

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ НЕЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ: СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ

Рыкова Инна Николаевна

Руководитель Центра отраслевой экономики НИФИ Минфина России

доктор экономических наук, академик РАН

Председатель Комиссии по институциональным и инфраструктурным инвестициям

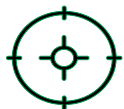
Совета по финансово-промышленной и инвестиционной политике ТПП РФ

Круглый стол на тему: «Инструменты стимулирования инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства» в рамках Российской строительной недели

1 марта 2022 г.

Презентация не отражает официальную позицию Минфина России

Стратегические задачи строительной отрасли до 2030 (2035) года



ЦЕЛИ

- **1 млрд кв. м** – жилья ввести до 2030 года (это $\frac{1}{4}$ от всего объема жилого фонда России)
- **120 млн кв. м** – жилья вводить ежегодно (в 2021 г. введено **90 млн кв. м**)
- **5 млн семей** – ежегодно должны улучшать жилищные условия
- **x 1,5 раза** – повысить качество городской среды



НЕОБХОДИМЫЕ РЕСУРСЫ

- **200 тыс. га** – земельных участков под проекты КРТ
- **1 117 ед.** – количество проектов КРТ
- **70 трлн руб.** – частных средств
- **7 трлн руб.** – средств на создание инфраструктуры



ЭФФЕКТЫ (БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ)

- **5,8%** – удельный вес строительства в ВПП
- **2,3 трлн руб.** – инвестиции в основной капитал по отрасли «Строительство»
- **5,2%** – доля стройки в налогах
- **1 540 тыс. ед.** – количество высокопроизводительных рабочих мест

Виды комплексного развития территорий (КРТ)

Виды комплексного развития территорий (КРТ) (пункт 1 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ)

Территории жилой застройки
Территории нежилй застройки
«браунфилд» проекты – редевелопмент

ВИДЫ КРТ

Незастроенные территории
«гринфилд» проекты – девелопмент

Новые дома и кварталы
Как правило < 100 га

МАСШТАБ КРТ

Новые города и микрорайоны
Как правило > 100 га

Профессиональные застройщики

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ

Профессиональные лэнд-девелоперы

Программы реновации жилой застройки
Программы реновации нежилй
застройки («Индустриальные кварталы»)

ИНСТРУМЕНТЫ РАЗВИТИЯ КРТ

Проект «Евроград» (2014-2022)
Город Спутник (Приморье)
Город Экополис (Сахалин)
Город Иннополис (Татарстан)

Стадии жизненного цикла и себестоимость: от земли до 1 кв. м помещения

Стадия 1. Подготовка земельного участка (ленд-девелопмент)

Выделение или объединение земельных участков

Разработка схемы территориального планирования / мастер-плана КРТ / концепции КРТ

Проектирование и строительство инженерно-транспортной и энергетической инфраструктуры КРТ

Распределение и реализация земельных участков застройщикам и резидентам

~ 20% – доля расходов на стадии в структуре себестоимости 1 кв. м

Стадия 2. Строительство зданий (строительные компании, застройщики)

Проектирование зданий

Строительство зданий

Реализация и распределение объектов недвижимости

Эксплуатация объектов недвижимости

~ 80% – доля расходов на стадии в структуре себестоимости 1 кв. м

Стадия 3. Эксплуатация

Типовая структура объектов проекта КРТ

Многоквартирные дома
(базовый объект проекта
КРТ – ½ объема всех
площадей)

Школа, детский сад

Объекты энергетики

Торгово-развлекательный центр

Продовольственный рынок

Гаражный комплекс

ПРОЕКТ КРТ



Индустриальный парк
(для размещения производств,
складов)

Объект религиозного
назначения

Поликлиника

Спортивный комплекс

Парковая территория

Технопарк, бизнес-центр

Исходные данные

- ❑ Площадь земельного участка **100 га**
- ❑ Площадь помещений (жилых и нежилых) **1 000 000 кв. м**
 - из них жилых – **500 000 кв. м**
- ❑ Количество квартир **5 000 квартир**
- ❑ Численность населения **20 000 человек**

Справочно

Нормативная плотность застройки согласно
СП 42.13330 «Градостроительство» составляет:

- **12 тыс. кв. м/га** для МКД
- **4 тыс. кв. м/га** для ИЖС

Меры поддержки «Инфраструктурного меню» (новый перечень)

Меры поддержки	Источники финансирования	Размер программы и субсидии, млрд руб.
1. Инфраструктурные бюджетные кредиты (ИБК)	Субъект РФ ФОИВ	500 млрд руб. (до 2023 года включительно)
2. Инфраструктурные облигации	АО «ДОМ.РФ»	150
3. Реструктуризация бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов	Субъект РФ ФОИВ	629,5
4. Предоставление средств ФНБ Фонду ЖКХ до 2024 г.	Фонд ЖКХ (ФНБ)	150
5. Средства, поступающие в Федеральный дорожный фонд за счет перераспределения акцизов на нефтепродукты	Субъект РФ ФОИВ	428,5
6. Инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру	ВЭБ.РФ Субъект РФ	300
7. Опережающее финансирование строительства в 2021 г.: а) дорожное строительство, поэтапное выделение средств по мере готовности б) иное строительство, поддержка отдельных регионов	Субъект РФ ФОИВ	250, их них: а) 200 б) 50
8. Субсидирование низкомаржинальных проектов	АО «ДОМ.РФ»	6,3
9. Субсидирование процентной ставки на долгосрочное исполнение контрактов на 2021 год	АО «ДОМ.РФ» ГК «Росатодор»	1,8
10. Выделение капитальных грантов на окупаемые дорожные проекты	Субъект РФ ФОИВ	Уточняется
		2 416,1

Программа запуска проектов КРТ (гринфилд) в регионах России

Концепция программы запуска проектов КРТ в регионах РФ (Программа «1000 плюс проектов КРТ»)

Цель Программы: Запуск новых территорий развития в регионах РФ

Задачи Программы:

- создание новых городов / микрорайонов с высоким качеством жизненного и рабочего пространства
- формирование новых экономических драйверов через инвестиции в развитие новых территорий

Результаты Программы:

- **1 000** – проектов КРТ в регионах РФ
- **100 тыс. га** – общая площадь земельных участков введенных в оборот
- **1 000 млн кв. м** – жилья и нежилых помещений в течении **20 лет**

Блок 1

Финансирование проектов КРТ
(инженерно-транспортной и энергетической инфраструктуры)

Блок 2

Экономическое планирование
создания КРТ с привязкой к городу / агломерации

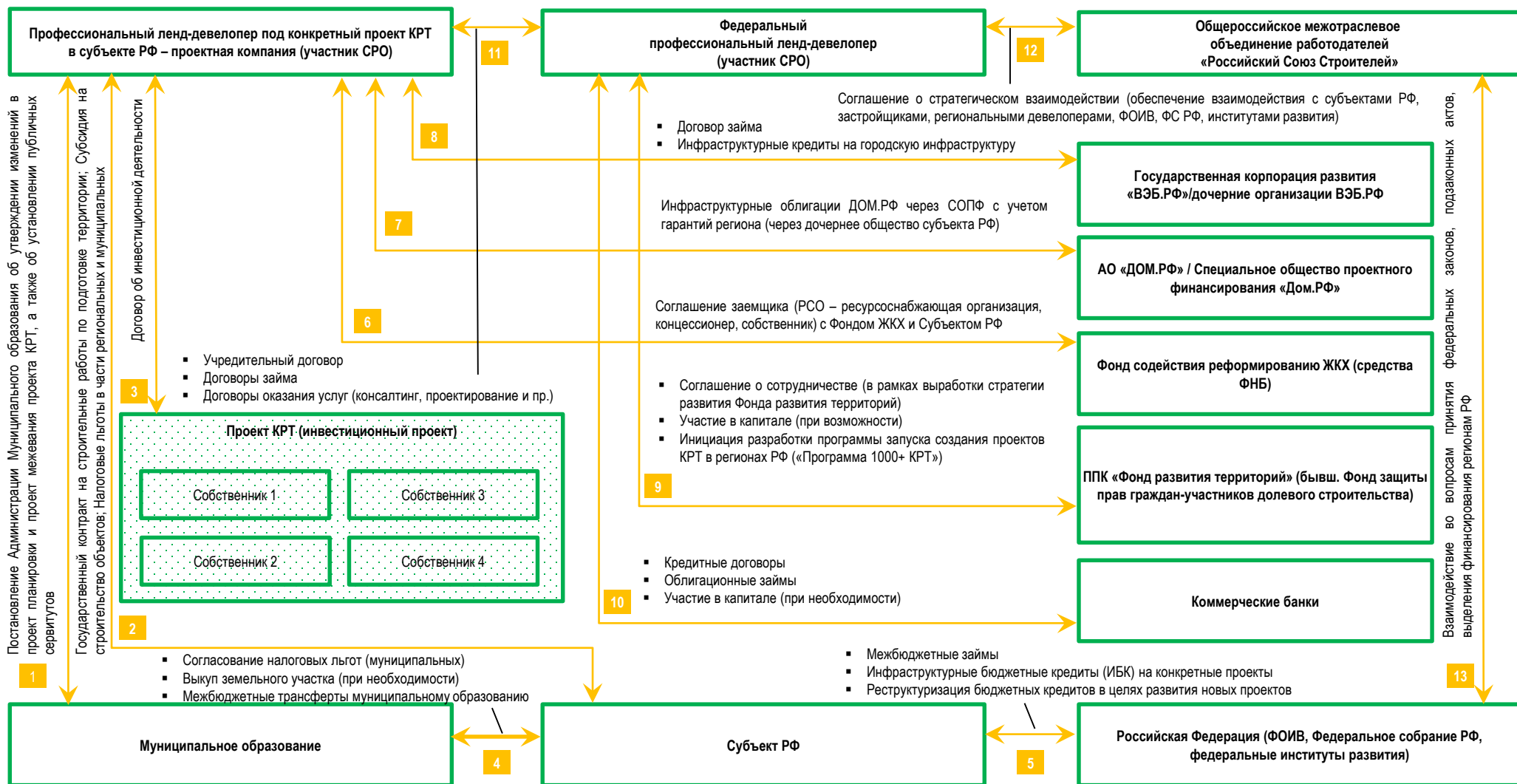
Блок 3

Правовые аспекты
(обязательства публичной стороны и частного инвестора, социальные объекты)

Блок 4

Технологические аспекты
(в т. ч. вопросы энергоэффективности, влияния на климат, информационного моделирования)

Возможная модель организации, управления и финансирования реализации проектов КРТ – Профессиональный лэнд-девелопер




Механизм развития общественной инфраструктуры за счет эффекта прироста налоговой базы (ПНБ) – предлагаемая модель развития КРТ




Предложения по развитию проектов КРТ

1. Разработать проект концепции развития КРТ в РФ (в формате распоряжения Правительства РФ)
2. Разработать методические рекомендации для субъектов РФ по запуску проектов КРТ в регионах РФ (Минстрой России)
3. Проработать вопрос создания профессиональных ленд-девелоперов и федеральной компании
4. Разработать механизм «Прирост налоговой базы» с использованием специального резервного фонда в Субъекте РФ для проектов КРТ
5. Разработать механизм субсидий на поддержку развития инфраструктуры земельных участков (1 га) в рамках проектов КРТ
6. Разработать методические рекомендации по финансированию социально-бытовой инфраструктуры в рамках проекта КРТ
7. Вести реестр КРТ на федеральном уровне с отражением на электронной карте
8. Разработать национальный стандарт проекта КРТ
9. Разработать систему классификации проектов КРТ
10. Организовать взаимодействие с ТК по стандартизации № 465 «Строительство» по вопросу стандартизации КРТ
11. Сформировать консультативный орган по вопросам развития КРТ при Российском Союзе строителей (РСС), как крупнейшей отраслевой профессиональной организации
12. Разработать стандарт типового банковского продукта «КРТ» для финансирования проект КРТ коммерческими банками
13. Организовать на постоянной основе федеральный конкурс по отбору инвестиционных проектов КРТ среди регионов России
14. Разработать типовой проект КРТ (для проекта гринфилд)
15. Разработать комплекс методических рекомендаций по реализации проектов КРТ в разрезе следующих вопросов:
 - финансово-экономическое обоснование и финансово-экономическая модель КРТ
 - правовая (юридическая) модель КРТ
 - маркетинговый план КРТ
 - планы капитальных и операционных затрат КРТ
 - цифровая модель КРТ с применением технологий информационного моделирования (англ. BIM)
 - создание локальной (малой) генерации электрической энергии для обеспечения деятельности КРТ

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ ИНСТИТУТ МИНФИНА РОССИИ

 127006, г. Москва,
Настасьинский пер., д. 3, стр. 2

 +7 (495) 699-74-14

 mail@nifi.ru

 www.nifi.ru

