



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 12 ноября 2020 №207 (6928 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Почему инвестиции в апартаменты могут оказаться выгодными

16 Как река может стать главным элементом развития города

Аварийно-реновационный девелопмент

До конца текущего года предполагается принять поправки в Градостроительный кодекс, позволяющие запустить программу реновации старого жилого фонда, рассчитывают в федеральном правительстве. Чиновники утверждают, что это позволит достичь целей нацпроекта, обещающего россиянам комфортное и современное жилье.

— планы —

По предварительным расчетам, объем аварийного жилья с 2017 по 2024 год увеличился до 14,7 млн кв. м – это без учета ветшающего жилого фонда и домов, которые региональные власти не признают аварийными из-за дефицита финансовых ресурсов. Такими данными федеральное правительство апеллирует в обсуждениях с депутатским корпусом о необходимости внести поправки в Градостроительный кодекс, которые позволят запустить по всей стране программу реновации.

Перед властями стоит задача — до 2030 года обеспечивать улучшение жилищных условий не менее чем 5 млн семей ежегодно и довести объем строительства до 120 млн кв. м в год. Исходя из этого, за десять лет в России должно появиться более 1 млрд кв. м нового жилья. Это примерно треть от существующего в стране жилого фонда: по состоянию на октябрь 2020 года во всех регионах построено 3,8 млрд кв. м, из которых 2,4 млрд кв. м — многоквартирные дома. При этом около 44% объектов старше 50 лет. По сути, это хрущевки, сносить которые в Москве начали еще при прежнем мэре и продолжили при Сергее Собянине.

Впрочем, как считают в федеральном правительстве, если продолжать расселение граждан из аварийного жилья по старым правилам, то для этого потребуется около 740 млрд

руб. в ценах текущего года. Всего к 2024 году стоимость решения проблемы аварийного жилья может достичь 2 трлн руб. Для компенсации бюджетных затрат чиновники предлагают привлечь внебюджетные источники, то есть средства девелоперов, не только для строительства части жилья для граждан, которых необходимо переселить из аварийного жилья, но и для комплексного обновления городской среды.

Чтобы подобный механизм работал, как полагают в правительстве, необходимо применять комплексное развитие территории (КРТ): соответствующий пункт содержится во внесенном в Госдуму законопроекте. В границы такой территории по решению федеральных или региональных властей может включаться как аварийное, так и иное жилье.

Судя по результатам опроса, проведенного летом текущего года Центром стратегических разработок, 83% опрошенных застройщиков заявили, что у них был опыт освобождения в рамках проектов КРТ территорий под застройку от находящихся на ней объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам. Чаще подобный опыт был у компаний с объемом строительства более 100 тыс. кв. м: таковых среди респондентов набралось 94%.

Девелоперы, участвовавшие в этом опросе, признались, что в проектах КРТ есть свои сложности. Так, например, 45% респондентов стал-



квалились с нехваткой финансирования, если речь шла о коммерческих проектах, то есть без поддержки государства. В основном такая проблема возникает у небольших компаний, чей объем строительства не превышает 50–100 тыс. кв. м. Еще 42% заявили, что существующие противоречия в правовом регулировании

градостроительной документации не позволяют реализовать проекты комплексного развития территории, сделать их максимально рентабельными для застройщиков.

В том числе по этой причине и в связи с кризисом, возникшим на фоне пандемии, интерес к такому механизму ослабевает, приходят

к выводу эксперты Центра стратегических разработок. Так, по данным опроса, 45% застройщиков потеряли интерес к проектам КРТ. Почти 58% опрошенных девелоперов заявили, что комплексное развитие территорий будет интересно с точки зрения повышения рентабельности самих строок в том случае, если власти при-

мут решение о прямой субсидии на создание объектов инфраструктуры, в том числе за счет будущих налоговых поступлений от реализации проекта через механизм возвратного налогового финансирования.

В рамках реновации жилья по всей стране федеральное правительство рассчитывает убрать существующие проблемы КРТ. В границы территории, которые будут развиваться комплексно, власти предлагают включать как аварийное жилье, так и жилье, технические характеристики которого приближены к аварийному и которое подлежит сносу по региональным программам. При этом расселение жилья, еще не признанного аварийным, возможно только в случае, если не менее двух третей жителей проголосовали за включение дома в программу. В КРТ могут быть включены до 50% нежилых объектов, что, как рассчитывают власти, позволит обеспечить качественное обновление городской среды.

Проекты КРТ в рамках реновации власти видят так: они рассчитывают на использование не только средств из госказны, но и внебюджетных денег. Бюджетное финансирование возможно и в тех регионах, где позволяет экономическая ситуация. Однако в целях экономии средств в реализации программ переселения предлагается привлекать инвесторов. По планам властей инвесторы будут финансировать не только строительство жилья, но и территории в целом. При этом привлечение инвесторов в проекты комплексной застройки возможно только с использованием аукциона. Это позволит минимизировать риск участия в проектах недобросовестных застройщиков, которые не смогут выполнить взятые на себя обязательства.

Антон Боровой



РЕЗИДЕНЦИИ КОМПОЗИТОРОВ

ЛОФТЫ

в центре Москвы

+ 7 (495) 255-38-15

afi-residence.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ РАЗМЕЩЕНА НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.
ЗАСТРОЙЩИК АО «МКПК» реклама





РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ

КВАРТИРЫ

на берегу Яузы

+ 7 (495) 152-16-14

afipochtovaya.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ РАЗМЕЩЕНА НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.
ЗАСТРОЙЩИК АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОСКОВСКИЙ ТКАЦКО-ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ»