

Санкт-Петербургский государственный университет

Кожухова Вера Романовна

Выпускная квалификационная работа

Механизмы финансирования проектов комплексного развития территорий

Уровень образования: магистратура

Направление *21.04.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа **ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»**

Научный руководитель:
Заведующий кафедрой
землеустройства и кадастров,
профессор кафедры, доктор
экономических наук,
профессор

Максимов Сергей Николаевич

Рецензент:
Кадастровый инженер,
начальник подразделения
«Многофункциональный
центр недвижимости «На
Танкистов» ГУПа
«Сартехинвентаризация»
(г. Саратов)
Николаева Ольга Евгеньевна

Санкт-Петербург

2021

Аннотация

Целью следующего исследования стало формирование комплекса рекомендаций, направленных на совершенствование механизмов финансирования проектов комплексного развития территорий. При этом объектом исследования стали существующие механизмы привлечения средств в комплексное развитие. При написании работы автором была систематизирована и изучена научная литература, посвященная вопросу комплексного развития и процессу становления данного института в системе градостроительной деятельности Российской Федерации. Проведен глубинный анализ отечественного и зарубежного опыта проектов редевелопмента и развития территорий, обобщены и выделены проблемы их реализации, оценено состояние существующих каналов инвестирования в проекты комплексного развития территорий. На основании проведенного анализа, автором был сформулирован ряд необходимых изменений в процессе управления механизмами финансирования проектов комплексного развития территорий, которые позволят увеличить поток инвестирования в их реализацию.

Основная часть работы представлена в объеме 65 страниц м. п. текста, включает в себя три главы, в том числе 6 иллюстраций и 7 таблиц, список использованной литературы (87 источников), три приложения, введение и заключение.

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, развитие застроенных территорий, редевелопмент, механизмы финансирования.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1. Нормативные и теоретические основы комплексного развития территорий	7
1.1 Земельное и градостроительное регулирование в Российской Федерации.....	7
1.2 Инструменты развития территорий в истории России.....	13
1.3 Комплексный подход в системе управления развитием городских территорий в Российской Федерации.....	17
Глава 2. Отечественный и зарубежный опыт развития территорий	25
2.1 Зарубежный опыт редевелопмента территорий и объектов недвижимости.....	25
2.2 Реализуемые проекты комплексного развития и освоения территорий в Российской Федерации.....	30
2.3 Итоги реализации отечественных проектов развития территорий.....	39
Глава 3. Организация финансирования проектов комплексного развития территорий..	47
3.1 Механизмы привлечения инвестиций в реализацию проектов комплексного развития	47
3.2 Актуальные проблемы привлечения финансирования в реализацию проектов комплексного развития территорий.....	55
3.3 Рекомендации по совершенствованию механизмов финансирования проектов комплексного развития территорий.....	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЯ	84
Приложение А.....	84
Приложение Б.....	85
Приложение В	86

ВВЕДЕНИЕ

Российская Федерация обладает крупнейшим земельным фондом в мире, однако вопрос рационального использования земель городских поселений на сегодняшний день является широко дискуссионным и требующим более детального изучения. Актуальность исследования данного аспекта объясняется высоким процентом аварийного жилого фонда и «серых поясов» внутри городов, в связи с чем города стали прибегать к быстрой «экспансии». Осваивание стремительными темпами периферийных районов привело к росту масштабных жилых массивов, с отсутствующей социальной, транспортной, культурной инфраструктурой, на оперативное строительство которой у муниципалитетов и региональных властей зачастую не хватает бюджетных средств.

Одним из способов решения данных проблем стало внедрение подхода комплексного развития городских территорий, при котором осуществляется застройка депрессивных районов по подготовленному проекту планировки, включающим в себя создание жилой, рекреационной, общественно-деловой, производственной, зон транспортной инфраструктуры. Одним из принципов комплексного подхода является следование устойчивому развитию - обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. Применение практики комплексного освоения и развития территорий наиболее проявило себя в строительстве жилых кварталов, а также креативных общественных пространств.

Весной 2020 года во многих регионах страны были введены ограничения на ведение строительной деятельности, в некоторых – полностью остановлены. Закрытие границ привело к нехватке рабочей силы, поднялись цены на строительные материалы, увеличилась средняя фактическая стоимость строительства. Приведенные проблемы, в совокупности с общими негативными тенденциями в экономике страны, привели к ускорению роста рыночной стоимости 1м^2 , в связи с чем жильё становится более недоступным для большей части россиян.

Сокращение потока прямых инвестиций от физических лиц, составляющих крупную долю в объеме финансирования проектов жилищного строительства, актуализирует вопрос значимости изучения вопроса состояния существующих и альтернативных источников финансирования, а также способов их привлечения на всех этапах реализации проектов комплексного развития территории.

Целью работы является формирование комплекса рекомендаций по усовершенствованию регулирования механизмов финансирования проектов комплексного развития территорий. При этом, предметом исследования является деятельность по комплексному развитию территорий, а объектом исследования – механизмы финансирования проектов комплексного развития территорий.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

а) Изучить основы земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации, в частности, территориального планирования, как структурного элемента региональной политики;

б) Проанализировать практику применения инструментов развития территорий в реализации региональной политики;

в) Изучить этапы формирования комплексного подхода в градостроительной деятельности Российской Федерации;

г) Рассмотреть зарубежный опыт редевелопмента городских территорий и депрессивных районов, выделить основные особенности системы финансирования данных проектов;

д) Выявить основные проблемы, возникающие при реализации проектов комплексного развития территорий в отечественной практике;

е) Оценить состояние института финансирования проектов комплексного развития – основных стейкхолдеров, а также механизмов привлечения средств инвесторов в проекты комплексного развития;

ж) Сформировать рекомендации по необходимым изменениям в действующей государственной политике регулирования деятельности по комплексному развитию территорий.

Научную новизну работы формирует проведенный исследовательский анализ состояния комплексного подхода в системе управления развитием городских территорий, окончательно закрепившегося в российском градостроительном законодательстве с принятием поправок в конце 2020 года. Также, в работе проводится анализ нового для отечественных девелоперов механизма проектного финансирования, оценивается степень перехода к данному механизму, выявлены основные тенденции.

При написании работы автором были использованы инструменты сравнительного анализа, систематизации и структурирования данных, качественный анализ рынка жилой недвижимости. При этом, теоретическую базу исследования вопроса редевелопмента составляют работы американских ученых Т. Дэвиса и К. Марголиса, М. Дардиа, Р. Саймонса. Среди отечественных исследователей следует выделить работы

С.Н. Максимова, Э.К. Трутнева, А. Н. Шпилевой, А.А. Чижова, И.В. Кукина, Киселевой В.А., Е.Б. Голованова, А.А. Лapidус, П.Н. Быстрова и др. Также, при написании работы были использованы российские нормативные акты, статистические и аналитические данные, личные наблюдения, информационные средства сети «Интернет», экспертное мнение специалистов рынка недвижимости и градостроителей и иные.

В апреле 2021 года автором было принято участие во Всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции «Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения». Результатом исследования стало опубликование научной статьи «Отечественный опыт комплексного развития городских территорий». Сопутствующими анализу исследуемого предмета мероприятия стала также работа над статьей «Изменение вектора политики в области управления территориями: от проектов «устойчивого» к «комплексному» развитию территорий» (принята к публикации в рамках XVII Большого географического фестиваля).

Структура работы включает в себя введение, три главы, заключение, список использованной литературы и приложения. Первая глава работы посвящена изучению теоретической и нормативной базы градостроительного регулирования и земельных отношений, территориального планирования, инструментов развития территорий в региональном масштабе, развитие комплексного подхода в системе управления городским пространством.

Вторая глава работы посвящена изучению реализации проектов развития городских территории за рубежом, выделены основные особенности структуры финансирования проектов редевелопмента. Подробно описаны основные направления реализации проектов комплексного развития территорий в Российской Федерации, выявлены основные проблемы, с которыми сталкиваются участники проектов, что ведет к снижению объема их финансирования.

Третья глава работы посвящена анализу структуры финансирования проектов комплексного развития территорий, выделены основные применяемые в России механизмы привлечения средств инвесторов, проведен исследовательский анализ применения данных механизмов на различных этапах реализации проекта комплексного развития территории. Итогом проведенного анализа стал комплекс рекомендаций по усовершенствованию управления механизмов финансирования проектов комплексного развития территорий.

Глава 1. Нормативные и теоретические основы комплексного развития территорий

1.1 Земельное и градостроительное регулирование в Российской Федерации

Земельные ресурсы являются неотъемлемой составляющей жизнедеятельности человечества, а точнее, её базовым фактором. Данным утверждением объясняется значимость эффективного использования, управления и развития земли, как для одного человека, так и для всего мира в целом, ведь земельные ресурсы относятся к исчерпаемым ресурсам планеты.

Российская Федерация обладает наибольшим объемом земельных ресурсов на всей планете. В ходе истории нашей страны земля имела различный статус внутри земельных отношений. Так, во времена царской России существовал крепостнический и полукрепостнический земельный строй, наиболее существенными этапами в земельной политике стали реформы Петра I (введение подушной подати, разделение понятий «недвижимое имущество» и «имение»), Александра II (отмена крепостного права), Столыпинские аграрные реформы (передача земель в частное владение крестьян, разрушение сельской общинности), в результате которых было сформировано земельное законодательство периода царской империи. Великая Октябрьская революция «уничтожила» данный строй,¹ и первым законом-Декретом «О земле» 1917-ого года вся земля была конфискована из частного владения, передана в имущество рабоче-крестьянского государства, или иными словами, национализирована.

В советский период земельным вопросам было уделено значительное внимание, целью правительства было «создать максимально доступный, понятный земельный строй».² В эти годы впервые разрабатывается и учреждается Земельный Кодекс РСФСР в 1922 году, закон 1928 года «Общие начала землепользования и землеустройства», определившим правовое значение категорий земель.

В советский период документами градостроительной деятельности были на макроуровне – Генеральные схемы расселения СССР и региональные схемы расселения, на уровне области – схемы и проекты районной планировки, на уровне поселений – Генеральные планы (далее по тексту – ГенПланы) , с 1926 года также был введен порядок разработки проекта планировки города, полностью регламентирующего застройку новых территорий (Тургель И. Д. , 2016). ГенПланы не были публично

¹ Земельный Кодекс РСФСР от 01.07.1970 г]

² История Земельного права в России // [Электронный ресурс] URL:<https://advokat-malov.ru/zemelnoe-pravo/istoriya-zemelnogo-prava-rossii.html#2004>

доступны, как отмечают исследователи, в большинстве случаев заинтересованному лицу отказывали в предоставлении информации о Генеральном Плане поселения под грифом «секретности» или «служебного пользования». (Малинова О.В., 2019)

Этап массовой приватизации земель и отмена монополии на землю государства начался с принятием Земельного Кодекса РСФСР 1991 года и постановлением «О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса».³ С момента распада СССР в истории земельных отношений нашей страны начался новый период развития, который продолжается в настоящее время. Первым нормативным актом, давшим начало существующей градостроительной деятельности, стал Закон «Об Основах Градостроительства в Российской Федерации» в 1992 году.⁴

На сегодняшний момент в нашей стране сформировано достаточно объемное земельное законодательство. Главным нормативным актом, регулирующим земельные отношения, является Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 (далее по тексту – ЗК РФ). Все земли внутри границ нашей страны разделены на категории, в соответствии с которыми определяется состав разрешенных видов пользования данной землей. Данные положения, вместе с градостроительным зонированием, составляют правовой статус земельных участков. Частные вопросы, относящиеся к землям лесного, водного фонда, содержатся в соответствующих Кодексах. Таким образом, до того, как земля становится объектом отношений, она уже обладает определенным правовым статусом.

Земельным Кодексом также устанавливаются основные положения, возникающие внутри земельных отношений, а именно возникновение прав на земельные участки, передача земель в частную собственность, основания для возникновения вещных и обязательственных прав на землю, а также условия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд (Ст. 49 ЗК РФ). Так как в нашей стране земля относится к понятию «недвижимое имущество», то все положения законодательства, регулирующего недвижимое имущество и сделок с ним, распространяются и на земельные участки.

Согласно Земельному законодательству России, весь земельный фонд разделен на семь категорий по принципу их целевого назначения.⁵ По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, на момент 1 января 2020 года общий земельный фонд РФ составляет 1713 млн. га, наибольшая часть этих земель

³Постановление Съезда народных депутатов РСФСР от 3 декабря 1990 г. №397-1 «О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса»

⁴ Закон РФ от 14.07.1992 № 3295-1 «Об основах градостроительства в Российской Федерации»

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ

относится к землям лесного фонда (66%) и используется или запланирована к использованию для ведения сельского хозяйства (22%).

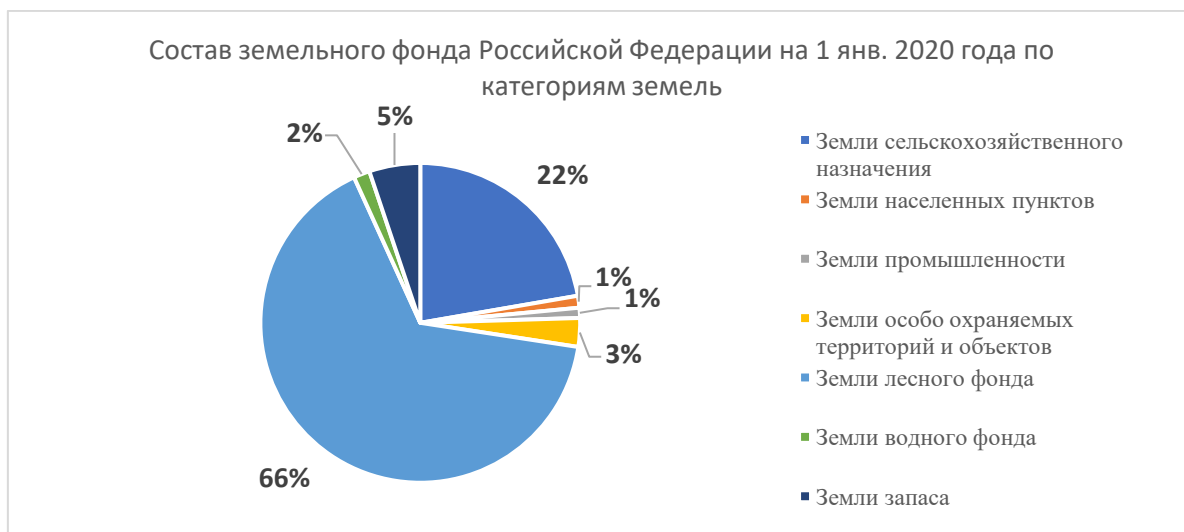


Рисунок 1. Состав земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2020 года по категориям земель.

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Назначение земель по их функциональному назначению вытекает из вопроса управления земельными ресурсами, и, в первую очередь, относится к государственному ведению земельной политики. Несмотря на отмену национализации земли и переход к частному землевладению в ходе истории нашей страны, в настоящий момент государство по-прежнему является собственником большей части земельных ресурсов - 92% от общей площади (См. Таблицу 1).

Таблица 1. Состав земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2020 года по формам собственности.

Ед. измерения	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	из них		
					Федеральная	Региональная	Муниципальная
Всего, тыс. га	1712519	111145,4	21859,2	1579514,5	1004733,6	21065,4	17831,1
в % к общему		6,5	1,3	92,2			

Источник: выполнено автором по данным Федеральной службы государственной статистики.

Российская Федерация обладает крупнейшими резервами земельных ресурсов, большую часть из которых составляют земли лесного фонда и земли, отведенные для ведения сельского хозяйства. Такое преимущество даёт возможности для устойчивого

развития экономики страны и освоения территорий, росту городов, промышленности, транспорта и связи, однако, это осуществимо только при условии проведения рациональной земельной региональной политики.

Все земли России разделены и отнесены к соответствующим категориям, исходя из которых формируются виды разрешенного пользования территориями. Таким образом, каждый земельный участок обладает правовым статусом ещё до начала возникновения земельных отношений.

Концентрация больших площадей внутри одной страны требует мощного регулятора данных ресурсов, которым в нашей стране выступает государство. Отнесение земель к соответствующим категориям формируют лишь начальную, хоть и базовую, стадию внутри процесса освоения, управления и развития территорий.

Процесс государственного регулирования земельных ресурсов включает в себя различные аспекты: функционирование Земельного Кодекса, Градостроительная деятельность, разработка и внедрения Стратегий пространственного развития, охрана земель, государственная регистрация объектов недвижимости, кадастровый учет, распространение норм Налогового Кодекса, освоение и добыча полезных ископаемых и другое.

В РФ на сегодняшний день роль проведения политики регионального развития определяется, в том числе, достижением эффективного пространственного развития страны (совершенствование системы расселения и территориальной организации экономики). При этом, активно используется инструмент территориального планирования.

Данные утверждения закрепляются «Стратегией пространственного развития РФ на период до 2025 года»⁶, Федеральным законом от 28.06.2014 №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», Указом Президента Российской Федерации от 16.01.2017 №13 «Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025года», Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024года».

Само понятие «территориальное планирование», закрепленное первой статьей Градостроительного Кодекса РФ, несет в себе определение результата планирования – распределение функциональных зон и определение планируемого размещения объектов всех уровней значения с учетом социальных, экономических, экологических и иных

⁶ Распоряжение Правительства РФ от 13.02.2019 г. №207-р

факторов. Обозначение целей территориального планирования находится уже в иной главе Кодекса (Гл.3, Ст. 9), среди которых указывается:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

При этом, «устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений». Свидетельствует ли постановка данного утверждения о том, что устойчивое развитие территории направлено на будущие результаты? Если быть точным, то она закрепляет необходимость соблюдения экологической безопасности и учета социального мнения конкретно в момент проведения/осуществления «градостроительной деятельности», которая несет в себе набор конкретных работ, а именно:

- определение функционального назначения территорий и размещения объектов, исходя из существующего набора факторов (территориальное планирование);
- определение территориальных зон, для которых будет разрабатываться градостроительный регламент (градостроительное зонирование)
- разработка градостроительных документов и т.д.

В учебной, научной и специальной литературе инструмент «территориального планирования» зачастую рассматривается намного шире, чем определение функциональных зон и размещение объектов государственного значения. Отечественные исследователи рассматривают территориальное планирование как «совокупность стратегий и концепций социально-экономического развития объекта, реализуемых на рассматриваемой территории путем наличия четкой системы градостроительной документации, разработанной на основе стратегических целей в условиях конкурентной среды для достижения наилучших результатов в определенный период времени» (Гущина Е. Г., 2016). Алпацкая Е.Г. под территориальным планированием понимает «планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения» (Алпацкая Е. Г., 2013). Другие исследователи рассматривают территориальное планирование как «планирование развития определенных территорий с определением функциональных зон для размещения объектов государственных и муниципальных

нужд, а также для объектов культурного наследия» (Демидова Е.В, 2011). Зарубежные исследователи используют термин «пространственное планирование» понимая под ним «комплекс анализов, расчетов и оценок, направленных на обоснование целесообразности экономической деятельности и ориентированность на развитие конкретной территории» (Baklanov, P. Y, 2018).

Изучая такой инструмент развития как территориальное планирование с точки зрения общих норм действующего российского законодательства, можно отметить, что территориальное планирование есть один из видов осуществления градостроительной деятельности (Ст. 1 ГрК РФ) на территории РФ, и, как уже было упомянуто, инструмент политики регионального развития и ключевой элемент реализации земельной политики. Согласно российскому законодательству, оно должно быть иерархическим, а также согласованным на всех уровнях государственного управления. Основными документами территориального планирования являются схемы территориального планирования (далее – СТП) и Генеральный План. СТП разрабатываются на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, а также в 2017 году был добавлен уровень «двух и более субъектов». Области, для которых разрабатываются данные документы, следующие: транспортная, энергетическая, здравоохранения, высшего образования и обороны страны. При этом первые четыре утверждаются Правительством РФ, последняя – Президентом РФ соответственно. Данное отличие заключается в статусе включенной в состав схемы информации под грифом «государственная тайна».

Следующим документов территориального планирования является Генеральный План поселения, разрабатывается с учетом СТП, функционирует непосредственно с городами. Фактически, Генеральный План города, в отличие от СТП, содержит более подробное описание всех размещаемых объектов, а также направлен на обоснование социально-экономического развития на уровне городского поселения/округа.

Документы территориального планирования обязательны к исполнению органами исполнительной власти для принятия решений с точки зрения развития территорий. Также они являются основополагающими при разработке документов градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки) и планировки территории (проект планировки и межевания территории).

Таким образом, в Российской Федерации сформировалась достаточно основательная и прочная законодательная база в отношении градостроительной деятельности. Документы разрабатываются на всех уровнях власти, согласно масштабу – от стратегического развития территории всей страны в целом и вплоть от составления подробного плана и условий застройки конкретного земельного участка.

1.2 Инструменты развития территорий в истории России

Освоение территорий, а также инструменты создания из определенных территорий экономические, промышленные, туристические и др. центры имеют относительно давнюю практику применения в нашей стране. В Российской Федерации реализуются такие инструменты регионального развития, как создание «особых экономических зон», «территорий опережающего развития», инновационных территориальных кластеров, действуют государственные программы и приоритетные инвестиционные проекты, реализуются проекты комплексного развития регионального значения.

В системе развития городских территорий в советский период лежал принцип неразрывного совмещения понятий «урбанизация» и «индустриализация». На градостроительство выделялись значительные средства государственного бюджета, главной целью развития городов был индустриальный прорыв. Упор экономики на развитие промышленных производств требовал ускоренных темпов жилищного строительства, в связи с чем города застраивались типовыми многоквартирными домами. В первые десятилетия советского периода в вопросах градостроительства активно участвовали архитекторы и урбанисты, такие как И. Гельман, И. Жолтовский, А. Щусев, Ле Корбюзье, шли массовые дискуссии вокруг основных концепций развития городов («город-сад», «соцгород»), однако, прямого влияния на ход градостроительства их мнение не имело (Оганнисян Е. А., 2007).

С начала 1980 годов в практике территориального планирования стали использоваться Планы комплексного экономического и социального развития городов, однако, ввиду сосредоточения основной инициативы в разработке и определении нормативов данных планов на областном уровне, на практике их реализация не состоялась. Стремительные темпы урбанизации на фоне низких финансовых ресурсов подрывала возможность реализации социальных потребностей общества. При этом, как отмечают некоторые исследователи, развивающаяся медицина и образование того времени – так же является результатом политики упора на быстрые темпы индустриализации (Белкина Т. Д., 2018).

В настоящий момент развитие территорий является приоритетным направлением государственной политики в области регионального развития. Министерством экономического развития РФ инструментами выделяется создание и функционирование особых экономических и зон опережающего развития. Так, особые экономические зоны (далее по тексту – ОЭЗ) на нормативном уровне были закреплены Федеральным Законом

от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации». В 2011 году список «особых зон» дополняется зонами территориального развития (Федеральный закон от 03.12.2011 № 392-ФЗ «О зонах территориального развития в РФ...»). Позднее, в 2014 году Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ вводится также создание территорий опережающего развития (далее по тексту – ТОР). Отдельным законодательным актом регламентируется создание и функционирование ТОР территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов).

Законодательство, регулирующее деятельность ОЭЗ, принятое в 2005 году, учитывало опыт «предшественников» ОЭЗ – свободных экономических зон (далее по тексту – СЭЗ), которые стали появляться в истории нашей страны с начала 90-ых годов, с принятием законов об иностранных инвестициях. Каждая СЭЗ создавалась и регулировалась в рамках собственного Федерального Закона или Постановления Правительства. Всего, на территории РФ, было создано около 50 таких зон. Отличительной особенностью СЭЗ был запрет ведения деятельности организациями на территории субъекта, где размещается зона, что, в конечном счете, привело к увеличению случаев злоупотребления и мошенничества и использованию данного инструмента в качестве офшоров (Королюк Т. Д, 2018). Новое российское законодательство отменило действие созданных ранее СЭЗ, кроме двух зон - Калининградской области и Магаданской области, которые были перекаленифицированы в ОЭЗ (Ст. 40 ФЗ №116).

В 2021 году было принято решение о создании новых двух ОЭЗ – Омской и Красноярском крае, всего по состоянию на 2021 год функционируют 38 ОЭЗ. С момента создания ОЭЗ (15 лет) резидентами проинвестировано порядка 497 млрд рублей и создано более 42 тысяч новых рабочих мест, в том числе почти 250 млрд рублей инвестированы иностранными резидентами.⁷ Создание крупных экономических зон в России осуществляется для роста обрабатывающей промышленности, высокотехнологичных отраслей экономики, туризма, санаторно-курортной сферы, портовой и транспортной инфраструктуры, разработки и коммерциализации технологий, для производства новых видов продукции.

В Российской Федерации на сегодняшний день созданы 89 ТОР в моногородах (моно профильных муниципальных образованиях) и 3 ТОР в закрытых

⁷ Официальный Сайт МинЭкономРазвития РФ. «ОЭЗ в Сибирском федеральном округе привлекли более 22 млрд рублей инвестиций» [Электронный ресурс] URL: https://www.economy.gov.ru/material/news/oez_v_sibirskom_federalnom_okruge_privlekli_bole_22_mlrdrub_ley_investiciy.html

административно-территориальных образованиях. Согласно отчету мониторинга функционирования ТОР в моногородах, объем привлеченных инвестиций составил более 75 млрд рублей. На территории ТОР в моногородах для резидентов снижены до 7,6% страховые взносы во внебюджетные фонды, обнулены ставки федеральной части налога на прибыль, земельного налога и налога на имущество организаций. Ставки региональной части налога на прибыль снижены с 18% до 5% с первого по пятый годы и до 10% с шестого по десятый годы.⁸

Главным отличием ОЭЗ от ТОЭСР является создание инфраструктуры проекта за счет бюджетных средств и снижение ограничений для бизнеса.⁹ Для управления ОЭЗ и ТОЭСР создается управляющая компания (далее – УК) – акционерное общество, учрежденное Правительством РФ, сто процентов акций которого принадлежат Российской Федерации. Функцией УК является создание инфраструктуры внутри зоны, а также привлечение инвесторов.

Зоны территориального развития могут создаваться лишь внутри субъектов, включенных в перечень, создаваемый Правительством РФ. Обновляется данный перечень в течение 3-х лет, с момента введения закона устанавливалось 3 таких списка. При этом, за десять лет, данный список практически не менялся, 17 субъектов РФ по-прежнему включены в него, исходя из методики отбора по 9 основным критериям (показатели развития промышленности, миграционного прироста, смертности и т.д.), а данных о функционировании зон территориального развития – нет. Соответственно, данный механизм не реализовывался на практике в полном объеме (Коокуева В. В., Церцеил Ю. С., 2019).

Помимо ОЭЗ и ТОЭСР в Российской Федерации реализуются инвестиционные проекты в отраслях промышленности, сельского хозяйства, энергетики, в социальной сфере, создаются индустриальные технопарки, инновационные территориальные кластеры (ИТК). Например, ИТК «Фотоника» (Пермский край), ИТК ядерно-физических нанотехнологий (г. Дубна), ИТК Новые материалы, лазерные и радиационные технологии (г. Троицк). Комплекс данных инструментов составляет основу политики развития территорий регионального масштаба.

⁸ Официальный Сайт МинЭкономРазвития РФ «Объем инвестиций резидентов территорий опережающего развития в моногородах увеличился на 30% с начала года» [Электронный ресурс] URL: https://www.economy.gov.ru/material/news/obem_investitsiy_rezidentov_territoriy_operezhayushchego_razvitiya_a_v_monogorodah_uvelichilsya_na_30_s_nachala_goda.html

⁹ OpenBusiness.ru «ТОСЭР в России: перечень территорий, преференции, подводные камни» [Электронный ресурс] URL: <https://www.openbusiness.ru/biz/business/toser/>

Возникновение частной собственности на недвижимое имущество в РФ стало основой формирования рыночных отношений, которые обозначили условия развития сектора жилищного строительства. На рынке недвижимости государство выступает в роли мощного регулятора, в этот же момент оно является и хозяйствующим субъектом.

Согласно российскому законодательству, на территориях особых зон, созданных в рамках проведения политики регионального развития, строительство жилья запрещено, соответственно, для стимулирования роста жилищного строительства в нашей стране разрабатывались отдельные механизмы развития. Они выражены в виде принятия дополнительных нормативных актов при реализации государственных программ/проектов, а также мероприятий, проводимых во исполнение Указов Президента, которые нацелены, в основном, на повышение объемов жилищного фонда, увеличении объема жилья эконом-класса (доступное жилье), развитие рынка ипотечного кредитования (доступное жилье), защиту прав дольщиков и расселение аварийного жилого фонда. В отличие от советской модели развития городов, где центром роста были крупные предприятия, вокруг которых обустраивались жилые районы для рабочих со всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры, жилищное строительство в Российской Федерации развивается отдельным от индустрии путем, по принципам хаотичной, точечной застройки.

С увеличением аварийного жилищного фонда, сокращением земельных участков внутри городских территорий, одновременном повышении стоимости жилья при развитии целых районов на периферии городов, застроенных жильем эконом-класса, в которых отсутствуют объекты социальной инфраструктуры и ограничена транспортная сеть, вопрос развития жилищного строительства начинает рассматриваться с новой точки зрения – необходимого внедрения проектов «комплексного» развития территорий, в которых будут учитываться элементы всех основных частей общества – экономики, социума, и, согласно концепции устойчивого развития, экологии. Таким образом, проекты комплексного развития территорий являются ключевым направлением градостроительной политики государства. Область реализации проектов комплексного развития территория фокусируется на поселениях и городских округах, т.е. применима на местном уровне. Изучению данного инструмента посвящен третий параграф данной главы.

1.3 Комплексный подход в системе управления развитием городских территорий в Российской Федерации

В связи с нарастающей дифференциацией регионов, обусловленной экономическими, геополитическими, демографическими и иными условиями, в Российской Федерации образовалось значительное количество депрессивных территорий. К основным причинам возникновения данных территорий можно отнести спад в промышленном производстве, неконкурентоспособность выпускаемой продукции, рост безработицы, снижение реального уровня дохода, высокий уровень коррупции внутри государственных структур (Исянбаев М. Н, 2017). Отличительной чертой депрессивных регионов можно выделить функционирование в прошлом на их территории разнопрофильных точек промышленного производства (центров по оказанию услуг, развитых районов агропромышленного и сельскохозяйственного комплекса и др.), прекративших свою деятельность в настоящее время. Как правило, внутри таких территорий в период своей активности сформировалась вся необходимая инфраструктура для ускорения темпов развития, и при использовании рационально подобранных механизмов поддержки, можно в короткие сроки восстановить стабильный социально-экономический рост данных регионов.

Депрессивные территории нередко находятся в черте города, еще чаще – в его центральной части. К таковым можно отнести, в частности, застроенные в советский период типовым домостроем районы и крупные промышленные зоны, прекратившие свою деятельность. Неэффективное экономическое использование таких территорий стало вопросом широкой дискуссии и изучения данной тематики, в том числе, ввиду отсутствия свободных земельных участков внутри города, привлекательного центрального расположения «серых зон», увеличении объема аварийного жилищного фонда.

Реализация на практике редевелопмента отечественными градостроителями и застройщиками развивалась с середины 90ых годов, первое масштабное проявление относится к развитию территорий в Москве. В настоящий момент в исследованиях вопроса деятельности по комплексному развитию территорий, помимо концепции «редевелопмента» зачастую упоминаются также понятия «реновация», «реконцепция», «ревитализация», «реконструкция» «джентрификация» и другие. Ни одно из перечисленных понятий не закреплено федеральными нормативными актами, что свидетельствует об отсутствии какого-либо юридического «статуса» принимаемых под смыслом данных терминов процессов. Среди научных работ можно встретить различные

трактовки каждого из понятий, так, например, в работе Шалиной Д.С. и Степановой Н.Р., в которой авторы анализируют различные точки зрения и подходы к пониманию видов девелопмента, формулируют следующие понятия: «редевелопмент» – изменение характеристик и функционального назначения объекта в экономических и социокультурных факторов; «реновация» – процесс перестройки бывших промышленных зон с учетом общественных нужд, «ревитализация» – «оживление» заброшенных зон с учетом соблюдения баланса среди всех участников проекта; «джентрификация» – смена старого жилого фонда на жилье хорошего качества (Шалина Д. С., Степанова Н. Р., 2019). На официальном ресурсе компании АйбиГруп приведена следующая характеристика понятий: «реконцепция» – процесс изменения идеи, концепции объекта и его позиционирования; «редевелопмент» - изменение недвижимости с целью повышения её класса; «реконструкция» - изменение конструктивных элементов недвижимости; «реновация» - процесс застройки депрессивных территорий новыми жилыми комплексами.¹⁰ При этом, в российской практике, программами расселения аварийного жилого фонда и строительство нового принято называть «реноваций», а процесс преобразования «серых поясов» - «редевелопментом». Мнение автора данной работы относительно вопроса специфики каждого из понятий совпадает с мнением профессора Максимова С.Н. – отсутствие необходимости выделения принципиальной разницы между понятиями, так как каждое из них несет в себе общую цель – преобразование территорий в связи с возникающими потребностями стейкхолдеров, выражающееся в изменении функционального назначения объектов недвижимости или изменения их физических характеристик (Максимов С. Н., 2019).

Одним из первых шагов к реализации проектов развития застроенных территорий можно выделить принятие Постановления № 265 от 5 мая 2007 года «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства». Постановление действовало в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», включенного в состав Федеральной целевой программы «Жилище» (2002 - 2010 годы). В 2006 году в Градостроительный Кодекс РФ была включена модель договора развития территорий, по которому происходило расселение аварийного жилого фонда.

По данному законопроекту были заключены договоры комплексного освоения территорий общей площадью 312 га для строительства 6 млн. м², (Рассказова А. А.,

¹⁰ АйбиГруп.ру Редевелопмент промышленных территории [Электронный ресурс] URL <https://www.ibgroup.ru/news/2019/06/26/371/>

Пронякин В. А., 2018) однако каждый из них, как и прежде, реализовывался в рамках «точечной» застройки жилого квартала с минимальным оснащением объектами социальной инфраструктуры.¹¹

Федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» закрепляется порядок создания и ведения деятельности Фонда развития жилищного строительства, координацией деятельности которого занималось созданное в 2012 году Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой). Через год данное агентство было преобразовано в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Одной из задач Фонда являлось оказание содействию комплексного освоения территорий путем передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Позднее, в 2016 году Фонд был ликвидирован согласно тексту нового Федерального Закона от 13.07.2015 N 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере...». Полномочия Фонда были переданы новому введенному органу – единому институту развития в жилищной сфере (далее – ЕИРЖС), часть статей в ФЗ №161 утратили силу, а к основным целям оказания поддержки добавляется «оказание содействия комплексному развитию территорий». К основным функциям ЕИРЖС относится создание информационной системы и ведение аналитической деятельности внутри жилищной сферы и ипотечного рынка и, формулирование и реализация мер по развитию жилищной сферы, снижению рисков на ипотечном рынке, содействие органам государственной власти и МСУ в области развития городской среды.

Также, в 2016 году Федеральным Законом №373-ФЗ градостроительная деятельность дополняется понятием комплексного и устойчивого развития территорий – «осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов».

¹¹Система Консультант.ру Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "Об исполнении федерального бюджета за 2009 год" [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=80098&dst=101559#03794261617624528>

Захаров С. В. в своём исследовании указывает на использование концепции устойчивого и комплексного подхода развития территорий в качестве инструмента реализации пространственной экономики, при этом создание ТОСЭР, ОЭЗ, индустриальных, научных и туристских кластеров – входит в само понятие комплексного развития территорий (Захаров С. В., 2017).

Таблица 2. Сформулированное исследователями определение проектов комплексного и устойчивого развития территорий

Автор	Определение проектов комплексного и устойчивого развития
Дмитриев А.Н., Седова З.М., 2018	Комплекс мероприятий в части долгосрочной стратегии, направленный на освоение территории при градостроительной деятельности, с недопущением ее (территории) деградации и эффективным и рациональным использованием природных ресурсов для формирования благополучных условий и удовлетворения интересов настоящих и будущих поколений, при условии гармоничного экономического, экологического и социального развития
Захаров С. В., 2017	Создание условий для безопасной и благоприятной среды жизнедеятельности населения в целях обеспечения устойчивого развития территории посредством реализации механизмов взаимодействия между государственной властью и частным капиталом в области создания, реконструкции, эксплуатации и содержания объектов инфраструктуры, объектов промышленной и социальной сферы
Шереметьев А.В., 2016	Формирование комплексного и сбалансированного градостроительного решения, которое позволяет достичь высоких экономических, социальных и экологических результатов, а также синергетического эффекта от их сочетания на определенной территории

Источник: выполнено автором на основании материалов научных работ, указанных в таблице.

Деятельность по КУРТ осуществляется в трех основных направлениях:

- развитие застроенных территорий (РЗТ) (ст. 46.1 - 46.3 ГрК РФ);
- комплексное освоение территории (в т.ч. в целях строительства стандартного жилья) (КОТ) (ст. 46.4 - 46.8 ГрК РФ);
- комплексное развитие территории (в т.ч. по инициативе правообладателей или по инициативе органов местного самоуправления) (КРТ) (ст. 46.9 - 46.11 ГрК РФ).

На уровне региона, в соответствии с разработанной методикой, были определены зоны КУРТ, и информация по данным территориям вносилась в Правила Землепользования и Застройки.

Однако, внесенные поправки в законодательство в области проектов комплексного развития территорий стали вызывать широкую дискуссию как внутри аналитиков и исследователей сферы развития девелопмента, так и среди самих девелоперов. Анализируя интервью с представителями застройщиков и официальные

источники средств массовой информации, можно выделить ряд проблем, связанных с принятием ФЗ №373. (См. Таблицу 3)

Таблица 3. Основные проблемы Федерального Закона №373.

Проблема, обозначенная в источнике.	Источник/автор
Отсутствие обоснованной методологии выделения границ КУРТ, каких-либо стимулов начать реализацию проектов КРТ	Фонд Института Экономики города ¹²
Предусмотренное использование механизма изъятия для муниципальных нужд в отношении объектов недвижимости, не признанных аварийными	
Исключение общественности и собственников из процесса принятия решения о развитии территории практически на всех стадиях, за исключением самой начальной стадии установления границ КУРТ в ПЗЗ	
Требование ГрК РФ об установлении расчетных показателей территориальной доступности и обеспеченности КУРТ в ПЗЗ противоречит логике градорегулирования, согласно которой обозначенные расчетные показатели являются предметом градостроительного проектирования	
Попадание практически любой деятельности под КУРТ	Трутнев Э. К., 2017
Используя механизм расчетных показателей, можно понуждать застройщиков выполнять то, что они выполнять непосредственно не обязаны	
Исключена возможность включать в границы РЗТ разные объекты, не соответствующие градостроительному регламенту: (ИЖС, некапитальные строения, гаражи и т.п.), которыми занято огромное количество центральных или прилегающих к центрам крупных городов территорий	Т. Д. Полиди ¹³

Источник: выполнено автором на основании материалов научных работ, указанных в таблице.

Безусловно, наличие проблем в законодательстве вело к снижению инвестиционной привлекательности данных проектов в связи с размытостью основных положений (ответственности, учета рисков, сроков и т.д.). Несмотря на то, что закон вступил в силу с 2017 года, анализ внесенных изменений в ПЗЗ городов, проводимый по состоянию на сентябрь 2019 года, показал, что только в 10 городах (из 20) были внесены поправки, необходимые для реализации проектов КУРТ.

Несмотря на введение деятельности КУРТ, фактически, продолжалась застройка районов по основным инвестиционным соглашениям, проектам, муниципальным контрактам, договорам купли-продажи земельных участков или аренды. К данному выводу также приходят и исследователи. Если рассматривать деятельность в области

¹²Фонд Института Экономики Города - Обзор практики 20 крупнейших крупных российских городов по внесению изменений в правила землепользования и застройки в целях отражения территорий комплексного и устойчивого развития [Электронный ресурс] <https://urbaneconomics.ru/research/analytics/obzor-praktiki-KURT>

¹³Полиди Т. Д. «ЕРЗ: Редевелопмент территорий российских городов требует серьезного продвижения законодательства» [Электронный ресурс] <https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/erz-redevelopment-territoriy-rossiyskih-gorodov-trebuetsereznogo>

комплексного освоения территорий, то здесь следует отметить их проявление в строительстве крупных жилых комплексов, на территории которых построены спортивные, детские площадки за счет инвестора (застройщика). Проекты реорганизации уже использовались на данный момент, особенно активно их реализация проводилась в Москве и Подмосковье.¹⁴ В Санкт-Петербурге к середине 2020 года на территории установленных КУРТ некоторые собственники вовсе отказались от включения их территории в границы КУРТ, ссылаясь на возникновение препятствий по реализации собственных проектов.¹⁵ Представители власти обозначили две основные проблемы реализации проектов: большое количество собственников внутри границ КУРТ и длительность процедуры (которая в общем не регламентируется законом). Существующие проблемы реализации поднимали вопрос о необходимом пересмотре законодательства, регулирующего область применения проектов КУРТ.

В конце 2020 года был одобрен законопроект о поправках в действующее земельное, жилищное, градостроительное законодательство в области совершенствования комплексного развития территорий. Наибольшие изменения коснулись Градостроительного Кодекса, в котором вводится целая глава, закрепляющая основные положения деятельности по комплексному развитию, а также само понятие данной деятельности. Федеральным Законом №494-ФЗ также вводится новая статья в Жилищный Кодекс, регламентирующая порядок расселения аварийного и предоставления нового жилья гражданам в рамках комплексного развития (Ст. 32.1), в Земельный Кодекс вносятся небольшие коррективы по вопросу изъятия земельных участков в целях государственных и муниципальных нужд, дополняются Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости, участия в долевом строительстве, Фонде содействия реформированию ЖКХ и другие нормативные акты.

Согласно новому законодательству, в Российской Федерации осуществляется деятельность по комплексному развитию территорий в четырех направлениях. Министерством Строительства РФ были разработаны и введены Стандарты комплексного развития территорий, являющиеся методическим «пособием» разработки усовершенствованных подходов к формированию городской среды. Приведем краткую характеристику каждого из видов деятельности.

— Комплексное развитие территории жилой застройки.

¹⁴Snip1.ru «Москва запускает первые проекты КУРТ: рискнуть поучаствовать или нет» [Электронный ресурс] URL <http://snip1.ru/moskva-zapuskaet-pervye-proekty-kurt-risknut-pouchastvovat-ili-net/>

¹⁵StroyPrice.ru «Почему схема КУРТ не прижилась в Петербурге» [Электронный ресурс] URL <https://stroyprice.ru/news/sobytiya/pochemu-shema-kurt-ne-prijilas-v-peterburge/>

Деятельность, осуществляемая в границах планировочных структур, в которых расположены многоквартирные дома, призванными аварийными, или отвечающие определенным критериям (параметры износа конструктивных элементов, дата постройки, ограниченное работоспособное техническое состояние и превышение нормативных показателей общей стоимости услуг (работ) по капитальному ремонту).

— Комплексное развитие территории нежилой застройки.

Деятельность, осуществляемая в границах планировочных структур, в которых расположены аварийные или требующие реконструкции объекты капитального строительства, объекты, используемые не по функциональному назначению, объекты, внесенные в перечень адресных программ по сносу, реконструкции, а также объекты, призванные самовольными постройками. При этом, данные территории исключают возможность размещения на них многоквартирных домов, ИЖС, иные объекты, предназначенные для ведения садоводства, подсобного хозяйства.

— Комплексное развитие незастроенной территории.

В тексте Градостроительного Кодекса указано, что данная деятельность реализуется в границах планировочных структур, в которых расположены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, либо участки, не обремененные правами третьих лиц. При этом, как отмечается в Зей книге Стандарта освоения свободных территорий, под «незастроенной» территорий может приниматься как периферийные районы, на которых отсутствуют объекты капитального строительства и коммуникаций, так и территории внутри городских поселений, требующих реорганизации – изменению функционального назначения и планировочной структуры застройки со сносом большей части или всех объектов капитального строительства.

— Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

Договоры КРТ по инициативе правообладателя заключаются с органами МСУ без принятия решения о создании данной территорий, а также без проведения торгов. В случаях, когда договоров не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, согласие органами МСУ не требуется.

Введение нового механизма КРТ закрыло ряд проблем предшествующих проектов КУРТ: во-первых, предоставляются гарантии жителям МКД, органам МСУ и собственникам даётся право на самостоятельное принятие решения включения территорий и объектов недвижимости в адресную программу, вводится глава в Жилищное законодательство, закрепляющая порядок расселения аварийного фонда и

критерии предоставления нового, а также возмещения компенсаций. Данный механизм позволит ускорить процесс принятия согласия включения дома в адресную программу, для которого необходимо подтверждение более 2/3 жителей дома (ранее – более 50% собственников). Во-вторых, большой объем полномочий передан на региональный уровень, что является немало важным в условиях большой дифференции социально-экономического положения регионов внутри страны. Разработка и улучшение механизма деятельности КРТ призвана увеличить поток инвестиций в данные проекты, что является важной составляющей их реализации. Тем не менее, внесенные коррективы в законодательство по-прежнему не охватывают основополагающий фактор старта реализации любой деятельности – финансирования таких проектов.

Согласно условиям заключения договора КРТ, участником торгов может быть юридическое лицо, имеющее опыт в строительной отрасли не менее 5и лет и обладающее опытом реализованных проектов в совокупности не менее 10% от объема строительства ОКС, предусмотренного договором. Участником проекта КРТ может быть также правообладатель земельного участка. Договором обозначаются необходимые требования к строительству, разграничиваются мероприятия между участниками, указываются, при наличии, объем предоставленных государством льгот и поддержки. Лицо, осуществляющее реализацию проекта вправе привлечь иных участников с возложением на них обязанностей по выполнению мероприятий или финансированию, предоставить участок в субаренду, но не в праве передавать право аренды. Законодательство не ограничивает при этом источники финансирования проектов – существующие каналы привлечения средств, которые формируются из внутренних и внешних потоков финансов девелопера. Государственному регулированию подлежат методы привлечения средств инвесторов в процесс реализации проектов в целях максимизации защиты капиталовложений, увеличение прозрачности сделок, повышении инвестиционной привлекательности. Способы привлечения финансирования (как реального, так и финансового) девелоперами на различных этапах реализации проекта, в рамках действующих законодательных норм, формируют механизмы привлечения средств инвесторов. Вариативность использования различных механизмов финансирования существенно влияет на надежность, качество и темп реализации проекта, однако, при комплексном развитии следует учитывать масштабность территории, и, соответственно, крупные объемы финансирования. Несмотря на свойство «надежности» недвижимости как объекта инвестирования, привлечение финансирования в масштабные проекты комплексного развития для девелопера может стать невозможным, особенно на начальных стадиях реализации проекта.

Глава 2. Отечественный и зарубежный опыт развития территорий

2.1 Зарубежный опыт редевелопмента территорий и объектов недвижимости

Практика комплексного развития территорий заимствована отечественными девелоперами из опыта других стран. На фоне относительно малых свободных площадей и высокого уровня плотности населения, вопрос рационального использования земельных ресурсов в Европейских странах обостряется острее, чем в России, обладающей крупнейшим запасом земельного фонда. Поэтому, переход к редевелопменту территорий в других странах начался задолго до его появления в нашей стране.

Не используемые по целевому назначению застроенные территории начали впервые привлекать к себе внимание американских компаний в 1950ых годах, при этом уже в 1945 году в Калифорнии был принят первый закон о редевелопменте и его реализации в связи с назревающей проблемой «экспансии городов»(Журбей Е.В., Давыборец Е.Н., Еленева Е.В., 2014). Кроме того, с 1949 года в США началась реализация программы редевелопмента ветхих жилых территорий городов, которая реализовывалась вплоть до 1974 года.¹⁶ В рамках данной программы использовались механизмы государственного финансирования освобождения территорий, продажа освобожденных участков и изъятие собственности. Становление редевелопмента в Европейских странах началось в 1980-1990 годах (Дмитриева Н. Н., Лохтина Ю. А., Буторина А. А., 2020). В этот период формировались концепции повторного использования зданий, сохранения и перепрофилирования объектов промышленности (Хаунина Е.А., 2020).

Одними из крупнейших в мире и наиболее подверженных огласке проектов редевелопмента промышленных зон (направление Brownfield) являются: Доклэндс 826 га (Великобритания, 1981 г.), ХафенСити 220 га (Германия, 2001 г.), Город фьордов 225 га (Норвегия, 2008 г.), Honeysuckle (Австралия, 1992 г.), Площадь Потсдама 100 га (Германия, 1990 г.) и другие. Первые три из перечисленных – территории бывших портов, каждая из которых была переквалифицирована в многофункциональное пространство, совмещающее внутри себя жилье, общественные пространства, культурно-образовательными и коммерческими учреждениями).

¹⁶ Фонд Института Экономики Города - Экономика Городского Редевелопмента: Зарубежный Опыт [Электронный ресурс] <https://urbaneconomics.ru/research/analytics/ekonomika-gorodskogo-redevelopmenta-zarubezhnyu-opyt>

Особенностью практически каждого из данных проектов является инициирование развития проекта редевелопмента государственными органами власти и создание государственной корпорации, к которой отнесены все полномочия по координации реализации проекта. Так, например, проект Доклэндс создавался London Docklands Development Corporation, LDDC, для реализации Проекта «Жимолость» (Honeysuckle) была учреждена Корпорация развития района (Honeysuckle Development Corporation). Для редевелопмента бывшей портовой зоны 170 га «Пуэрто-Мадеро» в Аргентине также была учреждена Госкорпорация (Corporación Antiguo Puerto Madero). Проекты Город Фьордов, ХафенСити, Площадь Постдама были инициированы Администрацией городов. Тем не менее, основная доля инвестиций в проекты приходится на частные предпринимательства, или же реализация проектов происходит полностью с привлечением внебюджетного финансирования (Например, Площадь Потсдама, инвесторами которого стали Daimler Benz AG, Sony AG, Hertie, ABB, Haus Vaterland).¹⁷

Успех реализованных проектов зависит от многих обстоятельств, но основными из них можно выделить сформированную нормативную базу, регламентирующую процесс редевелопмента, инициатива и участие государственных органов власти, бюджетное финансирование, учет мнения жителей, обеспечение территории транспортной инфраструктурой, использование экологически безопасных и экономически выгодных установок и другие. Так, например, мнение местных жителей стало решающим в сохранении бывшей железной дороги, подходящей к самому центру Манхеттана (Нью-Йорк) в момент решения её демонтажа (1994 г.). Инициаторами сохранения объекта стали живущие рядом с дорогой Роберт Хэммонд и Джошуа Дэвид, которые на собрании городских жителей выступили против сноса объекта и, впоследствии, создали некоммерческую организацию «Друзья ХайЛайн», занимающейся разработкой проекта парка на территории, прилегающей к дороге. Спустя некоторое время, в своей предвыборной агитации, будущий мэр Майкл Блумберг заявил о планах развития парка на территории железной дороги и, после публичных слушаний 2003-2004 годах, было принято решение о финансировании проекта.¹⁸ В настоящий момент территория успешно реализуемого проекта составляет 375 га, общий объем финансирования - 262 млн. долларов и Хай Лайн парк является одним из самых посещаемых мест Нью-Йорка. Помимо того, что Парк создает дополнительное

¹⁷ Дом. РФ Опыт редевелопмента в зарубежных странах [Электронный ресурс] URL <https://дом.рф/upload/iblock/73b/73bb9dd483fc1b0832c631936af20126.pdf>

¹⁸ Исследование зарубежных практик управления крупными градостроительными проектами. Аналитический отчет [Электронный ресурс] URL <https://ion.ranepa.ru/news/opublikovano-issledovanie-zarubezhnykh-praktik-upravleniya-krupnymi-gradostroitelnyimi-proektami/>

общественное пространство с зелеными насаждениями, все близлежащие территории стали центрами притяжения крупного бизнеса и существенно повысилась их инвестиционная привлекательность.

В качестве успешного проекта редевелопмента территорий в Нью-Йорке также можно отнести Элмхерст Парк, где мнение жителей определило решающую роль в выборе проекта редевелопмента неиспользованной промышленной территории. После объявления собственником о продаже земельного участка (2001 г.), решением жителей стало создание общественного парка. Отстаиванием интересов населения в тот период занимались общественные организации Juniper Park Civic Association и Citizens of Maspeth and Elmhurst Together. Однако, представители крупных инвесторов (Mattone Group and Starwood Ceruzzi) отдавали предпочтение созданию комплекса по розничной торговле и заключили договор о покупке земельного участка. Назревающий конфликт в 2003 г. между частными инвесторами и общественностью, выражающийся в организации протеста, удалось сгладить местными органами выборной власти, которые выкупили участок за 1 доллар США (на торг собственник выставлял объект за 13 млн. долларов) (Шпилевая А. Н., 2018). Конечная стоимость проекта на территории 2.5 га составил 20 млн. долларов США, ходом строительства руководил мэр города Майкл Блумберг.

Широко распространена практика реорганизации промышленных зон в музеи и иные культурные объекты. Среди таких проектов можно обозначить: музей энергетики и современного искусства Santral Istanbul 107 га (Турция), реконструированным из первой тепловой электрической станции Османской Империи.¹⁹ На территории данного комплекса также размещается факультет архитектуры Стамбульского университета. Общая стоимость проекта превысила 45 млн. долларов, основными инвесторами были Kale Group и средства городского бюджета. К таким проектам также относится: создание музея Silesian Museum (Польша) на территории бывшей угольной шахты, музей Tank Shanghai (Китай), возведенный на территории бывших нефтяных резервуаров.²⁰

В Гонконге в 2001 году был создан Департамент редевелопмента, одной из задач которого являлось реорганизации промышленных зон, образовавшихся на территории островов. Так, одним из наиболее масштабных проектов стал редевелопмент территории Куньтхон. Проект включает в себя создание крупнейшего делового и офисного центра,

¹⁹REDEVELOPER.ru «Музей современного искусства Santral Istanbul» [Электронный ресурс] URL

https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/muzey-sovremennogo-iskusstva-santral-istanbul/

²⁰REDEVELOPER.ru Культурный центр Tank Shanghai в нефтяных резервуарах, Шанхай [Электронный ресурс] https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/kulturnyy-tsentr-tank-shanghai-v-neftyanykh-rezervuara-shankhay/

торговых помещений. Позднее, в 2007 году, начинает реализовываться проект обновления жилого квартала в районе Юй Минь Фан, общая стоимость проекта превышает 7.5 млрд. долларов (Чижова А.А., 2018).

Помимо возникновения депрессивных территорий на месте бывших промышленных зон, многие страны столкнулись с проблемой износа жилого фонда и увеличения объема аварийных домов, занимающих, зачастую, центральное расположение внутри города. Так, политику реновации и переселения населения одними из первых стали проводить власти Великобритании (начиная с 1979 года). За период 1979 – 1997 на базе накопленного опыта в данной сфере (реализация механизмов ГЧП), в Великобритании начинается реализация масштабной программы реновации на территории всей страны. Для реализации программ были сформированы агентства регионального развития и партнерства по развитию, в состав которых входили представители региональной и местной власти. Вопрос включения домов в адресные программы передавался в ведение местных органов власти, с учетом мнения жителей (не менее 2/3 голосов), на реализацию программ с 2003 года начали выделяться значительные средства бюджета (Максимов С. Н., Сиротникова М. В., 2019).

Значительная доля панельного домостроения в Восточной Германии, находящаяся в ветхом состоянии уже к 90ым годам, привело государственную власть к решению проведения масштабной программы «санации жилья»: определенная доля домов подвергалась сносу (38%), в то время как остальная – реконструкции (62%) (на что приходилось около 30% от стоимости возведения новых домов). На реализацию программы было выделено 6 млрд. евро, большая часть которых отводилась на повышение энергоэффективности новых домов. Основным механизмом финансирования при этом стало предоставление жильцам ипотечного кредита по льготным ставкам (3%), которые субсидировались правительством (Петрухин М. А., Опарина Л. А., 2019).

Механизм ипотечного кредитования является общемировой практикой регулирования спроса на рынке недвижимости. Развитие рынка ипотечных облигаций приближает Россию к возможности перехода на «двухуровневую» модель ипотечного кредитования, наиболее развитую в США (доля общей задолженности по ипотечным кредитам в объеме ВВП США составляет более 60%). Центральным американским агентством, занимающимся скупкой закладных, является «Фэнни Мэй» (Federal National Mortgage Association). Большое влияние в данной сфере также имеют федеральные агентства, которые дают возможность существованию такой модели, так как обеспечивают гарантии банкам, застройщикам и инвесторам, в случае невыплат заёмщиком. Так, Федеральная жилищная администрация Federal Housing Administration

обеспечивает гарантии для кредитора в виде выплаты непогашенных заёмщиком денежных сумм. На вторичном рынке жилья работает Федеральная корпорация жилищного ипотечного кредита (Federal Home Loan Mortgage Corporation), созданная также с участием государства. В функции корпорации входит выкуп ипотек у ссудо-сберегательных ассоциаций в целях продажи их на вторичном рынке.

Развитие долевого участия, популярного в российской практике, в зарубежных странах проходит иначе. В Чехии средства дольщиков сохраняются на счетах банков, финансирующих строительство, в Великобритании – также, на специально открытых счетах юридического лица, отстаивающего интересы продавца. После ввода здания в эксплуатацию, средства перечисляются застройщику. В Германии, Франции и Испании с 2008 года был внедрен принцип сохранения средств дольщиков на эскроу-счетах.²¹

Подводя итоги, успешной реализации проектов развития территорий в странах зарубежья сопутствуют определенные факторы:

1. проработанный механизм государственно-частного партнёрства;
2. устойчивая нормативная база регулирования строительного и инвестиционного секторов;
3. вариативность способов предоставления компенсационных выплат;
4. гарантий защиты интересов инвесторов и высокий вклад общественности в проекты;
5. значительные объемы финансирования.

Проектам редевелопмента европейских стран характерно создание уполномоченной государственной структуры(корпорации), являющейся оператором проекта. Зачастую им выступает также Администрация города, на территории которого данные проекты реализуются. В практике реализации проектов девелопмента в американской системе ключевую роль играет население, активно высказывающее свое мнение в сторону проектов. Для управления процессом развития территорий, а также привлечения инвестиций, создаются общественные некоммерческие сообщества. При этом, основной объем инвестиций в проекты (более 90%) приходится на частные компании, государство выполняет функцию развития социальной инфраструктуры, субсидирования льготных кредитных ставок, предоставляет особые налоговые льготы.

²¹РИА. Новости «Утром стулья – вечером деньги: как работает "долевка" в других странах» [Электронный ресурс] URL: <https://realty.ria.ru/20181022/1531179437.html>

2.2 Реализуемые проекты комплексного развития и освоения территорий в Российской Федерации

Анализ реализованных проектов развития территорий проводился по формам проектов развития территорий предшествующих договорам КРТ (2021 г.) – освоение территорий, развитие территорий промышленной застройки, развитие территорий по программам переселения граждан из аварийного жилого фонда, комплексное и устойчивое развитие, развитие территорий по инициативе правообладателей.

Как уже было отмечено, комплексное освоение территорий официально в России началось с 2007 года, когда на нормативном уровне определились основные критерии таких проектов. Они должны включать строительство более 1 млн. м² общей площади, строительство объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, и реализация данных проектов не должна превышать срока 10 лет.²² В рамках данного Постановления было отобрано 22 проекта, 8 из которых успешно реализовались и были проинвестированы государством. Так, знаковым из них можно выделить проект «Лесная Поляна» (г. Кемерово), так как предполагает масштабную застройку целого района малоэтажным домостроением. Заявителем проекта является Ассоциация Строительной Организации «Промстрой», проект рассчитан на ввод в эксплуатацию 1,2 млн. м² жилого фонда на территории 700 га (из 1 600 га общей площади). Концепция города-спутника разрабатывалась, в том числе, с участием специалистов Канадского архитектурного бюро (Торонто), а также специалистами в образовательной, медицинской, спортивных сферах.²³

По состоянию на 2017 год, более половины проданного жилья в «Лесной Поляне» проводилось с использованием ипотечных средств (54%). К моменту завершения строительства объекта, остаётся лишь 5% от общей территории для продажи не по долевому участию, что свидетельствует о большей части инвестированных средств дольщиков. Застройщик обеспечивает строительство транспортной и инженерной инфраструктуры, подведение коммуникаций к образовательным и медицинским учреждениям и разработку их планов, на возведение которых уже выделяются бюджетные средства. По словам застройщика, строительство образовательных

²² Постановление Правительства Российской Федерации от 5 мая 2007 года №265 Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства

²³Горобцов Б. (АСО «Промстрой», г. Кемерово): Наша философия — строительство современной городской среды [Электронный ресурс] URL: <https://erzrf.ru/news/boris-gorobtsov-aso-promstroy-g-keмеровo-nasha-filosofiya--stroitelstvo-sovremennoy-gorodskoy-sredy?search=%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

учреждений поднимет рыночную стоимость жилья (вслед за ростом себестоимости), что может привести к снижению количества потенциальной аудитории.

Внутри проекта «Лесная Поляна» была реализована застройка разнопланового домостроения: от «эконом-класса», до индивидуальных коттеджей. Развивается строительство таунхаусов, первые этажи отданы под коммерческую недвижимость. Как считают основатели проекта, ориентированность на широкую аудиторию покупателей путём предложения различных вариантов проживания – залог успеха проекта. По мнению жителей «города-спутника», ключевым фактором стала сама концепция малоэтажного района и близость к объектам социальной инфраструктуры.

В список «экспериментальных» проектов также входит масштабный (1 300 га) и самый крупный по объему инвестирования (стоимость всего проекта – 700 млрд. рублей) проект «Академический» в г. Екатеринбург. Начавшийся в 2007 году, к 2020 году «Академический» был выделен в один из административных районов Екатеринбурга, в 2023 году «Академический» примет у себя универсиаду.²⁴ Проектом планировки самой масштабной застройки занималось французское конструкторское бюро Valode & Pistre. Инициатива застройки исходила как от муниципальной и региональной власти, так и от представителей частного бизнеса, государственно-частное партнерство сопровождалось в течение всего процесса реализации проекта, продолжающейся до сих пор. Проект «Большое Домодедово», реализуемый в Московской области (с 2011 года), предполагает создание микрорайона на территории 2 000 га, общая проектная жилая площадь – 685 тыс. м².²⁵ Проект предусматривает, в большей степени, многоэтажное строительство, однако, 1/12 от общей площади также отводится под малоэтажную застройку (Ерошенков К. М., Мутовин С. И., Рожков Г. В., 2008).

В перечень экспериментальных проектов также вошли проекты «Застройка Северного жилого района г. Благовещенска», «Проект А 101» Новая Москва (Московская область), «Новая Чукреевка» г. Омск, «Волгарь» г. Самара, «Новый город» г. Чебоксары и другие. Все проекты были отобраны и включены в программу в рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, в целях которого стремительное наращивание объемов жилья в стране.²⁶

²⁴66.ru «Уже начали строить. Как будет выглядеть квартал в Академическом, который примет Универсиаду» [Электронный ресурс] URL: <https://66.ru/realty/news/230863/>

²⁵Coalco.ru «Проекты - Большое Домодедово» [Электронный ресурс] URL: <https://coalco.ru/projects/houseroms/bolshoe-domodedovo/>

²⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2007 г. №265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства»

Проекты освоения территорий, начавшие свою реализацию с 2006 года как пилотные, к 2016 году приобрели нормативный статус проектов Комплексного освоения территорий, закреплённого Градостроительным Кодексом. С того момента практически все возводимые крупные жилые комплексы присвоили себе статус проекта КОТ. Но лишь немногие из застройщиков выполняли обязательство по строительству объектов социального значения. Кроме того, зачастую данные проекты не учитывают степень плотности застройки и расселения, соответственно, что привело к большому числу районов, переполненных жильцами и обедненными парковочными местами, общественными пространствами, транспортной инфраструктурой и т.д.²⁷

Первый договор Освоения территорий (далее -ДОТ) был заключен в 2017 году с инвестором ООО «ОблИнвестСтрой (Московская область) на строительство жилья эконом-класса на участке 6 580 м². Всего за период 2017-2021 год было проведено 45 аукционов на освоение территорий для строительства жилья эконом-класса, из которых: 12 признаны состоявшимися, в 19и участвовал только 1 заявитель (инвестор), 7 - отменены. В 2017 году также был подписан первый договор комплексного освоения территорий (далее- ДКОТ) с инвестором ООО "АФК" Прогресс М" в целях строительства жилья эконом-класса на участке 899 тыс. м² в деревне Писарево Томского района (микрорайон Аникино), всего было проведено 26 аукционов по договорам комплексного развития территорий, из которых 5 отменены, 10 прошли с одним заявителем, ни одного – состоявшегося.

Анализ ДОТ и КДОТ выявил следующие характеристики договоров: ДОТ включает в себя положения максимального срока действия договора (в течение которого застройщик обязан построить и сдать в эксплуатацию жилье, определенный процент площади которого соответствует критериям стандарт-класса), процентное соотношение общей жилой площади и параметры квартир, подлежащих выкупу по муниципальным контрактам и стоимость 1м² при выкупе (согласно положениям Федерального закона от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).

КДОТ заключаются в рамках проведения адресных мероприятий государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».²⁸ Содержит в себе плановые сроки реализации отдельных мероприятий (разработка проекта планировки,

²⁷Кондратьев потребовал привлечь к ответственности за превышение плотности застройки в Краснодаре [Электронный ресурс] URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4741606>

²⁸Постановление Правительства от 30.12. 2017 года №1710 «Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

утверждение, строительство, ввод в эксплуатацию), минимальный объем жилья эконом-класса и максимальный объем вводимой жилой площади, стоимость 1м² продажи жилья эконом-класса его порядок предоставления (лицам, включенных в адресную программу, местным органам власти, иным лицам).

Выкуп квартир посредством муниципального контракта, а также выделение объема жилья эконом класса от общей возводимой застройщиком на территории проектов КРТ и КОТ– механизмы реализации программ расселения аварийного жилого фонда. В масштабном значении данная деятельность началась в Москве и велась в рамках программы «Комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения» с 1999 года. Включенные в адресный перечень дома передавались застройщикам по инвестиционным соглашениям, после их демонтажа и строительства нового дома, застройщик имел право продавать избыточную жилую площадь по рыночным ценам. Следующим этапом массового расселения аварийного фонда началось с принятием программы реновации жилищного фонда в городе Москве сроком до 2032 года.²⁹ Программы расселения проходят в каждом субъекте РФ, однако, её реализация ограничивается выделением отдельных, точечных объектов. Помимо Москвы, «масштабно» к проблеме расселения подошли также и власти Санкт-Петербурга, где в 2008 году был принят Закон Санкт-Петербурга № 238–39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» (далее – РЗТ), однако, первое разрешение на строительство операторы получили в 2009 году. В данном случае можно четко определить примеры именно комплексного, а не точечного, освоения территорий – площадка Колпино 10, Сосновая Поляна 7–17 и другие 23 участка. В настоящий момент на территории Колпино 10 уже возведены и сданы в эксплуатацию новые дома ЖК «Астрид», однако последний договор с собственниками аварийных домов был заключен только в феврале 2021 года., после чего возможно сносить данные дома и достраивать новые.³⁰ С 2021 года в Российской Федерации утверждается понятие комплексного развития территорий (См. Глава 1), призванным ускорить процесс расселения аварийного фонда и обеспечение населения новым и комфортным жильем. Порядок расселения и предоставления собственникам жилья закрепляется отдельной статьей Жилищного Кодекса (Ст. 32.1).

Еще одно направление концепции редевелопмента – развитие «серых поясов» или редевелопмент промышленных зон, заброшенных индустриальных объектов,

²⁹ Постановление правительства Москвы №497-ПП от 01.08.2017 г. О Программе реновации жилого фонда в городе Москве

³⁰РЗТ - В Петербурге полностью расселен квартал по программе реновации [*Электронный ресурс*] URL: <https://rzt.spb.ru/news/150/>

территорий, не используемых по целевому назначению, начало активно развиваться в крупных городах России уже с начала 2000ых годов (в Москве уже в 1995 году, когда было принято Постановление Правительства Москвы от 04.04.1995г. «О развитии и реорганизации производственных зон г. Москвы») (Власова М. Ф., Чижова А. А., Некрасов С. Н., 2018).

Реализация редевелопмента бывших промышленных территорий, заброшенных объектов по началу проявляла в тенденции строительства на их месте офисных и торговых помещений. К таким проектам можно отнести «Фабрика Станиславского» в Москве, (проект, реализованный в 2009 году на месте бывшего завода «Электропривод»), «Скоропечатня товарищества А. А. Левенсон» г. Москва (реализован в 2016 году на месте бывшей типографии), «Луч» г. Москва (реализован в 2012 году на месте бывшего завода «Электrolуч») и другие. Среди проектов, реализуемых в других городах, выделяются: БЦ «Бенуа», БЦ «Лангензипен», БЦ «Фидель» - в Санкт-Петербурге на месте бывших заводов и фабрики, соответственно, «Люмьер-Холл» г. Санкт-Петербург – здание газгольдера, «Digital Port» - в Перми (бывших цех на портовой территории), «The Brick Hall» в Ярославле (на территории бывшей фабрики) и другие.

Популярным среди девелоперов также является создание общественных пространств на территории бывших промышленных объектов. Такие проекты совмещают в себе рекреационные зоны с коммерческими помещениями. Масштаб проектов варьируется от редевелопмента отдельного помещения до целых кварталов. Так, например, из масштабных проектов можно выделить создание креативных пространств в Санкт-Петербурге: Остров Новая Голландия, ЛенПолиграфМаш, Севкабель, Этажи, Бертгольд-центр. Каждый из них - созданное креативное пространство, центр притяжения населения и туристов, внутри которых развит многофункциональный/ые торговые и бизнес-центры, открыты точки общественного питания, оборудованы места общего пользования. Примечательно, что каждый из них – продукт реставрации имеющихся на территории бывших промышленных объектов. Примерами проведения редевелопмента бывших промышленных зон также можно отметить: Центр Творческих Индустрий «Фабрика» в Москве, «Октава» г. Тула, «Арт-КВАДРАТ» г. Уфа, «Фабрика Алафузова» г. Казань.

Впоследствии, курс создания креативных общественных пространств был смещен на развитие жилого сектора на территории бывших промышленных объектов, в том числе, арендного жилья. Реализуемые проекты Фабрика Станиславского и «Большевик» были дополнены включением в их состав апартаментов премиального

класса.³¹Примерами реставрации отдельных объектов с их перепрофилированием в апартаменты можно выделить Апартаменты «Clerkenwell House» (бывшее здание института), «Studio#8» (бывшее здание фабрики), «Кадашевские палаты» (на территории бывшего муниципального предприятия «Кадашевские бани») в городе Москва. Реализованными проектами строительства жилых комплексов являются проект ЖК «Меценат» на территории бывшей фабрики и ЖК «Дом на Профсоюзной, 69» в здании бывшего общежития в городе Москва.

Реализация масштабных проектов редевелопмента промышленных территорий в целях строительства на них жилых районов началась в России около 10 лет назад. Такие проекты являются основным объектом исследования в данной работе. К крупнейшим примерам редевелопмента можно отнести проект «ЗИЛ» в Москве, реализация которого проходит на территории бывшего завода им. Лихачева по договорам комплексного освоения территорий. В 2011 году был объявлен городской конкурс на редевелопмент промышленной территории «ЗИЛ». К участию в 2012 году были отобраны 4 портфолио: «Проект Меганом» (Россия), Uberbau GBR (Германия), Valode&Pistre (Франция), Mecanoo Architecten (Нидерланды). Бюро «Меганом» вместе с НИиПИ Генплана разработало более детальную концепцию развития территории.

Проект предполагает создание на месте промышленной территории современного городского района, с объектами спортивной, социальной, культурной, образовательной, медицинской и транспортной инфраструктуры (открыта станция метро «Технопарк», планируется возведение 5 местов через р. Москва), а также объекты высокотехнологичного производства, которые обеспечат создание более 66 000 рабочих мест. Проект планировки был разработан и утвержден в 2013 году, на северной части города возведением жилья занималась ГК ЛСР. Вложения инвестора оценивались более чем в 134 миллиарда рублей, выручку прогнозируют в размере 207 миллиардов рублей.³² По состоянию на 23.10.2020 в строительство ЗИЛАРТ не был привлечен механизм проектного финансирования.³³

Для реализации застройки южной территории группой ЛСР была создана компания «Развитие», которая, позже, продала 50% акций ГК «Эталон» (сумма сделки составила 14,6 млрд. руб.). Общая сумма инвестиций в проект оценивалась в

³¹Комплекс градостроительной политики и строительства города Москва «Новая жизнь старых стен: редевелопмент на благо города» [Электронный ресурс] URL: <https://stroi.mos.ru/interviews/novaia-zhizn-starykh-stien-riedevelopment-na-blagho-ghoroda>

³²Российская Газета.ру «Определен инвестор для реконструкции ЗИЛа» [Электронный ресурс] URL: <https://rg.ru/2014/04/21/konkurs-site-anons.html>

³³Единый ресурс Застройщиков «Как «ЗИЛАРТ» от «Группы ЛСР» стал лучшим ЖК страны» [Электронный ресурс] URL: <https://erzrf.ru/news/kak-zilart-ot-gruppy-lsr-stal-luchshim-zhk-strany>

230 млрд. рублей.³⁴ . Разработкой мастер-плана всей территории ЗИЛ-Юг занимается известное голландское бюро КСАР.

Северная часть промышленной зоны (30 га) «ЗИЛ», оцениваемая в 130 млрд. рублей была приобретена Группой Компаний ТЭН для возведения «Парка Легенд». За период реализации проекта инвестором были построены Ледовый дворец, Центр Водных развлечений, Комплекс Апартаментов, Жилой комплекс, Гостиничный комплекс, офисные центры. В 2017 году проект приобрела компания, принадлежащая А. Ротенбергу (сумма сделки составляла приблизительно 35 млрд. руб.). На территории также были возведены Бассейн, Музей Хоккея.

В 2017 г. был утвержден проект планировки территории Западной части Нагатинской поймы. Застройщиком и инвестором «Нагатино I-Land» выступила специально созданная для реализации этого проекта девелоперская компания ОАО «Московский бизнес-инкубатор» (входит в ГК «Эталон»). По данным компании "Лидер-Инвест", свыше 31,8 млрд. рублей будет инвестировано договорами долевого участия, 9,9 млрд. составят кредитные средства и около 3,2 млрд. – собственные средства.³⁵ На данный момент на территории 14 га возводится 73,1 тыс. м² жилья.

Северная часть Нагатинского полуострова (участок 5,2 га) был приобретен компанией ТЕКТА GROUP, которая на данный момент реализует проект жилого комплекса (более 100 тыс.м² жилья), включающего строительство школы и детского сада. Строительство жилого комплекса реализуется с привлечением средств дольщиков, сохраняемых на счетах эскроу.

В 2016 году «Мосинжпроект» выиграло конкурс на строительство улично-дорожной сети на территории бывшего завода ЗИЛ (35 км). На данный момент уже построено 5,1 км новых дорог, в т.ч. наземный пешеходный мост, автодорожный путепровод через МЦК и др. «Мосинжпроект» выиграло конкурс, предложив для его реализации 9,7 млрд. рублей.³⁶

В 2020 году определился инвестор строительства промышленного технопарка «ЗИЛ» (на участке 3,97 га – на северной части территории). Им стал производитель автоэлектроники «Итэлма», объем инвестиций в проект составит 4 млрд. рублей, окончание строительства технопарка, рассчитанного на 1,1 тысячи рабочих мест,

³⁴Официальный сайт мера Москвы «Инвестор застроит 100 гектаров южной части «полуострова ЗИЛ» [Электронный ресурс] URL: https://www.mos.ru/news/item/4966073/?utm_source=search&utm_term=serp

³⁵Коммерческая Недвижимость Москвы «В развитие Nagatino i-Land будет инвестировано более 45 млрд. рублей» [Электронный ресурс] URL: <https://www.officevmoskve.ru/news/investitsii/v-razvitie-nagatino-iland-budet-investirovano-bolee-45-mlrd-rublej>

³⁶ Комплекс градостроительной политики и строительства города Москва «ЗИЛ поедет своей дорогой» [Электронный ресурс] URL: <https://stroi.mos.ru/articles/zil-poediet-svoiei-doroghoi>

предполагается на 2023 год.³⁷ «Итэлма» уже обладает участком (на северной части территории), который был куплен у ООО «Корпус» в 2017 году за 1,13 млрд. руб.³⁸

Развитие Технопарка ЗИЛ – скорее, единственный проект на территории всей промышленной зоны, который реализуется с активным участием государственной власти. Так, в 2020 году проекту был присвоен статус «инвестиционного приоритетного проекта», который предусматривает:

- Снижение налога на прибыль (с 17% до 12,5%);
- Обнуление ставки налога на имущество;
- На 99% снижение арендной платы за землю (0,01% от кадастровой стоимости).

Всего, на территории промышленной зоны «ЗИЛ» запланировано размещение 25 детских садов, восьми школ и трех поликлиник за счет инвесторов. Графическая иллюстрация развития проекта «ЗИЛ» отображена на Рисунке. (Приложение 2)

Таким образом, на сегодняшний день реорганизовано (и начат процесс реорганизации территории) приблизительно на 50% промышленной территории «ЗИЛ». На данный момент уже возведены жилая, офисная, гостиничная, коммерческая площадь, объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, здания административного значения, спортивные учреждения), оборудованы подъезды и съезды с ТТК. С 2020 года инфраструктура проекта начинает пополняться объектами промышленного производства. Основным источником финансирования возведенных коммерческих и некоммерческих объектов, преимущественно, являются собственные средства инвесторов, при строительстве жилья финансирование осуществлялось по ДДУ.

Из 793 тыс. м² жилья, построенного и строящегося на территории проекта, на данный момент 296 тыс. м² (37%) продаются с сохранением денежных средств дольщиков на счетах эскроу. Строится также около 80 тыс. м² апартаментов.

Ещё один проект жилого комплекса меньших масштабов – ЖК «Большое Кусково» в Москве на территории бывшего Кусковского химзавода, где на данный момент помимо жилья также построены общеобразовательные и дошкольные учреждения, оператором проекта является ГК «ПИК». В Екатеринбурге на месте бывшей фабрики «Уралобувь» с 2015 года проходит реализация проекта «Университетский» на

³⁷ РиаНовости «Группа "Итэлма" вложит в создание технопарка "ЗИЛ" 4 млрд рублей» [Электронный ресурс] URL: <https://realty.ria.ru/20200902/tekhnopark-1576622240.html>

³⁸ Alenka.Capital «Инвестиционная идея ЗиЛ» [Электронный ресурс] URL: https://alenka.capital/post/investitsionnaya_ideya_zil_38185/

территории 13,7 га. В настоящий момент уже сданы в эксплуатацию жилые комплексы, образовательные и дошкольные учреждения (Чижова А.А., 2019).

В середине 2020 года был заключен *первый договор развития промышленных территорий* (промышленной зоны «Октябрьское поле», Департаментом инвестиционной и промышленной политики Москвы и компания «РГ-Девелопмент»).³⁹ Реорганизация территории началась уже с 2017 года, когда был подписан первый «пилотный проект» в рамках ФЗ№373 (Проект Комплексного освоения территорий). В настоящий момент из проекта выполнено строительство двух жилых домов и детского сада.⁴⁰ Второй договор развития промышленных территорий был заключен с ГК «Интеко» в конце 2020 года по проекту «Коровино» в г. Москве.⁴¹

Первый договор комплексного развития территорий по инициативе органа МСУ был заключен в конце марта 2021 года в г. Кемерово. При этом, в аукционе участвовал только один инвестор - ООО «Стандарт-Сервис», первоначальная цена проекта составляла 3 400 тыс. руб. Площадь участка - 31 472 м². В прикрепленных к лоту документах отсутствует проект договора КРТ, согласно разделам извещения, срок действия договора будет составлять 15 лет. Второй аукцион назначен на конец апреля 2020 года на развитие участка 72 035 м² в г. Красноярске.

В работе студентом была сформирована таблица основных проектов развития территорий в России, сгруппированных по функциональному назначению результата проведения редевелопмента территории (См. Приложение В). В таблице приведены следующие характеристики проектов: функциональное назначение недвижимости до после реорганизации, год старта проекта, объем/площадь проекта, город, в котором находится проект, а также приведены некоторые примечания по проекту (объем инвестиций, руководитель проекта и др.). В таблицу также включены проекты комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

Таким образом, в российской практике реализация проектов развития территорий в большей степени проявляется в направлении освоения новых участков под жилую застройку, редевелопмента заброшенных и неиспользуемых объектов и развития застроенных промышленных территорий. Наибольшее количество проектов проходят в

³⁹Рамблер - В РФ впервые подписали договор о комплексном развитии промышленной территории [Электронный ресурс] URL <https://finance.rambler.ru/realty/44471649-v-rf-vpervye-podpisali-dogovor-o-kompleksnom-razvitii-promterritorii/>

⁴⁰Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы - Проторенной дорогой [Электронный ресурс] URL <https://stroi.mos.ru/mobile/articles/protoriennoi-doroghoi-1>

⁴¹ТАСС // В Москве сократили сроки реализации проектов по развитию территорий бывших промзон [Электронный ресурс] URL <https://abireg.ru/msk/newsitem/58345>

столице, а также в Санкт-Петербурге, реализуются масштабные и частные в других субъектах РФ.

2.3 Итоги реализации отечественных проектов развития территорий

Анализ основных направлений деятельности комплексного развития территорий в России, а также реализованных(реализуемых) проектов КУРТ, доказывает успешного опыта использования данного механизма на практике. Мнение практически всех аналитиков, исследователей рынка, представителей власти сходятся на признании проектов КРТ эффективным способом как освоения новых, так и развитию уже застроенных территорий, при этом отмечается высокий уровень инвестиционной привлекательности данных проектов.

Если ранее (начало 2000 – 2010 годы) особый интерес застройщиков был связан с экспансией городов и масштабным строительством жилых районов на периферийных районах городов, то к настоящему времени тенденция сместилась к развитию территорий внутри города, в частности, промышленных территорий. Смена ориентира вызвана рядом причин. Во-первых, отсутствие проведенной коммуникации за чертой города, что существенно поднимает стоимость проекта. Во-вторых, отсутствие объектов социальной инфраструктуры ведет к снижению инвестиционной привлекательности объектов, и, как следствие, снижению рыночной цены жилья в данных районах. Данный фактор неизбежно влечет за собой понижение качества возводимого жилья. К проблеме агрессивного роста районов, даже городов (г. Кудрово, Ленинградская область) обращено внимание и городских властей, обеспокоенных несоблюдением застройщиками минимальных расчетных показателей обеспечения населения объектами благоустройства, озеленения, социальной инфраструктуры, транспортной нагрузкой и др. Присвоенный статус проектов КОТ практически к каждому жилому комплексу не оправдал ожиданий их реализации, не решил проблемы, а привел к перенаселению районов. Стремительному развитию жилищного строительства способствовали средства дольщиков и развитие ипотечно-жилищного кредитования в России.

Реализация проектов застроенной территории городов имеет значительные преимущества перед проектами КОТ. Для городских властей это, во-первых, обновление жилого, коммерческого и офисного фонда, улучшение архитектурного облика, повышение уровня социальной удовлетворенности, создание новых общественных пространств и зеленых зон, привлечение потока туристов, увеличение налоговых

поступлений. Для девелопера – привлекательное и экономически выгодное территориальное расположение проекта, реализация различных креативных идей, пополнение портфеля реализованных проектов.

Новейшей тенденции среди проектов развития территорий является не просто редевелопмент промышленных территорий с последующим строительством на их месте жилья, офисных или торговых помещений, а реновацией самого промышленного комплекса, его улучшении, строительство менее вредного и современного оборудования (например, КУРТ «ЗИЛ» в Москве) Как считают исследователи рынка, данный подход должен стать определяющим проектов КРТ – т.е. совмещать в себе каждую сферу.⁴² Реализация данных проектов является перспективной для каждого его участника – для бизнеса – увеличение инвестиционных потоков, для города и населения – современные и комфортные жилые кварталы, обеспечивающие рабочими местами, жильём, удовлетворению социальных нужд. Важным является не перенос всего производства за территорию города, а его распределение внутри, в целях снижения транспортной нагрузки в центральной части. Важным, при этом, является максимизация уровня экологической безопасности производства и рациональности распределения функциональных зон внутри таких проектов.

Тем не менее, девелоперы столкнулись с определенным рядом проблем при реализации своих планов, при этом, трудности могут возникать уже на стадии согласования проекта, которые зачастую существенно изменяют намеченные к достижению показатели.

Рассмотрим основные проблемы, с которыми столкнулись операторы и инвесторы проектов развития территорий. Наиболее частой из них является ограниченность средств государственного бюджета на возведение объектов социальной инфраструктуры – зачастую относится к проектам освоения территорий, где на большом земельном участке строится жилье с элементами благоустройства и озеленения, а обязанность строительства объектов социально инфраструктуры распределена соглашением с инвестором или договором аренды на органы местной власти.

Реализация проекта «Балтийская жемчужина» в г. Санкт-Петербург начиналась, фактически - с 2003 года, однако, строительство - с 2005 года. Проектом занималось созданное Шанхайской заграничной объединённой инвестиционной компанией ЗАО «Балтийская жемчужина», планировалось построить более 1 млн. м² жилья. Однако, уже

⁴²Фонд Института Экономики Города «Девелопмент с приставкой "ре". Комментарий Н.Б. Косаревой» [Электронный ресурс] URL <http://www.urbanecomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/development-s-pristavkoy-re-kommentariy-nb-kosarevoy>

к 2011 году по договорам субаренды в проект вступили российские крупные девелоперы, что позволило ускорить процесс реализации проектов. Так, например, первыми субарендаторами стали SetlGroup, построившие к 2016 году 280 тыс. жилья, в 2016 году – Legenda, построившие 140 тыс. м². По подсчетам экспертов рынка, к 2020 году самой «Балтийской жемчужиной» построено 400 тыс. м², остальное (примерно 600 тыс. м²) возведено петербургскими застройщиками.⁴³ Иностранные девелоперы при реализации проектов КРТ не прибегают к использованию заемных средств российских банков. Проект «Балтийская жемчужина» в Санкт-Петербурге финансировался полностью из средств китайских акционеров.⁴⁴ Проект «Балтийская Жемчужина» можно в определенном смысле сравнить с еще одним петербургским проектом намыва Васильевского острова, где гидронамыв территории стал осуществляться с 2007 года, после утверждения проекта с ЗАО «Терра-Нова». Несмотря на заключенный договор КОТ с инвестором, компания «Терра-Нова» не занимается строительством жилья, а передаёт право аренды земельных участков другим застройщикам. Данное положение в корне противоречит концепции комплексного освоения территорий, однако, жильё на намывных территориях было возведено достаточно в короткие сроки, реализацией проектов занимались застройщики «Лидер Групп», ГК «ЛСР», Glorax Development, Seven Suns Development. Следующая проблема, возникшая внутри проекта – обязанность городских властей создания транспортной и инженерной инфраструктуры – затормозила весь процесс девелопмента на острове, в связи с дефицитом бюджетных средств, поэтому застройщики взяли обязанность на себя. Данный проект демонстрирует скорость развития жилого фонда с одновременной деятельностью нескольких застройщиков, однако, доказывает возникновение препятствий при несоблюдении условий составленных договоров. Из-за передачи прав на участки различным девелоперам, невыполнением условий договора по намывной площади и отсутствием объектов социальной инфраструктуры, проект приобрел «точечный» характер застройки, дома, которые начали строиться, долгое время оставались без подключенной коммуникации, а Смольный начинал рассматривать вопрос расторжения договора комплексного освоения с «Терра-Нова» (2007 г.). Из-за кредиторской задолженности, проект перешел под контроль Сбербанку, а в конце 2020 года ГК «ЛСР» выкупила у «Терра-Новы» право на

⁴³DP.ru «Великий путь: удастся ли китайским инвесторам достроить "Балтийскую жемчужину» [Электронный ресурс] URL https://www.dp.ru/a/2021/03/29/Velikij_zhemchuzhnij_put

⁴⁴Коммерсантъ.ру "После "Балтийской жемчужины" будут новые проекты" [Электронный ресурс] URL <https://www.kommersant.ru/doc/3944744>

намыв территории 143 га.⁴⁵ На данный момент, проект снова находится на стадии «возрождения» - увеличилась площадь намывных территорий, активно идет застройка жильем и начинается реализация обогащения объектами социальной инфраструктуры.

Проекты развития территорий, застроенных аварийным жильем, также выявили определенные препятствия на пути их реализации. По условиям программы развития территорий в Санкт-Петербурге, процесс переселения финансируется только оператором программы, город включается только с условием строительства социальных объектов на освоенной территории. В то время как Колпино 10, спустя два года переговоров, заключил договор с последним собственником на расселяемой территории, Сосновая Поляна 7-17 до сих пор находится на стадии реализации (начиная с 2012 года). Причина кроется в «синдроме последнего жильца», которые выдвигает неуместные для застройщика условия переселения.⁴⁶ К остальным причинам растянувшейся процедуры расселения также относится отсутствие свободных участков для строительства нового жилья. На момент включения территорий в адресную программу операторы ориентировались на свободные з/у, однако, к моменту фактической реализации своих проектов, участки использовались под иные цели.

Список возникающих проблем при реализации проектов также дополняет нестабильное законодательство в стране и городах. Изменения и поправки в Генеральные Планы и Правила Землепользования и Застройки могут существенно коснуться и проектов КРТ – ограничение высотности, плотности застройки, определение нормативов количества парковочных мест, зеленых насаждений и другое. Данное замечание было учтено и нашло своё отражение в принятии ФЗ№494, регламентирующий разработку нормативов и проекта планировки территории при реализации проектов КРТ с 2021 года. Однако, зачастую проекты сталкиваются с законодательством в сфере охраны исторических и памятников архитектуры, закрепляющие охрану и запрет деятельности по сносу/редевелопменту не только самого объекта, но и прилегающей к нему территорию. Так, например, входящий в адресный список расселяемых территорий «Ржевка 35» в Санкт-Петербурге приостановлен, так как в его границы входит зона объекта культурного наследия «Петроградская узловая железнодорожная больница». Федеральным Законом №95-ФЗ от 05.04.2016 данный

⁴⁵Фонтанка.ру «Васильевский остров обрел новые очертания. Очередная порция намыва за 3 года на бумаге выросла на 20 га» [Электронный ресурс] URL <https://www.fontanka.ru/2021/02/28/69787904/>

⁴⁶РЗТ.спб - Реновация в Петербурге [Электронный ресурс] URL <https://rzt.spb.ru/about/renovaciya-v-peterburge/>

объект был не только включен в список защиты и охраны, но и отменил любое строительство на территории в радиусе 150 м вокруг больницы.⁴⁷

Из отмеченного выше обстоятельства также вытекает необходимость согласования проекта с архитектурными, культурными и историческими особенностями облика города.⁴⁸ Повышенное внимание общественности и власти к масштабным проектам может затормозить, остановить или даже отменить процесс их реализации. Так, например, скандальный проект возведения «Лахты» - офисного центра, который изначально планировался в Охте (историческом центре Санкт-Петербурга), но после общественной критики с лозунгами несоответствия башни архитектурному облику города, переместился в Лахту Приморского района города. В настоящий момент «Лахта – центр» является не только площадкой для офисов и штаб-квартир компаний. Более трети площади предназначены для общественных пространств, объектов общественного питания, научно-образовательных и культурных объектов.

Представители ООО «Северо-Запад Инвест» в комментариях к реализации проекта «Новый Берег» в Санкт-Петербурге указывали на проблему нехватки специалистов-проектировщиков идеи, а также компетентных строительных организаций.⁴⁹ При этом, анализ крупнейших проектов РЗТ и КОТ доказывает привлечение, в основном, в разработку проекта планировки и проектировщиков иностранных бюро (проекты в Санкт-Петербурге, Москве, Екатеринбурге).

Если рассматривать реализованные проекты развития территорий с точки зрения концепции комплексного подхода, то можно выделить, что лишь немногие из них действительно ей соответствуют. Так, например, по мнению автора, проекты комплексного освоения - строительство жилых комплексов, при которых обязанность строительства образовательных, медицинских, культурных учреждений в очень редких случаях лежит на самих застройщиках, являются частью комплексного проекта, а не его видом. Возведение объекта жилой недвижимости с элементами благоустройства, и, впоследствии, строительство объектов социальной инфраструктуры – естественный процесс в градостроительстве, не требующий заключения дополнительных договоров и присваивания статусов. Так, например, чем существенно отличается проект освоения

⁴⁷ Федеральный закон от 05.04.2016 г. № 95-ФЗ. О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

⁴⁸Арендатор.ру «Московская-Товарная»: редевелопмент в условиях исторического центра Петербурга [Электронный ресурс] URL <https://www.arendator.ru/articles/133481-laquomoskovskaya-tovarnayaraquo-redevelompent-v-usloviyah-istoricheskogo-centra-peterburga/>

⁴⁹Новострой-СПБ.ру «Проект «Новый берег» должен стать этапом в развитии Петербурга, городом 21 века [Электронный ресурс] URL https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/vladimir_zhuykov_proekt_novyy

территории от Многофункционального жилого комплекса? Примером такого комплекса может стать ЖК «Хорошевский» в Москве. На его территории идёт строительство жилья, медицинских, образовательных, дошкольных учреждений, парков, транспортной инфраструктуры – за счет частных вложений.⁵⁰ К данному аспекту также относится сравнение юридической формы договора КРТ (КОТ, КУРТ или иного) с инвестиционным соглашением. Особыми характеристиками можно выделить, что договоры КОТ включают в себя указание процентного соотношения квартир, которые впоследствии будут приобретены муниципалитетом по установленной стоимости. Использование ФЗ№44 на практике реализуется и без заключения договоров КОТ, частные условия также могут быть прописаны в договоре аренды земельного участка. А указание в договоре обязанности застройщика самостоятельно организовать застройку объектами социальной инфраструктуры и безвозмездно передать её городу существенно снижают инвестиционную привлекательность таких проектов.

Проекты перепрофилирования отдельно стоящих сооружений (цехов бывшего завода, складов, бань, лавок, фактур, газгольдеров и иное) в креативные пространства, офисные или торговые центры также не соответствует «комплексности» преобразования территории. Безусловно, данные проекты имеют положительное влияние на экономическую, социальную, эстетическую составляющую города, несут мультипликационный эффект на близлежащие территории (повышение инвестиционной привлекательности района вокруг объекта редевелопмента), однако, также – должны являться частью комплексного проекта, а не его самостоятельным видом.

Целью использования механизма комплексного развития территорий для реализации программы расселения аварийного жилого фонда является ускорение данного процесса за счет привлечения крупных инвесторов и совершенствование механизма ГЧП. Наиболее эффективной в данном вопросе стоит выделить практику расселения территорий, а не отдельных домов. В целом, если дать краткую характеристику проведения политики ликвидации аварийного фонда в стране, то можно снова столкнуться с «точечным» выбором жилого дома для его последующего сноса. Впоследствии, на освободившемся участке «вырастает» новый дом, но территория вокруг него не меняется, проходит время, и к окончанию срока эксплуатации подходит соседняя «панелька», на расселение которой также уйдет немало времени.

⁵⁰Градостроительный комплекс города Москвы «Многофункциональный жилой комплекс (адрес: 3-я Хорошёвская улица, вл. 7 (Москва, СЗАО, Хорошево-Мневники)» [Электронный ресурс] URL <https://stroj.mos.ru/construction/170?from=cl>

Присутствие единичных «свечек» внутри депрессивных жилых кварталов может затормозить процесс включения данной территории в план комплексного развития, так как у собственников не будет необходимости вкладывать свои инвестиции в его реализацию. Несмотря на возможность указания всех условий в договоре-соглашении между участниками проекта, реализацию схемы расселения целых районов крайне необходимо внедрять уже с сегодняшнего дня, особенно, в городах не федерального значения, где все центральные части заняты ветхим жильём. Возвращаясь к «проблемным» местам нового закона о «всероссийской реновации», в проект развития застроенной территории могут относиться только многоквартирные дома. ИЖС не входит в систему комплексного развития, при этом, по состоянию на 2018 год, на территории РФ расположено около 18 123 тыс. м² (около 0,5% от общего жилого фонда) индивидуального жилья (построенных с 1920 по наст. вр.).⁵¹

Обобщая выше сказанное, проекты комплексного развития территорий должны совмещать внутри себя виды, выделенные законодательством, в единое целое. Иными словами, на депрессивных застроенных городских территориях должно быть обеспечено расселение аварийного жилья и редевелопмент промышленных территорий, с последующим возведением на данной территории городского района, включающего разноплановое жилье (от высотной до малоэтажной застройки; эконом-класс – премиум класс, наличие арендного жилья), строительством промышленных объектов с высоким уровнем экологической безопасности, рекреационных пространств, торговых и офисных помещений. Обязательным является указание в договорах КРТ ответственных за благоустройство и возведение объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. По своей природе, данные проекты включают масштабную территорию застройки, требуют больших вложений. Ярким примером реализации такого проекта является проект редевелопмента бывшего завода им. Лихачева «ЗИЛ» в Москве.

Таким образом, основными проблемами реализации проектов КУРТ и КРТ в Российской Федерации можно выделить:

- требование безвозмездной передачи построенных объектов муниципалитету, непроработанное законодательства в данной отрасли;
- неспособность муниципалитетов своевременно выполнять требования по строительству объектов транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры;
- высокий входной порог для застройщиков;
- реализация масштабного проекта КРТ одним оператором/застройщиком;

⁵¹Федеральная служба государственной статистики – Жилищное хозяйство в России – 2019 г. [Электронный ресурс] URL https://gks.ru/bgd/regl/b19_62/Main.htm

- значительное количество собственников в границах проекта КРТ, выдвигающих свои условия и требования;

- нехватка квалифицированного персонала (архитекторов, планировщиков, дизайнеров, строительных организаций);

- нестабильная нормативная база регулирования отношений, связанных с охраной объектов культуры и истории.

Если проанализировать все проблемы и взаимосвязь между ними, то можно выделить следующую особенность: присутствие всех упомянутых обстоятельств ведет к главному негативному эффекту – снижению инвестиционной привлекательности проектов. Проекты КРТ по своей природе подразумевают значительные объемы финансирования, а присутствие дополнительных затормаживающих факторов существенно повышает сумму расходов при их реализации, которые реальны лишь для малого количества девелоперов нашей страны.

Проекты КРТ должны принадлежать не одному инвестору, а группе стейкхолдеров, реализующих свои цели в сбалансированном соотношении с интересами иных участников. Основными источниками в реализацию проектов КРТ можно выделить: собственные, привлеченные, кредитные и бюджетные средства (См. Рисунок 2).

Собственные средства	Привлеченные средства	Кредитные средства	Бюджетные средства
<ul style="list-style-type: none">• Активы организации• Поступления от реализации проектов	<ul style="list-style-type: none">• Физические лица• Юридические лица• Фонды, кооперативы• Иностранная инвестиции	<ul style="list-style-type: none">• Средства финансовых и кредитных организаций	<ul style="list-style-type: none">• Прямое субсидирование• Косвенное субсидирование

Рисунок 2. Источники финансирования проектов комплексного развития территорий.

Источник: выполнено автором

При комплексном развитии территорий главным элементом реализации проектов являются комбинирование различных источников финансирования. При этом, разнообразие механизмов их привлечения и наиболее эффективное использование ресурсов внутри инвестиционного портфеля существенно повышает уровень стабильности, привлекательности, стоимости как самого проекта, так и конечного продукта от его реализации. Изучению существующих способов организации системы финансирования проектов КРТ, а также видов входящих в них деятельности, посвящена Глава 3 данной работы.

Глава 3. Организация финансирования проектов комплексного развития территорий

3.1 Механизмы привлечения инвестиций в реализацию проектов комплексного развития

Принятые поправки в законодательство, регламентирующие деятельность по комплексному развитию территорий, закрывают ряд возникших при реализации проектов проблем, таких как: увеличен процент вовлечения населения в согласование и обсуждение проекта, определен механизм изъятия недвижимости, внедрены дополнительные гаранты интересов инвесторов и так далее. Однако, вопрос привлечения финансирования проектов КРТ остается не затронут законодательством.

Преобладание собственных средств в структуре финансирования, безусловно, даёт значительные преимущества для организации, однако, в строительной отрасли такое возможно крайне редко. Связано это, в первую очередь, с высокой инвестиционной стоимостью проектов, а также длительным периодом их реализации.

Определить точный процент вовлечения собственных средств компании в реализацию конкретного проекта КРТ довольно затруднительно, в особенности, среди девелоперов, портфель которых включает не один, а несколько проектов, реализуемых в один период времени. В отличие от, к примеру, кредитных средств, выдаваемых под определенный объект и с установленным объемом инвестирования, собственные средства компании формируются из разницы выручки, полученной от продаж, и себестоимости данной продукции, а также выплаты всех налоговых отчислений и иных обязательств. Собственные средства девелопера на конкретный момент формируются на базе привлеченных средств физических и юридических лиц от иных проектов, при этом отчетность, предоставляемая застройщиками, включает в себя финансовое состояние компании в целом, а не подразделяется на вычисление прибыли и суммы расходов от определенного проекта. Тем не менее, к концу 2018 года по данным Министерства Строительства РФ доля собственных средств в реализации проектов жилищного строительства была оценена в 9%.

Согласно финансовой отчетности, выручка двух крупнейших застройщиков страны – ГК «ПИК» и ГК «ЛСР», помимо реализации жилой недвижимости, сформирована из различных видов деятельности (См. Приложение). Так, например, в структуре выручки компании «ПИК» добавлен раздел «прочая девелоперская выручка», включающий реализацию двух девелоперских проектов, которые будут возводиться

сторонними застройщиками с вовлечением Группы как генерального подрядчика, с несущественной валовой прибылью и др.

По данным Банка РФ за 2020 год собственный капитал строительных организаций вырос на 8,7%. Увеличение собственного капитала было обеспечено преимущественно ростом суммы нераспределенной прибыли (на 12,6%), на долю которой приходилось 69,5% общего объема собственных средств предприятий. Вместе с тем уровень самофинансирования по сравнению с показателем 2019 года несколько снизился (с 17,7 до 15,9%), что было обусловлено опережающим ростом привлеченного капитала предприятий по сравнению с собственным.⁵²

Рассмотрим следующую группу источников инвестиций – привлеченные средства. Они формируются из средств основных стейкхолдеров: населения (физических лиц), организаций (юридических лиц), иностранных инвесторов. В отдельную группу сформированы внебюджетные инвестиционные фонды. В настоящий момент существует различные механизмы привлечения средств упомянутых выше лиц, основные из них приведены в таблице 4.

Таблица 4. Механизмы привлечения средств физических, юридических лиц и иностранных инвестиций застройщиком.

Привлеченные средства				
	Физические лица	Юридические лица	Иностранные инвестиции	Внебюджетные фонды
Механизмы привлечения	Прямые продажи			Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости
	Долевое участие			
	Договор соинвестирования			Жилищно-накопительные кооперативы
	Ипотека (коммерческая ипотека)			
	Лизинг			
	Рассрочка			
	Эмиссия ценных бумаг			
	Предварительные договоры купли-продажи			
	Строительные сберегательные кассы			
		Обмен реализованной площади на необходимое сырье (договор мены)		

Источник: выполнено автором.

Помимо прямых продаж после введения объектов в эксплуатацию, с 2004 года в Российской Федерации на нормативном уровне закрепились схема долевого участия

⁵² Банк РФ - Жилищное строительство – Аналитическая записка №1(4) Апрель 2021 [Электронный ресурс] URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/120055/analytic_note_20210407_ddkp.pdf

(ДУ), предполагающая передачу средств дольщиков строительным организациям до момента ввода в эксплуатацию объекта. Так, более 90% от общей возводимой площади в КРТ «Лесная Поляна» (г. Екатеринбург) реализуется за счет дольщиков.⁵³ Однако из-за увеличения количества «обманутых дольщиков» и объектов незавершенного строительства, строительный сектор перешел к проектному финансированию, при котором долевое участие возможно при сохранении средств дольщиков на эскроу-счетах. Данный механизм будет подробно изучен при анализе заёмных средств.

Схожим договору ДУ является Договор инвестирования строительства, предполагающий формальное подтверждение покупки объекта после его достройки. В настоящий момент сделки по договорам соинвестирования можно совершать при строительстве апартаментов.

Для увеличения потока денежных средств в объект застройщики прибегают к такому виду платежа как рассрочка, при котором стоимость объекта выплачивается поэтапно. Также используются предварительные договора купли-продажи, для обеспечения гарантий выплат заёмщиков (людей, привлекающих ипотечное кредитование или рассрочку). До 2018 года по ПДКП также продавались векселя (именная ценная бумага) с условием передачи права собственности по окончании строительства. В настоящий момент данный механизм исключен из российской практики.

Одним из мощнейших регуляторов спроса на рынке жилой недвижимости является применение механизма ипотечного кредитования. Однако, институт ипотечного кредитования является скорее сопутствующим развитием проектов, так как применяется самим инвестором, а не девелопером. Застройщики, со своей стороны, сотрудничают со значительным количеством банковских учреждений в целях формирования наиболее приемлемых условий для клиентов. На конец 2020 года в России общее количество заёмщиков ипотечного кредитования составляло от 7 до 10 млн. людей.⁵⁴ В общем объеме численности граждан в возрасте от 25 до 55 лет⁵⁵ (63,3 тыс. чел.), количество заёмщиков составляет от 11 до 16% населения страны. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования на первичном рынке составила 66%

⁵³Горобцов Б. (АСО «Промстрой», г. Кемерово): Наша философия — строительство современной городской среды Электронный ресурс <https://erzrf.ru/news/boris-gorobtsov-aso-promstroy-g-kemerovo-nasha-filosofiya--stroitelstvo-sovremennoy-gorodskoy-sredy?search=%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

⁵⁴ Риа.Новости Moody's оценивает число ипотечных заемщиков в России в 7-10 млн человек [Электронный ресурс] URL: <https://realty.ria.ru/20201023/moodys-1581167940.html>

⁵⁵ Российская недвижимость.ру «Ипотека и возрастные ограничения.» [Электронный ресурс] URL: <https://www.bn.ru/wiki/tips/poluchenie-ipoteki-ogranicheniya-po-vozzrastu-i-semejnomu-polozheniyu>

(484 тыс. ед.), на вторичном – 40,9% (981 тыс. ед.), объем портфеля ипотечных кредитов составил более 10 трлн. руб. (9,4% ВВП страны), за 2020 год выдано кредитов объемом 4,3 трлн. руб.

Ипотечный рынок активно развивается с государственной поддержкой. Реализация мероприятий по переходу к электронным закладным входит в перечень мероприятий Приоритетного Проекта «Ипотека и арендное жилье»⁵⁶, в 2020 году были утверждены правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, согласно которым предоставляется льготная ставка 6,5% при покупке жилья в новострое. С 1 января 2020 года также вступила в силу программа льготной сельской ипотеки, продолжается реализация программы поддержки многодетных заемщиков.

Альтернативой ипотечному кредитованию служит жилищный лизинг, при котором Лизинговая компания выкупает у застройщика квартиру по запросу заёмщика (Овсянникова Т. Ю., Салагор И. Р., 2017). За 2020 год доля в стоимости недвижимого имущества составляла 0,8% (в 2019 году – 5,9%).⁵⁷

В настоящий момент в Государственную Думу внесен законопроект, регламентирующий создание и функционирование Строительных Сберегательных касс. Данный механизм вводится для привлечения в покупку жилья граждан, чей доход не позволяет оформить ипотеку.⁵⁸

Так как проекты комплексного развития включают в себя строительство коммерческой недвижимости, крупный объем инвестиций от реализации проектов поступает из средств юридических лиц в виде арендных платежей. Юридические лица также могут выступать дольщиками и покупателями недвижимости, держателями акций компаний. Среди данной категории следует указать, что эмиссия акций – не постоянна. Хотя, гипотетически, девелопер может реализовывать эмиссию своих бумаг на каждом этапе, такими действиями он будет постоянно размывать долю своих акционеров, снижать привлекательность своих же акций. С развитием рынка ценных бумаг в России,

⁵⁶ Паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам, протокол от 19.10.2016 N 8)

⁵⁷ ExpertRa Прогноз рынка лизинга на 2021 год: оперативная трансформация [*Электронный ресурс*] URL: <https://www.raexpert.ru/researches/leasing/2020/#part3>

⁵⁸ Проект №1070471-6 Федеральный Закон О Строительных Сберегательных Кассах (О Накоплении Средств На Улучшение Жилищных Условий И Капитальный Ремонт Общего Имущества Многоквартирных Домов)

дополнительным каналом привлечения финансирования в новых условиях является выход на рынок публичного долга и выпуск облигаций застройщиком.⁵⁹

Кроме того, застройщиками могут использоваться отсрочкой платежа с обязательством передать в счёт расчётов объекты после окончания строительства (по договору мены).

Российские Закрытые Паевые Инвестиционные Фонды, в отличие от REIT (Паевые Инвестиционные Фонды США), не являются юридическими лицами. Пайщики передают имущество в Фонд, где активами распоряжается управляющая компания по договору доверительного управления. Развитие ЗПИФов Недвижимости является приоритетным направлением государственной поддержки жилищного строительства.

Жилищно-накопительные, строительные и жилищные кооперативы представляют собой добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства для удовлетворения нужд. Кредитный потребительский кооператив формируется на том же основании для удовлетворения финансовых нужд, но зачастую по территориальному, профессиональному и социальному принципам.

Структурные изменения системы долевого участия предполагают смещение преобладающей доли заёмных средств в финансировании строительных организаций, включающие разнообразие продуктов банковских и коммерческих учреждений (См. Таблицу 5).

Таблица 5. Механизмы привлечения кредитных средств застройщиком.

Заёмные средства	
Механизмы привлечения	Банковский кредит, Кредитная линия, Товарный Кредит
	Проектное финансирование
	Мезонинное финансирование

Источник: выполнено автором.

Привлечение кредитных средств банковских учреждений являлось традиционным способом финансирования строительства объектов недвижимости, в целом, продолжает им оставаться. При этом, банки РФ предоставляют девелоперам различные продукты, среди которых можно выбрать наиболее привлекательные условия.

Развитие механизма проектного финансирования в истории России преимущественно связано со сферой энергетики и инфраструктуры, с использованием

⁵⁹Ассоциация банков России - Финансирование жилищного строительства в рамках достижения национальных целей развития до 2030 года [Электронный ресурс] URL: https://asros.ru/upload/iblock/461/Finansirovanie_zhilishchnogo_stroitelstva_na_sayt_.pdf

которого реализовывались такие масштабные проекты, как строительство «Голубого потока», «Сахалин-2».⁶⁰ В сферу жилищного строительства проектное финансирование пришло с принятием Федерального Закона от 25.12.2018 №478-ФЗ, внесшим корректировки в законодательство, регулирующее долевое участие.

По подсчетам МинСтроя РФ, в России требуется реализовать более 70 млн. м² жилья, финансируемый за счет прямого потока средств дольщиков (Афанасьев Е. М., 2014). На апрель 2021 года из общего количества строящегося жилья в стране, 59% всего жилья реализуется с сохранением средств дольщиков на счетах эскроу (в сентябре 2019 года доля площади, возводимой с применением счетов эскроу составляла 17%).

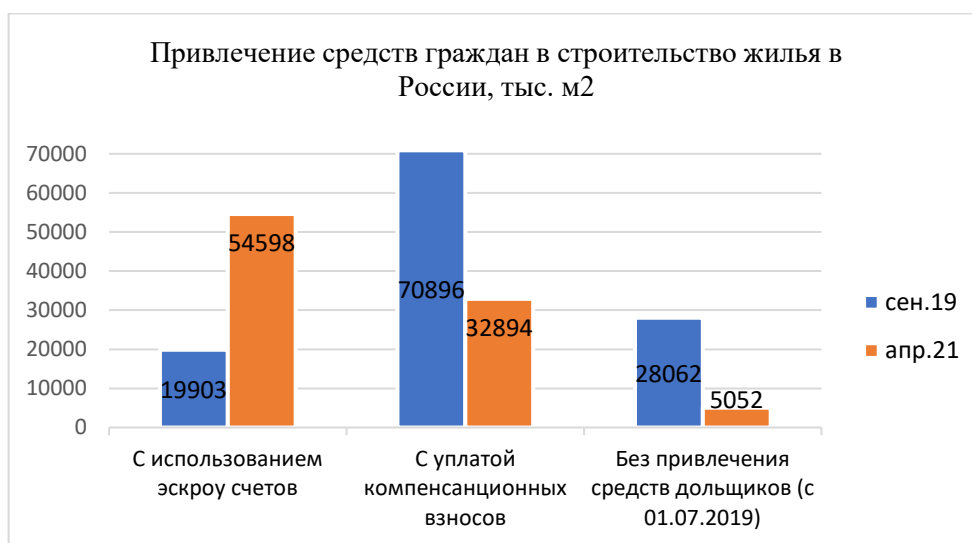


Рисунок 3. Структура привлеченных в строительство средств населения в сентябре 2019 и апреле 2021 г.г.

Источник: выполнено автором на основе данных с сайта Наш.Дом.рф

Полый переход к проектному финансированию, исходя из исследований, проведенных Дом.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, завершится к 2025 году, когда банки смогут полностью покрыть расходы застройщика и заместить средства дольщиков. Одним из сопутствующих данной цели мероприятий должно быть вовлечение в механизм проектного финансирования негосударственных банков, потенциал которых на данный момент составляет не более 15%.

⁶⁰ Анализ эволюции проектного финансирования на примере зарубежного опыта //Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. – 2014. – №. 2 (192).

Помимо проектного финансирования, в настоящий момент альтернативных направлений заёмных средств девелоперов может стать мезонинное финансирование - дополнительное заемное финансирование, которое можно привлечь сверх обычного кредитования, увеличив общую доступную сумму или частично заместив собственные средства. В мае 2019 года Сбербанк и компания ООО «Сбербанк Инвестиции» (Группа Сбербанк), запустили новый продукт в рамках мезонинного финансирования – «Проектный бридж». За 2019 год компания ООО «Сбербанк Инвестиции», закрыла и одобрила 17 сделок на рынке недвижимости с общим объемом 159,7 млрд рублей, из них сделки чистого мезонинного финансирования составили 25,3 млрд рублей.⁶¹

Определенную роль в реализации проекта играет государственная поддержка. При этом, бюджетные средства могут иметь прямое влияние, так и косвенное. (См. Таблицу 6).

Таблица 6. Механизмы привлечения бюджетных средств застройщиком.

	Бюджетные средства
Механизмы привлечения	Проекты комплексного освоения / развития территорий – льготные условия по арендной платы за участок, получение налоговых льгот, присваивание специальных статусов (инвестиционный проект и т.д.)
	Проведение аукционов и конкурсов на гос. заказы
	Приобретение имущества для обеспечения государственных и муниципальных нужд
	Субсидирование затрат на переселение
	Адресные программы расселения аварийного жилья
	Строительство объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры внутри проекта

Источник: выполнено автором.

В системе развития жилищной инфраструктуры роль государства заключается в утверждении проектной документации, приёме и выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию, постановке на государственный кадастровый учет, разработке градостроительного регламента и т.д.. Обеспечение населения необходимыми объектами социальной, культурной, спортивной, транспортной, инженерной инфраструктурой – обязанность муниципалитетов, возникающая по мере развития и расширения городских пространств. Однако, на фоне ускорившихся темпов строительной индустрии, муниципалитеты не всегда выполняют свои условия в срок. Для решения сложившейся ситуации, в частности, был внедрен механизм комплексного развития территорий, обеспечивающий распределение обязанностей между застройщиками и органами государственной власти. Наиболее поощряемые государством проекты являются проекты редевелопмента, предполагающие создание

⁶¹РГ.ру Проектный бридж - новый финансовый инструмент для девелоперов [Электронный ресурс] URL: <https://rg.ru/2019/09/04/proektnyj-bridzh-novyj-finansovyj-instrument-dlia-developerov.html>

нового промышленного центра. Приоритетными отраслями являются медицина, машиностроение, IT-разработки, авиастроение, био-, нанотехнологии, легкая промышленность, энергетика. Кроме того, государством активно продвигаются проекты, включающие условия по предоставлению (выкуп по ФЗ№44) жилья для социальных нужд, в целях ускорения процесса расселения жилья. В частности, для этого были введены существенные корректировки в концепцию комплексного развития территорий, определяющим одним из видов деятельности по КРТ – развитие территорий жилой застройки.

Среди основных стратегических документов в сфере жилищного строительства можно выделить: национальный проект «Жильё и городская среда» (Объем финансирования 1 066 млрд. руб. в срок 2018 -2024 г.г.), Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» (объем финансирования 2 243 млрд. руб. в срок 2018 -2025 г.г.), приоритетный проект «Ипотека и Арендное жильё» (Объём финансирования составляет 114,4 млрд. руб. в срок 2017-2020 г.г.). Так, только за 2020 год на реализацию мероприятий программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» было выделено 202 млрд. рублей.

Помимо перечисленного, для стимулирования наращивания темпов жилищного государством также ежегодно выделяются субсидии на строительство объектов инфраструктуры в размере 20 млрд. рублей.

В 2020 году был принят Федеральный закон №69-ФЗ «О защите капиталовложений в РФ» в целях повышения инвестиционной привлекательности проектов развития территории, закрепляющего гарантии инвесторов на возводимые ими объекты. В рамках ФЗ была создана рабочая группа по содействию реализации новых инвестиционных проектов.⁶² Данный механизм, (начало реализации с апреля 2021 г.) предполагает сохранение неизменности условий проекта и возмещение затрат инвестора на строительство и модернизацию инфраструктуры.⁶³

Дополнительным привлечением средств населения является выпуск жилищных сертификатов, а также материнского капитала, средства которого можно потратить на приобретение жилья. Государственные субсидии (в размере до 25%) можно получить

⁶²Постановление Правительства РФ от 15 сентября 2018 г. №1093 «О рабочей группе по содействию реализации новых инвестиционных проектов»

⁶³Институт Экономики города. В 2020 году комплексное развитие территорий перестало быть предметом спора. Исследование ИЭГ на тему градостроительного потенциала [*Электронный ресурс*] URL: <https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/v-2020-godu-kompleksnoe-razvitie-territoriy-perestalo-byt>

при реализации программ расселения аварийного жилищного фонда. Правительством РФ могут быть рассмотрены случаи выплат Фондом до 100%.

Ещё одним наиболее существенным для инвесторов видом государственной поддержки является возможность присваивания специализированных статусов проектам, предусматривающие льготы на налоговые отчисления, кредитные займы, понижение платы за пользование земельными участками. Специальные статусы получили уже более 120 московских компаний. За последние пять лет только промышленные комплексы инвестировали в производства 33,2 миллиарда рублей. За это время город предоставил им льготы на сумму 4,4 миллиарда рублей. Общий объем инвестиций компаний с особыми статусами за пять лет приближается к 100 миллиардам рублей.⁶⁴

3.2 Актуальные проблемы привлечения финансирования в реализацию проектов комплексного развития территорий

Процесс реализации проекта КРТ требует значительным временных и материальных затрат, что придаёт высокую степень значимости использования различных способов инвестирования на каждом этапе его осуществления. Рассмотрим основные этапы реализации проекта КРТ, а также возможные пути их финансирования.

Порядок принятия решения и реализации проекта КРТ жилой и нежилой застройки состоит из этапов, обозначенных на Рисунке 4.

⁶⁴Мос.ру Инвестиции в промышленном масштабе: как Москва поддерживает новые производства [Электронный ресурс] URL: https://www.mos.ru/news/item/82746073/?utm_source=search&utm_term=serp

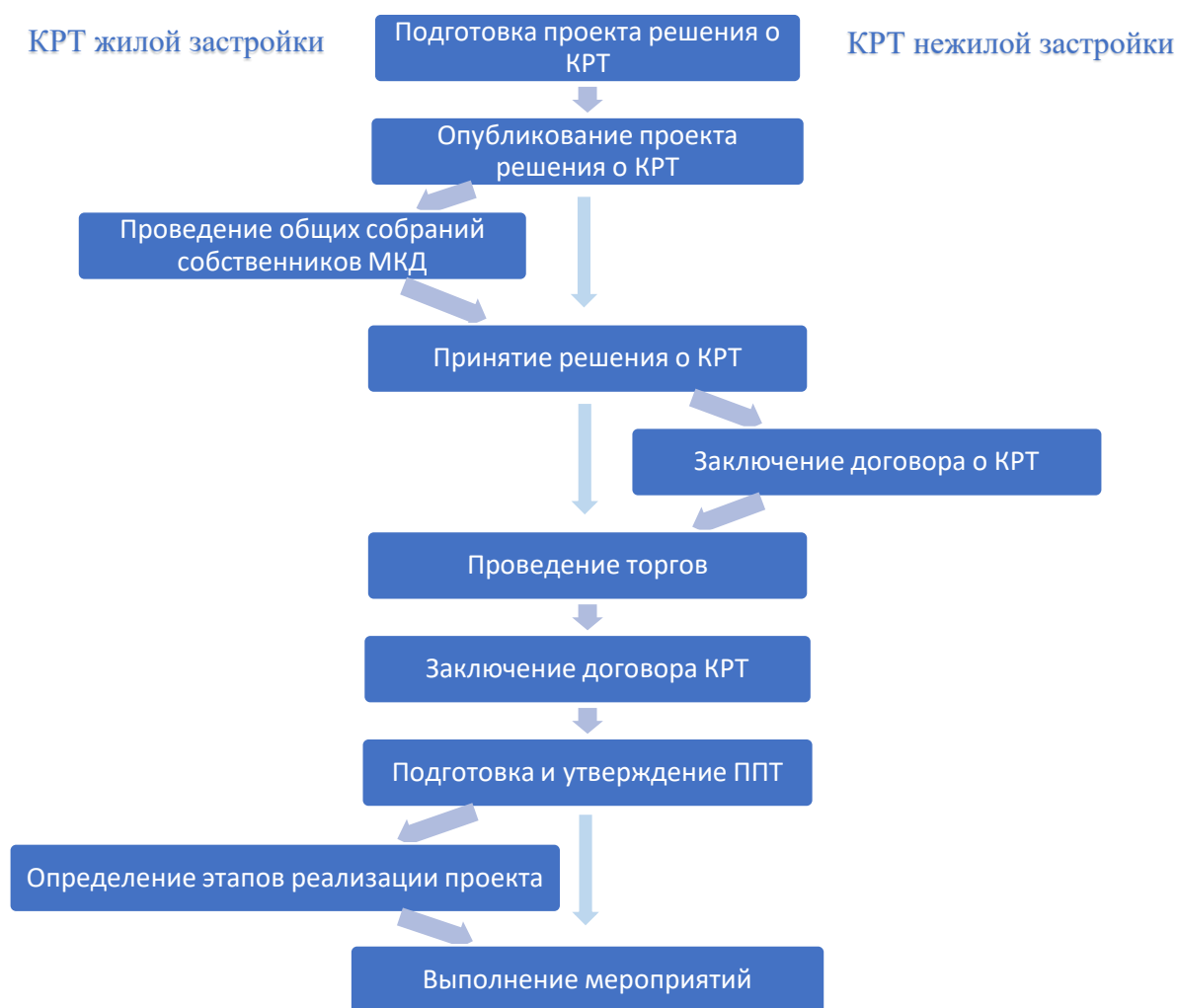


Рисунок 4. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки.

Источник: Градостроительные Кодекс РФ

Таким образом, для застройщика фактическим началом реализации проекта является подготовка и участие в аукционе. Важно учитывать, что проект КРТ предполагает возведение не только жилья, но и коммерческих, спортивных, культурно-развлекательных и иных объектов, которые возводятся девелоперами, специализирующихся на различных профилях.

Процесс строительства состоит из нескольких этапов: подготовительный этап (участие в аукционе, разработка ППТ, получение разрешительных документов), начальный этап строительства (на застроенных территориях он включает в себя демонтаж объектов недвижимости, подготовку территории, подведение коммуникаций к проектируемому объекту/объектам, подготовка котлована. При реконструкции/реставрации объектов, расположенных на территории, основная часть средств будет инвестирована в разработку проекта, выбора оптимальных архитектурных и строительных решений). Третий этап – наиболее продолжительный – этап

строительства объектов жилой, коммерческой, промышленной застройки внутри проекта. Четвертый этап – получение результатов экспертизы на ввод объектов в эксплуатацию. На пятом, конечном, этапе внутри проекта КРТ муниципалитет выполняет свои обязательства по застройке транспортной, объектов социальной инфраструктуры (данный этап зачастую становится заключительным ввиду нехватки бюджетных средств на скорую реализацию мероприятий). На данном моменте девелоперы реализуют возведённые площади.

Проект КРТ, предполагающий масштабные объемы застройки, не реализуется всецело по представленной выше системе, так как комплексы объектов застраиваются и вводятся в эксплуатацию отдельными лотами. Также, территория, в границах которой будет осуществляться деятельность по КРТ, подразделяется на районы, каждый из которых может реализовываться как поэтапно, так и одновременно друг с другом. Поэтому, данная схема, представленная в разрезе поступающих в объект инвестиций, будет спроецирована на конкретные лоты. Схема разработана с учетом анализа реализованных проектов КРТ в РФ, были выбраны наиболее применяемые механизмы привлечения средств населения, юридических лиц и государства (См. Глава 2 и 3)

Таблица 7. Механизмы привлечения инвестиций в проект застройщиком, в зависимости от этапа строительства.

<i>Механизмы привлечения инвестиций</i>	<i>Подготов. этап</i>	<i>Начальный этап строительства</i>	<i>Этап строительства</i>	<i>Ввод объекта в экспл.</i>	<i>Реализация проекта после ввода в экспл.</i>
Собственные средства девелоперов					
<i>Реализация проектов</i>	+	+	+	+	+
<i>Иные источники дохода</i>	+	+	+	+	+
Привлеченные средства инвесторов					
<i>Прямые инвестиции</i>	-	-	-	-	+
<i>Рассрочка</i>	-				+
<i>Долевое участие</i>	-	+	+	+	-
<i>Эмиссия ценных бумаг</i>	-	+	+	+	+
<i>Средства внебюджетных фондов, кооперативов</i>	-	+	+	+	+
<i>Предварительный договор купли-продажи</i>	-	+	+	+	-
Кредитные средства					
<i>Банковские кредиты</i>	+	+	+	+	-
<i>Проектное финансирование</i>	-	+	+	+	-
Бюджетные средства					
<i>Продажа недвижимости</i>	-	-	-	-	+
<i>Получение субсидирования затрат на расселение</i>	-	+	-	-	-
<i>Строительство объектов внутри проекта КРТ</i>	-	-	+	+	+
<i>Государственное субсидирование низких кредитных ставок</i>	-	+	+	+	+

<i>Механизмы привлечения инвестиций</i>	<i>Подготов. этап</i>	<i>Начальный этап строительства</i>	<i>Этап строительства</i>	<i>Ввод объекта в экспл.</i>	<i>Реализация проекта после ввода в экспл.</i>
<i>Присваивание инвестиционного статуса проекту</i>	+	+	+	-	+

Источник: выполнено автором.

Под собственными средствами представляются те средства компании, которыми она обладает на момент старта проекта. Автором работы все механизмы накопления собственных средств были объединены в две крупные группы – 1. Поступления от реализации собственных проектов (к ним относятся продажа, сдача в аренду собственных иных проектов); 2. Иные источники дохода (продажа собственных продуктов (не недвижимого имущества), предоставление услуг, амортизационные отчисления, доходы от приобретенных ценных бумаг, капитализация вкладов (очень редко), участие в сторонних проектах).

Наиболее популярной среди застройщиков остаётся традиционно сложившаяся система финансирования объекта, при которой на подготовительном и начальном этапе девелопер использует свои средства, накопленные от реализации иных проектов, в последствие, открывает старт продаж с момента получения разрешения на строительство. По состоянию на январь 2021, в России строится около 94 млн. м² жилья, из которых 74% (69,8 млн. м²) находится в фазе активных продаж. С привлечением средств дольщиков в объеме 3,8 трлн. руб. продано 41 млн. м²(59%). Из 46,1 млн. м² проектов, заявленных к сдаче в эксплуатацию в 2021 году, на данный момент уже продано более 66%, по 4,6 млн. м² продажи еще не открыты (10%).

Таким образом, к моменту сдачи дома в эксплуатацию, нереализованной площади в неё остается около 30%. Вырученные средства с остаточных продаж направляются на реализацию иных проектов. Такая система окончательно завершится, приблизительно, к 2025 году. В настоящий момент укоренившееся система долевого участия стремительными темпами выводится из строительного сектора, и замещается механизмами, заимствованными из европейских стран – сохранение средств на эскроу-счетах. При этом, основным источником финансирования должно стать проектное финансирование.

Согласно проведенному анализу АИЖК ДОМ.РФ, на момент перехода к системе проектного финансирования только 64% застройщиков имели «достаточный» или «высокий» уровень кредитоспособности, необходимый для одобрения банком выдачи кредита. По состоянию на 2021 год, даже крупнейшие игроки рынка строительного жилья – «ПИК» и «ЛСР» пока не переходят полностью к данному механизму, в

частности, по причине неспособности банковского сектора обслужить значительный масштаб их деятельности. Однако, некоторые девелоперы уже на 100% перевели свою деятельность на проектное финансирование и отмечают преобладание преимуществ данного механизма (Например, ГК МИЦ).⁶⁵

В настоящий момент в процессе перехода сферы жилищного строительства к механизму проектного финансирования, наблюдаются положительные тенденции. За 2020 год более половины жилья (52% или 48,5 млн. м²) реализовывалось с привлечением проектного финансирования.⁶⁶

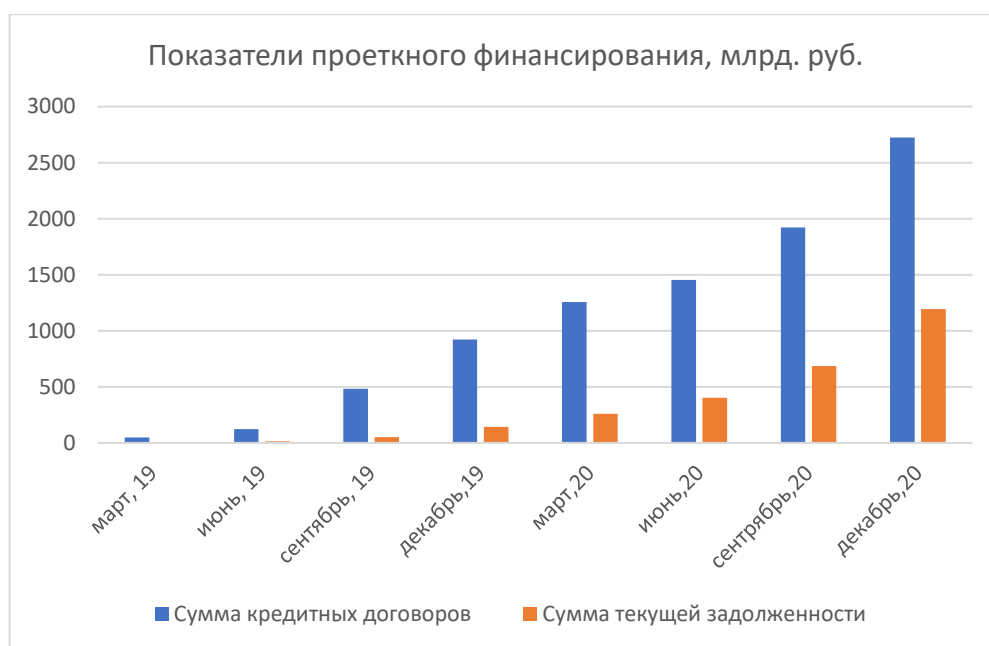


Рисунок 5. Показатели проектного финансирования в Российской Федерации

Источник: данные с сайта Наш.Дом.РФ

В конце 2020 года сумма средств на эскроу-счетах (1,3 трлн. руб.) превысила сумму задолженности застройщиков по договорам проектного финансирования (далее по тексту – ПФ) (1,2 трлн. руб.). Средняя ставка в регионах по кредитам ПФ за 2020 год не превышала 4,4%, ключевыми участниками стали Сбербанк, Банк ВТБ, Банк Дом.РФ, Банк «ФК Открытие» и Альфа-Банк. Всего, из 96 организаций, имеющих право на привлечение средств дольщиков, только 30 осуществляют деятельность по ПФ. Самой крупной сделкой на рынке проектного финансирования стало сотрудничество между банком Дом.РФ и ГК «Инград» (середина 2020 года), общий объем финансирования

⁶⁵Форбс.ру «У вас больше нет своих денег»: как новый механизм финансирования строек жилья повлиял на рынок [Электронный ресурс] URL: <https://sib.fm/articles/2012/08/03/nakryli-poljanu> <https://www.forbes.ru/biznes/405245-u-vas-bolshe-net-svoih-deneg-kak-novyy-mehanizm-finansirovaniya-stroek-zhilya-povliyal>

⁶⁶ Дом.РФ Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки [Электронный ресурс] URL: <https://дом.рф/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf>

которой составил 60,5 млрд. рублей. В результате сделки было подписано трехстороннее соглашение (с правительством Московской области) на строительство нового жилого района (на участке 60 га в районе города Мытищи, общий объем жилья составит 550 тыс. м²) с выполнением обязательств ГК «Инградом» по достраиванию проблемных домов.⁶⁷

При строительстве нежилого объекта, инвестор вкладывает в проект собственные и заемные (кредитные) средства, а при строительстве апартаментов могут быть задействованы дополнительные способы привлечения инвестиций – получение «аванса» по предварительным договорам купли-продажи.

Иностранные инвесторы охотнее всего вкладываются в объекты коммерческой недвижимости. Они быстро окупаются (за 3-4 года) и приносят хорошую прибыль. Доходность коммерческой недвижимости в настоящее время составляет 7–11% в зависимости от вида (торговые комплексы, склады, офисы, гостиницы). Кроме того, в отличие от жилья коммерческая недвижимость, как правило, остается в активе девелопера и увеличивает капитализацию компании. Определяя доходность коммерческой недвижимости, инвесторы в первую очередь учитывают соотношение размера арендных ставок и ставок капитализации.

В Российской практике есть девелоперы, которые используют и альтернативные источники привлечения средств населения – посредством ЗПИФН и ЖНК. Проблема в том, что такие образования ориентированы на профессиональных инвесторов, и они слабо защищают физические лица. Создатели ЗПИФов будут привлекать в эту сферу граждан, но воспринимать их как инвесторов. Данный механизм не является массовым и среди профессиональных инвесторов. Все ПИФы недвижимости — закрытые. Это означает, что паи фонда нельзя погасить и получить деньги в любой момент времени. Паи выдаются пайщикам при формировании фонда, а погасить их можно только через несколько лет, когда имущество фонда будет распродано, а фонд закрыт. Закрытая структура ПИФа обусловлена низкой ликвидностью самой недвижимости и длительным сроком реализации проектов, в которые вкладываются деньги.

ЖНК также подвергаются критике ввиду «пирамидной» системы организации деятельности. Суть в том, что пайщик вносит паевой взнос и потом ежемесячно выплачивает определенную фиксированную сумму. В самом кооперативе формируется очередь, и на полученные от членов средства покупается жилье. То есть те, кто стоят в

⁶⁷Комсомольская Правда Банк ДОМ.РФ выделит более 60 миллиардов на строительство квартала под Мытищами [Электронный ресурс] URL: https://www.kp.ru/daily/27153/4249907/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

хвосте очереди, фактически оплачивают покупку квартир тем, кто находится первым в списках.

Масштабные проекты включают в себя каждый из перечисленных выше пунктов, однако, следует отметить, что и развитие внутри проекта отдельных частей идет самостоятельным путём, практически не зависящим от соседних девелоперов.

Следует обозначить, что на протяжении всего процесса реализации проекта КРТ все инвесторы могут обладать постоянным потоком собственных средств. Он складывается из эмиссии ценных бумаг компании, а также получением дохода от иных проектов. Так, например ПАО «ПИК» в 2020 г. реализовывал два девелоперских проекта на раннем этапе до начала продаж в них, которые будут возводиться сторонними застройщиками с вовлечением ПИК как генерального подрядчика, с несущественной валовой прибылью. В данном аспекте очень важно, чтобы девелоперский портфель застройщика с самого начала реализации деятельности по комплексному развитию территорий, состоял из различных активов, находящихся в фазе активных продаж или сдачи в аренду. Такая система позволит девелоперам обладать способностью самофинансирования. Однако, в Российской Федерации данному условию препятствует факт непредсказуемости длительности периодов в строительстве. В большей степени, это связано с частыми увеличениями сроков получения разрешительной документации. Наиболее не подверженный непредвиденным паузам и растягиванием сроков реализации проекта можно считать сам процесс строительства, так как зачастую опытные застройщики уже имеют собственных поставщиков товаров и услуг. Тем не менее, здесь также могут возникнуть ситуации рода судебных разбирательств, выявлении «пробелов» в документах, подтверждающих функциональное назначение земельного участка, наличие на участке объектов, подлежащих выносу и так далее.

В финансировании проектов жилищного строительства меры государственной поддержки оказываются в комплексе – начиная с предоставления льгот и поддержании спроса и заканчивая строительством инфраструктуры внутри проектов. Так, например, на развитие проекта «Лесная поляна» региональные власти направили чуть более 1,5 млрд рублей — 960 млн рублей ушло на дорогу (стоимостью 2 млрд рублей, большую часть которых получили из федерального бюджета), ещё 360 — на коммуникации (внеплощадочные сети, водоснабжение и канализацию), 200 — на школу и детсад.⁶⁸ Однако, прямое государственное бюджетирование касается только приоритетных проектов и объектов, среди которых часть площади будет реализована согласно

⁶⁸Сиб.фм Репортаж о том, как в Сибири строят новый город [Электронный ресурс] URL: <https://sib.fm/articles/2012/08/03/nakryli-poljanu>

контрактным отношениям. Только с 2021 года вводятся выплаты субсидий на покрытие расходов при переселении, на практике данный механизм еще не реализовался. Основными способами развития проектов КРТ является стимулирование развития ипотечного рынка для поддержки жилищного строительства, предоставление налоговых льгот промышленным проектам, проведение PR кампании масштабных проектов, разработка и усовершенствование нормативно базы, закрепляющей деятельность КРТ. При этом, с каждым годом законодательством все более и более распределяются полномочия по расселению аварийного жилья и строительства объектов социальной инфраструктуры между органами власти и девелоперами. Связано это, в первую очередь, с постоянным дефицитом бюджетных средств на выполнение обязательств муниципалитетами.

Подводя итоги, структура финансирования проектов комплексного развития территорий в России является смешанной: большая доля в реализации таких проектов приходится на частные инвестиции (крупных холдингов, корпораций), средств юридических лиц (в виде платы за пользование коммерческими помещениями), а также средств физических лиц (в жилищном строительстве), остальное финансируется за счет бюджетных средств.

3.3 Рекомендации по совершенствованию механизмов финансирования проектов комплексного развития территорий

В сферу строительства в настоящий момент активно внедряются механизмы, успешно проработанные и зарекомендовавшие себя среди зарубежных стран. К ним можно отнести развитие двухуровневой системы ипотечного кредитования, внедрение проектного финансирования в сектор жилищного строительства, сохранение средств дольщиков на эскроу-счетах, развитие паевых инвестиционных фондов, рост выпуска ценных бумаг и другие. Однако, успешная реализация данных механизмов за рубежом не гарантирует достижение того же эффекта в нашей стране. В первую очередь, это связано с различной конъюнктурой рынка, социально-экономического состояния в стране, масштабностью и объемами инвестирования проектов, а также вариативностью механизмов финансирования проектов.

Основные проблемы недостаточного финансирования, а также вовлеченность в данный процесс ограниченного количества инвесторов, являются следствием проблем, возникающих при реализации данных проектов на практике. Низкий уровень

привлечения иностранных инвестиций, также как и отечественных девелоперов, обуславливает непроработанная нормативно-правовая база проектов КРТ, а также отсутствие гарантий обеспечения интересов инвесторов.

Наиболее активным направлением развития проектов является создание жилых районов, а также перепрофилирование бывших промышленных объектов в коммерческие помещения и общественные пространства (в случае, если строительство осуществлялось с применением принципа наиболее эффективного использования). При этом, большую часть инвестиций в проект составляют кредитные средства, средства юридических и физических лиц.

Анализ существующих источников средств и механизмов их привлечения на начальном этапе у застройщика показал, что вариативность выбора средств невелика – составляет только собственные средства и заёмные (кредитные). При этом, кредитные средства также могут оставаться под вопросом, так как на данном этапе еще не подготовлен проект и отсутствует земельный участок для строительства. Начальную стоимость затрат предполагает выигрыш в аукционе на получение права застройки на земельном участке, для возможности участия в котором необходимо обладать значительным объемом собственных средств. На данном этапе уже можно выделить один из свойств действующего порядка заключения договора о КРТ – ограниченное количество застройщиков, способных участвовать в реализации проекта. По состоянию на апрель 2021 года, на рынке жилья трудятся более 2-ух тысяч застройщиков. Из них в ТОП-5 входят:

1. ПИК г. Москва (5 826 тыс. м² стр. жилья);
2. ЛСР г. Санкт-Петербург (2 671 тыс. м² стр. жилья);
3. Холдинг Setl Group г. Санкт-Петербург (2 197 тыс. м² стр. жилья);
4. ЮгСтройИнвест Краснодарский Край (1 270 тыс. м² стр. жилья);
5. Самолет г. Москва (1 263 тыс. м² стр. жилья).

Так, общая площадь строящегося жилья пятью застройщиками составляет 16% от общего введенного объема жилья по всей стране за 2020 год.

Так как проблема отсутствия свободных площадок для строительства в городе остаётся актуальной, представителям среднего, малого и микро- предпринимателей будет возможен только способ выкупа участков у частных лиц или небольших площадок на аукционах муниципалитета, в реализации проектов КРТ они вовлечены не будут. Для жилищного строительства надежность и стабильность девелопера являются ключевыми показателями, однако, рынок не сможет развиваться в условиях олигополии.

Данная проблема также касается и привлечения арендаторов в реализованные коммерческие пространства: в крупнейших и наиболее высоко проинвестированных проектах ключевыми арендаторами являются зарубежные представители, офисы крупнейших предприятий страны, издательств, ресторанов и так далее. Поддержка малого бизнеса активно развивается в Санкт-Петербурге (Этажи, Бутылка, Ткачи и т.д.), однако, в основном проекты разделяются на две категории: проекты, в которые привлечен только малый бизнес и проект, полностью исключаящий его. Внутри таких лофт-пространств как Этажи уникальность предпринимателя теряется. То же происходит и во всех иных проектах КРТ. Таким образом, чтобы политика поддержки малого и среднего бизнеса развивалась действительно успешно, в договорах проектов КРТ должно быть обязательным условием предоставления коммерческих площадок по выгодным условиям для инициативных частных предпринимателей – представителей малого бизнеса.

Снижению инвестиционной привлекательности проектов в целом способствует, в том числе, увеличение площади охраняемой территории памятников истории и архитектуры, нестабильная законодательная база регулирования данного вопроса, высокие требования к эксплуатации данных объектов. Поправки в законодательство по комплексному развитию четко определяют обязанность участников проектов выполнять все требования согласно договору, корректируется механизм изъятия имущества, вводятся параметры расселения и предоставления жилья. Однако, законопроект никак не учитывает сферу охраны памятников архитектуры и истории.

Объекты проектов КРТ – «депрессивные» территории, на которых располагаются объекты, не используемые по назначению. Такие территории возникали, как правило, в 20 веке, еще реже – в 19ом. Соответственно, и жилые районы, следуя советской системе развития городов, возникали вокруг бывших промышленных территорий. Таким образом, наличие объектов, памятников культуры и истории, как на территории нежилой, так и жилой застройки весьма высока, и данный фактор уже становился ни раз камнем преткновения реализации программ развития застроенных территорий.

Способствующим мероприятием успешной реализации проектов КРТ, а также повышением их инвестиционной привлекательности, станет дополнение к действующему Федеральному закону от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» части, регламентирующие особый порядок охраны памятников культуры и истории, находящихся в территориях границ проекта комплексного развития. А именно – сокращение охраняемой площади, примыкающей к объекту, расширение

списка разрешенных действий в отношении памятников. Кроме того, следует ввести четкие понятия терминам и определить точные параметры «реконструкции», «реставрации» и иной деятельности, применимой к объектам культуры.

Если рассматривать основные проблемы по привлечению инвестиций в реализацию проекта, то можно выделить следующие: ограниченность возможных источников финансирования проекта на начальном и этапе строительства, низкий уровень покупательской способности населения, нарастающая кредиторская задолженность, отсутствие опыта работа с проектным финансированием, низкий уровень использования альтернативных источников привлечения средств в регионах.

Назревающей проблемой внутри реализации проектов КРТ, требующей внимания, является полное исключение механизма долевого участия из механизма финансирования жилищного строительства, как источника поступления средств на этапе возведения объектов.

Развитие долевого участия в жилищном строительстве в Российской Федерации сопровождалось усовершенствованием законодательной базы, попытками государства максимально обеспечить интересы дольщиков. Решение исключить долевое участие в том формате, в котором оно сложилось в условиях российских реалий и заменить средства дольщиков на кредитные несет за собой как преимущества, так и существенные недостатки. Из преимуществ можно отметить защиту средств дольщиков, стабильный поток финансирования от банковского/коммерческого учреждения, возможность просчитать необходимый объем дольщиков для покрытия заёмных средств, вычислить NPV проекта. Однако, все эти преимущества уступают главному недостатку данной системы.

В настоящий момент уже можно наблюдать стремительное вовлечение средств физических лиц в ипотечное кредитование. К этому же результату планируется добавить портфель выданных кредитов юридическим лицам – застройщикам, объем которых значительно превалирует над потребительскими кредитами. Таким образом, в сфере жилищного сектора планируется ввести систему, при которой банки выступают аккумулятором как средств населения – покупателей, так и застройщиков – продавцов. Проблема состоит не в месте скопления объемов долгов, а в том, что банки Российской Федерации находятся в большой зависимости от зарубежных банков. И в случае, если повторится кризис 2008 года, весь строительный сектор нашей страны останется без финансирования – у застройщиков не смогут покупать квартиры физические лица, так как будет не хватать средств, а продолжение строительства не будет финансироваться банком.

Сосредоточение всего механизма финансирования на банковском секторе наделяет его большими рисками увеличения просроченной задолженности и, как следствие, неспособностью обслуживать сектор жилищного строительства.

Выходом из нарастающей долговой нагрузки в области жилищно-ипотечного кредитования является внедрение двухуровневой ипотечной модели. Специально созданное агентство – Агентство Ипотечного Жилищного кредитования в России в настоящий момент активно проводит секьюритизацию облигаций, однако данный сегмент касается только одного участника портфеля выданных кредитов. Так, общий объем ипотечных кредитов составляет 10 трлн. руб., а за 2 года внедрения проектного финансирования в строительство объем кредитных портфелей уже превысил 2,7 трлн. рублей.

Возвращаясь к долевым участию, которое прочно сформировалось в нашей стране, но от которого отказались все страны зарубежья – стоит также учитывать, что жилищное строительство ограничивается не только Москвой, Санкт-Петербургом, Краснодаром, Новосибирском, Екатеринбургом и еще 10 крупных городов нашей страны, но развивается и в остальных 80-и субъектах. Рентабельность проектов в регионах ниже, чем в столице, большинство застройщиков не реализуют выпуск ценных бумаг. Акции региональных девелоперов не смогут в полной мере приносить доход, который получают такие компании, как «ПИК», чьи акции котируются на международной бирже.

Предложением автора работы по данному вопросу является сохранение системы долевого участия, при котором застройщики смогут привлекать только средства отечественных и зарубежных юридических лиц. При этом, необходимо уточнение определенных минимальных требований к уставному капиталу данных лиц. Данный подход позволит, во-первых, сохранить поток инвестирования деятельности застройщиков на этапе строительства, сокращая при этом объем привлеченных средств, а также увеличить долю покупателей- юридических лиц в жилищном секторе. Реализация данного механизма особенно важна в проектах КРТ, так как данные проекты включают в свои границы создания промышленных производств. Примером сотрудничества между девелопером и юридическим лицом может стать заключение предварительного купли и продажи части помещений строящегося объекта, которое производство будет использовать с целью предоставления жилья в найм своим рабочим. Данный механизм также могут реализовывать коммерческие образовательные, научные и культурные учреждения, в целях сокращения издержек на строительство «общежитий», при одновременном предоставлении жилья своим клиентам.

Переход на проектное финансирование, всемирная пандемия, а также слабеющее положение российской валюты на мировом рынке приводит как к увеличению себестоимости продукта строительной деятельности, так и его стоимости. В настоящий момент в механизм ипотечного кредитования уже привлечено 10% населения, однако, остаётся преобладающая часть населения, для которых покупка недвижимости даже с привлечением жилищно-ипотечных кредитных средств остаётся невозможной.

С принятием поправок в Федеральный Закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. в 2018 году, эксперты уже к 2019 году прогнозировали стремительный рост цен на недвижимость. Так, рост средней стоимости 1м² жилья по РФ с 2018 по 2020 год составил 21,3% (13 196 руб.)

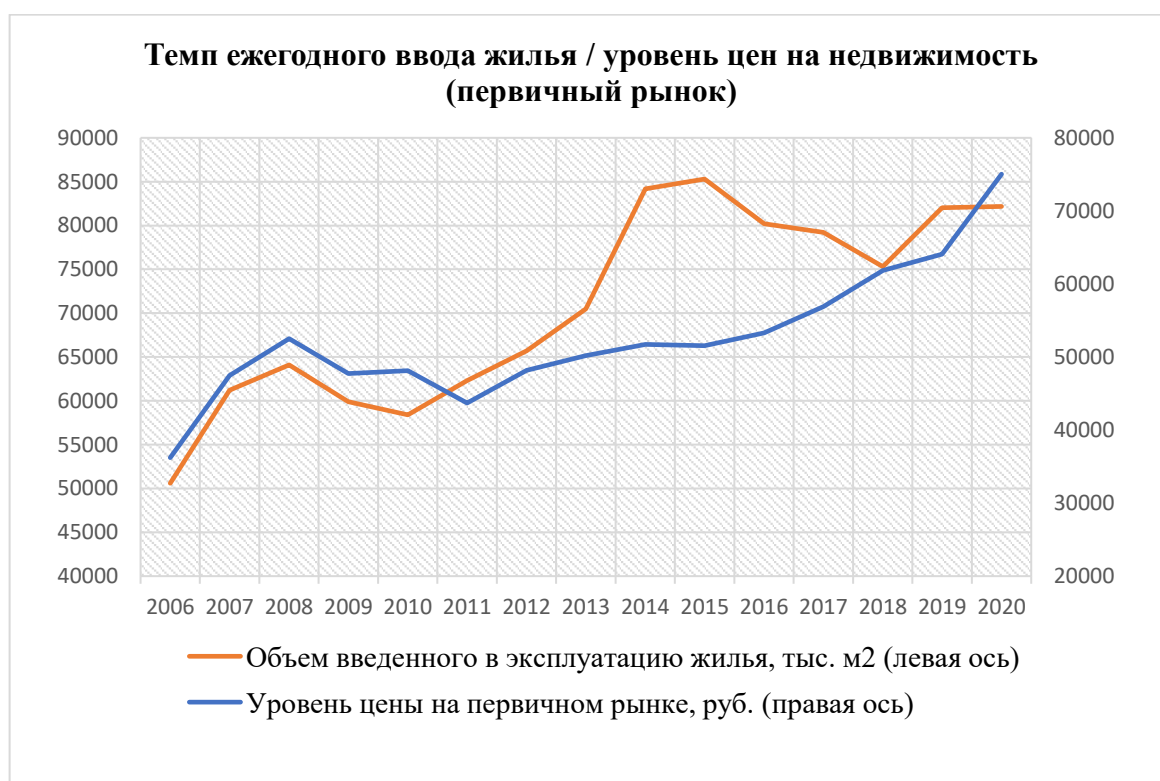


Рисунок 6. Темп ежегодного ввода жилья / уровень рыночной цены за 1м² на первичном рынке.

Источник: Федеральная государственная служба статистики

Увеличению потока средств населения в строительство будет способствовать создание и регламентирование механизма привлечения средств граждан в строительные сберегательные кассы. Это специализированная банковская организация, цель деятельности которой заключается в привлечении денежных средств вкладчиков в строительные сберегательные вклады и предоставлении им в последующем кредитов для покупки жилья. Данный механизм применялся как «пилотный проект» в Республике

Башкортостан и имел положительный результат – благодаря данному механизму многие семьи смогли улучшить свои жилищные условия. (Кузнецова О.П., 2020)

Помимо привлечения средств населения в банковский сектор, могут активно использоваться и посредством внебюджетных фондов. Однако, данные институты не пользуются в нашей стране должной популярностью, в частности, ввиду низкой осведомленности граждан в работе данных институтов. Решению данной проблемы может стать проведение государственных программ, проводимой на территории образовательных учреждений и направленных на повышение уровня финансовой и юридической грамотности населения в области инвестирования. В рамках данного проекта могут быть подробно изучены альтернативные способы вложения средств в недвижимость. Так, например, проводимый в регионах проект Министерства Финансов РФ «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации».⁶⁹

Одной из наиболее часто возникающих проблем является недостаток финансирования развития социальной и транспортной инфраструктуры ввиду дефицита средств бюджета. Отечественная практика показала, что в настоящий момент в масштабных проектах комплексного развития, данное условие выполняется самим застройщиком, или же в его обязанности входит подготовка территории, которая впоследствии перейдет в собственность муниципалитетов. Возведение всех инфраструктурных объектов частным девелопером существенно сокращает сроки реализации проекта, а также, во многом, выполняется качественно, однако, данные условия повышают объем инвестирования в строительство.

Наиболее взаимовыгодным для обеих сторон решением в данном вопросе, безусловно, может стать предоставление налоговых льгот застройщикам жилищных комплексов, наряду с девелоперами, возводящими промышленные объекты, чтобы снизить налоговую нагрузку. Так, например, исходя из анализа отчетности ПАО «ЛСР», затраты на налоговые выплаты составили 24% от общей прибыли за 2020 год.⁷⁰ В настоящий момент практика применения присваивания таких статусов распространена, в частности, на проекты строительства промышленных, медицинских центров, на территориях особых экономических зон, территорий опережающего социально-экономического развития. При этом, одним из масштабных направлений проектов комплексного развития территорий остается возведение жилья, спрос на который

⁶⁹Министерство Финансов России. Официальный сайт [Электронный ресурс] URL: <https://minfin.gov.ru/ru/om/fingram/about/description/>

⁷⁰Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, ПАО ЛСР [Электронный ресурс] URL: <https://www.lsrgroup.ru/assets/files/2021/lsr-cfs-12m2020-rus-sign.pdf>

активно поддерживается пониженными ставками ипотечно-жилищного кредитования. Если рассматривать создание промышленного производства, налоговые поступления от деятельности которого будут обеспечены в будущем в бюджет, то застройщики жилья так же выполняют ряд требований, не относящихся к их прямым обязанностям. Такие как: возведение дошкольных, школьных образовательных или медицинских учреждений, инженерной и транспортной инфраструктуры, подготовка земельных участков, которые перейдут в собственность государства. Данные условия договоров существенно снижают количество заинтересованных сторон в реализации проектов КРТ. Наиболее же важным в данном вопросе факторе остается максимальная защищенность интересов инвесторов, четкое указание всех обязанностей, прав, способов возмещения убытков, ответственности сторон в договорах КРТ. Недоверие к государственным органам, нестабильная законодательная база, высокий уровень коррупции среди государственных структур - причины, которые по-прежнему остаются среди девелоперов (особенно – региональных), затормаживающие комплексное развитие городских территорий.

Дополнительным перспективным направлением развитием ГЧП внутри реализации проекта КРТ является ввод механизма офсетных контрактов - долгосрочных государственных контрактов с инвестиционными обязательствами поставщика. В рамках партнерства инвестор обязуется построить или модернизировать производство, на котором будет изготавливать определенную продукцию для поставки городу. В настоящий момент в Москве заключено 4 офсетных контракта, в области медицины. Этот опыт скоро могут начать использовать в других сферах — транспорте, ЖКХ, информационных технологиях.⁷¹

Подводя итоги, источники финансирования, а также комплекс механизмов их привлечения, напрямую зависит от цели того или иного проекта – строительство жилья, промышленного, коммерческого, рекреационного центра и др. Так как проект комплексного развития территорий включает в себя создание каждой сферы городской инфраструктуры, каждая из них в совокупности формирует взаимосвязанный механизм финансирования всего проекта. На сегодняшний день основными участниками КРТ являются крупнейшие застройщики жилых комплексов, а также частные инвесторы, возводящие гостиничные, спортивные, культурные, офисные центры. Источниками финансирования, при этом, выступают средства физических, юридических лиц и бюджетные средства. Иностранные инвестиций в общем объеме финансирования в РФ

⁷¹Мос.ру «Как работают офсетные контракты в Москве» [Электронный ресурс] URL: <https://www.mos.ru/news/item/80034073/>

незначительна, основные вложения направлены в коммерческую (складские и офисные помещения класса А).

Среди застройщиков основную долю финансирования по-прежнему составляют средства дольщиков – физических лиц, а также кредитные средства. Активно начинает внедряться и применяться проектное финансирование, включающее в себя кредитование застройщика и привлечение средств дольщиков, сохраняемых на эскроу-счетах. По сути, на этапе строительства у застройщика остаётся выбор только из двух вариантов – кредитные средства, при одновременной продаже части квартир по эскроу-счетам в целях понижения кредитной ставки, или собственные средства, которые девелопер может иметь от реализации дополнительных проектов или эмиссии ценных бумаг.

Сокращение механизмов привлечения средств дольщиков для застройщиков может существенно замедлить развитие жилищного строительства в целом, в особенности, на территориях проектов КРТ, так как реализация данных проектов, итак, предполагает среди своих участников только крупнейшие компании, готовых к высоким первоначальным затратам.

Наиболее эффективная реализация проекта КРТ может быть осуществлена при одновременном создании всех его составляющих – как жилой, деловой, так и рекреационной и промышленной сферы. Тогда, каждый участник (предполагается, группа различных инвесторов) сможет повышать инвестиционную привлекательность своих объектов не только за счет собственных средств, но и за счет создания благоприятной инфраструктуры вокруг, а также формирования отношений с девелопером-соседом. Механизм проекта КРТ также позволит увеличить долю средств юридических лиц в объеме финансирования жилищного строительства, а поток средств населения может поддерживать ипотечно-жилищное кредитование или иные способы кредитования граждан.

Помимо ИЖК, приоритетным направлением должно стать повышение уровня доверия и осведомленности граждан к альтернативным источникам вложения в недвижимость – паевым инвестиционным фондам, средства которых смогут также использоваться застройщиками при реализации своих проектов.

Государственная поддержка строительного сектора довольно высока, она состоит как из формирования стабильной и максимально прозрачной нормативной базы, так и заключается в ведении градостроительной деятельности. Прямое участие государства в проектах КРТ заключается в проведении аукционов, одобрении ППТ, проведении экспертиз и выдаче разрешительных документов, стимулировании спроса на жилье

(субсидирование льготных ипотечных ставок), приобретении объектов по установленным ценам для обеспечения государственных и муниципальных нужд, присваивании статусов проектам (предоставление налоговых льгот и особых условий на аренду земельных участков), строительство и обслуживание транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры внутри проектов, проведение PR-кампании, путем регулярных выездов на площадки проектов и комментирования состояния строительства.

Проекты комплексного развития территорий могут стать эффективным инструментом решения ряда проблем – уменьшение территорий «депрессивных районов», ускорение процесса расселения аварийного жилого фонда, отсутствие свободных земельных участков под застройку в центральной части городов, равномерное расселение и снижение транспортной нагрузки, формирование механизма ГЧП, повышение уровня социальной удовлетворенности. Однако, всё это возможно при условии увеличения реализации таких проектов на практике, чему во многом препятствует отсутствие заинтересованного инвестора.

Несовершенство механизма финансирования проектов КРТ связано как с наличием административных вопросов, так и с ограниченностью механизмов привлечения средств в данные проекты в настоящий момент. Наиболее требующим внимания является вопрос привлечения инвестирования застройщиками на этапах строительства, так как действующая государственная политика направлена на сужение источников финансирования до собственных и кредитных средств, что неизбежно приведет к повышению рыночной стоимости и повысит уровень недоступности недвижимости для населения. Решением в данном вопросе может послужить сохранение инструмента долевого участия иностранных инвесторов и юридических лиц.

В отношении кредитных средств также необходимо развитие банковских продуктов, расширение предложений для застройщиков в целях снижения долговой нагрузки. Кроме того, важным является закрепление на практике мезонинного финансирования на предпроектном этапе. Увеличение линии предоставляемых потребительских кредитов для населения позволит привлечь в данную отрасль процент людей, не обладающих на сегодняшний день возможностью инвестировать в недвижимость. Помимо банковских услуг, в Российской Федерации создаются различные внебюджетные фонды недвижимости, однако, из-за низкой осведомленности и уровня доверия физических лиц, доля инвестирования в данных фондах невысокая. Популяризации данного инструмента вложения средств может способствовать

проведение государственных проектов повышения финансовой грамотности населения на уровне образовательных учреждений.

Введение законодательством требований к договорам в частях безвозмездной передачи построенных объектов муниципалитетам, расселение аварийного жилого фонда и строительство объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры за счет средств исполнителя фактически исключает государственно-частное партнерство при реализации проектов КРТ. Со стороны органов государственной власти и местного самоуправления закрепляются функции проведения торгов, публичных слушаний и обязанность согласования и утверждения подготовленной документации. Данный список должен включать присваивание инвестиционных статусов проектам развития жилой застройки, предполагающие налоговые льготы или снижение арендной платы за земельный участок, так как реализация комплексного развития предполагает масштабность проекта и увеличивает объём расходов застройщика.

Решение проблем экономического характера, возникающих при реализации проектов комплексного развития городских территорий, будет способствовать увеличению заинтересованности застройщиков к данной деятельности, а политика, направленная на расширение выбора механизмов привлечения финансирования, ускорит темпы строительства. Несмотря на очевидные преимущества инструмента градостроительной деятельности - комплексного развития, оно не сможет в полной мере осуществляться частными инициаторами без государственного содействия и предоставления определенных льгот ввиду масштабности и значительных объемов затрат на реализацию данных проектов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Российской Федерации в настоящий момент сложилась основательная нормативная база регулирования земельных отношений, служащая фундаментом в вопросах использования земель. Несмотря на обладание крупнейшими земельными ресурсами на планете, все чаще поднимается вопрос рациональности их использования, в частности, в области развития территорий населенных пунктов. Основными инструментами развития городских и иных поселений являются территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территорий и иные, в совокупности, формирующие градостроительную деятельность в России.

С распадом Советского Союза ориентир государственной градостроительной политики был смещен со стремительной индустриализации к принципам устойчивого развития городов, сочетающего сбалансированный учет интересов социума, экономики и экологии. С введением частной собственности на недвижимое имущество, развитие городов перешло в самостоятельную, точечную застройку жильём в центральных районах и массовой, бесконтрольной застройкой периферийных территорий городов. «Выросшие» в советский период вокруг крупных промышленных центров жилые массивы стали подходить к окончанию сроков эксплуатации, а сами производства либо прекратили свою деятельность, либо перенесли основные мощности за черту города, оставляя после себя масштабные депрессивные территории внутри городов. Деятельность по расселению аварийного и ветхого жилья перешла к муниципалитетам, финансирование которой зачастую в дефиците. Сложившиеся тенденции привели к внедрению в систему развития городов комплексного подхода, однако, долгое время данное понятие не было четко и конкретно сформулировано законодательством.

Реализация на практике проектов и программ развития территорий отечественными градостроителями и застройщиками развивалась с середины 90ых годов, первое масштабное проявление относится к развитию территорий в Москве, в последствие – в Санкт-Петербурге. С 2007 года в российское законодательство вводится понятие комплексного освоения территорий, при котором застройщикам выделялись крупные земельные участки для реализации проектов жилой застройки, с элементами благоустройства и соблюдением градостроительных регламентов, с условием передачи или выкупа муниципалитетом определенной площади под социальные нужды. Однако, данные проекты не выполняли всех функций, которыми наделялись – напротив, привели к перенаселению и высокой концентрации людей на отдельных территориях (чаще – периферийных), лишенных транспортной и социальной инфраструктуры.

С 2021 года законодательством четко разграничиваются виды по комплексному развитию, прописывается порядок реализации проектов, вводятся дополнительные корректировки в Земельное и Жилищное законодательство, в целях увеличения прозрачности данного механизма развития территорий и повышении его инвестиционной привлекательности. Однако на сегодняшний день в России практика реализации крупных проектов комплексного развития территорий, включающих в себя создание на месте депрессивных районов обновленной городской среды, проявляется очень редко, основные проекты, снова же, реализуются в крупных городах крупнейшими застройщиками страны. Во-многом, причиной тому может служить ограниченность девелоперов в выборе механизмов привлечения в такие проекты инвестиций, связанных с существованием определенных проблем внутри механизма финансирования проектов комплексного развития территорий. Для того, чтобы выявить данные проблемы, автором работы был проведен исследовательский анализ проектов развития территорий в отечественном опыте, подробно изучены основные направления и этапы их реализации. На базе изученного иностранного опыта развития территорий, а также основных тенденций внутри рынка недвижимости и способов привлечения финансирования в строительный сектор, автором был сформирован комплекс рекомендаций, ориентированных на усовершенствование регулирования механизмов финансирования проектов комплексного развития территорий.

Следует подчеркнуть, что основные проблемы финансирования проектов вытекают из слабых мест самой деятельности по комплексному развитию, а именно: отсутствие четкой и стабильной нормативной базы в градостроительной деятельности и области архитектуры и защиты памятников и объектов культуры, отсутствие опыта реализации масштабных проектов, непроработанный механизм государственно-частного партнерства и другие. Так, предложением автора в работе является дополнение к действующему Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» части, регламентирующие особый порядок охраны памятников культуры и истории, находящихся в территориях границ проекта комплексного развития, а именно введение специального охраняемого режима, при котором деятельность девелопера могла быть более расширенной.

Проекты комплексного развития могут стать эффективным инструментом развития государственно-частного партнёрства, однако, присутствие в договорах проектов обязанности застройщиком возводить объекты социальной инфраструктуры для последующей передачи их муниципалитету значительно снижает интерес застройщиков к реализации таких проектов. В тяжелых условиях развития рынка

недвижимости, эффективным методом привлечения к реализации данных проектов станет присваивание проектам комплексного развития территорий (всему проекту), специальных статусов, предусматривающих снижение ставки налога на прибыль, на земельный участок, снижение арендной платы.

Критическое положение застройщиков в настоящий момент определяет ограниченность способов привлечения средств в реализацию проектов на начальном этапе, а также в процессе его строительства. Исключение средств дольщиков – физических лиц из структуры финансирования является новым для большинства застройщиков явлением, степень проявления которого до сих пор невозможно оценить ввиду предусмотренного законодательством переходного периода. В данной области автором работы было предложено сохранение права застройщиков к привлечению средств дольщиков – юридических лиц, и иностранных инвесторов, в целях обеспечения финансового потока в ходе строительства и снижению объемов заёмных кредитных средств.

Дополнительными механизмами привлечения средств также предлагается использование мезонинного финансирования, развитие института офсетных контрактов с государственными корпорациями. Для увеличения доли средств населения предлагается развитие альтернативных способов жилищных кредитов – строительных сберегательных касс, а также проведение государственного проекта финансовой грамотности населения, в целях повышения осведомленности и понимания, как физические лица могут распоряжаться своими накоплениями посредством инвестирования в фонды недвижимости.

Реализация проектов комплексного развития территорий на практике, заключающаяся, в первую очередь, в усовершенствовании механизма их финансирования, может стать успешным и эффективным инструментом градостроительной деятельности, позволяющим создавать на местах «депрессивных» территорий обновленные и комфортные городские пространства, обеспечивающих удовлетворению потребностей населения. Данные проекты нацелены на поддержку интересов всех их участников, при которых успешно функционирует государственно-частное партнерство, созданы необходимые и выгодные условия для предпринимателей различных отраслей и профилей, соблюдается все нормы экологической безопасности, создаются как жилые кварталы, так и рабочие места, места для отдыха и просвещения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ
4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ
5. Федеральный Закон № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»
8. Федеральный закон от 07.07.2009 № 190-ФЗ «О кредитной кооперации».
9. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
10. Федеральный закон от 05.04.2016 г. № 95-ФЗ. О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».
11. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
12. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» от 24.09.2017 [Электронный ресурс] URL: <http://www.gorodsreda.ru/upload/iblock/8ad/zhile-i-gorodskaya-sreda.pdf> (дата обращения 01.11.2020)
13. Паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам, протокол от 19.10.2016 N 8)
14. Проект №1070471-6 Федеральный Закон О Строительных Сберегательных Кассах (О Накоплении Средств На Улучшение Жилищных Условий И Капитальный Ремонт Общего Имущества Многоквартирных Домов)
15. Постановление Съезда народных депутатов РСФСР от 3 декабря 1990 г. №397-1 «О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса»

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 5 мая 2007 года №265 Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства
17. Постановление Правительства РФ от 22.06.2015 № 614 «Об особенностях создания территорий опережающего социально-экономического развития на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов)»
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12. 2017 года №1710 «Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
19. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2018 г. №1093 «О рабочей группе по содействию реализации новых инвестиционных проектов»
20. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13.02.2019 г. №207-р [Электронный ресурс] URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/a3d075aa813dc01f981d9e7fcb97265f/130219_207-p.pdf
21. Постановление правительства Москвы №497-ПП от 01.08.2017 г. О Программе реновации жилого фонда в городе Москве
22. Закон Российской Федерации от 14.07.1992 № 3295-1 «Об основах градостроительства в Российской Федерации»
23. Земельный Кодекс РСФСР от 01.07.1970 г [Электронный ресурс] URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/7>
24. Алпацкая Е.Г. Территориальное планирование: основные подходы // Вестник ЧелГУ. 2013. №3 (294).
25. Афанасьев Е. М. Анализ эволюции проектного финансирования на примере зарубежного опыта //Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. – 2014. – №. 2 (192).
26. Белкина Т. Д. Экономические и социальные функции городов: методология и инструменты управления сбалансированным развитием. – 2018.
27. Власова М. Ф., Чижова А. А., Некрасов С. Н. Редевелопмент промышленных территорий города //Российские регионы в фокусе перемен.—Ч. 1.—Екатеринбург, 2018. – 2018. – Т. 1. – №. 12. – С. 323-334.

28. Гущина Елена Геннадьевна Стратегическое планирование устойчивого территориального развития: ограничения и возможности // Региональное развитие. 2016. №3.
29. Демидова, Е.В. Теоретико-правовые аспекты развития стратегического территориального планирования в Российской Федерации // Академический вестник Урал НИИ проект РААСН. 2011. №3. С. 2.
30. Дмитриев А.Н., Седова З.М Система индикаторов комплексного и устойчивого развития территории // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VIII Международной научно-практической конференции кафедры управления проектами и программами/ под ред. В.И. Ресина. - Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2018. - с. 146-150.
31. Дмитриева Н. Н., Лохтина Ю. А., Буторина А. А. Редевелопмент Промышленных Территорий В России И За Рубежом: Проблемы И Их Решение //Социально-экономическое управление: теория и практика. – 2020. – №. 1. – С. 95-97.
32. Ерошенков К. М., Мутовин С. И., Рожков Г. В. Взаимодействие государственных и предпринимательских структур в инвестиционной градостроительной деятельности //Материалы научно-практической конференции «Современные вопросы интеграции, образования и бизнеса».-М.: ИЭи-УП. – 2008. – №. 5.
33. Журбей Е.В., Давыборец Е.Н., Еленева Е.В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Ойкумена. Регионоведческие исследования. 2014. №4 (31).
34. Захаров С. В. Комплексный проект развития территории: определение сущности дефиниции //Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. – 2017. – №. 2017-49.
35. Исянбаев М. Н. Депрессивные территории: сущность, формирование, принципы выделения //Вестник ВЭГУ. – 2017. – №. 4. – С. 51-57.
36. Коокуева В. В., Церцейл Ю. С. К вопросу о создании в России зон территориального развития //Вектор экономики. – 2019. – №. 7. – С. 33-33.
37. Королюк Т. Д. Офшорные и свободные экономические зоны: российский опыт // Электронный научно-практический журнал «Современные научные исследования и инновации» - [Электронный ресурс] URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/02/31135> (дата обращения 21.01.2021)
38. Кузнецова О. П. и др. Нужны ли строительные сберегательные кассы в России? //Экономика, предпринимательство и право. – 2020. – Т. 10. – №. 7. – С. 1935-1954.

39. Максимов С. Н. Зарубежный опыт реновации городских территорий и возможности его применения в РФ //Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции. – 2019. – С. 88-96.
40. Максимов С. Н., Сиротникова М. В. Сравнительный анализ отечественных и зарубежных программ реновации городских территорий //Недвижимость: экономика, управление. – 2019. – №. 2. – С. 67-72.
41. Малинова О.В. О реформировании территориального планирования в Российской Федерации в целях комплексного и устойчивого развития территории. Генплан // Academia. Архитектура и строительство. 2019. №4.
42. Овсянникова Т. Ю., Салагор И. Р. Жилищный лизинг как финансовый механизм инвестирования на рынке жилой недвижимости //Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2011. – №. 3
43. Оганнисян Е. А. Советское градостроительство и его последствия для российских городов //Вестник Тихоокеанского государственного университета. – 2007. – №. 3. – С. 155-164
44. Петрухин М. А., Опарина Л. А. Оценка Возможности Использования Опыта Германии Для Решения Проблемы Повышения Энергоэффективности Жилого Фонда В России./ Новые информационные технологии в исследованиях
45. Рассказова А. А., Пронякин В. А. К вопросу об изменениях в территориальном планировании //Современные проблемы землепользования и кадастров. – 2018. – С. 267-270.
46. Трутнев Э. К. Анализ Закона № 373-ФЗ о комплексном развитии территорий //Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №. 7 (190).
47. Тургель И.Д., Власова Н.Ю. Территориальное планирование развития городов в РФ: основные этапы формирования // Муниципалитет: экономика и управление. 2016. №1 (14).
48. Хаунина Е.А. Потенциал редевелопмента промышленного наследия для территориального развития города: Экономические и социокультурные аспекты // ВТЭ. 2020. №4.
49. Чижова А.А. Разработка рекомендаций по совершенствованию процессов редевелопмента промышленных территорий в России // Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина – Екатеринбург 2018 г.
50. Шалина Д. С., Степанова Н. Р. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства //Фундаментальные исследования. – 2019. – №. 12-2. – С. 285-289.

51. Шереметьев А.В. Проблемы реализации комплексных проектов развития городских территорий // Приволжский научный вестник. 2016. №1 (53).
52. Шпилевая А. Н. Зарубежный опыт преобразования промышленных зон // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2015. – Т. 1. – №. 8. – С. 119-124.
53. Vaklanov, P. Y. Marine spatial planning: theoretical aspects // Baltic Region. 2018. №2. С. 1.
54. АйбиГрупп.ру «Редевелопмент промышленных территории» [Электронный ресурс] URL: <https://www.ibgroup.ru/news/2019/06/26/371/> (дата обращения 10.02.2020)
55. Арендатор.ру «Московская-Товарная»: редевелопмент в условиях исторического центра Петербурга [Электронный ресурс] URL <https://www.arendator.ru/articles/133481-laquomoskovskaya-tovarnayaraquo-redevelompent-v-usloviyah-istoricheskogo-centra-peterburga/> (дата обращения 10.02.2020)
56. Дом. РФ «Опыт редевелопмента в зарубежных странах» [Электронный ресурс] URL: <https://дом.рф/upload/iblock/73b/73bb9dd483fc1b0832c631936af20126.pdf> (дата обращения 20.03.2021)
57. История Земельного права в России // [Электронный ресурс] URL: <https://advokat-malov.ru/zemelnoe-pravo/istoriya-zemelnogo-prava-rossii.html#2004> (дата обращения 10.09.2020)
58. Коммерсантъ.ру «После "Балтийской жемчужины" будут новые проекты" [Электронный ресурс] URL <https://www.kommersant.ru/doc/3944744> (дата обращения 15.02.2020)
59. Коммерсантъ.ру «Кондратьев потребовал привлечь к ответственности за превышение плотности застройки в Краснодаре» [Электронный ресурс] URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4741606> (дата обращения 12.01.2021)
60. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы – «Проторенной дорогой» [Электронный ресурс] URL <https://stroi.mos.ru/mobile/articles/protoriennoi-doroghoi-1> (дата обращения 10.02.2020)
61. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы [Электронный ресурс] URL: <https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon/proekt-planirovki/kakim-stanet-zil> (дата обращения 15.12.2020)
62. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы «Новая жизнь старых стен: редевелопмент на благо города» [Электронный ресурс] URL: <https://stroi.mos.ru/interviews/novaia-zhizn-starykh-stien-riedievielopmient-na-blaghohoroda> (дата обращения 10.02.2020)

63. Комсомольская Правда «Банк ДОМ.РФ выделит более 60 миллиардов на строительство квартала под Мытищами» [*Электронный ресурс*] URL: https://www.kp.ru/daily/27153/4249907/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop
64. Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, ПАО ЛСР [*Электронный ресурс*] URL: <https://www.lsrgroup.ru/assets/files/2021/lsr-cfs-12m2020-rus-sign.pdf>
65. Министерство экономического развития Российской Федерации - Особые экономические зоны [*Электронный ресурс*] URL: https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/instrumenty_razvitiya_territoriy/osoby_economicheskie_zony/ (дата обращения 03.11.2020)
66. МинЭконом Развития РФ. - Объем инвестиций резидентов территорий опережающего развития в моногородах увеличился на 30% с начала года [*Электронный ресурс*] URL: https://www.economy.gov.ru/material/news/obem_investitsiy_rezidentov_territoriy_operezha_yushchego_razvitiya_v_monogorodah_uvelichilsya_na_30_s_nachala_goda.html (дата обращения 07.10.2020)
67. МинЭкономРазвития РФ «ОЭЗ в Сибирском федеральном округе привлекли более 22 млрд рублей инвестиций» [*Электронный ресурс*] URL: https://www.economy.gov.ru/material/news/oez_v_sibirskom_federalnom_okruge_privlekli_bole_22_mlrd_rubley_investitsiy.html (дата обращения 10.09.2020)
68. Новострой-СПб. Ру «Проект «Новый берег» должен стать этапом в развитии Петербурга, городом 21 века» [*Электронный ресурс*] URL https://www.novostroy-spb.ru/intervyu/vladimir_zhuykov_proekt_novu (дата обращения 10.02.2020)
69. Полиди Т. Д. «ЕРЗ: Редевелопмент территорий российских городов требует серьезного продвижения законодательства» [*Электронный ресурс*] URL: <http://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/erz-redevelopment-territoriy-rossiyskih-gorodov-trebuetsereznogo> (дата обращения 12.02.2021)
70. Рамблер.ру – «В РФ впервые подписали договор о комплексном развитии промышленной территории» [*Электронный ресурс*] URL <https://finance.rambler.ru/realty/44471649-v-rf-vperve-podpisali-dogovor-o-kompleksnom-razvitiipromterritorii/> (дата обращения 14.01.2021)
71. РЗТ.Спб.ру «В Петербурге полностью расселен квартал по программе реновации» [*Электронный ресурс*] URL: <https://rzt.spb.ru/news/150/> (дата обращения 10.03.2021)

72. РИА. Новости «Утром стулья – вечером деньги: как работает «долевка» в других странах» [Электронный ресурс] URL: <https://realty.ria.ru/20181022/1531179437.html> (дата обращения 10.03.2020)
73. Система Консультант.ру Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "Об исполнении федерального бюджета за 2009 год" [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=80098&dst=101559#03794261617624528> (дата обращения 10.02.2020)
74. СНИПЛ.ру «Москва запускает первые проекты КУРТ: рискнуть поучаствовать или нет» [Электронный ресурс] URL <http://snip1.ru/moskva-zapuskayet-pervye-proekty-kurt-risknut-pouchastvovat-ili-net/> (дата обращения 01.12.2020)
75. СПБГуру.ру ЗАО "Терра Нова" обвинили в незаконном строительстве на Васильевском острове [Электронный ресурс] URL <https://spbguru.ru/news/3174-zao-terra-nova-obvinili-v-nezakonnom-stroitelstve-na-vasilevskom-ostrove> (дата обращения 13.12.2020)
76. ТАСС «В Москве сократили сроки реализации проектов по развитию территорий бывших промзон» [Электронный ресурс] URL <https://abireg.ru/msk/newsitem/58345> (дата обращения 12.03.2021)
77. Фонд Института Экономики Города «Зарубежный Опыт развития [Электронный ресурс] URL https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/gradostroitelnoe_regulirovanie_i_dostupnoe_zhile_-_rossiyskaya_i_zarubezhnaya_praktika.pdf (дата обращения 15.01.2021)
78. Фонд Института Экономики Города - Обзор практики 20 крупнейших крупных российских городов по внесению изменений в правила землепользования и застройки в целях отражения территорий комплексного и устойчивого развития [Электронный ресурс] URL <https://urbaneconomics.ru/research/analytics/obzor-praktiki-KURT> (дата обращения 10.01.2021)
79. Фонд Института Экономики Города «Девелопмент с приставкой "ре". Комментарий Н.Б. Косаревой» [Электронный ресурс] URL <http://www.urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/development-s-pristavkoj-re-kommentarij-nb-kosarevoj> (дата обращения 11.02.2021)
80. Фонтанка.ру «Васильевский остров обрел новые очертания. Очередная порция намыва за 3 года на бумаге выросла на 20 га» [Электронный ресурс] URL <https://www.fontanka.ru/2021/02/28/69787904/> (дата обращения 13.12.2020)
81. Coalco.ru «Проекты - Большое Домодедово» [Электронный ресурс] URL: <https://coalco.ru/projects/houserrooms/bolshoe-domodedovo/> (дата обращения 14.11.2020)

82. DP.ru «Великий путь: удастся ли китайским инвесторам достроить "Балтийскую жемчужину» [Электронный ресурс] URL https://www.dp.ru/a/2021/03/29/Velikij_zhemchuzhnij_put (дата обращения 15.02.2020)
83. ExpertRa «Прогноз рынка лизинга на 2021 год: оперативная трансформация» [Электронный ресурс] URL: <https://www.raexpert.ru/researches/leasing/2020/#part3> (дата обращения 10.03.2021)
84. OpenBusiness.ru «ТОСЭР в России: перечень территорий, преференции, подводные камни» [Электронный ресурс] URL: <https://www.openbusiness.ru/biz/business/toser/>
85. Redeveloper.ru «Музей современного искусства Santral Istanbul» [Электронный ресурс] URL https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/muzey-sovremennogo-iskusstva-santral-istanbul/ (дата обращения 11.02.2021)
86. Redeveloper.ru «Культурный центр Tank Shanghai в нефтяных резервуарах, Шанхай» [Электронный ресурс] URL: https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/kulturnyy-tsentr-tank-shanghai-v-neftyanykh-rezervuara-shankhay/ (дата обращения 11.02..2020)
87. StroyPrice.ru «Почему схема КУРТ не прижилась в Петербурге» [Электронный ресурс] URL <https://stroyprice.ru/news/sobytiya/pochemu-shema-kurt-ne-prijilas-v-peterburge/> (дата обращения 01.12.2020)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Таблица А-1. Сравнительный анализ финансовых результатов ПАО «ПИК» и «ЛСР» за 2020 год.

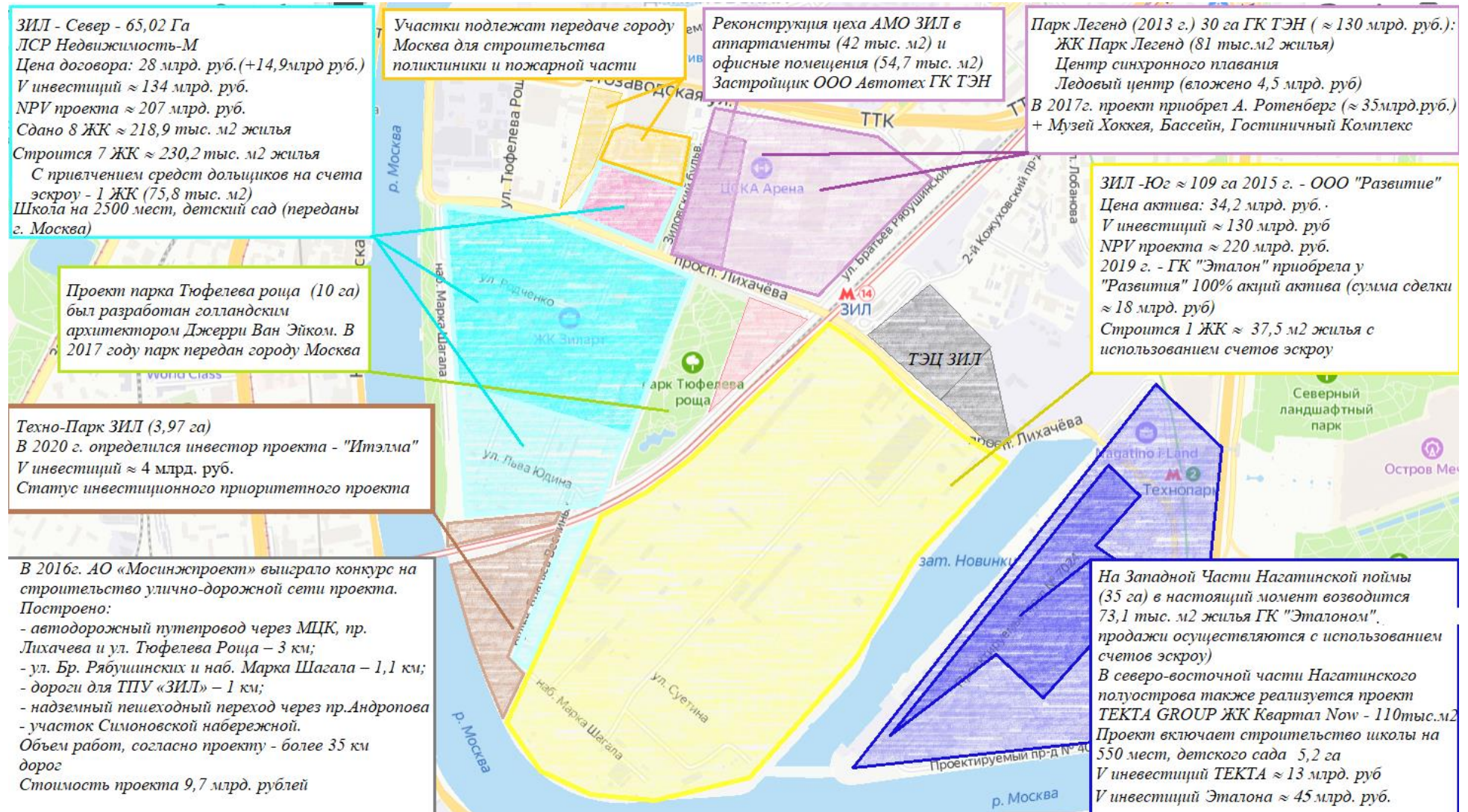
Показатель	ПАО «ПИК – специализированный застройщик» ⁷²		ПАО «Группа ЛСР» ⁷³	
	2020 г., млн. руб.			
		% от 100		% от 100
Выручка (100%)	380 161		118 052	
Себестоимость	275 976		78 983	
Прибыль и общий совокупный доход	86 493	23%	12 134	10%
Финансовые доходы	28 369		3 052	
Финансовые расходы	8 213		9 967	
Внеоборотные активы	96 473	15%	29 565	11%
Оборотные активы	552 335	85%	252 840	89%
Всего активов (100%)	648 808		282 405	
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	275 579	73%	80 747	68%
Долгосрочные обязательства – банковские кредиты (обеспеченные и необеспеченные)	10 689	5%	73 328	80%
Долгосрочные обязательства - Проектное финансирование	146 597	74%	1 096	1%
Всего: объем долгосрочных обязательств	197 329		91 586	
Поступление средств на счета эскроу	77 850		11 995	
Получено со счетов эскроу, из которых		3 338	-	
Уплачено в счет задолженности по кредиту		1 783	-	
Уплачено в счет задолженности по процентам		51	-	

⁷² Консолидированная финансовая отчетность за 2020 год и аудиторское заключение независимых аудиторов Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» [Электронный ресурс] URL: https://0.db-estate.cdn.pik-service.ru/attachment_pikru/0/51bb6dbe-773e-11e5-8124-001ec9d8c6a2/fs_pik_12m2020_rus_pik-sz_signed_c9fab2193b78da17e13e34de62799927.pdf

⁷³ Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, и аудиторское заключение независимых аудиторов ПАО «Группа ЛСР» [Электронный ресурс] URL: <https://www.lsrgroup.ru/assets/files/2021/lsr-cfs-12m2020-rus-sign.pdf>

Приложение Б

Рисунок Б-1. Редевелопмент промышленной зоны «ЗИЛ».



Приложение В

Таблица В-1. Отечественный опыт реализации проектов комплексного освоения и развития территорий.

№	Наименование проекта	Функционал до "ре"	Функционал после "ре"	Старт проекта	Город	Масштаб проекта	Примечания
Общественное Пространство							
1	О. Новая Голландия	Морская гурьяма	Общественное пространство	2011	Санкт-Петербург	7,6 Га	Инвестор проекта — ООО "Новая Голландия девелопмент" (входит в Millhouse Романа Абрамовича) — уже вложил в реализацию проекта 6 млрд рублей из заявленных более пяти лет назад 12,1 млрд рублей.
2	Ткачи	Мануфактура	Креативный кластер	2013	Санкт-Петербург	13 тыс м2	В мае 2020 года "Ткачи" продала компания «Овентал» (сумма сделки около 800 млн. руб) холдинговой компании «Империя»
3	Этажи	Завод	Лофт-проект	2007	Санкт-Петербург	3 тыс. м2	Учредители ООО "Лофт-проект "Этажи" - частные инвесторы, работающие в строительной отрасли, но не имеющие отношения к девелопменту. По оценкам экспертов, вложения составили около 2 млн. долл. США
4	Бертгольд-центр	Завод	Креативный квартал	2016	Санкт-Петербург	6,2 тыс. м2	Проект разработан Р. Красильниковым, инвесторами являются "друзья" автора проекта
5	Набережная Цесаревича	Завод	Общественное пространство	2011	Владивосто к	10,7 Га	Проект разработан командой Clancy Engineering, инвесторы вложили в общей сложности 22 млрд. евро (на 2017 г.)
6	Люмьер -Холл	Газгольдер	Креативное пространство	2016	Санкт-Петербург	3 тыс. м2	Основатель проекта - Е. Гудов, общий объем инвестиций в проект более 450 млн. руб.
7	Севкабель	Порт	Общественное пространство	2017	Санкт-Петербург	-	Главный инвестор проекта — завод «Севкабель». Управлением и концепцией развития занимается Компания Miles & Yards. В 2021 году "Севкабель Порт" представил концепцию развития пространства на территории 15 га и общим объемом инвестиций 10 млрд. рублей.
8	Флакон	Завод	Креативное пространство, офисный центр	2009	Москва	2 га	Владелец дизайн-завода «Флакон» Н. Матушевский, на создание проекта ушло около 10 млн. долл. США
9	Фабрика Алафузова	Фабрика	Креативный квартал	2015	Казань	0,7 га	Основателем проекта является А. Питулов. В 2020 году строения фабрики были выставлены на продажу по стоимости 300 млн. руб. Первоначальные инвестиции составляли около 1,7 млн. руб., которые были проинвестированы в проект компанией "Пять капиталов"

№	Наименование проекта	Функционал до "ре"	Функционал после "ре"	Старт проекта	Город	Масштаб проекта	Примечания
10	«Арт-КВАДРАТ»	Завод	Креативный квартал	2018	Уфа	1,4 тыс. м2	Общий объем вложений в проект – более 1 млрд руб. частных инвестиций
11	"Мельница"	Мельница	Центр для дизайн-студии	-	Новосибирск	-	Владельцем центра является Д. Яухман, своими средствами реализовал проект
12	"Октава"	Завод	Творческий индустриальный кластер	2017	Тула	0.6 га	Развитием проекта занимается глава госкорпорации «Ростех» С. Чемезов, заместитель губернатора Тульской области В. Федорищев и совладелец «ВСМПО-АВИСМА» М. Шелков. Инвестиции составили около 1 млрд. руб.
13	"ЛОФТ 1890"	"Пивные склады"	Лофт-пространство	2010	Волгоград	1000 м2	Собственником проекта является Д. Шилихин. Компания «Интер-Термогаз» инвестировала 50 млн рублей в реставрацию здания, В 2017 году проект получил федеральную премию «Феникс» как лучший проект приспособления промышленного объекта.
14	Красный Октябрь	Фабрика	Арт-пространство	2013	Москва	15,4 га	Фладельцем фабрики является ПК "Гутта". На 2013 год объем инвестици оценивался в 200 млн. долл США
15	ART PLAY	Завод	Креативный кластер	2003	Москва	3,65 га	В 2020 году проекту был присвоен статус "Креативного технопарка", предоставляющий налоговые льготы для резидентов, выплаты субсидий.
16	Винзавод	Завод	Творческий кластер	2004	Москва	20 тыс. м2	Фабричные руины выкупили Софья и Роман Троценко, вложили в реконструкцию 12 млн.долл США (автор проекта — архитектор А. Бродский)
БЦ и ТЦ							
1	Скоропечатня товарищества А. А. Левенсон	Типография	БЦ	2013	Москва	-	В 2020 году здание было продано одному из фондов компании "Велес капитал" (сумму сделки оценивают примерно от 1,5 до 2,2 млрд. руб)
2	Луч	Завод	БЦ	2007	Москва	2 га	В 2006 году основным акционером ЗАО «Электролуч» стала компания «Хорус Кэпитал», которая начала реализацию проекта реконструкции. Облик зданий не был изменен, архитекторами проекта стали архитектурное лондонского бюро «Buschow Henley»
3	Фабрика Станиславского	Завод	БЦ	2007	Москва	3,5 га	Архитекторами проекта стали John McAslan + Partners, владельцами здания - Horus Capital. Ключевыми арендаторами являются NOKIA, Walt Disney, Европейская медиагруппа, Red Bull, SAS Institute, Danaher Corporation, Media Alliance, Space 1.
4	"Digital Port"	Порт	БЦ	2014	Пермь	2 500м2	

№	Наименование проекта	Функционал до "ре"	Функционал после "ре"	Старт проекта	Город	Масштаб проекта	Примечания
5	"The Brick Hall"	Фабрика	ТЦ и БЦ		Ярославль		
6	БЦ «Бенуа»	Завод	БЦ	2006	Санкт-Петербург	17 тыс м2	Проект разработан архитектурным бюро NPS Tchoban Voss (Германия). Заказчик и генподрядчик: холдинг «Теорема»
7	БЦ «Лангензипен»	Завод	БЦ		Санкт-Петербург		
8	БЦ «Фидель»	Ткацкая Фабрика	БЦ		Санкт-Петербург		
9	ТЦ "Галерея"	Фабрика-	ТЦ	2007	Санкт-Петербург		
10	АРМА	Завод	БЦ	2011	Москва	8 га	Реконструкцией строений занимались архитектурное бюро «Сергей Киселёв и партнёры», владелец территории — компания «Большой город»
ЖК							
	«ЗИЛ»	Завод	Жилой район	2013	Москва	392 га	
	Большое Кусково	Завод	Жилой квартал		Москва		
	Коровино	Завод	Жилой квартал	2020	Москва	35 га	
	ЖК "Галактика"	Ж/д дорога			Санкт-Петербург		
	«Меценат»	Фабрика	Жилой квартал	2011	Москва	13,5 тыс м2	
	«Арсенал»	Завод	Жилой дом	2007	Пермь		
	«Московская-Товарная»	Ж/д станция	Жилой квартал	2008	Санкт-Петербург	21 га	
	«Новый берег»	Намыв	Жилой район		Санкт-Петербург	510 га	-
	ЖК «Сказка град»	Свободный участок	Жилой комплекс		Краснодар		Проект превысил установленные показатели плотности населения.
	Университетский	Фабрика	Жилой микрорайон	2015	Екатеринбург	13,7 га	
	"Лесная Поляна"	Свободный участок	Жилой район		Кемерово		
	"Старый аэропорт"	Аэропорт	Жилой квартал	2008	Брянск	233 га	

№	Наименование проекта	Функционал до "ре"	Функционал после "ре"	Старт проекта	Город	Масштаб проекта	Примечания
	"Серп и Молот"	Завод	Жилой квартал	2015	Москва	53 га	В 2014 году застройщик Донстрой называл общий объем инвестиций 140 млрд руб. в проект. Дизайн проекта жилого комплекса на территории завода «Серп и молот» разработали лондонские студии LDA Design и UHA London.