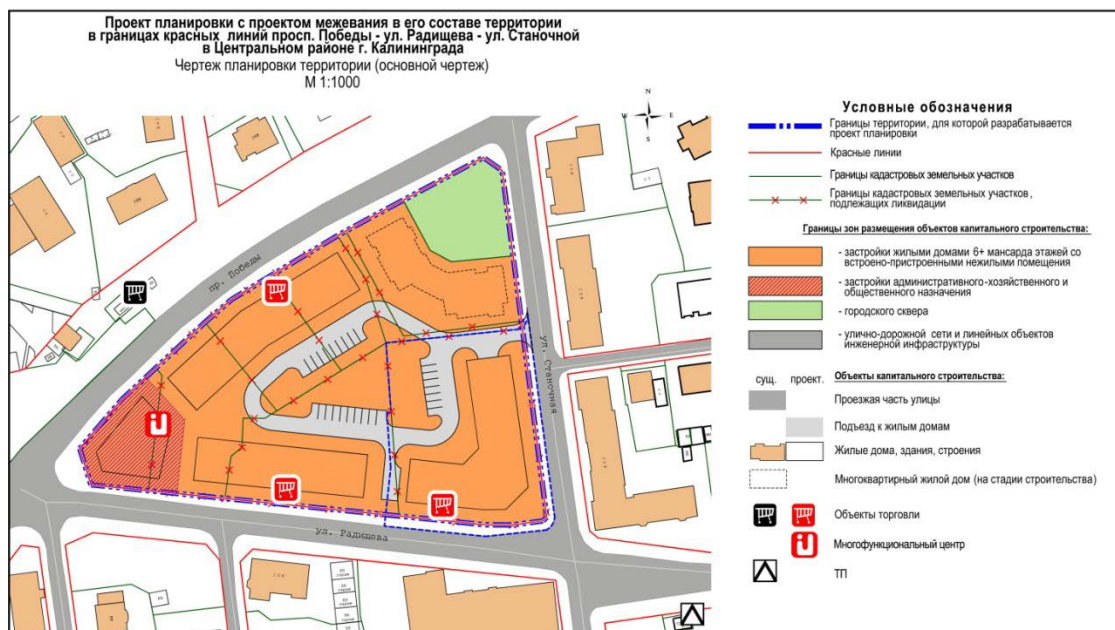


Рисунок 9 - Проект планировки с проектом межевания в его составе в границах красных линий проспекта Победы, ул. Станочная и ул. Радищева

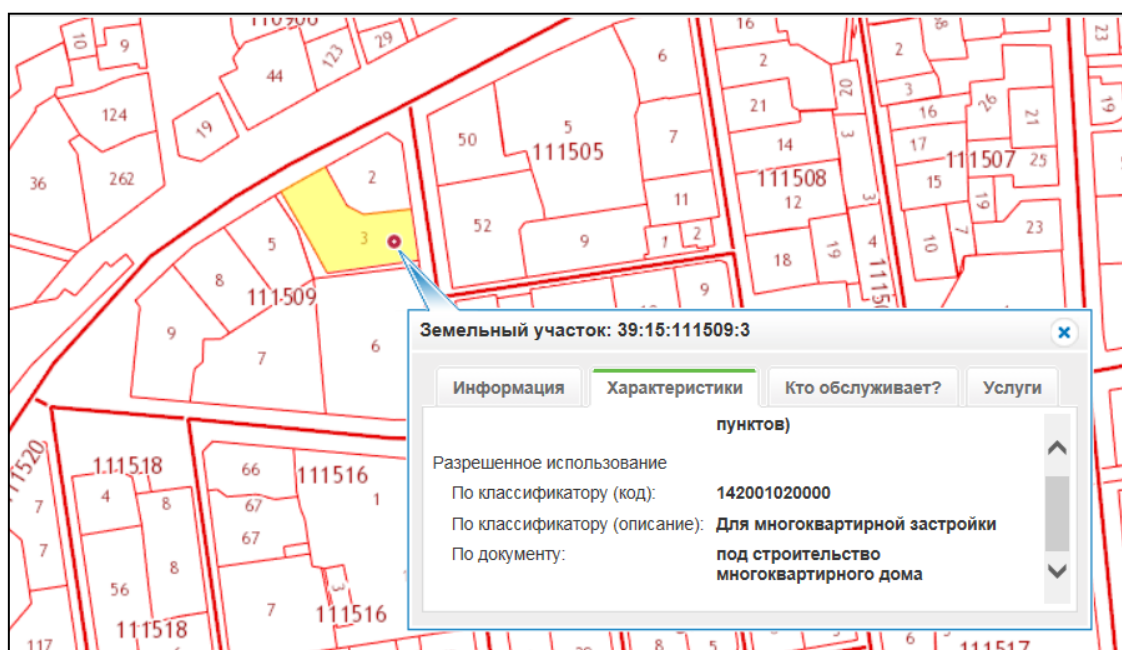


Рисунок 10 - Фрагмент публичной кадастровой карты г. Калининград. Земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома⁶⁶

Также, следует отметить, что земельный участок с кадастровым номером 39:15:111509:3 (Рисунок 10), на котором был расположен ветхий

⁶⁶ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

жилой дом по адресу Пр-т Победы 87, включенный муниципальной программой в границы РЗТ, уже застраивается новым 8-ми этажным жилым домом, срок сдачи 2 квартал 2016 года, разрешение на строительство RU39315000-298/2013⁶⁷.

Следует принять во внимание социальную напряженность в рассматриваемом квартале, связанную с действиями по застройке квартала. Из протокола собрания граждан можно выделить следующие требования жителей: «Проведения служебного расследования по поводу того, что правила землепользования и застройки Калининграда до сих пор недействующие из-за ошибки при их опубликовании в 2009 году. Обжаловать решение суда, проигранного юристами администрации (дело № А21-11220/2012 от 11 марта 2013 года). Остановить строительство многоквартирного дома в сквере «Площадь четырех братьев» (ул. Станочная-Проспект Победы). Восстановить сквер как зону культурного наследия, место отдыха жителей микрорайона. Предоставить застройщику ООО «Алькона» другой участок, например, на кольце четвертого трамвая, за магазином «Виктория» на проспекте Победы. Переселить жителей аварийного дома в соответствии с законодательством. Провести капитальный ремонт дома ул. Станочная 2-8, сохранив его исторический облик.»⁶⁸ Требования жителей по проведению капитального ремонта жилого дома, предназначенного под снос говорит о негативном настрое жителей квартала к преобразованию застроенных территорий, что увеличивает риски застройщика по работе с такой территорией.

В соответствии с проектом планировки предлагается возвести 13 тыс. кв. м нового жилья. Площадь существующего жилищного фонда, планируемого к сносу составляет 3,4 тыс.кв.м. Расселению подлежат 62 квартиры.

Площадь земельных участков квартала:

⁶⁷ <http://www.klgd.ru/upload/iblock/cf7/cf7ead4e761fc8bb4ae6cc687c8dc4a7.pdf>

⁶⁸ <http://kaliningrad.bezformata.ru/listnews/proklyatoe-mesto/10641565/>

- земельный участок городского сквера - 921 кв. м;
- ранее образованный и зарегистрированный в государственном кадастре недвижимости земельный участок под строящийся (построенный) многоквартирный жилой дом – 1773 кв. м;
- земельный участок под застройку жилыми домами (6 + мансарда этажей) – 8833 кв. м - 1 земельный участок под строительство объекта административно- хозяйственного и общественного назначения площадью 975 кв. м.

Согласно документации по планировке территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в центральном районе г. Калининграда, основным планировочным ограничением в границах проектируемой территории является санитарно-защитная зона ОАО «Калининградский вагоностроительный завод». Согласно распоряжению Комитета Архитектуры и строительства г. Калининград от 18.08.2015г. № 50-187-р границы защитной зоны ОАО «Калининградский вагоностроительный завод» были уточнены, в результате территория рассматриваемого квартала исключена из границ санитарно-защитной зоны.

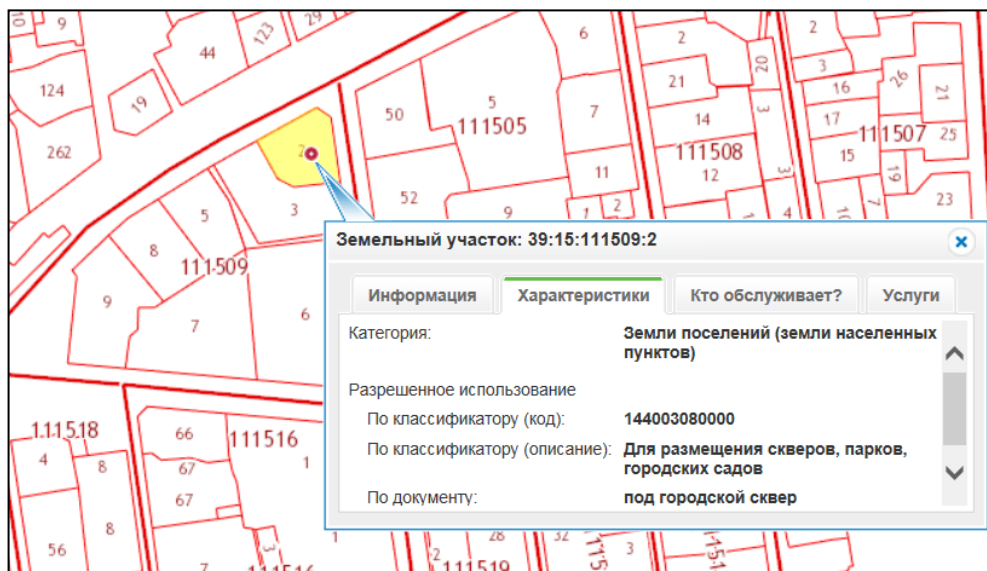


Рисунок 11 - Фрагмент публичной кадастровой карты г. Калининграда. Земельный участок, предназначенный для размещения городского сквера⁶⁹

⁶⁹ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

В северо-восточной части территории проекта планировки расположен сквер (см. Рисунок 11), определенный ранее, как выявленный объект культурного наследия «Площадь четырех братьев» (Фирбрюдеркуруг), на территории которого установлен бюст М.И. Калинину. В настоящее время он исключен из списка объектов культурного наследия.

Таким образом, из документации по планировке территории квартала, ограниченного проспектом Победы, ул. Станочная и ул. Радищева следует, что планировочных ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям и требованиям охраны объектов культурного наследия не имеется.

Предварительный расчет рентабельности проекта РЗТ по параметрам проекта планировки территории квартала ограниченного проспектом Победы, ул. Станочная и ул. Радищева показал, что реализация проекта РЗТ для застройщика будет убыточной. Представленные в таблице 13 показатели затрат и поступлений проекта рассчитаны с учетом срока реализации проекта РЗТ в 5 лет, уровня инфляции и среднегодовой динамики рыночных цен на недвижимость в Калининграде.

Таблица 13 - Параметры и результаты рамочных расчетов рентабельности проекта РЗТ квартала, ограниченного проспектом Победы, ул. Станочная и ул. Радищева

Показатели проекта РЗТ	Значение показателей
Площадь в границах РЗТ	0,88 га
Общий объём жилищного строительства	13 000 м ²
Общий объём сносимого жилищного фонда	3 400 м ²
Количество машиномест подземного паркинга	208 шт.
Итого затраты с учётом темпов роста цен	930 354 645 руб.

Итого денежный поток от операционной деятельности	1 065 224 058 руб.
Дисконтированный уровень рентабельности	- 2%

Так как проект в границах РЗТ, определенных муниципальной адресной программой, оказался нерентабельным для привлечения застройщиков, предлагается пересмотреть границы развития застроенной территории.

Для выбора потенциальных земельных участков для включения в границы застроенной территории проанализируем территорию центрального района Калининграда, ограниченной улицами Проспект Победы, Ремонтный переулок, Ремонтная, Станочная, Радищева, Нефтяная в целях определения границ развития застроенной территории.

Начнем с изучения градостроительных регламентов, установленных на рассматриваемую территорию (выделена красной границей) с Правил землепользования и застройки (см. Рисунок 12)⁷⁰.

⁷⁰ http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/pravilo/pravilo_zon_2016_03.jpg

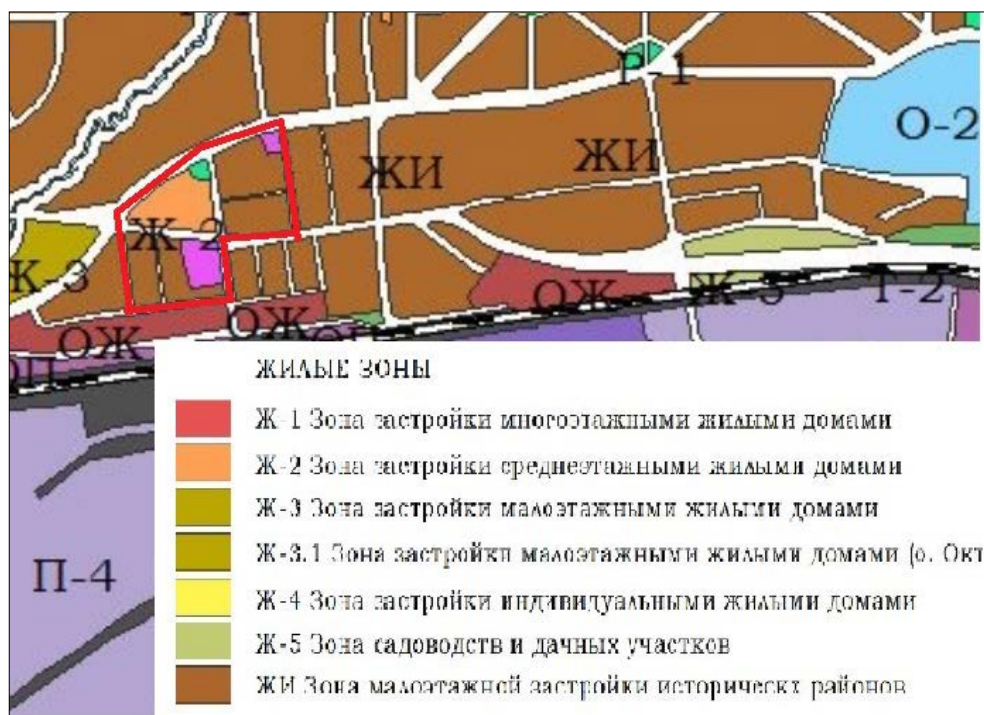


Рисунок 12 - Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Калининграда

Согласно градостроительному регламенту часть рассматриваемой территории попадает в зону Ж-2 зона застройки среднеэтажными домами, остальная (большая) часть территории расположена в зоне ЖИ зона малоэтажной застройки исторических районов.

Зона Ж-2 предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости (см. Таблицу 14) зоны Ж 2 включают следующие параметры:

- процент застройки для среднеэтажных жилых домов (5-8 этажей) не более 60% (ст.42 Правил землепользования и застройки г. Калининграда);
- минимальный процент озеленения земельного участка для среднеэтажных жилых домов (5-8 этажей) не менее 20% (ст.42 Правил землепользования и застройки г. Калининграда).

Таблица 14 - Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции <i>решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353</i>)	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	<i>Исключен (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 16.12.2015 № 409)</i>		
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Максимальная высота здания	м	35

Применительно к территории в границах просп. Победы – ул. Радищева – ул. Станочная в Центральном районе максимальная этажность зданий – не более 7 этажей (6 этажей + мансарда) (в редакции *решения городского Совета депутатов города Калининграда от 25.11.2015 № 367*).

Следует отметить, что территория квартала, которая сейчас отнесена к зоне Ж-2 в предыдущих редакциях Правил землепользования и застройки была отнесена также к зоне ЖИ зона малоэтажной застройки исторических районов. В связи с этим, требует уточнения исторический статус территории, так как в карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия по состоянию на 01.07.2015⁷¹ информации об исторической ценности рассматриваемых кварталов нет. Если в процессе уточнения информации, рассматриваемые кварталы будут отнесены к кварталам исторической застройки, то вывод их в иную зону под застройку нецелесообразен. В связи с тем, что исторический статус рассматриваемых территорий требует уточнения, предлагается рассмотреть подходы к дистанционному моделированию проекта РЗТ и

⁷¹ http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/pravilo/pravilo_culture.jpg

использовать рассматриваемую территорию в качестве методического примера.

В целях анализа существующего использования объектов недвижимости были проанализированы открытые интернет источники: публичная кадастровая карта, карта города на платформе Дубль ГИС (см. Рисунок 13), карты новостроек Калининграда, прочие.

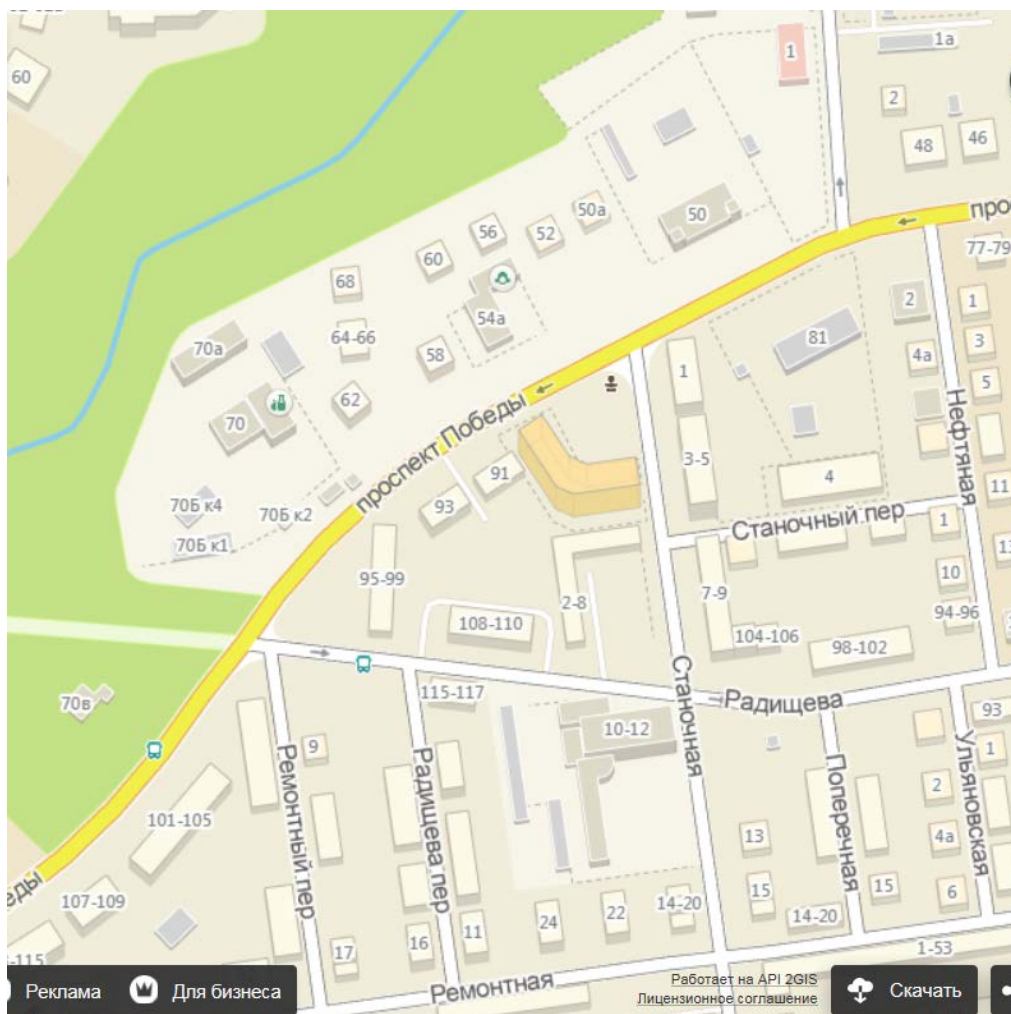


Рисунок 13 - Фрагмент существующего землепользования с карты Дубль ГИС

Также был проведен визуальный анализ существующего землепользования с использованием панорамных фотографий улиц и проездов рассматриваемой территории, отображенных на Интернет-портале Яндекс карты г. Калининград (см. Таблицу 15). В таблице 16 указана информация о многоквартирных домах в границах РЗТ. На рисунках 14-18 представлены фотографии домов, попадающих в границы РЗТ.

Таблица 15 - Результаты анализа, в том числе визуального, наиболее спорных для включения в границы РЗТ объектов капитального строительства, расположенных в границах квартала, ограниченного улицами Проспект Победы, Ремонтный переулок, Ремонтная, Станочная, Радищева, Нефтяная⁷²

ул. Нефтяная, д 2

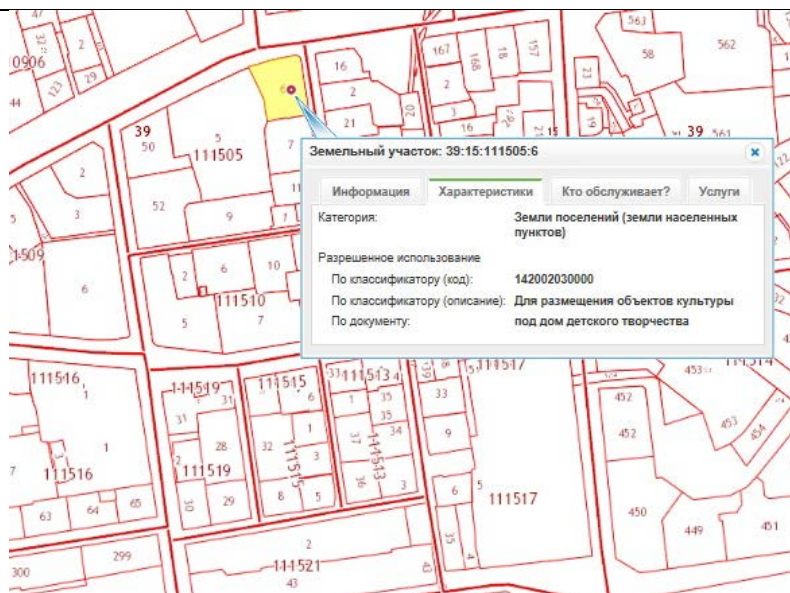


Дом детского творчества (размещение объектов культуры), соответствует градостроительному регламенту.

Кадастровый номер: 39:15:111505:6.

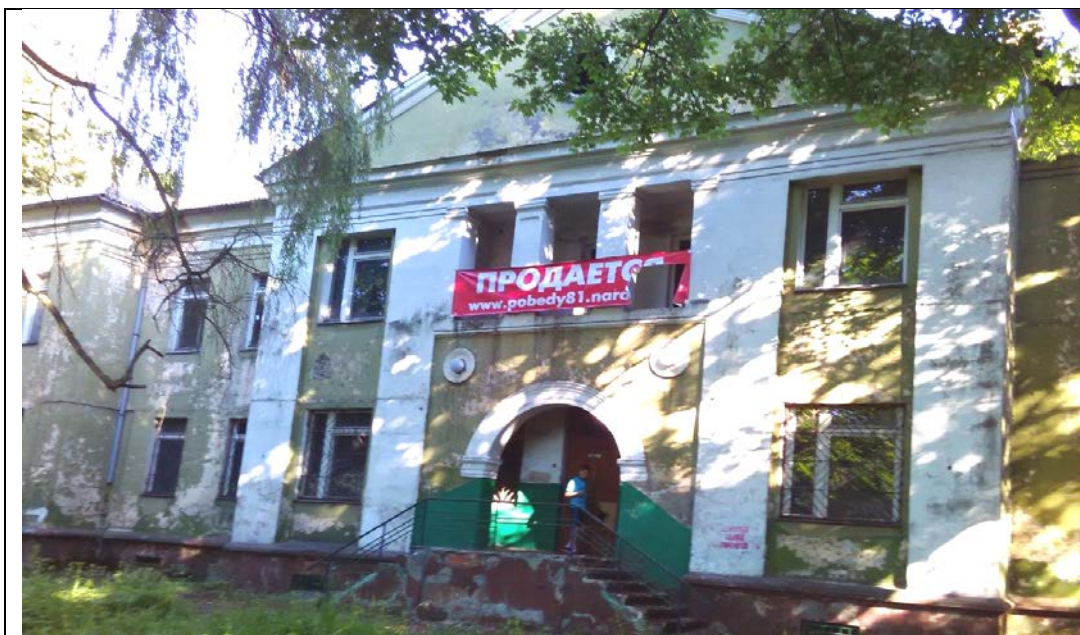
Площадь: 1 114.00 кв. м

В границы РЗТ не включается.



Проспект Победы, 81

⁷² <https://maps.google.ru/>



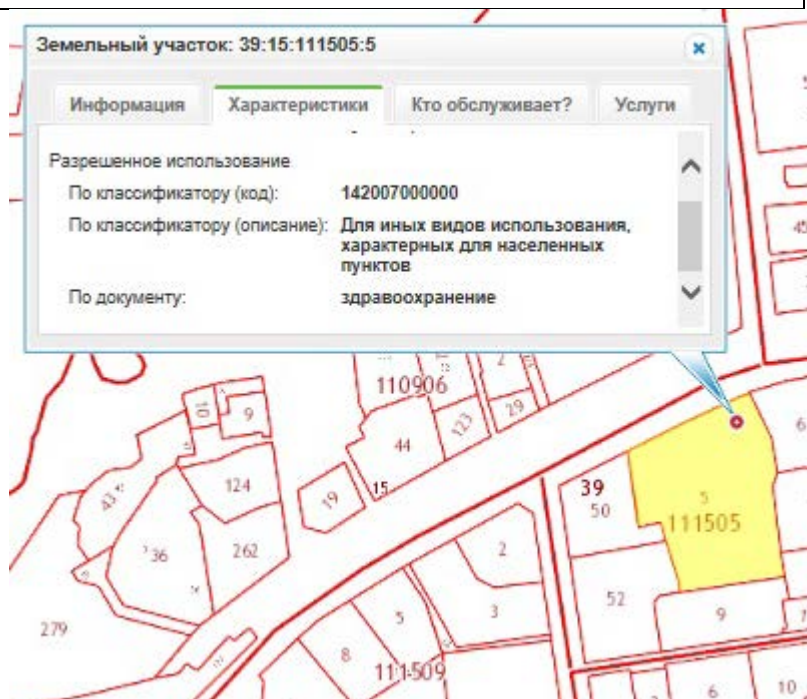
Бывший детский сад, по документам относится к объектам

здравоохранения, здание довоенное, объектом культурного наследия не признано, продается за 54,5 млн. руб.⁷³.

Кадастровый номер: 39:15:111505:5

Площадь: 4004 кв. м

Требуется уточнение текущего использования для возможности нахождения в границах РЗТ. Включен в границы РЗТ (условно, для отработки методического



⁷³ <http://pobedy81.narod.ru/>

примера).

Станочный переулок, д.4

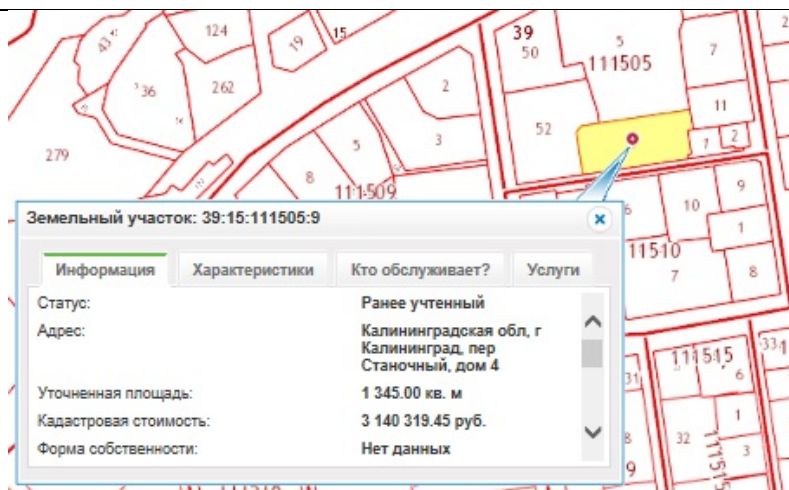


Жилой дом в хорошем состоянии, высоки риски получения отказа в продаже недвижимости от собственников жилья.

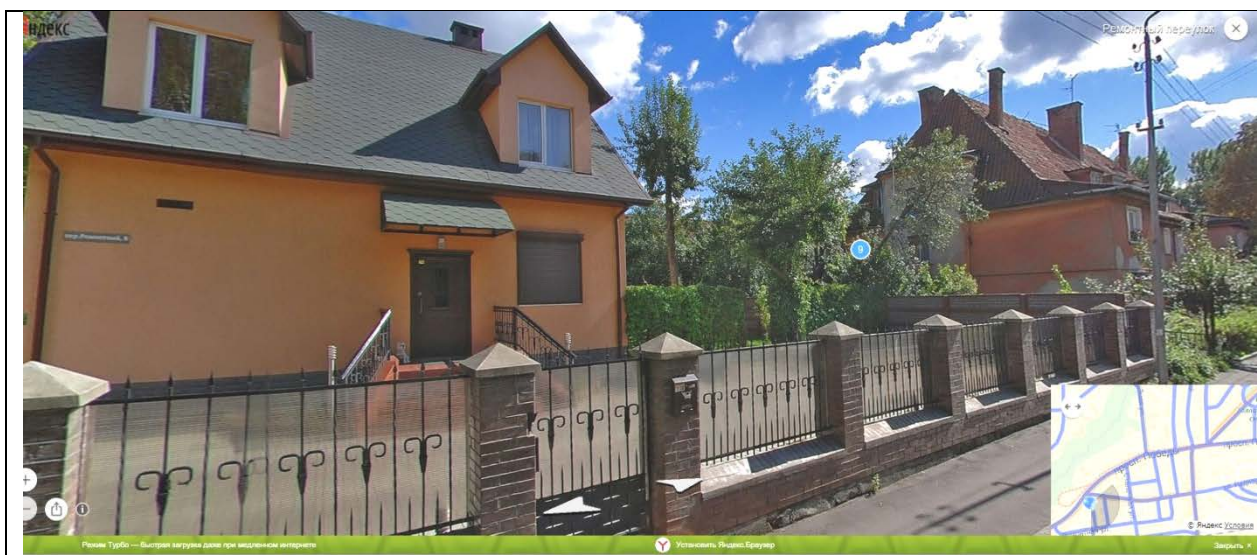
Кадастровый номер 39:15:111505:9

Площадь земельного участка 1345,00 кв.м.

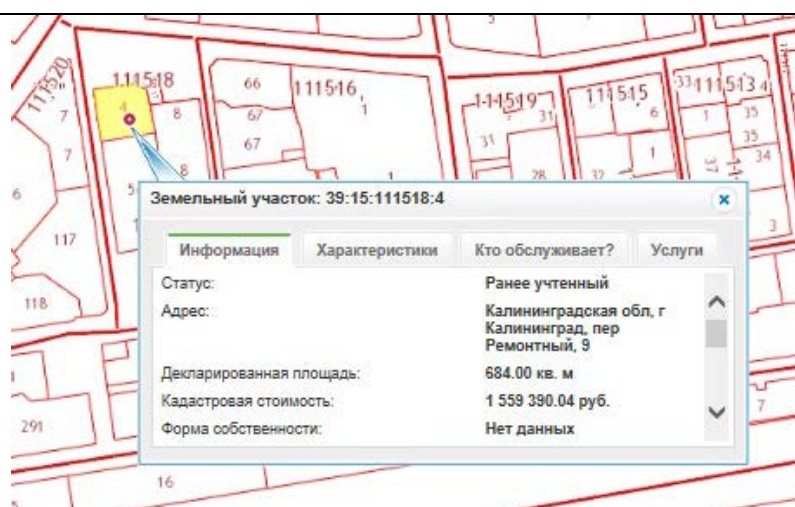
В границы РЗТ не включается



Ремонтный переулок д.9



Индивидуальный жилой дом в хорошем состоянии, высоки риски получения отказа в продаже недвижимости от собственника жилого дома. Кадастровый номер: 39:15:111518:4. Площадь: 684,00 кв. м. В границы РЗТ не включается.



Ул. Радищева 11



Жилой дом в хорошем состоянии, высоки риски получения отказа в продаже недвижимости от собственников многоквартирного жилого дома.

Кадастровый номер: 39:15:222516:5.

Площадь 480 кв. м.

В границы РЗТ не включается

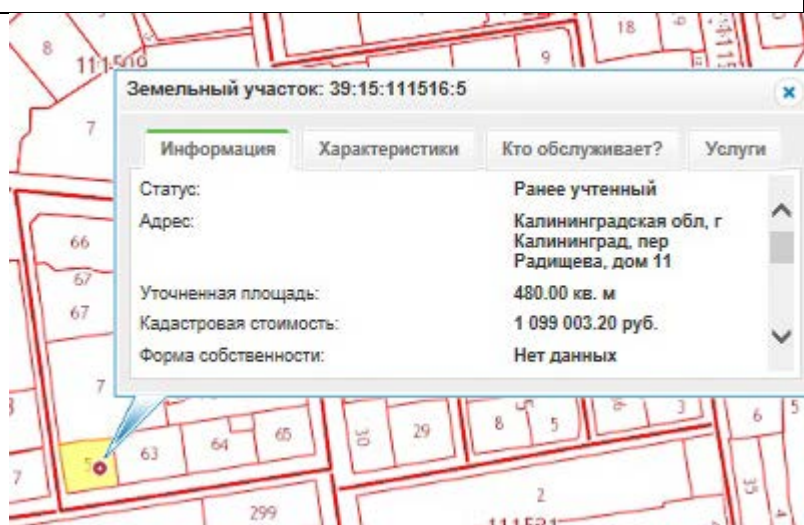


Таблица 16 - Информация о многоквартирных домах в границах РЗТ⁷⁴

№	Адрес	Площадь помещений в доме (кв. м)	Кол-во квартир
1.	Проспект Победы 91	303,4	4
2.	Проспект Победы 93	381,9	4
3.	Проспект Победы 95-99	656,5	12

⁷⁴ http://www.klgd.ru/municipal_services/gkh/ukinfo/buildings/

4.	Ул. Станочная 1 – Проспект Победы 83	641	10
5.	Ул. Станочная 3-5	892,9	12
6.	Ул. Станочная 2-8	1136,2	17
7.	Ул. Станочная 7-9 – ул. Радищева 104-106	1614,2	18
8.	Станочный пер. 3-5	294,1	4
9.	Станочный пер. 7-11	404,5	8
10.	Ул. Радищева 98-102	709	21
11.	Ул. Радищева 108-110	955,2	24
12.	Ул. Радищева 115 – Радищева пер. 1	406,7	6
13.	Радищев переулок 3-5	427,6	6
14.	Радищев переулок 7-9	714,2	10
15.	Радищев переулок 12-14	337,3	7
16.	Радищев переулок 16	332,6	6
17.	Радищев переулок 4-10А	н/д	н/д
18.	Ремонтный переулок 11-15	642,6	9
19.	Ремонтный переулок 17	310,3	7
20.	Ул. Ремонтная 24	307,2	6
21.	Ул. Ремонтная 22	306,3	6



**Рисунок 14 - Фотография жилого дома, попадающего в границы РЗТ,
ул.Станочная,1 – Проспект Победы, 83⁷⁵**

⁷⁵ <https://yandex.ru/maps/>



**Рисунок 15 - Фотография жилого дома, попадающего в границы РЗТ,
ул.Станочная, 3⁷⁶**



**Рисунок 16 - Фотография жилого дома, попадающего в границы РЗТ,
ремонтный переулок, 11⁷⁷**

⁷⁶ <https://yandex.ru/maps/>

⁷⁷ <https://yandex.ru/maps/>



**Рисунок 17 - Фотография жилого дома, попадающего в границы РЗТ,
ул. Станочная 7-9 – ул.Радищева 104-106⁷⁸**



**Рисунок 18 - Фотография жилого дома, попадающего в границы РЗТ,
ул. Радищева 98-102⁷⁹**

Рассмотрим основные параметры проектов РЗТ по пяти вариантам дистанционного моделирования проекта РЗТ. Варианты проектов РЗТ отличаются площадью территории, в границах которой предполагается осуществление проекта РЗТ и плотностью застройки (см. Таблицу 17).

⁷⁸ <https://yandex.ru/maps/>

⁷⁹ <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 17 - Основные параметры и их показатели в зависимости от варианта проекта РЗТ в границах пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда

Показатели	Значения показателей по вариантам				
	А	Б	В	Г	Д
1.1. Площадь территории проекта РЗТ, га	3.56	3.56	4,7	4,7	4,7
1.2. Площадь территории для жилья в границах «параллельного» проекта ⁸⁰ , га	Отсутствует	Прибл. 0,8 -1,0	Прибл. 0,8 -1,0	Прибл. 0,8 -1,0	Прибл. 0,8 -1,0
2.1. Процент застройки (существующее положение), %		15	15	15	15
2.2. Процент застройки (планируемое положение), %	30	30	25	25	25
3.1. Количество этажей (существующее положение), средний показатель	2	2	2	2	2
3.2. Средневзвешенная этажность в границах РЗТ, количество этажей ⁸¹	6	6	6	5	4
4.1. Площадь многоквартирных домов в границах РЗТ (существующее положение), кв. м	10700	10700	14000	14000	14000
4.2. Площадь многоквартирных домов (планируемое положение), кв. м	64000	54000-64000	70500	60000	45000
4.3. Площадь многоквартирных домов в границах «параллельного проекта» (планируемое	Отсутствует	20000-25000	20000-25000	20000-25000	25000

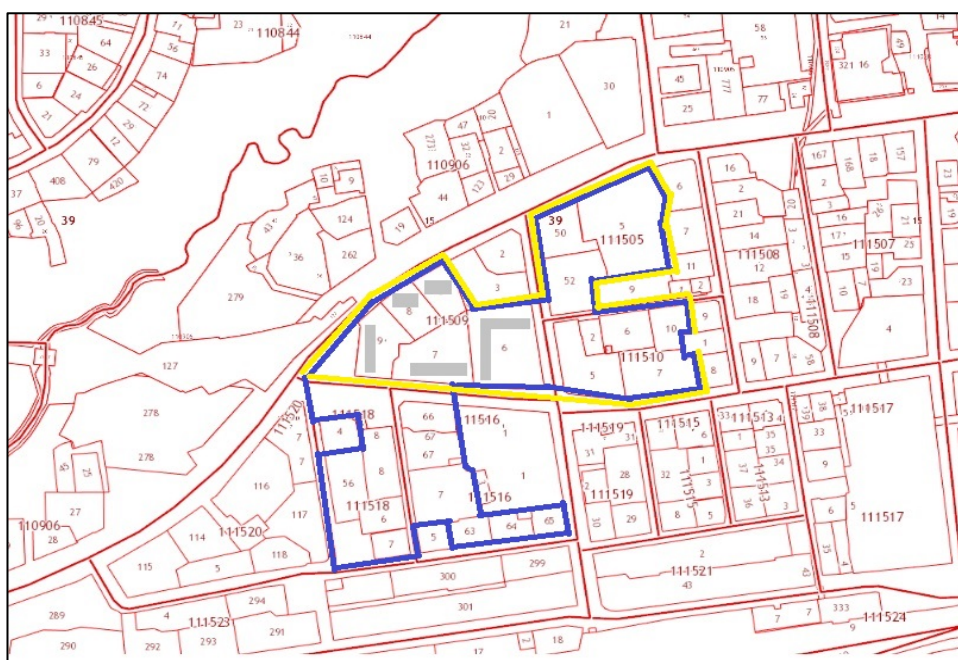
⁸⁰ «Параллельный проект» - приобретение прав аренды земельного участка по процедурам «масштабных инвестиционных проектов» для строительства жилья в целях переселения, а также строительства социальных объектов (см. раздел об инструментах решения проблем применения института РЗТ).

⁸¹ С учётом внесения изменений в правила землепользования и застройки, согласно которым предлагается установить следующие показатели предельного количества этажей на рассматриваемой территории: минимальное – 4 этажа, максимальное – 6 этажей (см. раздел об инструментах решения проблем применения института РЗТ).

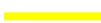
положение), кв. м					
4.4. Всего (планируемое положение)	64000	74000-90000	90500-95500	80000-85000	70000

Выбор приемлемой области значений показателей по результатам дистанционного моделирования проекта РЗТ – Калининград, ул. Победы, Радищева. Варианты А, Б, В, Г и Д определяется с учетом следующих условий:

1) варианты отличаются друг от друга границами проекта РЗТ и, соответственно, площадью вовлекаемой в проект территории (см. Рисунок 19), а также плотностью застройки;



 - многоквартирные дома, включенные в муниципальную адресную программу;

 - границы РЗТ согласно вариантам А и Б;

 - границы РЗТ согласно вариантам В, Г, Д

Рисунок 19 - Выбор границ развития застроенной территории: два варианта⁸²

2) общее для всех вариантов: приблизительно одинаковый объём жилой застройки «на выходе», а также выдерживание приблизительного соотношения, когда из каждых 3-х кв. метров, построенных инвестором-

⁸² <https://pkk5.rosreestr.ru/>

застройщиком, 1 кв. метр передаётся переселенцам, а 2 кв. метра идут на продажу покупателям;

3) в расчетах показатель себестоимости жилищного строительства определялся экспертно и составляет 35 422,1 руб. кв. м (использовались сборники оценщика «КО-Инвест» - жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства с применением регионального корректирующего коэффициента стоимости строительства);

4) в расчетах используется усредненный показатель рыночной стоимости 1 кв. м жилья (первичный рынок жилья для Калининграда) - 59 186 руб./кв. м⁸³ по данным агентства недвижимости г. Калининград «Зеленый город». Что подтверждается стоимостью предложения от застройщика на площадках расположенных в непосредственной близости от рассматриваемого квартала: стоимость строительства семиэтажного дома в рассматриваемом квартале по адресу: Калининград, Проспект Победы д. 87 составляет 44 000-50 000 тыс. за кв. м⁸⁴. Рыночная стоимость кв. м кирпичного шестиэтажного одноподъездного дома в непосредственной близости от территории застройки составляет 73 776 руб./кв. м⁸⁵;

5) в расчетах используется усредненный показатель рыночной стоимости машиноместа в подземном паркинге в размере 500 000 руб., рыночные цены на такие объекты в Калининграде колеблется от 300 000 руб. до 1 000 000 руб.⁸⁶. При этом, отмечается, что спрос на подземные гаражи не высок, но власти города с учетом перспективного развития города и роста парка автомобилей в городе считают необходимым строительства подземного паркинга в новостройках⁸⁷. Себестоимость строительства одного машиноместа в подземном паркинге определялась экспертно и составляет 410 000 руб.;

⁸³ <http://zelen-gorod.ru/articles/6296-obzor-rynka-kvartir-kaliningrada>

⁸⁴ http://zastroyschiki39.ru/houses/146_na-pr.-pobedy---ul.-stanochnoi

⁸⁵ <http://zelen-gorod.ru/kaliningrad/novostroiki/3585-novyj-zhiloi-dom-na-prospekte-pobedy>

⁸⁶ https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/prodam/mashinomesto/podzemnyy_parking

⁸⁷ <http://kgd.ru/news/transport/item/39381-arhitektor-bez-mnogourovnevnyh-stoyanok-v-kaliningrade-vozniknet-kollaps>

6) показатели затрат и поступлений проекта рассчитаны с учетом срока реализации проекта РЗТ - 5 лет, а также с учетом уровня инфляции и среднегодовой динамики рыночных цен на недвижимость в Калининграде;

7) уровень инфляции в расчетах принимается по прогнозируемым показателям, опубликованным на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации ⁸⁸;

8) в расчетах используется усредненный показатель роста цен на недвижимость, определенный экспертно по материалам сайта Росриэлт ⁸⁹. Так, по данным агентства, рыночная стоимость 1 кв. м в новостройке Калининграда в 2014 году составляла 47334 (руб.), что на 3% выше рыночной стоимости новостроек 2013 года, в 2015 году – 54641 руб. рост рыночной стоимости новостроек в рублях составил 15%, в 2016 году – 62356, что на 14% выше значений 2015 года. Среднее значение принимается на уровне 11% (см. Таблицу 18).

Таблица 18 - Динамика ежемесячного изменения рыночной стоимости новостроек в г. Калининграде за последний год

Месяц	Изменение цены за месяц
Март 2016	15%
Февраль 2016	0,51%
Январь 2016	0,17%
Декабрь 2015	-13,34%
Ноябрь 2015	1,78%
Октябрь 2015	2,28%
Сентябрь 2015	4,77%
Август 2015	4,64%
Июль 2015	-9,08%
Июнь 2015	15,14%
Май 2015	-2,75%

⁸⁸ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>

⁸⁹ <http://www.rosrealty.ru/Kaliningrad/cena/190>

Апрель 2015	-2,97%
-------------	--------

9) затраты на освобождение от прав третьих лиц земельного участка, расположенного по адресу г. Калининград, Проспект Победы д.81, кадастровый номер 39:15:111505:5 определяются по предложению собственника объекта в размере 54,5 млн руб.⁹⁰.

10) приемлемым уровнем дисконтированной рентабельности проекта РЗТ в рамках настоящего исследования принимается значение 15%.

Результаты моделирования, представленные в таблице 19, приведены с учетом того, что:

а) в площади территории проектов РЗТ учтена площадь внутренней улично-дорожной сети;

б) под «параллельным проектом» понимается приобретение прав аренды земельного участка по процедурам «масштабных инвестиционных проектов» для строительства жилья в целях переселения, а также возведения социальных объектов;

в) площадь МКД определяется в границах внешних стен;

г) квартиры для переселения приобретаются девелопером на вторичном рынке жилья;

д) в показателе FAR отражено соотношение суммарной площади пола на всех этажах по внешним стенам к площади территории;

е) формулировка «с учетом резерва» означает отражение показателя страховки с учетом риска «несговорчивого переселенца», для чего принято общее конвенциональное правило – в 1,5 раза увеличивается площадь (использовалось в расчетах); для особо несговорчивых, на крайний случай – в 2 раза.

⁹⁰ <http://pobedy81.narod.ru/>

Таблица 19 - Результаты дистанционного моделирования территории в границах пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда

№	Показатели	Варианты границ проекта РЗТ				
		Вариант А	Вариант Б	Вариант В	Вариант Г	Вариант Д
1.	Площадь территории проекта РЗТ, га	2,3	2,3	3,7	3,7	3,7
2.	Площадь жилых помещений в существующих МКД, тыс. кв. м	10,7	10,7	14,1	14,1	14,1
3.	Планируемая по проектам документов площадь жилых помещений в МКД, тыс. кв. м	41,4	41,4	67	55,5	46,3
4.	Планируемая площадь жилых помещений для переселения из ветхих МКД (с учетом резерва), тыс. кв. м	16,5	16,5	14-21 (	14-21	14-21
5.	Планируемая площадь жилых помещений в границах «параллельного» проекта, тыс. кв. м	0	16	21	21	21
6.	Всего, тыс. кв. м	41,4	57,4	88	76,5	67,3
7.	% застройки	30%	30%	30%	25%	25%
8.	Средневзвешенное количество этажей,	6	6	6	5	5
9.	FAR	1,5-1,8	1,5- 1,8	1,5	1,25	1

10.	Полезная площадь жилья, тыс. кв. м на га территории	41,4	57,4	88	76,5	67,3
11.	Количество машиномест в подземном паркинге	350	350	500	415	340
12.	Итого затраты с учётом темпов роста цен (млрд руб.)	2,86	2,49	3,79	3,28	2,28
13.	Итого денежный поток от операционной деятельности (млрд руб.)	3,2	3,2	5,14	4,25	3,55
14.	Дисконтированный уровень рентабельности проекта РЗТ (%)	-6%	9%	15%	10%	5%

Проект РЗТ, предусмотренный вариантом А может оказаться прибыльным по той причине, что помимо расселения граждан на территории (и в непосредственной близости от неё) застройщик может получить порядка 25 тыс. кв. метров жилья для продажи при новом его качестве – при квартальной застройке средней этажности (не выше 6-ти этажей). Применительно к проекту Б застройщик может получить порядка 43 тыс. кв. метров жилья. В варианте Б по сравнению с вариантом А происходит сокращение затрат за счет строительства жилья для переселения в границах «параллельного проекта». Применительно к проекту В застройщик может получить порядка 53 тыс. кв. метров жилья, применительно к проектам Г и Д - 40 тыс. кв. м и 32 тыс. кв. м соответственно.

Таким образом, результаты дистанционного моделирования и рамочных расчетов рентабельности проекта РЗТ, ограниченной улицами Проспект Победы, Ремонтный переулок, Ремонтная, Станочная, Радищева, Нефтяная показали, что только вариант В позволяет получить застройщику приемлемый дисконтированный уровень рентабельности проекта РЗТ в размере 15% и является наиболее приемлемым вариантом для дальнейшей проработки. Одновременно с выбором оптимального варианта границ территории, подлежащей развитию, определяется область значений цены права на РЗТ, а также осуществляется подготовка задания для второго этапа моделирования проекта.

Определение области значений цены права на заключение договора РЗТ (далее - право на РЗТ) осуществляется путем определения начальной цены права на РЗТ и максимального значения цены права на РЗТ. Максимальное значение определяется как разница между доходами и расходами проекта РЗТ, уменьшенная на минимальную прибыль проекта, которую должен получить инвестор.

Начальная цена права на РЗТ определяется организатором аукциона, при этом порядок определения начальной цены права на РЗТ не урегулирован в должной мере на законодательном уровне и не обеспечен

необходимым методическим сопровождением⁹¹. В связи с этим, практика определения начальной цены права РЗТ не однозначна и порождает большое количество вопросов на форумах оценщиков. По проектам РЗТ, которые ранее сопровождалась ИЭГ в г. Южно-Сахалинске и г. Хабаровске, размер начальной цены составлял от 25 до 50% максимального значения цены права на РЗТ. Применительно к г. Калининграду для рассмотренного выше варианта Д, размер начальной цены права на РЗТ составляет около 5 млн. рублей, или 30% от максимального значения.

⁹¹ Согласно разъяснениям Федеральной антимонопольной службы от 5 июня 2012 г. начальная цена аукциона устанавливается организатором аукциона самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации. Законодательство об оценочной деятельности данный вопрос детально не регламентирует. В некоторых субъектах Российской Федерации утверждаются методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, например: постановление Правительства Московской области от 12 октября 2009 года № 837/43, постановление Администрации города Орла от 27 августа 2012 года № 2811, Закон Саратовской области от 30 марта 2007 г. № 37-ЗСО. Экспертный анализ показал, что представленные методики не учитывают минимальный уровень рентабельности проекта для инвестора, в результате применения таких методик на аукцион могут быть выставлены заведомо убыточные проекты РЗТ. Следует отметить, что для Калининградской, Новосибирской и Белгородской областей такие методики не утверждены.

2.3.3. Новосибирск

В качестве объекта исследования был выбран один из проектов по РЗТ, планируемый к реализации на территории г. Новосибирска в соответствии с информацией, предоставленной Департаментом строительства и архитектуры Мэрии города Новосибирска.

Выбор был основан на необходимости выполнения методического требования продемонстрировать возможность вовлечения в проект максимально широкого набора правовых инструментов при использовании института РЗТ, а именно:

1) возможность расширения границ проекта за счет включения в границы проекта РЗТ объектов, не являющихся ветхими и аварийными многоквартирными домами, в целях обеспечения комплексного развития с намерением обеспечить «квартальность проекта»;

2) возможность расширения границ проекта за счёт использования института «масштабных проектов»;

3) возможность вариантного моделирования применительно к различным по площади территориям проекта РЗТ с различными морфологическими характеристиками застройки.

Согласно предоставленной информации, в настоящее время в городе есть как незначительные по площади проекты (например, проект площадью 0,36 га, охватывающий 5 многоквартирных домов), так и масштабные проекты (в частности, проект площадью 19 га, предусматривающий снос 108 многоквартирных домов). Поставленная задача (вовлечение в проект РЗТ максимально широкого набора правовых инструментов) оказалась непростой по той причине, что абсолютное большинство проектов заведомо определены как «точечные» проекты РЗТ. (см. Таблицу 20).

Таблица 20 - Соотношение проектов развития застроенных территорий - «точечных» и «квартальных» в г. Новосибирске

Показатели	Все проекты РЗТ	Точечные» проекты	«Квартальные» проекты	«Промежуточные» проекты
Количество	43	35	2	6
Процентное соотношение	100%	82%	5%	13%

Таким образом, в ходе анализа выявилась необходимость разделить все проекты РЗТ на 3 группы:

1 группа: точечное РЗТ. Процесс, аналогичный точечной застройке, это создание на локальных территориях «гремучих смесей» из супер-новой застройки и супер-старой застройки. Проекты, изначально заявленные как РЗТ, спустя некоторое время перестают обладать свойством комплексности: возводится высотный многоквартирный дом в середине территории развития, а всё остальное остаётся в неизменном виде. В результате проблема реновации ветхого жилья не решается, а, скорее, замораживается до «лучших времен». Существующая ветхая застройка сохраняется, а ее преобразование уже никогда не будет экономически выгодным (см. Рисунок 20), на котором желтым цветом обозначен многоквартирный дом, построенный в центральной части территории).

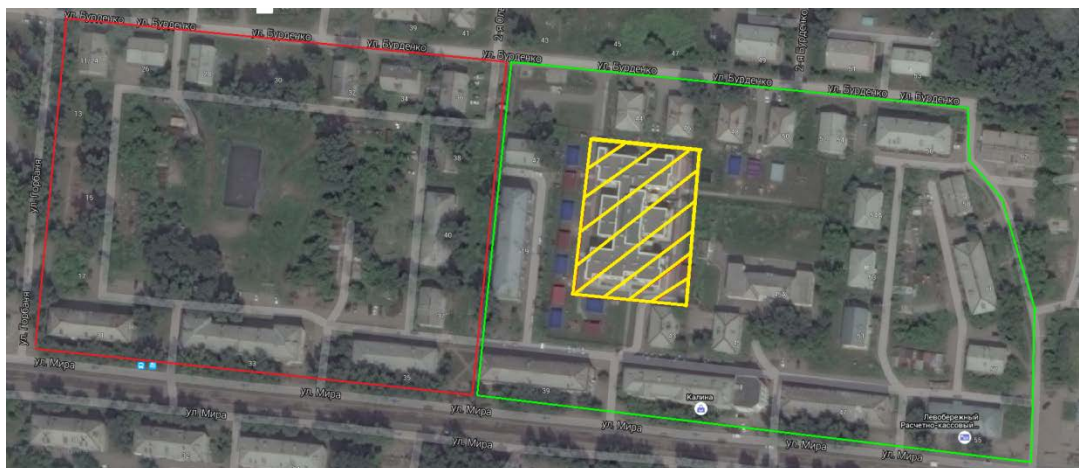


Рисунок 20 - Проект развития застроенной территории под условным № 35 (обозначен красными линиями) в границах ул. Горбаня, ул. Бурденко, ул. 2-я Ольховская, ул. Мира в Кировском районе г. Новосибирска.

Смежная территория, рассматриваемая в контексте приращения территории для реализации проекта РЗТ (обозначена зелеными линиями)⁹²

Другое проявление «точечности» - это определение границ РЗТ как малой части квартала без попыток инкорпорировать в проект РЗТ весь квартал ветхой застройки (см. Рисунки 21, 22).



Рисунок 21 - Пример проекта, планируемого на основе точечного подхода к развитию застроенных территорий в границах ул. Объединения⁹³

⁹² <https://maps.google.ru/>

⁹³ <https://maps.google.ru/>

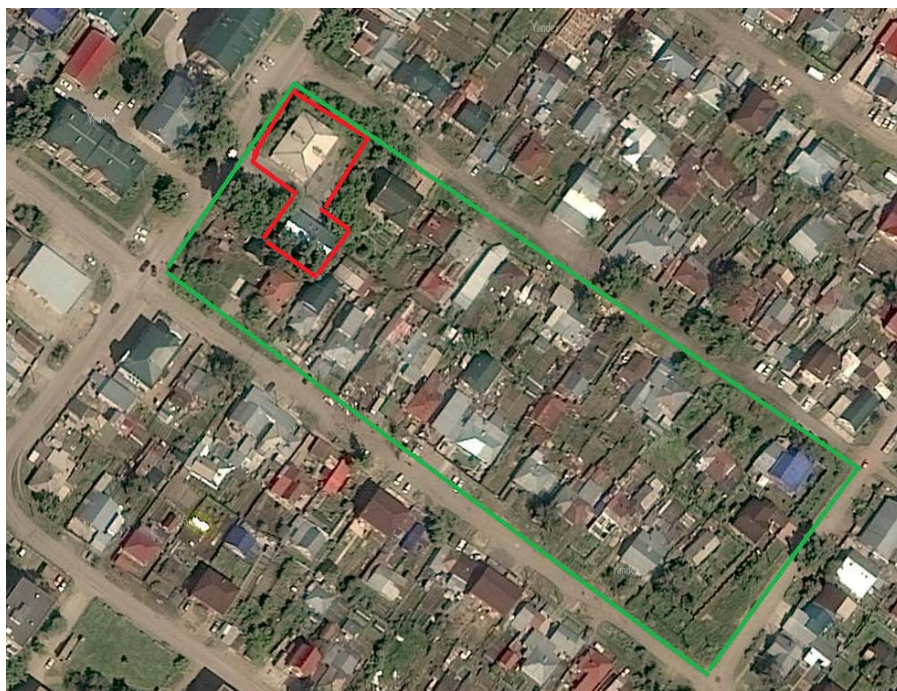


Рисунок 22 - Пример проекта, планируемого на основе точечного подхода к развитию застроенных территорий в границах ул. Грибоедова⁹⁴

Как видно из представленных рисунков, в пределах одних и тех же кварталов происходит точечная модернизация застройки наряду с фактическим стимулированием процесса ветшания немодернизированной застройки. В подавляющем большинстве случаев (80%) предлагаемые к реализации проекты РЗТ в г. Новосибирске являются точечными по своему содержанию.

2 группа: квартальное РЗТ. Это процесс, происходящий в пределах кварталов целиком – без создания «гремучих смесей» из супер-новой застройки и супер-старой застройки, это процесс, ориентированный на создание гомогенной застройки без перекладывания обязательств по преобразованию ветхой застройки «на плечи» будущего бюджета, который может не выдержать такую отложенную нагрузку. Такие проекты являются большой редкостью не только для г. Новосибирска, но и для остальных крупных городов.

⁹⁴ <https://maps.google.ru/>

3 группа: промежуточное РЗТ. «Промежуточными» названы те проекты РЗТ, которые содержат в себе признаки, указывающие на возможность использования как «точечного», так и «квартального» подхода к развитию конкретной территории - в зависимости от позиции по организации проекта и используемых в нём правовых инструментов.

Несмотря на то, что «квартальных» проектов РЗТ в г. Новосибирске насчитывается немного, удалось выбрать для отработки методических задач один проект, который также первоначально планируется органами местной власти как «точечный» проект, но у которого имеются возможности быть преобразованным в «квартальный» проект РЗТ. Применительно к этому проекту были выполнены вариантные расчёты дистанционного моделирования. Прежде, чем обратиться к указанным расчётам, необходимо кратко описать ситуацию относительно проектов РЗТ в Новосибирске и алгоритм правовых действий по предлагаемому преобразованию «точечного» проекта РЗТ в «квартальный» проект РЗТ.

Проведённый анализ показал, что, несмотря на наличие в Новосибирске большого количества номинально запланированных проектов РЗТ (более сорока), чрезвычайно трудно обнаружить возможность организации «квартального» проекта РЗТ. Даже там, где такая возможность визуально обнаруживается, «тут же» она упраздняется разбиением квартальной территории вторжением точечной застройки, то есть, ликвидируется возможность применения комплексного института РЗТ⁹⁵. Эта ситуация является проявлением деструктивной линии - тотальной фрагментации застройки, когда рентабельность можно достигать только в отношении редких оставшихся для высотной застройки «лакомых кусочков» - когда на застроенной территории комплексность почти полностью перестала быть

⁹⁵ В этом отношении показательным является пример проекта, где в середину квартала ветхой застройки примерно в 3 га, смежного с территорией проекта и потенциально пригодного для использования института РЗТ, был внедрён точечный многоэтажный дом, факт наличия которого: 1) указанную возможность свёл на «нет»; 2) практически ликвидировал возможность преобразования ветхого жилого фонда за счёт частных инвесторов – заморозил и усугубил проблему, переадресовав её решение в далёкое будущее, но не за счёт частных инвесторов, но за счёт бюджетных средств, появление которых не гарантировано. Фактически создан «инвестиционный тупик» (см. Рисунок 21).

возможной при том, что несмотря на точечные вторжения происходит «омертвление» окружающих территорий для будущего развития.

Демонстрация в качестве методического примера возможности преобразования «точечного» проекта РЗТ в «квартальный» проект РЗТ. В качестве такого примера выбран проект под условным номером 31 (см. Рисунок 23).

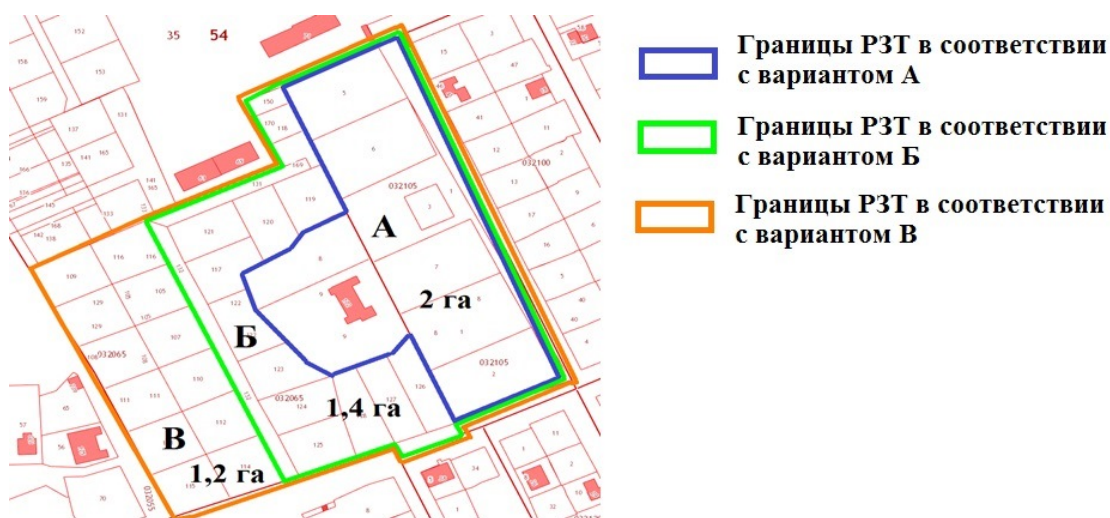


Рисунок 23 - Проект развития застроенной территории в границах ул. Сеченова, ул. Бестужева в Заельцовском районе г. Новосибирска – варианты границ⁹⁶

Оценка ситуации и правовые инструменты воздействия на ситуацию определяются следующим образом:

1) существующая ситуация. Намечен проект РЗТ в границах некоторой части квартала площадью 2 га (см. территорию в границах «А» рисунка 23), на которой расположены несколько включённых в соответствующую муниципальную программу ветхих 2-этажных МКД. Другая часть квартала представлена территорией, которая: а) свободна от застройки; б) размежёвана на земельные участки площадью приблизительно 1000 кв. м каждый для

⁹⁶ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

размещения на них, в том числе, МКД со служебным жильём, т.е. для строительства с использованием бюджетных средств⁹⁷;

2) решение задачи превращения проекта РЗТ из «точечного» в «квартальный». Подготавливаются изменения и обеспечивается внесение изменений в ПЗЗ в том отношении, что:

а) расширяется территориальная зона многоквартирных домов на указанные сопряжённые части квартала;

б) применительно к расширенной территориальной зоне устанавливается, что минимальная площадь земельных участков определяется потребностью размещения на них МКД в виде «каре» - площадью заведомо большей, чем 1000 кв. м;

в) территория проекта РЗТ может быть расширена за счет приращения смежных территорий до 3,4 га, либо до 4,6 га (см. территорию в границах «Б», «В» рисунка 23);

3) производится рамочное вариантное моделирование проекта РЗТ. Результаты моделирования, представленные в таблице 21, приведены с учетом того, что:

а) территории проектов РЗТ размежеваны на земельные участки размером приблизительно 1000 кв. м каждый;

б) на каждом из указанных земельных участков предполагается строительство за счёт бюджета служебного жилья в домах в три этажа (не требуется проводить экспертизу);

в) приблизительная площадь МКД на каждой из указанных двух территориях составит 7-8 тыс. кв. метров (первичная оценка по внешним

⁹⁷ В рассматриваемом случае проблема отсутствия бюджетных средств для указанных целей обнаруживает себя следующим образом. В открытых источниках публикуется информация, согласно которой предлагается приобрести в собственности земельный участок в составе земель населенных пунктов с разрешенным использованием «многоквартирные дома служебного пользования, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками» площадью 1,6 га, тогда как согласно сведениям, представленным в публичной кадастровой карте, территория, заявленная в объявлении как один земельный участок, размежевана на отдельные земельные участки площадью 1000 кв.м каждый. При этом указанная территория, согласно карте градостроительного зонирования г. Новосибирска, относится к зоне военных и иных режимных объектов и территорий. Отсюда можно сделать вывод о том, что земельный участок, расположенный в границах такой зоны, находится в публичной собственности, что ставит под сомнение возможность отчуждения земельного участка, расположенного в границах такой зоны, в формате классического договора купли-продажи объекта недвижимости.

стенам);

г) в показателе FAR отражено соотношение суммарной площади пола на всех этажах по внешним стенам к площади территории.

При последующем более детальном моделировании не исключается возможность применения института «масштабных инвестиционных проектов» в качестве «параллельных проектов», в том числе для обеспечения строительства дополнительных объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 21 – Результаты дистанционного моделирования территории в границах ул. Сеченова, ул. Бестужева в Заельцовском районе г. Новосибирска

№	Показатели	Варианты границ проекта РЗТ				
		А	Б		В	
1.	Площадь территории проекта РЗТ, га	2	3,4		4,6	
		Вариант 0	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
2.	Площадь жилых помещений в существующих МКД, тыс. кв. м	2,7 (3,7)	3,7	3,7	3,7	3,7
3.	Планируемая по проектам документов площадь жилых помещений в МКД, тыс. кв. м	32	39	39	47	47
4.	Планируемая площадь жилых помещений для переселения из ветхих МКД, тыс. кв. м	7	8	8	8	8
5.	Планируемая площадь жилых помещений для безвозмездной передачи городу, тыс. кв. м	0	7	7	15	15
6.	Продажа	25	45	65	77	97
7.	Всего	32	60	80	100	120
8.	% застройки	30%	30%	30%	30%	30%
9.	Средневзвешенное количество этажей	5	5	6	6	8
10.	FAR	2,1	1,6	2,16	2.17	3,2

11.	Полезная площадь жилья, тыс. кв. м на га территории	12,5	13	15	15	19
12.	Количество машиномест в подземном паркинге	400	750	1080	1280	1610
13.	Итого затраты с учётом темпов роста цен (млрд руб.)	1,586	2,858	3,429	4,614	5,783
14.	Строительство внеплощадочной инфраструктуры включено в затраты застройщика	Да	Да	Да	Да	Да
15.	Итого денежный поток от операционной деятельности (млрд руб.)	2,075	3,622	4,496	5,935	7,825
16.	Дисконтированный уровень рентабельности проекта РЗТ (%)	13%	9%	13%	11%	16%

Выбор приемлемой области значений показателей по результатам дистанционного моделирования проекта РЗТ – г. Новосибирск в границах ул. Сеченова, ул. Бестужева в Заельцовском определяется с учетом следующих условий:

1) варианты отличаются друг от друга границами проекта РЗТ и, соответственно, площадью вовлекаемой в проект территории (см. Рисунок 23), а также объемами жилищного строительства (в расчетах использовалась площадь МКД, предлагаемая ИЭГ);

2) показатель себестоимости жилищного строительства определялся по укрупненным показателям стоимости строительства сборника оценщика «КО-Инвест» - ЖИЛЫЕ ДОМА и составил 30 940,12 руб. кв. м (применялся корректирующий коэффициент стоимости строительства 0,856 для класса конструктивных систем КС-1: наружные ограждающие конструкции из кирпича, несущие конструктивные элементы преимущественно из железобетона и стали для Новосибирской области (раздел 5 сборника «КО-Инвест» - ЖИЛЫЕ ДОМА)). Обзор публикаций по теме себестоимости строительства в г. Новосибирске свидетельствует о том, что данный показатель находится на нижней границе диапазона себестоимости строительства по опросам оценщиков⁹⁸;

3) затраты на строительство внеплощадочной инфраструктуры определялись экспертно в размере 5 тыс. руб. на кв. м строящегося жилья, что составляет 10 % себестоимости кв. м жилья, что соответствует результатам опроса застройщиков Новосибирска.⁹⁹ Затраты на внешнюю инфраструктуру рассчитывались для общего объема жилищного строительства, в том числе предназначенного для переселения.

4) затраты на благоустройство территории и строительство внутриквартальной улично-дорожной сети рассчитывались для территории в целом (территория А, Б, В)

⁹⁸ <http://www.vseon.com/themes/zhilaya-nedvizhimost/item/3752.html>

⁹⁹ <http://www.vseon.com/themes/zhilaya-nedvizhimost/item/3752.html>

5) в расчетах используется усредненный показатель рыночной стоимости 1 кв. м жилья по состоянию на август 2016 года (первичный рынок жилья г. Новосибирск) – 59 636 руб./кв. м по данным сайта «Новостройки Новосибирска»¹⁰⁰.

6) в расчетах используется усредненный показатель рыночной стоимости машиноместа в подземном паркинге в размере 550 000 руб.¹⁰¹. При этом, отмечается, что спрос на подземный паркинг не высок. Себестоимость строительства одного машиноместа в подземном паркинге определялась экспертно и составляет примерно 410 000 руб. за машиноместо, в расчете затрат принимается условие, что подземный паркинг не выходит за контур здания, общая площадь на одно машиноместо составляет 20 кв. м, высота помещения 3 метра;

7) согласно данным департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, в настоящее время расчет парковочных мест для жилых домов производится в соответствии с п. 7.1 местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденных постановлением мэра от 23.07.2007 года № 563-а «на одну квартиру общей площадью более 40 кв. метров должно приходиться одно машиноместо, а на одну квартиру общей площадью менее 40 кв. метров — 0,5 машиноместа»;

8) показатели затрат и поступлений проекта рассчитаны с учетом срока реализации проекта РЗТ - 5 лет, а также с учетом уровня инфляции и среднегодовой динамики рыночных цен на недвижимость в г. Новосибирске;

9) приемлемым уровнем дисконтированной рентабельности проекта РЗТ в рамках настоящего исследования принимается значение 15%.¹⁰²

¹⁰⁰ <http://metr-nsk.ru/analytic/82/>

¹⁰¹ <http://www.n-s-k.net/fix/analitics/70>

¹⁰² Минимальный порог прибыльности определяется экспертным путем с учётом сложившегося положения на рынке. На данный момент времени таким порогом является значение в 15-16%. Эта цифра не является официальной, а является результатом практики конкретных организаций, ведущих бизнес в сфере недвижимости. Для иллюстрации правомерности указанного порогового значения можно сослаться на Постановление Правительства Москвы от 7 ноября.2006г. №882-ПП «Об утверждении методики определения расчетного размера платежа городу Москве инвестором при реализации инвестиционных проектов строительства и реконструкции объектов жилого назначения на территории города Москвы». Согласно указанному постановлению соответствующие расчеты ведутся, начиная с порогового (минимального) показателя рентабельности проектов для инвесторов в 15%.

10) уровень инфляции в расчетах принимается по прогнозируемым показателям, опубликованным на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации¹⁰³;

По итогам моделирования в качестве оптимального сконструирован вариант В2, который согласно предложенной морфологии имеет приемлемый уровень рентабельности на уровне 16%. Одновременно с выбором оптимального варианта границ территории проекта РЗТ, также, как и в примере проекта РЗТ в Калининграде определяется область значений цены права на РЗТ, и осуществляется подготовка задания для второго этапа моделирования проекта. Для варианта В1 максимальное значение цены права на РЗТ, определяемое как разница между доходами и расходами проекта РЗТ, уменьшенная на минимальную прибыль проекта, составит примерно 40 млн. рублей, рекомендуемое значение начальной цены права на РЗТ составит 12 млн. рублей, или 30% от максимального значения.

Определим прирост территории в границах РЗТ по варианту В2, для чего необходимо определить первоначальную и новую стоимость территории РЗТ.

Первоначальная стоимость территории определяется как сумма рыночной стоимости всех квартир в существующем жилищном фонде, расположенном в границах РЗТ и стоимости аварийного фонда, определяемой на уровне 10% от рыночной цены жилья. Первоначальная стоимость территории по варианту (В2) Новосибирск = 178,6 млн руб.+4,9 млн руб.=**183,5 млн руб.**

- Площадь существующего жилищного фонда 3,7 тыс. кв. м, из них 0,8 тыс. кв. м – аварийное жилье

- Средняя стоимость по городу = 61589 руб./кв. м¹⁰⁴

- Стоимость неаварийного жилья внутри квартала РЗТ = 2,9 тыс. кв. м*61589 руб.=178,6 млн руб.

¹⁰³ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>

¹⁰⁴ <http://realty.dmir.ru/novosibirsk/prices/ceny-na-kvartiry-v-novosibirske/>

- Стоимость аварийного жилья внутри квартала РЗТ = 0,8 тыс. кв. м.*6158,9 (10% от рыночной, для сведения кадастровая стоимость земли в этом квартале 470 руб./кв. м)=4,9 млн руб.

Новая стоимость территории равна стоимости проекта РЗТ и составляет 5 509,8 млн руб., следует отметить, что внеплощадочная инфраструктура учтена в проекте и выполняется за счет девелопера.

Рассчитаем прирост стоимости территории, как разность между новой стоимостью территории в границах РЗТ и первоначальной стоимостью территории в границах РЗТ.

Прирост стоимости территории = новая стоимость территории (5509,8 млн руб.)-первоначальная стоимость территории (183,5 млн руб.)=**5 326,3 млн руб.**

Доля инвестора рассчитывается как дисконтированная прибыль инвестора по проекту РЗТ уменьшенная на размер начальной цены аукциона на право РЗТ = 838,5 млн руб. – 5 12 млн руб.= **826,5 млн руб.**

Доля жителей определяется как сумма полной стоимости жилья для переселяемых из аварийного жилья и бонусов в виде дополнительных квадратных метров, получаемых жителями неаварийного жилья при переселении.

Доля жителей (надбавка (бонус) к средней в городе цене жилья, умноженная на площадь выкупаемого не аварийного жилья, плюс полная стоимость жилья для переселяемых из аварийного.) = 0,8 тыс.кв.м.*61 589 руб./кв. м + 5,1 тыс. кв. м (8тыс. кв. м – строительство под переселение – 2,9 тыс. кв. м неаварийный фонд)* 61 589 руб./кв. м = **363,4 млн руб.**

Примечание: если в долю жителей включить служебное жилье (с учетом последующей возможной приватизации такого жилья) в объеме 15 тыс. кв. м, то **доля жителей будет составлять 1 287,2 млн руб.**

Доля города определяется как разница между приростом стоимости территории и долями инвестора и жителей = 5 326,3 млн руб. – 826,5 млн руб. – 363,4 млн руб. = **4 136,4 млн руб.**

Затраты на реализацию проекта РЗТ

- Жители – 183,5 млн руб. – 3,3%
- Город – 0 руб. – 0%
- Инвестор – 5 353 млн руб. - 96,7%

Выгоды от проекта РЗТ

- Жители – 363,4 млн руб. – 7 %
- Город – 4 136,4 млн руб. – 77%
- Инвестор – 826,5 млн руб. – 16%

Выгоды от проекта РЗТ, если служебное жилье включено в долю жителей

- Жители – 1 287,2 млн руб. – 24 %
- Город – 3 212,6 млн руб. – 60%
- Инвестор – 826,5 млн руб. – 16%

Для обеспечения расширения границ территории развития в соответствии с вариантами Б1, Б2, В1 и В2 необходимо учитывать два подхода, изложенные выше применительно к Калининграду. Согласно первому подходу (который может применяться до 01 января.2017 года¹⁰⁵) следует внести изменения в ПЗЗ, например, следующим образом. В границах части квартала площадью 2 га намечен проект РЗТ. На территории расположены несколько включенных в соответствующую муниципальную программу ветхих двухэтажных МКД. Другая часть квартала представлена территорией, которая: а) свободна от застройки; б) размежёвана на зафиксированные в государственном кадастре недвижимости земельные участки площадью приблизительно 1000 кв. м каждый для размещения на них, в том числе, МКД со служебным жильём, т.е. для строительства с использованием бюджетных средств. Необходимо внести изменения в ПЗЗ, в результате которых территориальная зона МКД расширяется на

¹⁰⁵ В связи со вступлением в силу 373-ФЗ, изменяющего редакцию части 4 статьи 46² ГрК РФ.

сопряжённые части квартала. Применительно к расширенной территориальной зоне устанавливаются предельные параметры земельных участков, исходя из следующего: их минимальная площадь определяется потребностью размещения на них МКД площадью заведомо большей, чем 1000 кв. м; по причине несоответствия изменённым ПЗЗ территория проекта РЗТ может быть расширена с 2,0 га до 3,4 га, либо до 4,6 га, то есть более, чем в два раза. Согласно второму подходу (который должен применяться после 01 января 2017 года¹⁰⁶), включение объектов, не соответствующих градостроительному регламенту, возможно только в границы проекта РЗТ, но не в официально установленные границы территории развития. В результате условия договора о РЗТ будут распространяться де факто только на часть проекта РЗТ – в границах территории развития. Расширение границ проекта (за пределы официально установленных границ территории развития) – это действия, рентабельность которых обеспечивается на основании моделирования и внесения указанных выше изменений в ПЗЗ.

2.3.4. Белгород

Нормативно-правовому регулированию вопросов развития застроенных территорий, ликвидации аварийного жилого фонда в г. Белгороде посвящено значительное количество нормативных правовых актов. К ним относятся:

муниципальные программы (в том числе долгосрочного характера) ;

муниципальные правовые акты, регламентирующие порядок развития застроенных территорий в г. Белгороде;

распоряжения администрации г. Белгорода о проведении аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Муниципальной программой сноса и реконструкции домов в качестве задач предусмотрены следующие положения:

¹⁰⁶ В связи со вступлением в силу 373-ФЗ, изменяющего редакцию части 4 статьи 462 ГрК РФ.

- снос и реконструкция многоквартирных жилых домов и расселение граждан из ветхого жилого фонда за счет использования средств частных инвесторов;
- комплексная застройка территорий, реконструкция и обновление кварталов застройки;
- правовое обеспечение развития застроенных территорий.

Несмотря на то, что срок реализации программы истек в 2011 году, указанные задачи указывают на заинтересованность властей города в использовании механизма РЗТ для решения проблемы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. В структуре жилого фонда по территориальному признаку преобладает индивидуальная застройка (3/4) по отношению к многоэтажной застройке.

В 2007 году администрацией г. Белгорода было принято постановление¹⁰⁷, которым утвержден перечень из 10 застроенных территорий в городе Белгороде в границах элементов планировочной структуры или их частей, подлежащих развитию. Результаты визуального дистанционного анализа территории указанных проектов позволяют утверждать, что на большинстве площадок уже ведётся строительство или строительство завершено. Примечательно и то, что все проекты сосредоточены в центральной части города.

Согласно информации, представленной администрацией города Белгорода, перечень застроенных территорий, подлежащих развитию, включает 8 территорий, при этом на сегодняшний день из них:

- реализованы 2 проекта;
- в стадии реализации находится 5 проектов;
- в стадии разработки и утверждения документации по планировке территории находится 1 проект.

¹⁰⁷См. Постановление администрации города Белгорода от 15 августа 2007 года № 113 «О развитии застроенных территорий города Белгорода»

7 из 10 проектов рассматривать и оценивать с точки зрения рентабельности не представляется необходимым в силу того, что они либо завершены, либо находятся в стадии реализации. Более того, результаты панорамного (визуального) обзора территорий, заявленных в программе в качестве проектов РЗТ, показали, что на самом деле на указанных территориях реализуются проекты точечного (не квартального) строительства многоквартирных жилых домов или многофункциональных зданий (см. Рисунки 24-27).

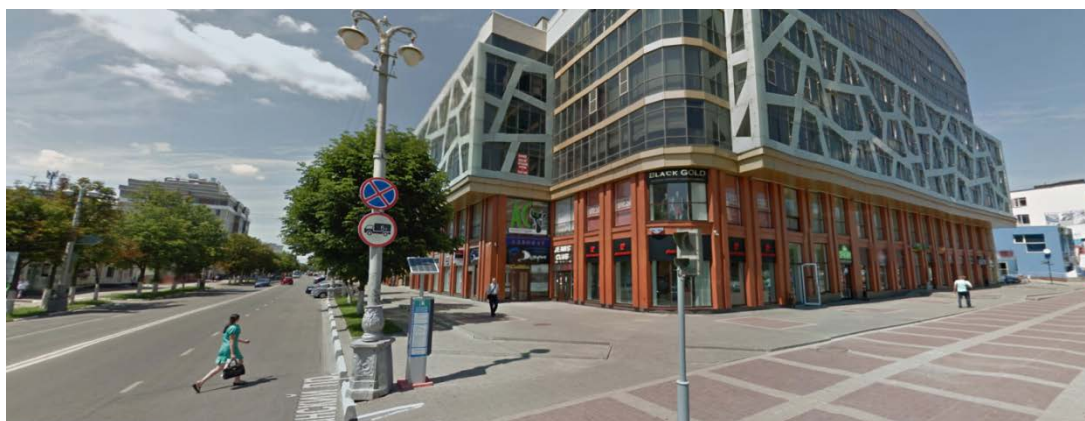


Рисунок 24 - Пример реализованного проекта, заявленного в качестве проекта РЗТ. Гражданский проспект, 18¹⁰⁸

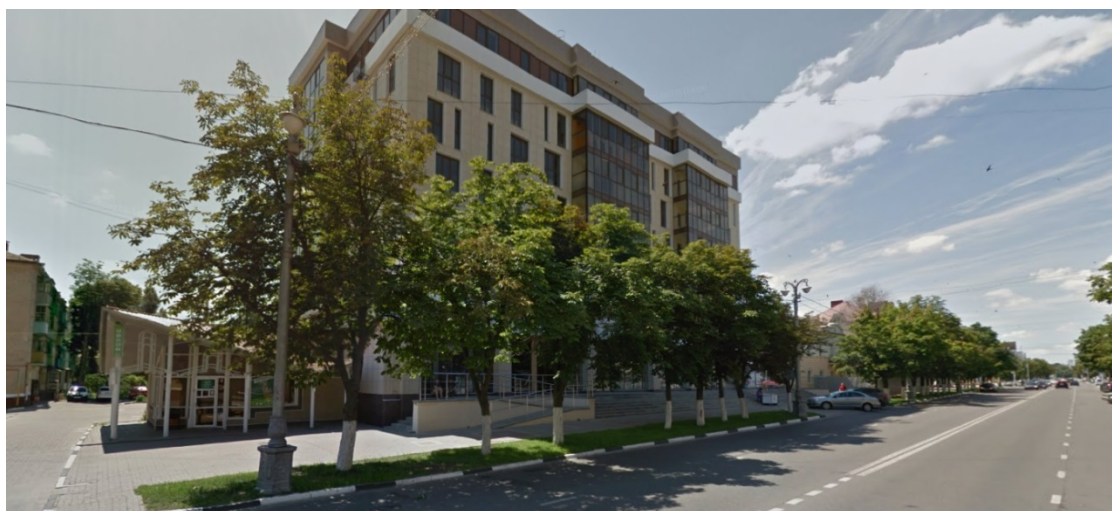


Рисунок 25 - Пример реализованного проекта, заявленного в качестве проекта РЗТ. Гражданский проспект, 25¹⁰⁹

¹⁰⁸ <https://maps.google.ru/>

¹⁰⁹ <https://maps.google.ru/>



Рисунок 26 - Пример реализованного проекта, заявленного в качестве проекта РЗТ. Ул. Белгородского полка, 72¹¹⁰



Рисунок 27 - Пример реализованного проекта, заявленного в качестве проекта РЗТ. Ул. Садовая, 12¹¹¹

Далее представлен краткий анализ оставшихся 3 проектов.

- 1. Застройка квартала в пределах пр. Славы - ул. 50-летия Белгородской области - Свято-Троицкого бульвара пр. Б. Хмельницкого**

¹¹⁰ <https://maps.google.ru/>

¹¹¹ <https://maps.google.ru/>

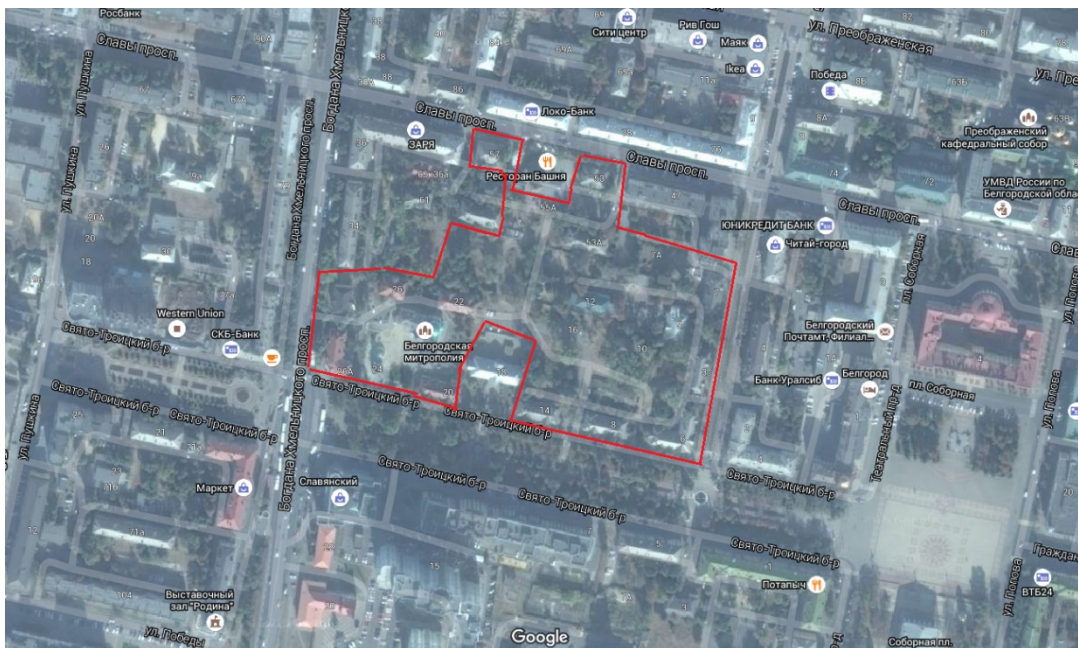


Рисунок 28 - Спутниковая визуализация границ проекта застройки квартала в пределах пр. Славы - ул. 50-летия Белгородской области - Свято-Троицкого бульвара пр. Б. Хмельницкого. Красным цветом обозначены границы территории, подлежащей развитию

На рисунке 28 красным цветом обозначены границы территории, подлежащей развитию. Указанный проект, хотя и не включает все объекты, расположенные в границах элемента планировочной структуры, тем не менее, претендует на то, чтобы быть оцененным с точки зрения его рентабельности, т.к. все же обладает признаком комплексности. Согласно программе сноса и реконструкции домов в городе Белгороде, на территории развития запланирован снос 19 двухэтажных многоквартирных домов общей жилой площадью - 10020,51 кв. м (200 квартир). При этом ориентировочная площадь элемента планировочной структуры составляет 68 490 кв. м. В границах указанной территории, согласно постановлению о РЗТ, расположены объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту. При этом в свободном доступе не удалось обнаружить карту градостроительного зонирования территории г. Белгорода для того, чтобы оценить градостроительный потенциал территории,

планируемой к развитию, с точки зрения ограничений по площади застройки, типов застройки и высотности зданий. В указанные границы попадает объект культурного наследия. В соответствии с постановлением губернатора Белгородской области от 09.03.2005 № 40 территория – Месторасположение Свято-Троицкого мужского монастыря - имеет статус достопримечательного места. Одним из судебных решений¹¹² включение указанного достопримечательного места в границы РЗТ было признано не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации. При этом включение объекта в границы еще не означает его однозначного сноса: в распоряжении Администрации города о проведении аукциона на право заключения договора о РЗТ в отношении указанной территории устанавливается требование об учете существующего достопримечательного места при разработке проектной документации.

На рисунках 29 и 30 представлены панорамные виды улиц, попадающих в границы территории, планируемой к развитию.

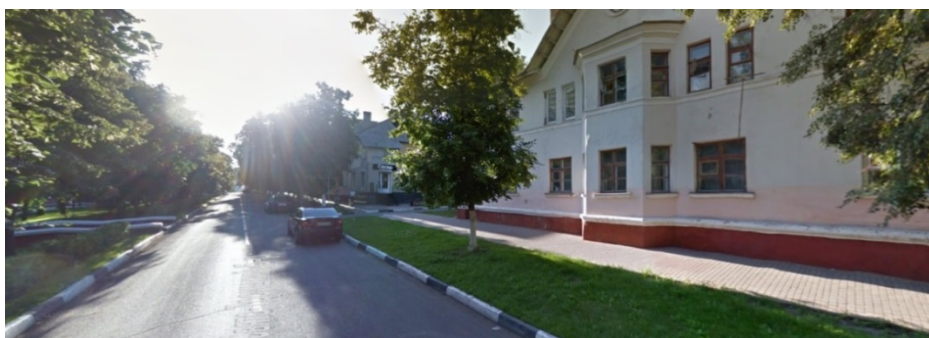


Рисунок 29 - Панорама Свято-Троицкого бульвара¹¹³



Рисунок 30 - Панорама проспекта 50-летия Белгородской области

¹¹² Решение Арбитражный суд Белгородской области от 11 сентября 2012 г. по делу № А08-5548/2011

¹¹³ <https://maps.google.ru/>

По имеющейся информации, в отношении указанной площадки уже дважды (в 2007 и 2011 годах) состоялся аукцион на право заключения договора РЗТ, поэтому есть основания утверждать, что указанный проект также может быть отнесен к категории частично реализованных проектов.

2. Застройка в границах квартала по ул. Кирпичная - ул. Дегтярева



Рисунок 31 - Спутниковая визуализация границ проекта застройки квартала по ул. Кирпичная - ул. Дегтярева¹¹⁴

На рисунке 31 красным цветом обозначены границы территории, подлежащей развитию. В границах указанной территории расположены 4 дома, визуально оценить параметры которых, к сожалению, затруднительно. Исходя из обнаруженной информации, можно предположить, что на указанной территории реализуется проект точечного строительства, а не проект РЗТ. Площадь территории в границах проекта ориентировочно 15 600 кв. м. В границах территории расположено несколько строений гаражного типа, а также несколько индивидуальных жилых домов, в том числе, по-видимому, разрушенных. Существующая градостроительная ситуация указанной территории такова, что она обрастает многоэтажной жилой застройкой, и можно предположить, что сохранившиеся индивидуальные

¹¹⁴ <https://maps.google.ru/>

жилые дома не соответствуют градостроительному регламенту (см. Рисунок 32).



Рисунок 32 - Вид на территорию развития в границах ул. Кирпичная, ул. Дегтярева¹¹⁵

Согласно информации, представленной в сети Интернет, за счёт инвестиций застройщика расселены многоквартирные аварийных дома под адресу ул. Кирпичная, 65, 65а, 67, 69¹¹⁶, поэтому данный проект может быть отнесен к числу частично реализованных проектов (но не к числу частично реализованных проектов РЗТ).

3. Застройка в границах квартала по ул. Н. Островского - пр. Б. Хмельницкого - пр. Белгородскому - ул. 50-летия Белгородской области

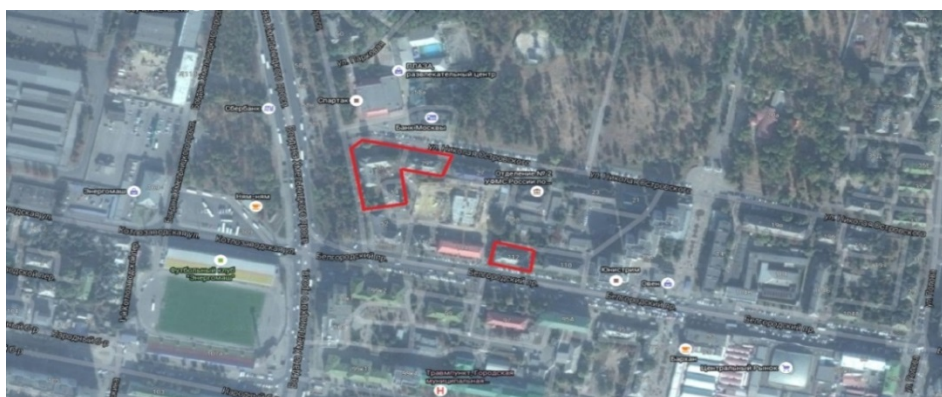


Рисунок 33 - Спутниковая визуализация границ проекта застройки квартала по ул. Н. Островского - пр. Б. Хмельницкого- пр. Белгородскому - ул. 50-летия Белгородской области¹¹⁷

¹¹⁵ <https://maps.google.ru/>

¹¹⁶ <http://www.beladm.ru/publications/publication/v-merii-obsudili-itogi-raboty-zhilishnogo-upravlen/>

¹¹⁷ <https://maps.google.ru/>

На рисунке 33 красным цветом обозначены границы территории, подлежащей развитию. В границах указанной территории, расположены 4 дома, визуально оценить параметры которых, к сожалению, затруднительно. Площадь территории в границах проекта ориентировочно 66 000 кв. м. Территория, планируемая к развитию, не является единым целым, а включает в себя два фрагмента в границах элемента планировочной структуры. При этом в границах такого элемента расположены иные многоквартирные дома, нуждающиеся в сносе, однако они не включены в границы территории развития (см. Рисунки 34 и 35).



Рисунок 34 - Панорамный вид на проспект Б. Хмельницкого, 56¹¹⁸

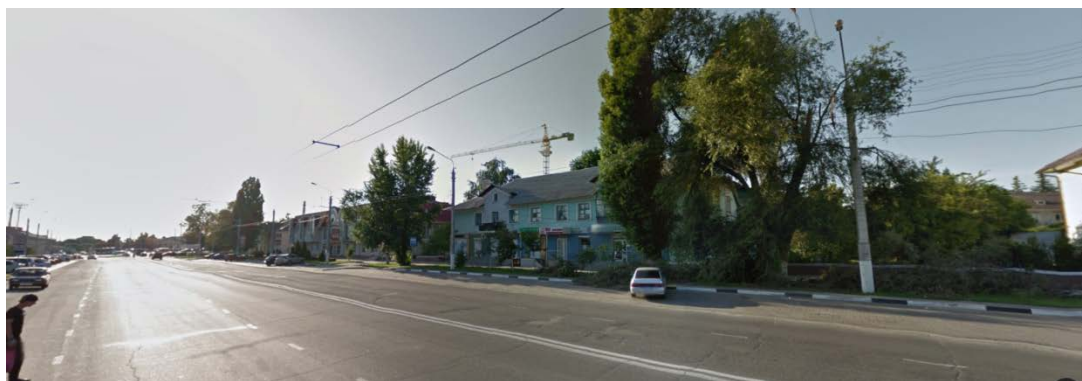


Рисунок 35 - Панорамный вид на Белгородский проспект¹¹⁹

Таким образом, не представляется возможным охарактеризовать указанный проект как проект РЗТ. Для того, чтобы указанная территория могла претендовать на рентабельный проект РЗТ, ее границы нуждаются в

¹¹⁸ <https://maps.google.ru/>

¹¹⁹ <https://maps.google.ru/>

существенной корректировке с учетом существующей градостроительной ситуации.

Первичный анализ проектов РЗТ, а также оценка текущей градостроительной ситуации в г. Белгороде показали, что, хотя механизм РЗТ является для города востребованным инструментом жилищного строительства, город использует указанный механизм не в целях комплексного развития территорий. Реализуя проекты «точечного» строительства, а также подходя к формированию границ проектов РЗТ с использованием выборочного подхода, не представляется возможным говорить об оптимальной градостроительной политике, которая должна быть основана на формировании полноценных элементов планировочной структуры и направлена на ликвидацию аварийного жилищного фонда, а также на интенсивное развитие жилищного строительства. В такой ситуации все заявляемые муниципальной программой целевые показатели (доля участков, подлежащих развитию, на которые заключены договоры на право РЗТ, от общего количества включенных в программу к концу 2020 года - 100%¹²⁰), являются трудно достижимыми, что свидетельствует об отсутствии реальной потребности и заинтересованности в комплексном и качественном преобразовании застроенных территорий города.

¹²⁰ См.п.10.2 постановления администрации города Белгорода от 7 ноября 2014 г. № 222 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015 - 2020 годы»

Раздел 3. Рекомендации по реализации проектов развития застроенных территорий для органов местного самоуправления

3.1. Условия и особенности применения методики в целях реализации проектов развития застроенных территорий

На практике распространены случаи строительства многоквартирных жилых домов, именуемые РЗТ, тогда как на самом деле осуществляется застройка свободных земельных участков. В каком-то смысле указанные проекты тоже направлены на «развитие» территорий. Однако целью настоящего Проекта является использование правового механизма РЗТ, который может быть реализован только при соблюдении требований, предусмотренных федеральным законодательством. Статья 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) предусматривает условия, при которых допускается использование института РЗТ и которые должны быть соблюдены в совокупности. К ним относятся:

1) расположение территории, планируемой к развитию, в границах элемента планировочной структуры или его части. Иными словами, институт РЗТ не может быть использован, если территории, планируемые к развитию, не являются смежными (например, расположены в разных частях города);

2) наличие утвержденных правил землепользования и застройки вместе с входящими в их состав градостроительными регламентами, в которых определён правовой режим использования земельных участков;

3) наличие региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. При их отсутствии допускается наличие утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения соответствующей территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

4) наличие многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу и (или) многоквартирных домов, снос, реконструкция

которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

До 1 января 2017 г. законом допускалось также расположение в границах застроенной территории иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту. Однако, эта норма утратила силу с 1 января 2017 года. Теперь установлено, что помимо указанных выше обязательных объектов на застроенной территории могут быть расположены объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование указанных выше многоквартирных домов (предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 статьи 46.1 ГрК РФ), а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах.

Эта новелла определена Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 373-ФЗ). Таким образом, с указанной даты происходит сужение сферы применения института РЗТ за счет упразднения возможности включать в границы территорий, подлежащих развитию, объекты, не соответствующие градостроительному регламенту.

5) определенность местоположения и площади территории, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции. Именно данное условие указывает на необходимость применения методики расчетного моделирования, без которой определение границ территории,

подлежащей развитию, объёма планируемого сноса, обязательств сторон в рамках проекта по РЗТ представляется затруднительным.

Условия применения методики, сформулированные в статье 46¹ ГрК РФ, реализуются на этапе градостроительной подготовки территории (на этапе внесения изменений в правила землепользования и застройки, когда по результатам моделирования определяется, насколько рентабельным может быть проект), на этапе подготовки проектов документов для проведения аукциона на право развития соответствующей территории, а также на этапе подготовки документации по планировке территории и планов по реализации указанных документов.

Представляемая методическая концепция может быть реализована и применена следующими группами субъектов:

1) администрациями, утверждающими муниципальные программы, которые направлены на ликвидацию ветхого (аварийного) жилья и решение вопросов расселения граждан, а также подготавливающими решения о проведении аукционов на право заключения договоров о РЗТ, основанные на указанных программах;

2) строительными (девелоперскими) фирмами, подготавливающими в инициативном порядке предложения администрациям о проведении аукционов применительно к конкретным территориям и использующие методику для уточнения параметров проекта, его мониторинга и определения корректирующих воздействий на его реализацию;

3) профессиональными организациями, подготавливающими документы территориального планирования, градостроительного зонирования и решающими «в упреждающем порядке» вопросы целесообразности и обоснованности использования правового института РЗТ, в том числе путём проведения расчётного моделирования планируемых процессов инвестирования в строительные проекты.

Результатом использования предлагаемой методики является получение соответствующих проектов документов и определенных в них показателей, в числе которых:

- исходные данные по проекту, планируемому к реализации: объём подлежащего сносу аварийного и ветхого жилья, объём и структура жилья в результате нового строительства, показатели, характеризующие развитие социальной, транспортной, инженерно-технической инфраструктур, иные показатели;
- начальная цена права развития конкретной застроенной территории;
- схема границ территории развития;
- распределение обязательств сторон договора в натуральном и денежном выражениях;
- проект договора о РЗТ, включая план-график выполнения обязательств сторон;
- проект технического задания на подготовку документации по планировке территории, подлежащей развитию.

3.2. Особенности моделирования проекта развития застроенной территории на стадии, предшествующей проведению аукциона

Методика моделирования параметров инвестиционно-строительного проекта основана на краткосрочном прогнозировании на период в 3-4 года. В данном разделе представлены основные особенности данного типа моделирования.

Отличие от моделирования проекта на послеаукционной стадии

Моделирование на стадии, предшествующей проведению аукциона, должно ответить на вопрос о рентабельности проекта и, если проект признается нерентабельным, должно быть достигнуто понимание того, какие условия необходимо обеспечить для признания проекта рентабельным для всех его участников. На этой стадии допустимо использование показателей, полученных экспертным путем. Моделирование же на послеаукционной

стадии призвано уточнять результаты предшествующей стадии моделирования с целью достижения более высокого уровня рентабельности проекта, уточнения его показателей, транслируемых вплоть до проектной документации. На этой стадии следует по возможности использовать экономически выверенные и обоснованные показатели.

Субъекты и их экономическое поведение

В рамках методики содержательно определяются, а также прогнозируются предполагаемые действия следующих участников процесса РЗТ:

- а) застройщика (девелопера) – в случае инициирования им проекта (подготовки предложений для их направления в администрацию);
- б) администрации муниципального образования;
- в) других застройщиков (девелоперов) (помимо инициатора проекта), которые конкурируют между собой за потребителей – покупателей квартир в планируемых к строительству многоквартирных домах;
- г) граждан - потенциальных покупателей квартир, имеющих возможность выбора различных предложений (по типу приобретаемого жилья, его стоимости, качеству, месту расположения);
- д) правообладателей недвижимости, расположенной в пределах территории, планируемой к развитию в рамках проекта.

Сценарный подход с использованием технологии итерационных расчетов

В связи с тем, что заранее оценить параметрические, стоимостные, временные характеристики проекта, а также его субъектный состав не представляется возможным, предлагается использовать методику повторяющихся расчетов. Суть указанной методики заключается в рассмотрении начального и последующих вариантов расчетов до тех пор, пока не будет найдено оптимальное решение с позиции рентабельности проекта и гарантированности условий его реализации. Примеры итерационных расчетов приведены в приложении 9 к настоящему отчету.

Одной из ключевых задач сценарного подхода является определение начальной цены права на заключение договора о РЗТ. Для этого необходимо определить значения ряда показателей. Сначала требуется определить все планируемые затраты и поступления в рамках реализуемого проекта по соответствующим периодам времени. Затем необходимо определить величину прибыли с учетом инфляционных процессов, сопоставив указанные величины с учетом дисконтирования. После произведенных расчетов становится возможным рассчитать минимальный порог прибыльности проекта с учетом существующего положения на рынке на основе экспертной оценки. Наконец, необходимо сопоставить полученные расчётные показатели прибыльности проекта с показателями прибыльности применительно к проектам, которые могут быть реализованы на других площадках, и выбрать тот проект, который окажется наиболее прибыльным и наименее рискованным в данный момент времени.

Установление минимального порога прибыльности проекта

Если в результате расчётов обнаруживается превышение полученных значений прибыльности проекта над принятым минимальным порогом прибыльности, то это указывает на положительное значение начальной цены права на заключение договора о РЗТ.

Если значения прибыльности проекта близки или равны принятому минимальному порогу прибыльности, то начальная цена права на заключение договора о РЗТ близка к нулевому значению. Это означает, что, если на аукционе складывается ситуация, когда участники выдвигают предложения, существенно превышающие начальную цену, то застройщик-девелопер, предварительно осуществивший соответствующие расчёты, вынужден отказаться от дальнейшего выставления своих предложений из-за того, что появляется риск быть втянутым в реализацию заведомо нерентабельного проекта.

Если значение прибыльности проекта значительно превышает минимальный порог прибыльности, то в такой ситуации у застройщика-

девелопера есть возможность «играть на повышение» начальной цены права на заключение договора о РЗТ до тех пор, пока значение такой цены не достигнет максимума. Максимальной будет считаться такое значение цены, при котором еще сохраняется положительное значение рентабельности проекта. В сложившейся ситуации застройщик-девелопер может применять схему действий, когда им не предлагается максимальная расчётная цена.

Разница между реально предложенной на аукционе ценой и максимальной ценой является очень важным экономическим компонентом проекта: эта разница может и должна быть использована на покрытие возможных дополнительных рисков (например, риска того, что правообладатели недвижимости согласятся ею распорядиться в пользу застройщика-девелопера только при условии существенного завышения цены сделки в сравнении с первоначально произведёнными застройщиком-девелопером расчетами).

Распределение обязательств между потенциальными участниками проекта

Если расчёты показали, что проект с соответствующими параметрами «не дотягивает» до принятого минимального порога прибыльности, то это еще не свидетельствует о нерентабельности проекта. В сложившейся ситуации необходимо прибегнуть ко второй итерации расчётов, изменив характеристики проекта путем перераспределения обязательств между застройщиком и администрацией муниципального образования (в части, например, обеспечения строительства администрацией определённых видов сетей инженерной инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры). Производится повторный расчет в рамках тех же параметрических характеристик проекта (той же площади территории развития, того же объёма и типов объектов строительства), с условием переложения части обязательств на администрацию муниципального образования. Так происходит снижение величины затрат застройщика при сохранении той же величины поступлений. По результатам такого «скорректированного»

расчета может быть получено положительного значение, при котором нерентабельный при прежних условиях проект становится в новых условиях рентабельным.

Определение объема обязательств сторон

Структура таких обязательств представлена двумя блоками:

а) блок обязательств № 1, включающий обязательства по созданию тех объектов, которые при всех организационно-технологических схемах всегда будут строиться за счёт застройщика. Сюда отнесены объекты жилищного строительства в границах территории развития, а также расположенные внутри нее объекты инженерно-технической инфраструктуры;

б) блок обязательств № 2, включающий обязательства по созданию тех объектов, строительство которых при определённых организационно-технологических схемах может быть обеспечено за счёт администрации или ресурсоснабжающих организаций. К таким объектам относятся сети инженерно-технической инфраструктуры, расположенные за пределами территории, подлежащей развитию, а также объекты социальной инфраструктуры.

Процесс определения обязательств сторон должен быть выстроен таким образом, чтобы мероприятия по обеспечению строительства (размещения) объектов из блока обязательств № 1 (или часть указанных обязательств) могли бы в зависимости от особенностей планируемого к реализации проекта закрепляться как за застройщиком, так и за муниципалитетом или ресурсоснабжающими организациями.

Следование принципу завершенности расчётов

Содержание данного принципа выражается в соблюдении последовательности действий:

а) выполнение первого расчёта по первому параметрическому варианту при условии, что застройщик-девелопер за свой счёт обеспечивает строительство всех объектов, указанных в блоках обязательств № 1 и № 2;

б) в случае, когда результат расчета по первому параметрическому варианту свидетельствует о нерентабельности проекта, производится перераспределение обязательств между субъектами проекта в отношении объектов. Второй расчет выполняется с условием, что застройщик строит всё, кроме объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных за границами территории развития, строительство которой обеспечивает муниципалитет;

в) в случае, когда и второй расчёт свидетельствует о нерентабельности проекта, производится ещё одно перераспределение обязательств между субъектами проекта в отношении объектов. Третий расчет выполняется с условием, что застройщик строит всё, кроме объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных за границами территории развития, и социальной инфраструктуры, строительство которых обеспечивает муниципалитет;

г) в случае, когда третий расчёт также показал нерентабельность проекта, то делается вывод о том, что проект при таком параметрическом варианте не является рентабельным и не может стать рентабельным путём перераспределения обязательств между сторонами. В этом случае возникает необходимость осуществить не перераспределение обязательств, а изменить показатели (исходные данные) проекта: площадь территории, объём строительства, типы и состав объектов строительства, других показателей. Иными словами, требуется моделирование нового (второго) параметрического варианта проекта с учетом результатов расчёта по первому параметрическому варианту и экспертного анализа причин его отрицательного результата;

д) выполнение расчёта по второму параметрическому варианту в порядке, изложенному в пунктах «а-г» настоящего описания;

е) в случае, если все варианты расчётов по второму параметрическому варианту проекта дают отрицательный результат, то решается вопрос о целесообразности продолжения расчётов.

Решение о нецелесообразности продолжения расчётов – это признание того, что в данный момент времени при имеющихся обстоятельствах и на конкретной территории проект не может быть рентабельным. При этом решение не обязательно означает отказ от реализации проекта в принципе: возможность реализации проекта сохраняется, однако для этого должны быть созданы определенные условия. В целях создания условий инициатору проекта нужно, в частности, убедить администрацию в необходимости разработки комплексной программы развития системы коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса. Утверждение (принятие) указанных документов свидетельствовало бы о переходе к системе, при которой инициатор девелоперского проекта получает гарантированное право на подключение в строго установленный срок к сетям, строительство которых готов обеспечить муниципалитет на основании принятых программных документов.

В случае если первый или последующий вариант расчёта по второму параметрическому варианту проекта дал положительный результат, то делается вывод о том, что проект может быть рентабельным при условии уточняющих проверочных расчётов. К таковым могут быть отнесены расчеты, осуществленные с учетом повышающих коэффициентов в части затрат (прогнозируемых обстоятельств, которые могут повлиять на повышение себестоимости продукции), понижающих коэффициентов в части поступлений (конкуренция на рынке предложения строительной продукции, прихода новых «игроков» с новыми технологиями), других расчётов, требующих экспертного уточнения.

Определяемые по результатам представленных расчетов показатели используются в целях начала первого этапа реализации проекта - подготовки в инициативном порядке и предоставлении администрации проекта комплекта документов для проведения аукциона.

Связь результатов расчётов с содержанием подготавливаемых проектов документов для проведения аукциона

По результатам произведенных расчетов инициатором проекта предоставляется в администрацию проект комплекта документов для проведения аукциона, включающего, в частности:

а) величину начальной цены права на заключение договора о РЗТ. Предлагая администрации эту величину, инициатор проекта должен знать и другой показатель, не афишируя этого. Это такая начальная цена на право заключения договора о РЗТ, выше которой инициатор проекта, выполнивший соответствующие расчёты, платить не будет, сознавая отрицательные показатели рентабельности проекта и уступая указанное право другому девелоперу;

б) проект договора о РЗТ, включающего объёмы и подробное содержание обязательств сторон, а также сроки их выполнения, в том числе фиксированные сроки подключения построенной застройщиком внутриплощадочной инженерно-технической инфраструктуры к сетям инженерно-технической инфраструктуры, расположенным за границами территории, подлежащей развитию, строительство которых обеспечил муниципалитет.

3.3. Структура и особенности расчётных блоков

Структура и особенности расчётных блоков определяются итоговым результатом - получением показателей, свидетельствующих о рентабельности или нерентабельности проекта в целом (при различных условиях его организации и выполнения), а также компонентов проекта, включая начальную цену права на заключение договора о РЗТ .



Рисунок 36 – Структура расчетных блоков

Из рисунка 36 следует, что блок № 1 включает в себя исходные данные (параметры) проекта, а также информацию об архитектурно-планировочной организации территории, выраженной натуральными показателями, в графическом виде. Более подробный состав информации расчетного блока № 1 представлен в таблице 22.

Таблица 22 - Состав информации расчетного блока № 1

Исходные данные	Информация об архитектурно-планировочной организации территории
площадь земельного участка/здания, строения, сооружения; вид права на земельный участок/здание, строение, сооружение и сведения о документах, удостоверяющих такое право; официальная и (или) экспертная оценка состояния зданий, строений, сооружений;	границы застроенной территории, предполагаемой для развития, с указанием границ земельных участков для отдельных объектов, создание которых планируется в пределах территории развития; объекты планируемого строительства, объекты инженерно-технической инфраструктуры, расположенные в границах

количество квартир в многоквартирном доме, в том числе приватизированных; количество зарегистрированных граждан в отношении жилых объектов недвижимости; количество прописанных граждан в квартирах предоставленных по социальному найму.	территории развития; объекты инженерно-технической инфраструктуры, расположенные за границами территории развития, и границы их «зон обслуживания».
---	---

Исходные данные проекта включают систематизированную информацию о жилых домах, иных объектах капитального строительства, земельных участках и их правообладателях. Результатом их подготовки должны стать два документа:

1) проект границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о РЗТ;

2) информация о земельных участках, иных объектах недвижимости, правообладателях недвижимости, расположенных в соответствующих границах.

При подготовке проекта границ застроенной территории, планируемой к развитию, следует помнить, что на такой территории в соответствии с частями 3 и 4 статьи 46¹ ГрК РФ могут находиться только следующие виды объектов:

а) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании адресной программы, утверждённой представительным органом местного самоуправления;

в) объекты, не соответствующие градостроительному регламенту, определённому правилами землепользования и застройки (до 1 января 2017

года) или объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 статьи 46.1 ГрК РФ, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах (после 1 января 2017 года в соответствии с Федеральным законом № 373-ФЗ).

Часть 3 статьи 46¹ ГрК РФ построена таким образом, что для принятия решения о РЗТ на ней, как минимум, должны быть расположены объекты «а» или объекты «б». При этом допускаются различные сочетания установленных объектов в границах территории, планируемой к развитию.

Границы земельных участков перечисленных выше объектов, должны быть отражены в составе проекта границ территории развития, который не должен пересекать границы земельных участков, каждый под своим условным номером. Особое внимание уделяется обозначению земельных участков под существующими многоквартирными домами, не прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, не предоставленных физическим или юридическим лицам. Кроме того, указываются параметрические характеристики объектов, отображенных на схеме, а также приводятся расчёты баланса «потребности-ресурсы» в натуральных показателях соотношения объёмов строительства и соответствующих им объёмов инфраструктурного обеспечения.

Блок № 2 содержит информацию о ретроспективной и перспективной динамике цен продаж жилья на вторичном и первичном рынках применительно к различным типам жилья, а также иные сведения, включая информацию:

а) о динамике соотношения платёжеспособного спроса и предложения жилья;

б) о ценах продажи и аренды жилых и нежилых помещений различных типов жилья на рынке: предшествующие 2-3 года, настоящее время, экспертный прогноз изменений, оценка объема рынка;

в) о конкурирующих проектах и их оценке;

г) о месте планируемого проекта в соотношении с планами по развитию смежных с ним территорий с точки зрения потребительского спроса.

В целях более объективной оценки экономической ситуации на рынке жилья и определения параметров обсуждаемого проекта необходимо проанализировать, каким образом будут приобретаться права на земельные участки в границах территории, планируемой к развитию. Будут ли эти земельные участки приобретаться застройщиком у частных лиц, или такие земельные участки, находящиеся в публичной собственности или они будут предоставляться застройщику уполномоченными органами власти в целях их комплексного освоения или РЗТ? По результатам такой оценки необходимо ответить на вопрос об объеме предложения застройщикам земельных участков. При прогнозировании ситуация может моделироваться по двум различным направлениям в зависимости от того, располагает ли администрация свободными земельными участками и заинтересована ли она в их вовлечении в оборот (см. Таблицу 23).

Таблица 23 - Варианты моделирования в зависимости от наличия заинтересованности администрации муниципального образования

Отсутствие предложения земельных участков со стороны администрации	Наращивание предложения земельных участков со стороны администрации земельных участков
При сохранении такой ситуации для анализируемого проекта могут возникнуть негативные последствия.	Указанная ситуация сопровождается активными действиями администрации по вовлечению в

Прежде всего, возрастет цена существующих частных земельных участков (вместе с объектами недвижимости), в том числе тех земельных участков, которые планируется выкупить (в рамках гражданско-правовых отношений) в пределах анализируемой территории развития. Возросшая цена выкупа спровоцирует увеличение затрат, снизит прибыль, может превратить проект в нерентабельный. В случае, когда проекту в таких условиях удастся сохранить приемлемый уровень рентабельности, возросшая конкуренция повысит риск того, что инициатору проекта не удастся выиграть аукцион и проект получит девелопер - конкурент, выигравший торги. Указанный возросший риск – это одновременно возросший риск безвозвратно потерять затраты, потраченные на организацию проекта его инициатором. Кроме того, возрастание затрат и рисков может достичь такого положения, когда стремление покрыть затраты возрастающей продажной ценой «упрётся» в потолок покупательной	оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности и неиспользуемых, или используемых не по назначению, а также расширением границ населённого пункта за счёт земель иных категорий. Последствия для анализируемого проекта будут более благоприятными, чем при развитии ситуации по первому направлению.
--	--

способности граждан, желающих купить жильё. Такой невыгодный в экономическом отношении процесс строительства замедляется и останавливается.	
--	--

Блок № 3 включает расчёт прогнозируемых затрат и поступлений, а также анализ полученных по результатам расчета показателей. Первоначально фиксируются соответствующие прогнозные показатели (см. Таблицу 24). Затем прогнозируемые расчеты сопоставляются и принимается одно из следующих решений:

1) по причине приемлемости результатов (проект рентабельный) завершить расчеты и приступить к инициативным действиям по реализации проекта в соответствии с результатами расчёта, уточняя, дополняя, модифицируя их по мере продвижения проекта на соответствующих этапах;

2) по причине неприемлемости результатов расчёта (проект не может быть переведён в разряд рентабельных) остановить процесс расчёта и отказаться от реализации проекта;

3) по причине неудовлетворительности результатов (проект не рентабельный) продолжить процесс расчёта путём изменения параметров проекта и отработки вопросов привлечения партнёров (которые возьмут на себя часть затрат по строительству инженерной и социальной инфраструктур). При принятии указанного решения меняются показатели проекта, перераспределяется ответственность партнёров и производится итерация расчётов, за ней – следующая и так до тех пор, пока не будет принято решение о рентабельности проекта.

Таблица 24 - Прогнозируемые затраты и поступления

Прогнозируемые затраты	Прогнозируемые поступления
1) затраты на переселение, снос (с учётом рисков и покрытия таких рисков дополнительными размерами компенсации); 2) затраты на строительство жилья, социальных объектов, объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и иные затраты, в том числе закладываемый «запас» на покрытие различных видов рисков.	1) поступления от продажи жилья различных типов; 2) поступления от продажи соответствующих коммерческих объектов, помещений; 3) поступления от сдачи в аренду коммерческих помещений.

3.4. Критерии выбора приемлемого варианта проекта

Выбор приемлемого варианта организации проекта осуществляется на основании комплекса факторов. Ключевым критерием является экономическая эффективность проекта. Этот критерий должен включать в себя и такие факторы, как целесообразность заложенных в проекте архитектурно-планировочных решений, наличие достаточного рыночного спроса, наличие достаточных мощностей у застройщика, способность завершить проект в запланированный период времени.

Несмотря на столь широкий круг факторов, которые имеют значение при выборе оптимального варианта проекта, стоит уточнить, каким образом они учитываются. Большая часть факторов имеет ограничительный характер. Это значит, что в соответствии с этими предпосылками исходные параметры проекта не могут изменяться далее некоторых зафиксированных пределов либо по причине физической неосуществимости проекта при таких предпосылках, либо по причине очевидной потери эффективности при

допущении таких предпосылок. К факторам данного вида, прежде всего, относятся объём платёжеспособного рыночного спроса, наличие ограниченных строительных мощностей у застройщика, целесообразность планировочных решений, их соответствие конфигурации рассматриваемого земельного участка, а также адекватность архитектурным решениям, традиционным для данного населённого пункта. Такие факторы учитываются путём пошагового, поэтапного формирования проекта, отработки сценариев его организации и осуществления. Необходимость расчётных вариантов, этапов приближения к наилучшему (в заданных обстоятельствах) решению определяется тем, что принципиально невозможно получить «все и сразу». Должно быть определено некоторое пространство приемлемых вариантов. Первоначально путём отсека вариантов неприемлемых, затем - путём детализации характеристик и параметров выбранной области приемлемых вариантов вплоть до нахождения оптимального варианта в рамках приемлемой области вариантов. Такой пошаговый метод использования итерационных расчётов целесообразно применять не только на стадии подготовки проекта, но и на стадии его реализации.

Экономическая эффективность проекта определяется как прямыми показателями прибыльности проекта, так и косвенными. К косвенным показателям можно отнести, например, показатель продолжительности проекта. Это связано с тем, что для любого инвестора наиболее привлекательными являются проекты, позволяющие как можно скорее получить отдачу, возратить вложенные средства и получить возможность вложить их в другие проекты. Таким образом, чем короче срок реализации проекта и выше скорость оборачиваемости средств, тем более привлекательным для застройщика является проект. Немалое значение имеет и структура денежных потоков связанных с проектом. Проекты, в которых потоки расходов и доходов наиболее сглажены и в наименьшей степени разведены по времени, а также максимально прогнозируемы, являются более привлекательными.

Отличительной особенностью анализа, производимого на начальной стадии подготовки проекта, является ограниченность информации о временной структуре затрат и потоков доходов. Эти показатели учитываются в процессе формирования модели проекта. Другими словами, в предпосылках закладываются такие показатели, которые позволяют осуществить проект в достаточно сжатые сроки, а распределение этапов реализации проекта во времени осуществляется с учётом максимальной сглаженности потоков расходов и доходов, что подразумевает максимально быструю оборачиваемость средств. Такая установка неизбежно должна корректироваться пониманием особенностей конкретной ситуации, а также сценарным подходом к моделированию проекта. Такое моделирование неизбежно содержит в себе элементы предвидения, холодного расчёта и воображения, то есть является проявлением творческого процесса.

Определение экономической эффективности проекта в абсолютном выражении во многом диктуется спецификой расчётной модели. В соответствии с традиционными моделями, используемыми при финансовой оценке проектов значительной продолжительности, одним из таких показателей является NPV (Net Present Value – приведённая текущая стоимость). Этот показатель рассчитывается как сумма всех исходящих и входящих денежных потоков по проекту, приведённых к сегодняшнему дню, с учётом прогноза удешевления денег в будущем (продисконтированных). NPV рассчитывается в абсолютном (денежном) выражении. Основным пороговым значением при традиционном использовании этого показателя является $NPV = 0$. В общем случае такое значение свидетельствует о том, что проект выходит на окупаемость с учётом инфляции. Обычно в моделях подобного типа при расчёте ставки дисконтирования учитывается также степень рыночного риска и альтернативная доходность (доходность которую можно получить, вложив те же средства в другие проекты), в этом случае нулевое значение приведенной стоимости отражает не только окупаемость, но и способность проекта обеспечить прибыльность на уровне не ниже

рыночного. Однако, в данном проекте у нас нет возможности рассчитать ставку дисконтирования таким образом. Нам не доступна информация о средней доходности по типовым проектам такого типа в данном регионе ввиду уникальности рассматриваемого проекта (отсутствие достаточного количества прецедентов – примеров). Ещё в меньшей степени поддаётся анализу степень чувствительности нашего проекта к рыночному риску, а следовательно и значение премии за риск. В результате мы используем в качестве коэффициента дисконтирования – ставку рефинансирования Центрального Банка РФ, которая является отражением средней минимальной доходности (в первую очередь перекрывающей ожидаемую инфляцию) по экономике страны в целом. При таких предпосылках мы не можем использовать значение $NPV = 0$ за ключевой критерий минимальной эффективности.

При описанных выше предпосылках ключевым показателем экономической эффективности, учитываемым при выборе оптимального варианта реализации проекта, является коэффициент дисконтированной доходности. Этот коэффициент рассчитывается как процентное превышение суммы дисконтированных доходов над суммой дисконтированных расходов. Единственное значимое преимущество, которое данный показатель имеет над NPV , рассчитываемом в абсолютном (денежном) выражении, заключается в том, что мы легко можем установить некое универсальное пороговое значение для этого показателя. В рамках данной методики для «иллюстрации» её применения предположим, что для некоторого проекта экспертным путём установлено пороговое значение в 15%. Подразумевается, что это значение согласно экспертным оценкам обеспечивает доходность, сопоставимую со средней доходностью девелоперских проектов по России. Таким образом, вариант проекта, достигающий по результатам расчётной модели 15% дисконтированной доходности, считается удовлетворительным и может рассматриваться как приемлемый для застройщика (в рамках принятых допущений). Для того чтобы учесть при расчётах и интересы

местных властей, пороговая прибыльность должна устанавливаться на уровне, несколько превышающем барьер, установленный для застройщика. Это связано с тем, что проект должен генерировать достаточно средств, для того, чтобы девелопер мог выплатить некоторую существенную для бюджета сумму денег на аукционе за право развития рассматриваемой территории без ущерба для общей привлекательности проекта. Другими словами прибыльность проекта как минимум должна превышать барьер, установленный экспертным путём, на величину суммы, которую местный бюджет рассчитывает получить за продажу права на развитие территории.

Следует уточнить, что при использовании коэффициента дисконтированной доходности в качестве показателя эффективности целесообразно рассматривать два критерия его оптимальности. Во-первых, это преодоление установленного порогового значения, что позволяет рассматривать данный вариант проекта как возможный. Во-вторых, критерий максимизации. Согласно критерию максимизации оптимальным является вариант проекта, при котором рассматриваемый показатель прибыльности (в данном случае может рассматриваться как коэффициент дисконтированной доходности, так и NPV) достигает наибольшего значения из всех допустимых вариантов. Конечно, учесть все допустимые варианты зачастую не представляется возможным, в связи с этим при подборе оптимального варианта важно выявить основные показатели, в наибольшей степени влияющие на повышение показателей прибыльности, и варьировать их в пределах заданных ограничений с тем чтобы достигнуть максимального экономического результата.

Говоря о специфике используемой модели, необходимо указать на дополнительный критерий эффективности вариантов проекта. Дело в том, что модель предусматривает механизм повышения рентабельности проекта для застройщика за счёт возможности переложения части затрат на развитие различных типов инфраструктуры на местный бюджет. Подобные меры, безусловно, делают проект более привлекательным для застройщика, но

усложняют организационную схему проекта, а также налагают соответствующую финансовую нагрузку на местный бюджет. В общем случае привлечение ресурсов местного бюджета нежелательно.

Таким образом, если проект способен обеспечить удовлетворительную прибыльность при условии того, что застройщик несёт все издержки связанные с развитием инфраструктуры, данный вариант стоит считать оптимальным. В случае недостижения искомого порогового значения прибыльности необходимо рассмотреть варианты её повышения при помощи использования описанного выше механизма. Причём перераспределение нагрузки в сторону местного бюджета должно осуществляться лишь в том объёме, который необходим для достижения минимально допустимой нормы прибыльности. Следует подчеркнуть, что в нынешней ситуации необходимость расчётов по оценке перераспределения финансовых нагрузок объясняется невозможностью достижения положительных экономических результатов для подавляющего большинства девелоперских проектов. Иными словами – необходимо партнёрство между органами власти и частными застройщиками-девелоперами.

С учётом всех вышеизложенных критериев определения оптимального варианта проекта можно описать механизм выбора варианта проекта следующим образом. В первую очередь определяются допустимые пределы варьирования исходных параметров проекта. Эти параметры включают в себя тип застройки, общий объём строительства, дополнительные объекты которые планируется построить, себестоимость строительных работ и прочее. Пределы изменения данных показателей устанавливаются на основании информации о специфике земельного участка, регионального рынка жилой недвижимости, перспектив изменения спроса на жильё, производственных мощностей застройщика и т.д. На следующем этапе формируется временная структура модели. Она формируется с учётом критерия обеспечения максимальной оборачиваемости вкладываемых средств, что предполагает максимально краткие сроки осуществления

проекта и распределение затрат во времени таким образом, чтобы максимально сгладить и сблизить во времени оттоки и притоки денежных средств. Далее проводится анализ прибыльности предлагаемого варианта. В первую очередь проект оценивается на предмет достижения минимальной требуемой прибыльности (15% + цена соответствующего права, выставляемого на аукцион). Также осуществляется проверка варианта на удовлетворение критерию максимизации прибыли. Для этого варьируются различные исходные параметры проекта, при этом определяются пути увеличения экономической эффективности проекта. Когда увеличение прибыльности за счёт подбора изменяемых параметров исчерпано, есть два варианта дальнейших действий. В случае не достижения порогового значения доходности применяется механизм перераспределения затрат на развитие инфраструктуры за счёт местного бюджета. Этот процесс продолжается до тех пор, пока не будет найден вариант распределения расходов, обеспечивающий допустимую прибыльность проекта для застройщика при минимально возможной нагрузке на местный бюджет. Если же даже с использованием перераспределительного механизма достигнуть приемлемых показателей не удаётся, проект признаётся нерентабельным. В случае если требуемая доходность достигается, последний вариант признаётся приемлемым и принимается для дальнейшей разработки и реализации.

3.5 Инструменты решения проблем формирования и реализации проектов по развитию застроенных территорий

В таблице 25 представлены инструменты решения проблем при реализации проектов РЗТ.

Таблица 25 – Проблемы и инструменты решения проблем применения института РЗТ

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
Проблема № 1 – проблема нерентабельности проектов РЗТ по причине малой площади территорий таких проектов (в т.ч. большое количество расселяемых, нуждающихся в таком количестве жилых помещений, которое невозможно создать непосредственно на территории расположения аварийных и ветхих многоквартирных домов), отсутствия реального партнерства между инвестором и городом.	Инструмент № 1 – создание правовых возможностей для включения в границы проекта РЗТ объектов, не являющихся ветхими и аварийными многоквартирными домами, в целях обеспечения комплексного развития. Согласно ГрК РФ в официально определяемых границах территории развития должны обязательно располагаться ветхие и аварийные многоквартирные дома. Однако на практике на соответствующих территориях могут располагаться и иные объекты, например, индивидуальные дома, гаражи, некапитальные строения либо к таким территориям могут примыкать кварталы с ветхой застройкой и деградирующей средой, но без многоквартирных домов. В таких случаях целесообразна реализация комплексного проекта редевелопмента, который охватывал бы также иные территории, формально не определяемые ГрК РФ. Включение не являющихся многоквартирными домами объектов в границы территории развития не предусмотрено ГрК РФ в его новой редакции¹²¹, что подрывает экономическую привлекательность проекта, снижает возможности для целостных в градостроительном отношении решений. В изменённых условиях для обеспечения рентабельности проекта в

¹²¹ Такие ограничения введены Федеральным законом № 373-ФЗ. Согласно этому закону, как уже упомянуто выше, упразднена возможность включать в границы территории, подлежащей развитию, земельных участков, иных объектов недвижимости, которые не соответствуют правилам землепользования и застройки.

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
	соответствующих случаях потребуется: - расширить <i>границы территории проекта РЗТ</i> по отношению к официально установленным <i>границам территории развития</i>, включив иные объекты, необходимые для реализации целостного проекта; - произвести выкуп иных объектов недвижимости в пределах части территории проекта, которая выходит за официально установленные границы территории развития. Инструмент № 2 – параллельно (одновременно) с использованием института РЗТ предлагается использовать институт «масштабных инвестиционных проектов» - институт предоставления частным лицам без торгов земельных участков из публичной собственности для строительства за пределами границ проекта РЗТ - строительства, каковым может быть строительство дополнительных МКД для расселения граждан из аварийных и ветхих МКД, расположенных в границах проекта РЗТ. Данный инструмент предусмотрен статьей 39.6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ). Применение указанного инструмента предоставляет дополнительные возможности для решения проблемы № 1 следующим образом: 1) вблизи территории проекта РЗТ изыскивается, образуется находящийся в публичной собственности земельный участок для строительства МКД;

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
	2) указанный земельный участок согласно ЗК РФ предоставляется без торгов на правах аренды одному из трёх лиц (принятие решения относительно того, кому передаётся земельный участок, должно приниматься с учётом результатов моделирования проекта РЗТ: - победителю аукциона на право развития территории (для этого в договоре о РЗТ должно быть зафиксировано соответствующее обязательство администрации с указанием сроков его исполнения и последствий неисполнения); - подрядчику администрации, выполняющего строительство МКД для расселения граждан с территории проекта РЗТ (выполнение такого строительства должно быть строго скоординировано по параметрам и скоординировано по срокам с проектом РЗТ с указанием соответствующих обязательств администрации в договоре о РЗТ); - иному лицу, выполняющего строительство МКД для расселения граждан с территории проекта РЗТ (выполнение такого строительства должно быть строго скоординировано по параметрам и синхронизировано по срокам с проектом РЗТ с указанием соответствующих обязательств администрации в договоре о РЗТ); 3) возможность для выполнения указанных действий должна быть обеспечена соответствующей региональной и местной нормативной правовой базой, а именно:

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
	- в соответствии с ЗК РФ должен быть принят региональный закон о «масштабных инвестиционных проектах»¹²²; - в указанном региональном законе должна быть позиция относительно причисления к «масштабным инвестиционным проектам» тех проектов, которые связаны с расселением граждан из ветхих многоквартирных домов согласно соответствующим программам¹²³. - должны быть произведены усовершенствования в муниципальных программах, посвящённых расселению граждан из аварийных и ветхих многоквартирных домов, - усовершенствования, превращающие эти программы в планы действий (в «дорожные карты»), составленные с учётом результатов моделирования проектов РЗТ. Инструмент № 3 – использование института обмена земельных участков. Использование инструмента обмена земельных участков, предусмотрено главой V2 ЗК РФ. В соответствии со статьей 39²¹ ЗК РФ допускается обмен земельного участка,

¹²² См.пп.3 п.2 ст.39.6 ЗК РФ: «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления...3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для... реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации».

¹²³ Аналогичные примеры имеются. Так, например, в Законе Московской области от 18 марта 2015 г. № 27/2015-ОЗ «Об установлении критериев...» предусмотрено, что одним из критериев, которым должен соответствовать инвестиционный проект, планируемый к реализации, является **строительство** в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта «индивидуальных жилых домов, **многоквартирных домов**, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, а также **гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда**». Аналогичные критерии можно обнаружить и в иных субъектах Российской Федерации: в Ленинградской области (плюс дополнительное условие, «что общая площадь квартир в таком многоквартирном доме, предназначенная для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, составляет не менее 60 процентов»), Республике Дагестан, Брянской области.

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
	находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, который предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры или на котором расположены указанные объекты. Так, например, инвестор осуществляет на своем земельном участке строительство детского сада (школы) или использует его для строительства автомобильной дороги местного значения. По результатам такого строительства, ориентированного на достижение определенных показателей при выполнении конкретных муниципальных задач, администрация может предоставить инвестору свободный земельный участок. Инструмент № 4 – использование моделирования проектов РЗТ, позволяющего до принятия официальных юридически обязательных решений определять степень рентабельности проектов, а в случаях отсутствия рентабельности, или её недостаточности содействовать внесению изменений в нормативную правовую базу (ПЗЗ) ради обеспечения возможности достижения приемлемого уровня рентабельности.
Проблема № 2 – высокая вероятность блокирования	Инструмент № 4 – использование моделирования проектов РЗТ, позволяющего, среди прочего, моделировать проект таким образом, чтобы предусматривать

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
реализации проекта РЗТ в случаях, когда хотя бы один или несколько собственников недвижимости не согласны на продажу своей недвижимости и переезд либо на переселение из аварийного жилья.	«страховой резерв» - запас дополнительных площадей на случай возникновения указанных ситуаций блокирования проекта, то есть, создание возможности предъявлять соответствующим субъектам «предложения от которых невозможно отказаться» - предложения в обмен на существующую плохо обеспеченную жилую площадь получать благоустроенную жилую площадь в 2-3 раза большую существующей и в несколько раз дороже существующей.
	Инструмент № 5 – использование в соответствующих случаях и в соответствии с законодательством процедур признания жилых площадей аварийными. Имеется в виду то, что в законодательстве нет запрета на принятие соответствующих решений после заключения договора о развитии застроенной территории. Для того, чтобы признать многоквартирный дом аварийным, необходимо соблюсти процедуру, предусмотренную Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». По заявлению заинтересованного лица создается комиссия, которой в случае наличия

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
	соответствующих признаков принимается заключение о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу ¹²⁴ .
Проблема № 3 - отсутствие в законодательстве порядка выкупа инвестором объектов недвижимости, расположенных в границах территории, подлежащей развитию	Инструмент № 1 (см. выше) - создание правовых возможностей для включения в границы проекта РЗТ объектов, не являющихся ветхими и аварийными многоквартирными домами, в целях обеспечения комплексного развития.
Проблема № 4 – нежелание инвестора заниматься освобождением и отселением жителей с земельных участков, на которых документацией по планировке территорий в рамках РЗТ предусмотрено строительство социальных объектов.	Инструмент № 4 (см. выше) – использование моделирования» проектов РЗТ.
	Инструмент № 2 (см. выше) – использование института «масштабных инвестиционных проектов».
Проблема № 5 – риск отсутствия, недостатка	Инструмент № 4 – использование моделирования проектов РЗТ. Указанное моделирование является одним из лучших способов повышения

¹²⁴ См. пункт 7 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47. На основании полученного заключения соответствующий орган местного самоуправления в течение 30 дней принимает решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу (см. п.49 Постановления от 28.01.2006 г. № 47).

Проблемы	Инструменты решения соответствующих проблем
квалифицированных кадров для качественного моделирования проектов РЗТ и определения оптимальных условий проведения аукционов на право РЗТ.	квалификации специалистов в отношении понимания и использования технологий реального градорегулирования. Повышение квалификации должно происходить, в том числе, в процессе выработки и реализации реальной градостроительной политики, реальность которой возникает и развёртывается, в частности, из понимания технологий моделирования проектов РЗТ.

Заключение

Основные выводы и рекомендации органам местного самоуправления по активизации процессов преобразования территорий с ветхой жилой застройкой, а также предложения по совершенствованию федерального законодательства состоят в следующем.

1. Из трех исследованных городов только в двух городах (Калининград и Новосибирск) удалось сформировать экономически привлекательные проекты РЗТ, отвечающие требованиям комплексности градостроительных решений. Таким образом, институт РЗТ не может быть и не должен быть универсальным для всех без исключения случаев.

2. Необходимым условием обеспечения инвестиционной привлекательности проектов РЗТ является включение в границы территории развития дополнительных территорий, занятых иными объектами (кроме многоквартирных домов, признанных аварийными и включенных в адресные программы по переселению), например, индивидуальными домами, некапитальными строениями, гаражами и др.

3. Программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья должны разрабатываться на основе результатов градостроительного и экономического моделирования потенциальных проектов РЗТ, которые, в свою очередь, могут являться основанием для внесения изменений в генеральный план, ПЗЗ, документы бюджетного планирования.

4. Результаты дистанционного моделирования проектов РЗТ в Калининграде, Новосибирске и Белгороде показали, что основным правовым инструментом, обеспечивающим привлекательность проектов РЗТ для частных инвестиций даже в наиболее экономически благополучных городах, является включение в границы проекта объектов, не соответствующих градостроительному регламенту. Такая возможность будет исключена с 1 января 2017 года Федеральным законом № 373-ФЗ, что может заблокировать применение института РЗТ в российских городах.

5. Выявленные в результате исследования проблемы требуют как экономического, так и законодательного решения. Приоритетными направлениями совершенствования законодательства в целях активизации процессов развития ветхих жилых застроенных территорий¹²⁵ являются:

- О обеспечение возможности включения в границы территории развития земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства, если такие виды разрешенного использования земельных участков не соответствуют градостроительному регламенту и сноса, реконструкции расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства и (или) временных построек;
- О совершенствование правового регулирования определения выкупной цены жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- О внедрение новых процедур взаимодействия лица, заключившего договор о развитии застроенной территории, с собственниками недвижимого имущества, расположенного на таких территориях;
- О регламентация механизма получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения при развитии застроенных территорий;
- О упрощение осуществления кадастрового учета многоквартирных домов, подлежащих сносу или реконструкции.

¹²⁵Такие предложения были подготовлены Институтом экономики города по заказу НОСТРОЙ и Национального объединения застройщиков жилья в 2014 году. См. Концепцию совершенствования отношений в сфере развития застроенных территорий, подготовленную ИЭГ (www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/koncepciya_rzt_01_04_14_itog-1.pdf)

Список использованных источников

Используемые нормативные правовые акты

1. Решение Окружного Совета депутатов города Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427 «Об утверждении новой редакции муниципальной адресной Программы по сносу, реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г. Калининграда на 2012-2016 годы
2. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»
3. Постановление администрации города Белгорода от 15 августа 2007 года № 113 «О развитии застроенных территорий города Белгорода»
4. Решение городской Думы Краснодара от 24 февраля 2011 г. № 8 п. 8 «Об утверждении стратегии инвестиционного развития муниципального образования город Краснодар до 2030 года»
5. Постановление Администрации г. Томска от 19 сентября 2014 г. № 944 «Об утверждении муниципальной программы "Доступное и комфортное жилье" на 2015-2025 годы»
6. Постановление администрации города Белгорода от 7 ноября 2014 г. № 222 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Белгорода на 2015 - 2020 годы»
7. Распоряжение Администрации города Омска от 25 ноября 2015 г. № 441-р «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах: улица Арсеньева - улица 2-я Челюскинцев в Центральном административном округе города Омска»
8. Постановление Администрации городского округа Самара от 1 июля 2011 г. № 750 «Об утверждении муниципальной программы городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2017 годы

Материалы судебной практики

1. Решение Арбитражный суд Белгородской области от 11 сентября 2012 г. по делу № А08-5548/2011

Использованные источники сети «Интернет»

1. <http://archiv.nop.ru/upload/iblock/7f6/%D0%9F%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B0.pdf>
2. <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/1875.html>
3. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>
4. <http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2016/04/04/%D0%91%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%8C-%D0%B7%D0%B0%201%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202016.rtf>
5. [http://investkuban.ru/invplosch/?otrasl\[\]=%D1%F2%F0%EE%E8%F2%E5%EB%FC%F1%F2%E2%EE&page=4](http://investkuban.ru/invplosch/?otrasl[]=%D1%F2%F0%EE%E8%F2%E5%EB%FC%F1%F2%E2%EE&page=4)
6. <http://investkuban.ru/invprj/>
7. <http://kaliningrad.bezformata.ru/listnews/proklyatoe-mesto/10641565/>
8. <http://kgd.ru/news/transport/item/39381-arhitektor-bez-mnogourovnevnyh-stoyanok-v-kaliningrade-vozniknet-kollaps>
9. <http://kvnews.ru/news-feed/meriya-omska-vystavlyaet-na-torgi-ploshchadku-regeneratsii-zastroyki>
10. <http://metr-nsk.ru/analytic/82/>
11. http://novo-sibirsk.ru/dep/land/news_1160/37712/
12. <http://pobedy81.narod.ru/>
13. <http://realty.dmir.ru/novosibirsk/prices/ceny-na-kvartiry-v-novosibirske/>
14. <http://torgi.admin.tomsk.ru/invest>
15. http://torgi.admin.tomsk.ru/parcels?field_parcel_enduse_tid=25&field_objbid_square_parcel_value=All&combine=All

16. <http://uzio-ufa.ru/index.php/informatsionnye-soobshcheniya-po-zu/112-informatsiya-o-torgakh-zu/519-15-yanvarya-2016g-torgi-po-prodazhe-prava-na-zaklyuchenie-dogovorov-o-razvitii-zastroennykh-territorij>
17. <http://volga.news/article/53540.html>
18. <http://www.35media.ru/news/2016/01/06/novyj-kvartal-poyavitsya-v-cherepovtse>
19. <http://www.admomsk.ru/web/guest/government/divisions/32/auction/land>
20. <http://www.beladm.ru/publications/publication/v-merii-obsudili-itogi-raboty-zhilishnogo-upravlen/>
21. <http://www.cherinfo.ru/notification/76821>
22. <http://www.ekburg.ru/news/24/59120-razvitie-zastroennykh-territoriy-za-pyat-let-polozhitelnaya-dinamika/>
23. http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/pravilo/pravilo_culture.jpg
24. http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/pravilo/pravilo_zon_2016_03.jpg
25. http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/project_plan_utv/detail.php?ID=208688
26. http://www.klgd.ru/may_ukaz/ukaz_600.php?print=Y
27. http://www.klgd.ru/municipal_services/gkh/ukinfo/buildings/
28. <http://www.klgd.ru/property/rasselen/rasselen.php>
29. <http://www.minstroyrf.ru/press/glava-minstroya-rossii-mikhail-men-nagradil-pobediteley-ii-ezhegodnogo-gradostroitel'nogo-konkursa/>
30. <http://www.n-s-k.net/fix/analitics/70>
31. <http://www.rosrealt.ru/Kaliningrad/cena/190>
32. <http://www.urbaneconomics.ru/node/4617>
33. http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/59_faq_trutnev.pdf
34. http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/koncepciya_rzt_01_04_14_itog-1.pdf
35. <http://www.vseon.com/themes/zhilaya-nedvizhimost/item/3752.html>
36. <http://xn--80ac4aiclfg2hua.xn--p1ai/news-archive/i43112-saratov-v-chisle-otstaushchix-gorodov-po-ra>
37. http://zastroyschiki39.ru/houses/146_na-pr.-pobedy---ul.-stanochnoi

38. <http://zelen-gorod.ru/articles/6296-obzor-rynka-kvartir-kaliningrada>
39. <http://zelen-gorod.ru/kaliningrad/novostroiki/3585-novyj-zhiloj-dom-na-prospekte-pobedy>
40. <https://2gis.ru/>
41. <https://cheladmin.ru/ru/administraciya-goroda/struktura-upravleniya/komitet-ekonomiki-g-chelyabinska/doklad-glavy-goroda-chelyabinska-o-rezultatah>
42. <https://cheladmin.ru/ru/auction>
43. <https://maps.google.ru/>
44. <https://pkk5.rosreestr.ru/>
45. <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=11365199&lotId=11365345&prevPageN=0https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=11365199&lotId=11365345&prevPageN=0>
46. <https://ufacity.info/press/news/216393.html>
47. https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/prodam/mashinomesto/podzemnyy_parking
48. <https://www.krd.ru/departament-ekonomicheskogo-razvitiya-investitsiy-i-vneshnikh-svyazey/auksiony-konkursy-torgi/>
49. <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/mo?tid=2220468&sort=indicatorIndex&order=asc&page=1&limit=100>
50. <https://yandex.ru/maps/>

Иные источники:

1. Городская среда: воздействие правовых норм на повышение качества, Э.К. Трутнев; Фонд «Институт экономики города», 2014, 18 стр. ISBN: 978-5-8130-0177-2.

Приложения

Основные положения концепции договора о развитии застроенной территории

Договор о РЗТ заключается между администрацией муниципального образования на основании результатов открытого аукциона. Договор подписывается с победителем или с лицом, признанным единственным участником аукциона.

К существенным условиям договора согласно части 3 статьи 46² ГрК РФ отнесены:

1. Сведения о местоположении, площади застроенной территории, перечень адресов объектов капитального строительства, расположенных в ее границах. При этом необходимо указать сведения о градостроительном регламенте, предусмотренном для застроенной территории;

2. Цена права на заключение договора должна быть указана со ссылкой на протокол аукционной комиссии. Следует установить порядок и сроки выплаты суммы за право заключения договора. Может предусматриваться определенный план-график выплаты цены права на заключение договора.

3. Обязанности и права сторон. В классическом договоре обязанности следуют за правами. В договоре о РЗТ большая часть прав возникает по мере того, как стороны исполняют свои обязанности. Кроме того, часть обязательств сторон, предусмотренных частью 3 статьи 46² ГрК РФ, требует дополнительного уточнения. В частности, обязательство застройщика по подготовке проекта планировки застроенной территории должно быть дополнено требованием о соответствии проекта планировки техническим условиям подключения объектов капитального строительства в границах территории развития. Отдельно в договоре должно быть зафиксировано обязательство по обеспечению подготовки застройщиком или органом местного самоуправления землеустроительной документации для государственного кадастрового учета сформированных земельных участков,

в том числе земельных участков в составе территорий общего пользования, а также последующий государственный кадастровый учет указанных земельных участков. Особое внимание необходимо уделить обязательству по подготовке и осуществлению строительства на застроенной территории. При определении содержания указанного обязательства возможны различные варианты: застройщик может обеспечивать действия в отношении всех объектов в границах застроенной территории или часть объектов может быть обеспечена администрацией. В зависимости от объема взятых на себя обязательств по указанному вопросу сторонам надлежит согласовать условия подготовки проектной документации для отдельных объектов капитального строительства, обеспечения проведения государственной экспертизы проектной документации, получения разрешений на строительство.

Кроме того, договором может быть предусмотрена возможность оформлять поэтапно права на земельные участки, образованные в границах застроенной территории, по мере расселения части многоквартирных домов, получать разрешения на строительство на таких земельных участках.

В договоре предлагается установить обязательство застройщика заключить с организациями коммунального комплекса публичные договоры на подключение построенных, реконструированных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технической инфраструктуры, строительство, реконструкцию, модернизацию которых должны обеспечить ресурсоснабжающие организации в соответствии с договорами на реализацию инвестиционных программ, заключёнными между администрацией и ресурсоснабжающими организациями, а также в соответствии с техническими условиями подключения объектов капитального строительства в границах территории развития. В случае выбора варианта, при котором часть объектов по результатам реализации условий договора подлежит передаче администрации, в приложении к договору должен быть представлен перечень таких объектов.

Также в целях обеспечения координационного взаимодействия сторон

предлагается установить обязанность сторон предоставлять друг другу по запросу информацию и документов, необходимых для осуществления контроля за выполнением условий договора.

4. Срок договора. В обязательном порядке указывается, с какого момента договор считается заключенным (как правило, договор считается заключенным с даты его подписания сторонами). Необходимо зафиксировать в договоре, что он действует до полного исполнения сторонами обязательств, при этом надлежит указать предельный (разумный) срок, выйдя за рамки которого будет предусмотрена ответственность сторон. Если в ходе реализации договора возникает необходимость переноса срока его действия, то это оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса срока и штрафные санкции, налагаемые на то сторону, по чьей вине возникла необходимость переноса срока действия.

5. Ответственность сторон. В договоре кроме общих положений о том, что в случае нарушения одной из сторон сроков (в том числе промежуточных) исполнения обязательств по договору причинённые убытки возмещаются в полном объёме, необходимо зафиксировать особенности взыскания неустойки. Неустойку предлагается понимать как выраженную в рублях величину, определяемую умножением действующей на день просрочки ставки рефинансирования Центрального банка РФ на определенный коэффициент и на цену права на заключение договора, за каждый день просрочки начиная со дня, следующего после дня истечения срока, предусмотренного планом-графиком, вплоть до полного исполнения соответствующих обязательств по договору. В зависимости от содержания обязательства, которое было нарушено, предусматриваются коэффициенты в значении от 1.0 до 2.0.

6. Иные положения. Договором должно быть предусмотрено, что в целях исполнения обязательств застройщика он предоставляет администрации банковскую гарантию или заключает договор страхования своей ответственности, фиксируется сумма, на которую представляется

обеспечение. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. Кроме того, в договоре надлежит зафиксировать порядок взаимодействия сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, а также положение, что все спорные вопросы разрешаются путем проведения переговоров.

Также необходимо предусмотреть, что неотъемлемой частью договора являются следующие документы:

- решение главы местной администрации о РЗТ;
- проект границ территории, в отношении которой принято решение о РЗТ;
- заключения межведомственной комиссии о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу;
- постановления главы местной администрации об изъятии жилых помещений в многоквартирных жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Концепцией предлагается считать неотъемлемой частью договора о РЗТ следующие приложения:

- Проект границ застроенной территории, в отношении развития которой заключён договор;
- Градостроительный регламент в отношении застроенной территории» - выдержки из правил землепользования и застройки;
- Перечень адресов объектов капитального строительства, расположенных в границах застроенной территории;
- График выплат цены права на заключение договора о развитии застроенной территории;
- План-график выполнения обязательств сторон;

- Перечень помещений (включая квартиры в многоквартирных домах), иных объектов капитального строительства, а также земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц и расположенных в границах застроенной территории;
- Перечень видов объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории и подлежащих передаче застройщиком в муниципальную собственность, а также условиях такой передачи;
- Перечень видов объектов капитального строительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых должны быть обеспечены Администрацией;
- Перечень и реквизиты инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, договоров на реализацию инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;
- Технические условия подключения объектов капитального строительства в границах территории развития.