Задачи и опыт эффективной реализации КРТ жилой застройки в части улучшения жилищных условий граждан



самолет


Жители
Улучшение жилищных условий,
переезд в равнозначное жилье или большей площади,
возможность переехать в другой район
Власть
Обновление городов, развитие инфраструктуры, создание
комплексных территорий для комфортного проживания
граждан, высокая лояльность жителей при реализации КРТ
Соблюдение баланса
интересов всех сторон
Инвестор
Снижение рисков по срокам и стоимости проекта, градостроительная
и инженерная подготовка территории, демонстрация высокого качества работ

самолет

Методика расселения компании «Самолет» направлена на улучшение в кратчайшие сроки жилищных условий граждан без пересмотра бюджета, сохранение лояльности граждан

Подготовительный этап работ





Аукцион

Работа с жителями расселяемых кварталов

Работа по подбору объектов для переселения на рынке недвижимости



Улучшение жилищных условий осуществляется инвестором на принципах равноправного и разумного взаимодействия, строго в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в частности применение схемы опционов (429.2 статьи ГК)

самолет

Подготовительный этап

Анализ площадки и экспресс-расчет затрат на расселение



Характеристика домов, подлежащих расселению (аварийные/ветхие дома, материалы стен, года постройки, наличие коммунальной инфраструктуры, количество жилых помещений)

Анализ основных ТЭП и основных параметров разрешенного строительства



Анализ социальной, транспортной инфраструктуры и проектных предложений

Расчет бюджета под расселение



самолет

Аукцион

Подготовка документации

Проведение торгов в целях заключения договора КРТ

Заключение договора КРТ

Подготовка документации по планировке территории согласно мастер-плану

Запрос сведений о жителях расселяемых кварталов, технические паспорта домов

самолет

Работа с жителями кварталов

Исследование жителя квартала

(типирование, получение сведений из открытых источников о жителе, квартире)

→

Встреча с жителями после аукциона

→

Индивидуальные встречи с жителями

→

Выбор варианта переселения







самолет

Работа по подбору объектов для переселения на рынке недвижимости





- Подписание опциона с жителем
- Приобретение квартиры для переселения
- Предложение заключить договор аренды
- Получение согласия от всех жителей
- Заключение основных договоров мены/купли-продажи
- Переезд

самолет

Результаты работ компании «Самолет» при реализации КРТ в Екатеринбурге и Нижнем Новгороде





94%
NPS граждан

2 месяца
на получение согласий от всех жителей МКД на переселение

Совпадение итогового и планового бюджета

На 25%
улучшение жилищных условий граждан

На 10,5 кв. м
в среднем увеличение общей площади жилья

20% жителей
Востребованность аренды жилого помещения

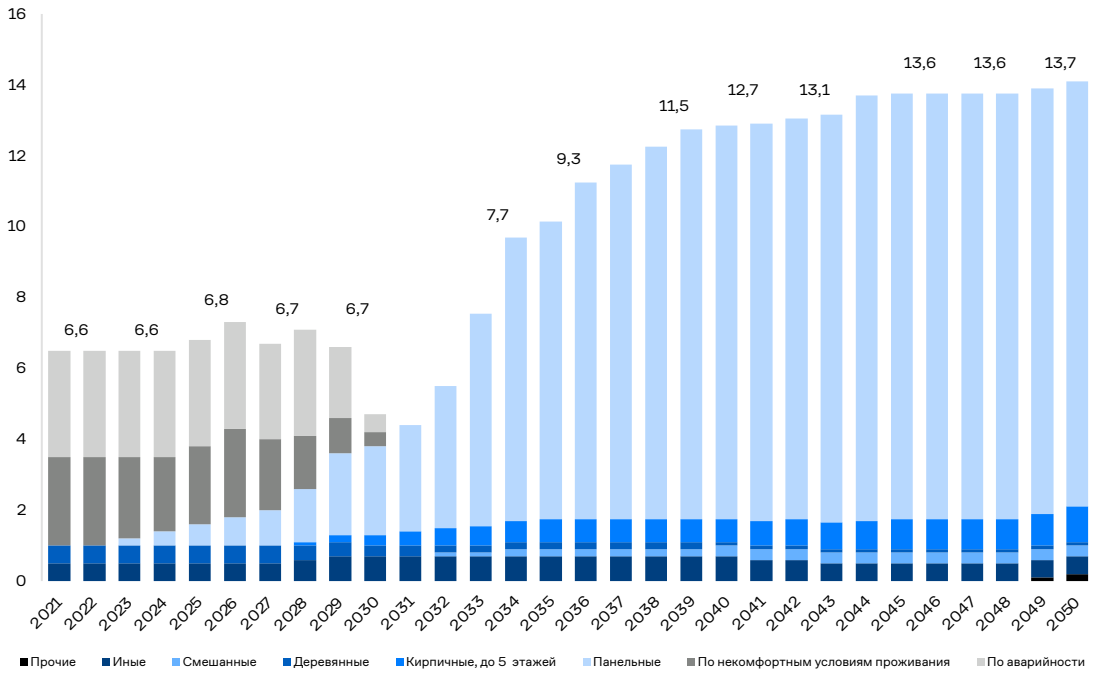
Переселение жителей в современные дома с классом энергопотребления А, В

самолет

Предложения по совершенствованию механизмов КРТ

Цель КРТ — улучшение жилищных условий граждан

Ежегодное выбытие МКД, млн кв. м



Расселение ветхого, аварийного и иного непригодного для проживания жилищного фонда, обновление жилого фонда в России

Субсидированная адресная ипотека для граждан, расселяемых в рамках КРТ

Согласно п. 3 ст. 32.1 ЖК при рыночной оценке гражданам выплачивается сумма, на которую можно приобрести **жилье в таких же домах.** Однако одной из главных задач является **улучшение жилищных условий.** Поэтому субсидированная ипотека поможет гражданам получив компенсацию — использовать ее как первый взнос и взять кредит на покупку квартиры в новых домах. Решение фундаментального противоречия — расхождения в средней стоимости квартир в домах КРТ и в среднем по району

Мультипликационный эффект

Запуск новых проектов, поддержка рынка недвижимости и рынка ипотечных программ

самолет

Распространение действия норм Налогового кодекса Российской Федерации на жителей КРТ

Подпункт 17 пункта 1 ст. 333.35 «Льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций»

Физические лица — за государственную регистрацию права собственности на жилые помещения или доли в них, предоставленные им взамен освобожденных жилых помещений или долей в них в связи срealизацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве

Пункт 41.1 ст. 217 «Доходы, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)»

Доходы, полученные налогоплательщиком в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве в соответствии с законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее — программа реновации жилищного фонда в городе Москве) в денежной форме в виде равноценного возмещения либо в натуральной форме в виде жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в собственность взамен освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем

самолет

Внесение изменений в 185-ФЗ

Проблема — неоднородность структуры застроенных территорий в границах КРТ

В пределах квартала КРТ дома признаются аварийными в разные периоды (годы)

- Подлежат сносу
- Признаны аварийными до 01.01.2017
- Признаны аварийными после 01.01.2017
- Эксплуатируемый ветхий жилой фонд

В настоящее время механизм предусматривает оплату понесенных или планируемых расходов на переселение граждан из аварийного жилищного фонда

Стоит рассмотреть возможность внесения изменений в 185-ФЗ в части механизма расчета финансовой поддержки инвесторов с учетом наличия на территории КРТ эксплуатируемого ветхого жилого фонда

самолет