



Актуальные вопросы комплексной малоэтажной застройки

Дмитрий Полещенко,
Исполнительный директор
НП НАМИКС



2013



Динамика развития малоэтажного строительства в России в 2012 году

Совокупный объем ВВП - **62** трлн.руб.

Общий вклад строительной индустрии в ВВП России - **5,5%**.

Объем строительной отрасли – **3,5** трлн.руб.

малоэтажное домостроение ~ **600** миллиардов рублей
~ **1%** от совокупного объема ВВП

рост малоэтажного домостроения на **10%** → рост ВВП до **0,1%**

В 2012 году доля малоэтажного жилья составила **53,6%** от общего объема построенного жилья в России



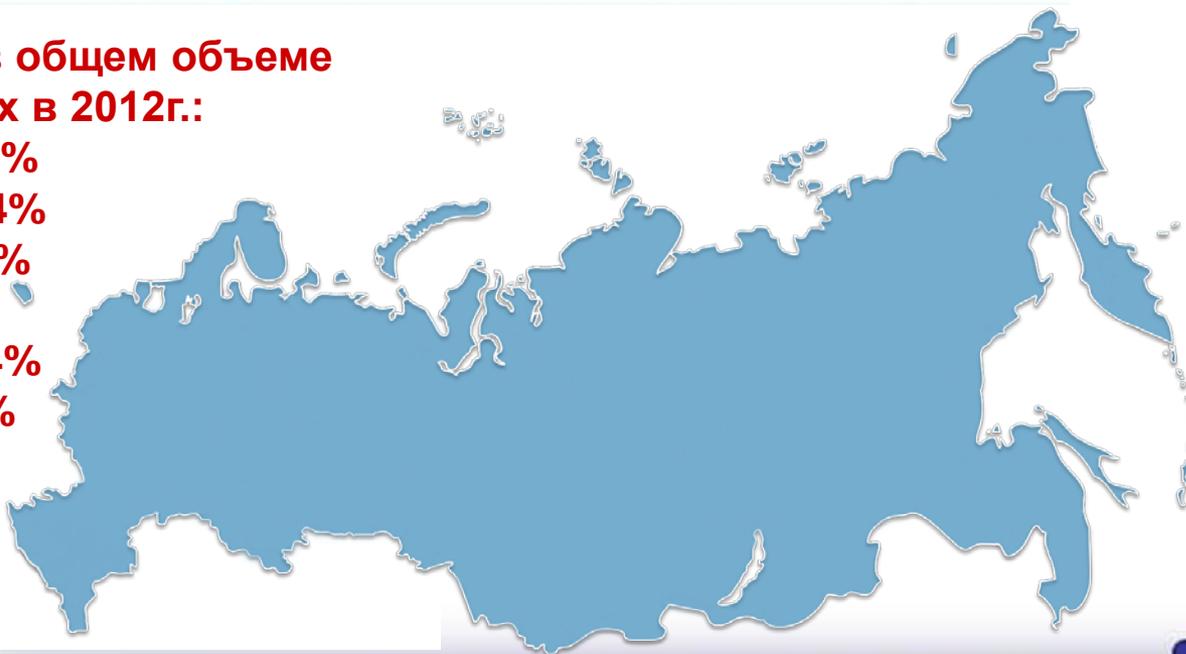


Динамика ввода в эксплуатацию жилых площадей в РФ (млн.кв.м)



Доля малоэтажного жилья в общем объеме вводимого жилья в регионах в 2012г.:

- Белгородская область - 81,6%
- Оренбургская область - 75,4%
- Волгоградская область ~ 70%
- Ростовская область - 69%
- Нижегородская область - 64%
- Республика Чувашия - 63,7%
- Саратовская область - 62%
- Кемеровская область - 57%
- Калужская область - 65%
- Самарская область - 54%





Строительство доступного и комфортного жилья. Цели и задачи

Указ Президента Российской Федерации
№ 600 от 7 мая 2012г.



До 2018 снизить стоимость 1 кв.м жилья на 20% путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья эконом класса

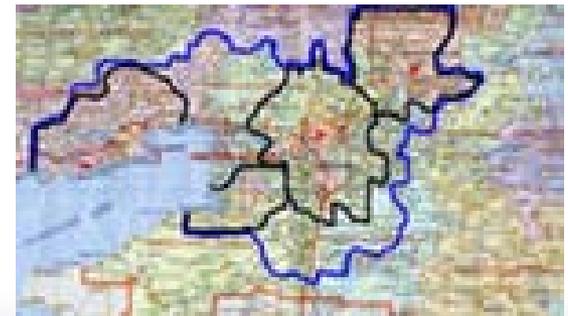
До 2020 предоставить комфортное и доступное жилье 60% российских семей, желающим улучшить свои жилищные условия

В соответствии с ФЦП «Жилище» увеличить долю малоэтажного жилья до 60% или порядка 54 млн.кв.м.

~ 16,5 млн.кв.м. построено в рамках КОТ в 2012 году

Проекты КОТ

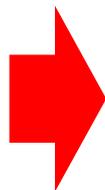
Развитие
АГЛОМЕРАЦИЙ





Правовое регулирование комплексного освоения территорий

Проекты КОТ
2012 год – 25%



Земельный кодекс РФ

**Постановление
Правительства
РФ от 05.05.2007г.**

**КОТ
на федеральных
землях**



Субсидии

**Госгарантии
по заимствованиям**

**КОТ
на частных землях**



**Рабочая группа АСИ –
Проект Постановления Правительства**



**Основная «точка роста»
строительства жилья
экономкласса**



**Обеспечивают заметный
процент в региональном
вводе жилья**



**Наиболее перспективный
механизм решения
жилищных проблем**



Установление критериев КОТ. Предлагаемые критерии КОТ в целях малоэтажного строительства жилья экономического класса



Проект КОТ в целях строительства малоэтажного жилья экономического класса общей площадью не менее 50 тыс. кв.м. и создания комфортной среды проживания (строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройство).

Совокупность земельных участков для ККОТ принадлежит юридическому лицу, на праве собственности или ином законном основании.

Категория земельных участков – земли населенных пунктов.

Наличие документации по планировке территории комплексного освоения. Реализация проекта предполагает строительство жилья экономкласса не менее 70% от общего объема жилья.

Доля жилых объектов, имеющих максимальную стоимость 1 кв. м. жилого помещения не превышающую среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. в соответствующем субъекте Российской Федерации, установленную Минрегионом России, составляет не менее 10 %.

Плотность застройки на территории составляет не менее 1 000 кв.м. на гектар.

Законодательное определение основного понятийного аппарата КОТ



**Законодательное
закрепление определений**



**Регулирование правового
режима институтов**

«комплексное освоение территории в целях жилищного строительства»

«комплексное освоение территории в целях малоэтажного жилищного строительства»

«малоэтажное жилищное строительство»

«организованная малоэтажная жилая застройка»

«малоэтажный жилой комплекс»

«территория малоэтажного жилого комплекса»

жилые дома блокированной застройки
различных видов (таунхаусы, даблхаусы)



Градостроительная подготовка и земельные отношения



Законодательное закрепление возможности разрабатывать и утверждать проекты планировки и проекты межевания территорий, не увязывая эти события с разработкой или актуализацией генерального плана поселения.

Отмена разработки проекта планировки территории для линейных объектов – использование акта выбора трассы и схемы размещения объекта, для решения данного вопроса.

Четкое разграничение такие виды жилых зданий как многоквартирный дом и блокированный жилой дом, законодательное регулирование в Гражданском и Жилищном кодексах порядка образования приквартирных земельных участков и порядка владения и распоряжения ими.



Внести изменения в действующее законодательство об исключении возможности раздела земельного участка для жилищного строительства по решению собственника без соблюдения нормативов по развитию социальной и инженерной инфраструктуры, предусмотренных Градостроительным законодательством, с выделением земельных участков для размещения таких объектов с учетом предполагаемого развития территории.





Устранение налогообложения при безвозмездной передаче объектов инфраструктуры от застройщика муниципальному образованию.
Освобождение от повышающих налоговых коэффициентов (двойной-четырёхкратной ставки земельного налога) в отношении частных земель, используемых для проектов КОТ.



Внесение изменений в Налоговый Кодекс Российской Федерации в части совершенствования порядка осуществления расходов инвесторов на строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры.



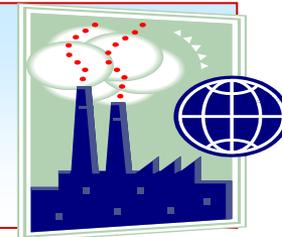
Внесение изменений в статью 396 Налогового кодекса РФ в части освобождения от применения повышающих налоговых коэффициентов для земельных участков используемых крупных проектов (КОТ) - не менее 500 единиц малоэтажного доступного жилья.

Для успешной реализации проектов КОТ необходимо:



Синхронизировать программы развития территорий, программ развития систем коммунальной, транспортной, таможенно – логистической инфраструктур, инвестиционных программ естественных монополий, программ развития производственных мощностей, планов развития оборонного комплекса, агропромышленного комплекса, программ переселения соотечественников и т.п.

Осуществлять подключение земельных участков, на которых реализуются проекты комплексного освоения территорий за счет средств заложенных в инвестиционных программах ресурсоснабжающих организаций



При подключении предусмотреть специальные тарифы для проектов КОТ

Дефицит информации об исполнении инвестпрограмм субъектами естественных монополий



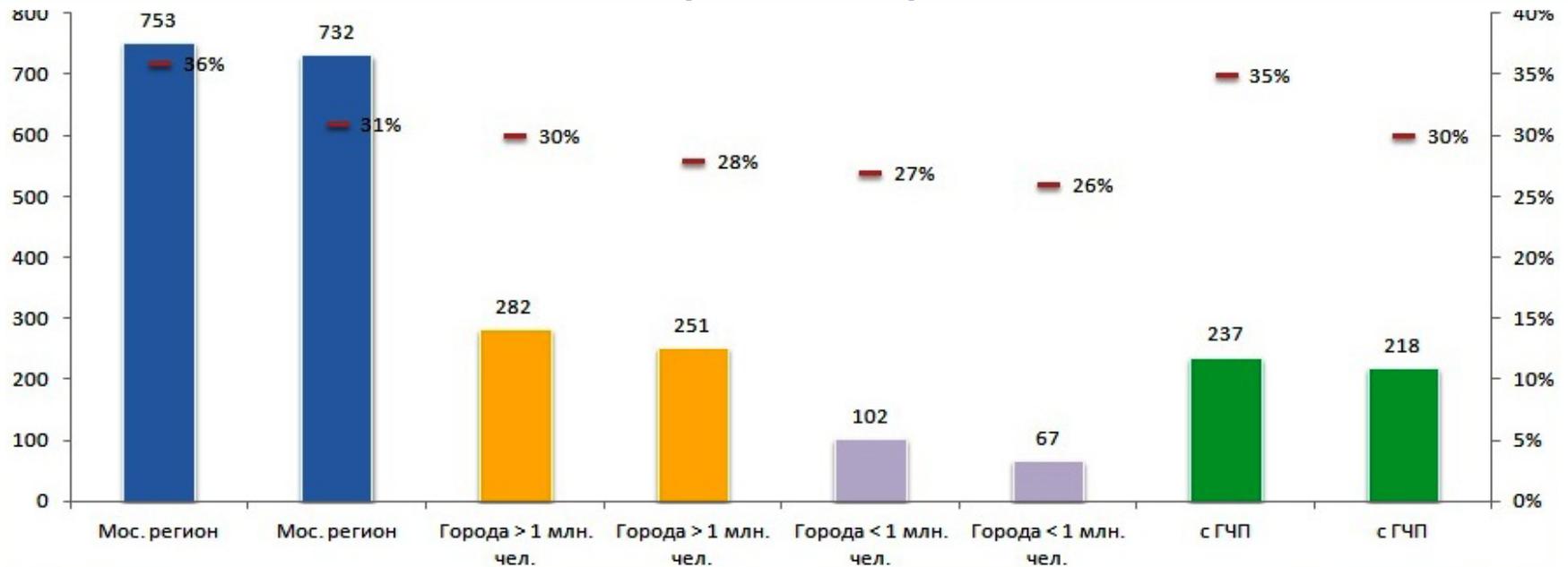
Распоряжение Правительства РФ от 19.09.2013г. № 1689-р
Утверждены Концепция создания и развития механизмов общественного контроля за деятельностью субъектов естественных монополий с участием потребителей и план соответствующих мероприятий

Государственно-частное партнерство



Привлечение инвесторов к реализации проектов КОТ в регионах с низкими рыночными ценами возможно только с использованием механизмов ГЧП

NPV млн. руб. и IRR%, рассчитанные на основе модельных проектов, площадью около 100 га в различных регионах РФ



Формирование института государственно-частного партнерства в России должно решить основные проблемы, проявившиеся при создании региональных законов об участии в ГЧП, а также при реализации пилотных проектов ГЧП как на региональном, так и на муниципальном уровнях.

**Организатор –
Министерство регионального
развития Российской Федерации
при участии Госстроя России**

**Соорганизаторы – НАМИКС,
НОСТРОЙ, НОП, НОИЗ**



5-6 марта 2014 года

**в Москве пройдет Третий Российский
инвестиционно-строительный форум**

Приглашаем принять участие!





Благодарю за внимание!

**Офис НАМИКС расположен по адресу:
107031, г. Москва, Дмитровский пер., дом 9
телефон: +7 (495) 660-31-01
e-mail: info@namiks.com
web: www.namiks.ru**

