



## **ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**



**Максим Владиславович Федорченко –**

Член Правления, председатель Комитета Российского союза строителей по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий,  
Член Совета НОСТРОЙ, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу

# КРТ как базовый ресурс для развития жилищного строительства



К 2030 г. дополнительно к текущему жилищному фонду страны - 3,8 млрд. кв. м. нужно построить -1,2 млрд кв. м.



Нормативная плотность застройки согласно СП 42.13330 «Градостроительство»: 12 тыс. кв. м./га для МКД и 4 тыс. кв.м./га для ИЖС

К 2030 необходимо застроить как минимум **140 тыс. га**

## Свободных земельных участков недостаточно для выполнения задач нац. проектов:

По поручению Председателя Правительства РФ Михаила Мишустина Росреестр провел оценка количества неэффективно используемых земель РФ. Выявлено более 5,7 тыс. земельных участков и территорий площадью **около 104 тыс. га.**

Согласно нацпроекту "Жилье и городская среда", компания ДОМ.РФ вовлекает в оборот 3,4 тыс. га земельных участков в год, в том числе для передачи их под жилую застройку и объекты инфраструктуры. Всего до 2024 года планируется **вовлечь 25,3 тыс. га** неиспользуемых и неэффективно используемых земель.

**По нашей оценке редевелопмент застроенных территорий с использованием механизмов КРТ жилой и нежилой застройки позволит использовать под жилищное строительство **более 50 тыс. га** земель населенных пунктов, уже обеспеченных базовой инфраструктурой**

# Основные факторы, препятствующие широкому распространению механизмов комплексной жилой застройки (КУРТ, КОТ, РЗТ)

## Из рекомендаций Круглого стола Совета Федерации от 15.02.2019

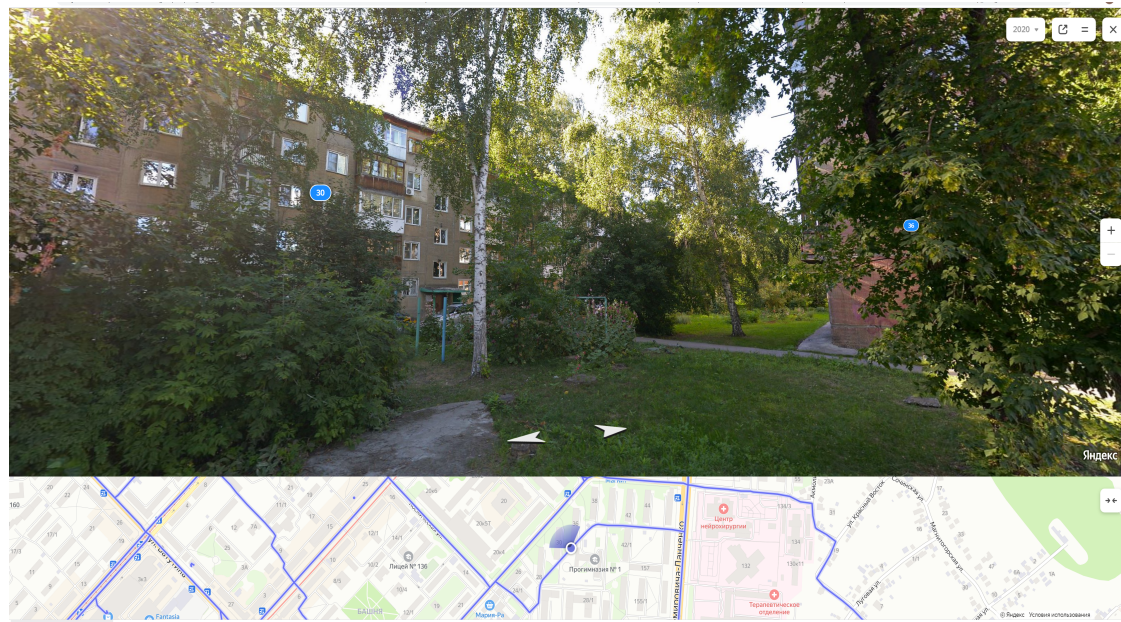
1. Низкая экономическая рентабельность, в том числе из-за высоких затрат застройщиков на расселение аварийного жилья и строительство инфраструктуры;
2. Наличие ограничений на включение в границы территорий ряда объектов, например ИЖС, что препятствует планомерному и поступательному проведению реконструкции жилых кварталов и микрорайонов;
3. Отсутствие четкого правового механизма расселения домов, не признанных аварийными;
4. Высокие риски при реализации проектов, отсутствие механизмов защиты инвестиций;
5. Длительные и дорогостоящие процедуры технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения;
6. Высокая вероятность возникновения социальной напряженности, градостроительных конфликтов с жителями и собственниками.

# Низкая экономическая эффективность реновации в регионах РФ

Типовая пятиэтажная «хрущевка» в г. Новосибирске

Площадь зем. участка общего имущества - 4 070.00 кв.м. Площадь жилых помещений - 3 550.00 кв.м.

Стоимость покупки квартир для расселения составит примерно 315 млн. руб., т.е. затраты инвестора на получение 1 сотки земли около **8 млн. руб.** (не считая затрат на право заключения договора КРТ, аренду земли, подготовку градостроительной документации и пр. ) Рыночная цена земли в этом престижном районе г. Новосибирска – **1,5 -2 млн. руб.** за сотку.



Адрес	ул. Новогодняя, д. 30, Новосибирск, Новосибирская область   <a href="#">карте</a>
Год постройки	1964
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	80
Капитальный ремонт	<a href="#">см. сроки</a>
Серия, тип постройки	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Панельные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Детская площадка	Не имеется
Спортивная площадка	Не имеется
Кадастровый номер	54:35:05 2335:0010
Управляющая компания	ЖСК «Кировец-2» с 10.02.1964

**Расселение домов типовых серий домов свыше трех этажей за счет инвесторов в основном пока не рентабельно в регионах. Наиболее перспективным представляется расселение «бараков», реновация промзон и районов внутригородских ИЖС**

# Низкая экономическая эффективность реновации в регионах РФ

## Пример г. Кострома

Кварталы, предлагаемые для целей комплексного развития территории имеют площади 1 и 2 Га, разрешенная этажность строительства жилой застройки в зоне указанных кварталов – 6 этажей.

Расчетный градостроительный потенциал обоих кварталов – 13500 квадратных метров, при существующих на данной территории 24 домах (91 квартира) общей площадью 5445,6 квадратных метров (40% от градостроительного потенциала).

Если расселить жителей в том же районе во вновь построенные дома - мы получим, что затраты инвестора только на переселение с учётом сопутствующих затрат составят до 50% (!) от себестоимости всего проекта.



## Примерная оценка рентабельности проекта

$$\text{Стоимость расселения} = (S * k * cm + cs) * d,$$

где **S** - суммарная жилая площадь занимаемая расселяемыми жителями на территории КРТ,

**K** - поправочный коэффициент на увеличение площади при расселении (практика показывает, что к следует принимать в размере 1,3)

**cm** - средняя цена квадратного метра с учётом региональных требований к качеству жилья, предоставляемому при расселении

**cs** - стоимость сноса расселяемых домов

**d** - коэффициент на дисконт, связанный с длительностью процедур по расселению и получению земельного участка под строительство по договору КРТ (предполагая стоимость кредита 9% и длительность процедур до получения участка около двух лет, получаем  $d=1,18$ )

### РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ:

В случае, если полученная сумма ниже рыночной цены права на аналогичный земельный участок - КРТ рентабельно и привлекательно для инвестора. Если полученная сумма меньше рыночной стоимости земли - требуются дополнительные льготы и участие бюджетных средств

# Меры экономического стимулирования реализации проектов КРТ

## Возможные льготы и меры поддержки инвесторов, реализующих проекты КРТ:

1. Освобождение от платы за подключение к инженерным сетям
2. Предоставление застройщику, расселяющему аварийное жилье, компенсаций, например, в виде предоставления на льготных условиях иных земельных участков, предназначенных для жилищного строительства
3. Поддержка инвесторов посредством предоставления гарантий, поручительств по кредитам или займам
4. Предоставление минимальной арендной платы за земельные участки, образованные в границах территории КРТ
5. Стимулирование кредитных организаций, осуществляющих кредитование проектов КРТ в целях снижения стоимости кредита
6. Принятие мер налогового стимулирования

**Необходимо также разъяснить порядок предоставления субсидий инвесторам на возмещение расходов, связанных с переселением граждан в рамках договора КРТ, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 № 846**

## Стабилизационная оговорка и КРТ

Согласно Федеральному закону от 01.04.2020 № 69-ФЗ, к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений инвестор **обязан приложить разрешение на строительство**, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, **а при отсутствии разрешения на строительство – приложить ГПЗУ (ППТ, если объект является линейным).**

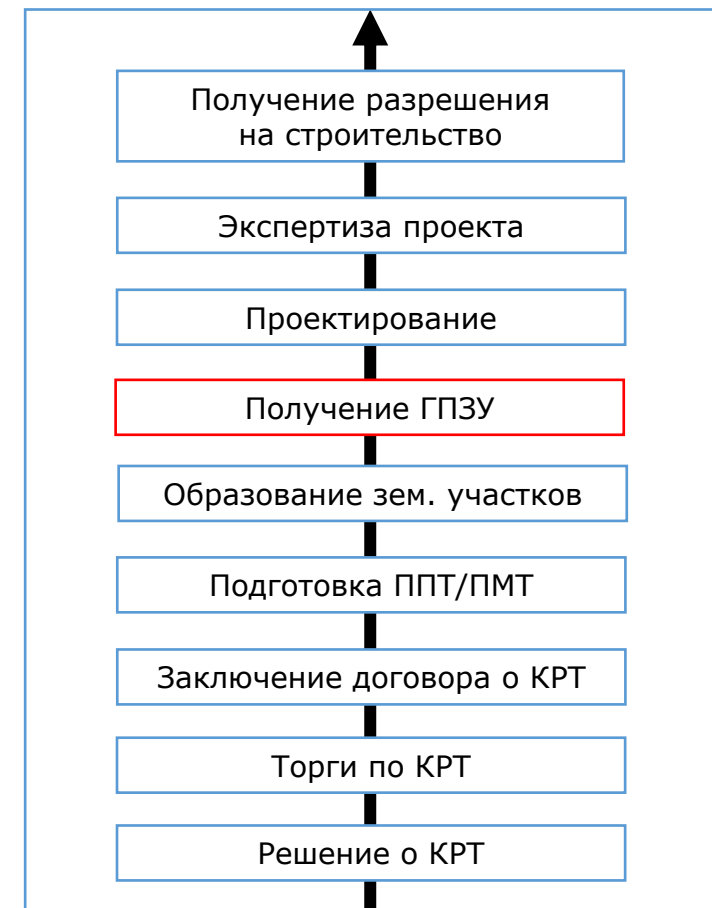
**При реализации проектов КРТ между началом реализации проекта и получением ГПЗУ в отношении конкретного участка может пройти значительное количество времени.**

До получения ГПЗУ инвестор должен подготовить документацию по планировке территории (ППТ и ПМТ) в отношении территории КРТ, обеспечить внесение изменений в градостроительную документацию (генплан, ПЗЗ), обеспечить образование земельных участков, в том числе обеспечить их постановку на кадастровый учет, регистрацию прав на такие участки.

*В течение этого времени инвестор не имеет возможности обращаться за заключением соглашения о защите и поощрении капиталовложений.*

### Предложение:

Исключить для инвесторов, заключивших договоры КРТ, требование о представлении вместе с заявлением разрешения на строительство, ГПЗУ, ППТ. Наделить их правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ.





# Аналитика региональной правовой базы из открытых источников

Нормативно-правовые акты, обязательные к принятию для целей КРТ, на 04.10.2021

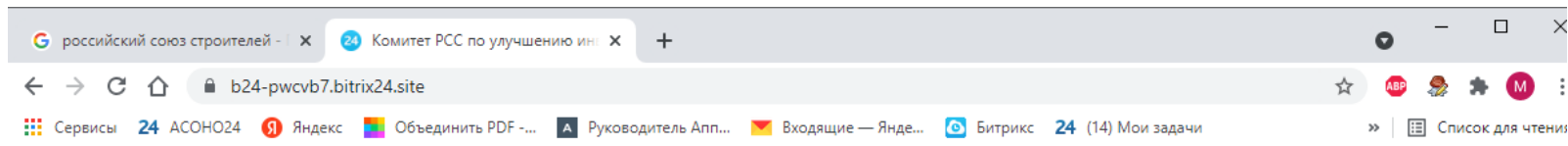
1.	<p>Критерии включения МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в территорию КРТ жилой застройки (п 2 ч 2 ст 65 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> – 49 (Респ. Мордовия, Респ. Хакасия, Ставропольский кр., Амурская обл., Иркутская обл., Калужская обл., Курганская обл., Ленинградская обл., Московская обл., Новосибирская обл., Самарская обл., Свердловская обл., ЯНАО, Тюменская обл., Ярославская обл., ХМАО, Архангельская обл., Волгоградская обл., респ. Тыва, Костромская обл., Челябинская обл., Брянская обл., Алтайский край и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 3 Не выявлены НПА - 33</p>
2.	<p>Критерии высокого уровня износа, ненадлежащего тех. состояния жилых домов блок. застройки, ИЖС, садовых домов или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, допускающее изъятие для гос/мун. нужд в целях КРТ (п 3 ч 8 ст 65 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> – 18 (Респ. Мордовия, Иркутская обл., Новосибирская обл., Свердловская обл., Тюменская обл., Архангельская обл., Волгоградская обл., Белгородская обл., Челябинская обл., Хабаровский край, Тамбовская обл., Респ. Чечня, и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 1 Не выявлены НПА - 66</p>
3.	<p>Порядок определения границ территории, подлежащей КРТ (ч 5 ст 66 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> – 38 (Респ. Марий Эл, Респ. Хакасия, Амурская обл., Иркутская обл., ЯНАО, Московская обл., Самарская обл., ХМАО, Архангельская обл., Волгоградская обл., г. Москва, Свердловская обл., Ивановская обл. и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 5 Не выявлены НПА – 42</p>
4.	<p>Порядок согласования проекта решения о КРТ, подготовленные главой местной администрации, с органом субъекта РФ (ч 4 ст 66 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> - 48 (Респ. Марий Эл, Респ. Хакасия, Чеченская Респ., Пермский кр., Ставропольский кр., Амурская обл., Иркутская обл., Курская обл., Ленинградская обл., Липецкая обл., Московская обл., Самарская обл., Свердловская обл., Архангельская обл., Волгоградская обл., Тюменская обл., ЯНАО, Ярославская обл., ХМАО, г. Москва, Костромская обл., республика Карелия, Новосибирская область, Костромская обл., Орловская обл., Магаданская обл. Респ. Калмыкия, Ростовская обл. и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 5 Не выявлены НПА – 32</p>
5.	<p>Порядок реализации решения о КРТ (п 1 ч 5 ст 66 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> – 47 (Респ. Марий Эл, Респ. Саха Якутия, Респ. Хакасия, Респ. Чувашия, Респ. Адыгея, Пермский кр., Иркутская обл., Ленинградская обл., Московская обл., Самарская обл., Тюменская обл., Челябинская обл., Ярославская обл., ЯНАО, г. Москва, Архангельская обл., Волгоградская обл., Костромская обл., Амурская обл. и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 5 Не выявлены НПА – 33</p>
6.	<p>Перечень предельных параметров разрешенного строительства ОКС, указываемых в решении о КРТ (п 5 ч 1 ст 67 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> – 24 (Ставропольский кр., Хабаровский кр., Алтайский кр., Иркутская обл., Ростовская обл. Курганская обл., Ленинградская обл., Липецкая обл., Московская обл., Новосибирская обл., Свердловская обл., Архангельская обл., Костромская обл., Челябинская обл. и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 2 Не выявлены НПА – 59</p>
7.	<p>Предельный срок проведения ОС собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки по вопросу включения МКД в КРТ (п 3 ч 6 ст 66 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято НПА</b> – 40 (Чувашская Респ., Хабаровский кр., Иркутская обл., Московская обл., ХМАО, Новосибирская обл., ЯНАО, Астраханская обл., Магаданская обл., Оренбургская обл., Амурская обл., Челябинская обл., Магаданская обл., Оренбургская обл., Амурская обл., Ростовская обл., Свердловская обл. и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 5 Не выявлены НПА – 40</p>

# Аналитика региональной правовой базы из открытых источников

Нормативно-правовые акты, обязательные к принятию для целей КРТ, на 04.10.2021

8.	<p>Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ (для случаев КРТ по инициативе субъекта РФ или органа МСУ (ч 5 ст 69 ГрК РФ))</p> <p><b>Принято НПА</b> – 53 (Республика Хакасия, Чувашская Республика, Пермский край, Иркутская область, Кировская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Московская область, Пензенская область, Самарская область, Саратовская область, Тюменская область, Челябинская область, г. Москва, Тамбовская область, Томская область, Алтайский край, Республика Саха (Якутия), Кабардино-Балкарская Республика, Магаданская область, Республика Чечня, Владимирская область, и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 4 Не выявлены НПА - 28</p>
9.	<p>Порядок заключения договора КРТ с правообладателями объектов недвижимости по инициативе правообладателей (ч 8 ст 70 ГрК РФ)</p> <p><b>Принято</b> - 43 (Амурская область, Иркутская область, Ленинградская область, Московская область, Архангельская область, Самарская область, Тюменская область, ХМАО, г. Москва, Костромская область, Челябинская область, Тамбовская область, Респ. Чувашия, Белгородская область, Владимирская область, Волгоградская область и др.)</p> <p><b>Разработаны проекты НПА</b> – 4 Не выявлены НПА - 38</p>

# СТРАНИЦА КОМИТЕТА НА САЙТЕ РСС



O.MELENTVA@OMORSS.RU

## Комитет РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий

«Аналитика принятия в субъектах РФ НПА, необходимых для целей КРТ в соответствии с Федеральным законом № 494-ФЗ»

[СКАЧАТЬ](#)

Тексты региональных НПА, принятых в целях КРТ в разрезе субъектов РФ

<b>АДЫГЕЯ РЕСПУБЛИКА</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>АЛТАЙСКИЙ КРАЙ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>
<b>БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>	<b>ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ</b> <a href="#">СКАЧАТЬ</a>

# ВЛИЯНИЕ ПОДЗОН ПРИАЭРОДРОМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (ПАТ) НА КРТ

- 1. Первая подзона** - риск необоснованного расширения территории подзоны в связи с отсутствием критериев определения объектов в качестве предназначенных для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок.
- 2. Вторая подзона** – риск необоснованного расширения территории подзоны в связи с отсутствием легального определения понятия «инфраструктура аэропорта» для целей установления ПАТ.
- 3. Третья подзона** – невозможность оценки инвестиционной составляющей строительных проектов в связи с отсутствием общих принципов, пределов установления ограничений по высоте, установление различных положений для аэродромов гражданской, экспериментальной и государственной авиации. Отсутствие доступа к нормативным актам Минобороны РФ в связи с установлением режима государственной тайны.
- 4. Четвертая подзона** – риск необоснованного расширения территории подзоны в связи с отсутствием единой методики определения подзоны, отсутствием единого перечня или однозначных критериев определения объектов, в отношении которых не допускается создание помех.
- 5. Пятая подзона** - отсутствует единая методика определения радиуса зон поражения, что создает неопределенность при расчете границ такой зоны и риск необоснованного расширения такой подзоны.
- 6. Шестая подзона** - отсутствуют критерии определения объектов, указывающие на то, что данные объекты способствуют массовому скоплению птиц либо утвержденные перечни таких объектов, а также объективные показатели, указывающие на то, что скопление птиц является массовым. Данная правовая неопределенность создает риск необоснованного запрета для размещения объекта.
- 6. Седьмая подзона** - отсутствует единая методика расчета электромагнитного воздействия и концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и шумового воздействия, единые параметры для установления ограничений, предлагаемые для расчетов величины являются переменными.