

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| 18.10.2024 | № 341-р |

О внесении изменений в распоряжение администрации города

от 25.05.2022 № 145-р

В целях обеспечения принятия и реализации решений о комплексном развитии территорий, в соответствии со статьями 64–70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьями 41, 58, 59 Устава города Красноярска:

1. Внести в приложение к распоряжению администрации города от 25.05.2022 № 145-р «Об утверждении Регламента взаимодействия органов администрации города при принятии решений о комплексном развитии территории города» (далее – Регламент) следующие изме-нения:

1) пункт 9 после абзаца восьмого дополнить абзацем следующего содержания:

«сведения об определении объема (оценки) обязательств правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, основанные на финансово-экономических показателях, предусмотренных предлагаемым к заключению проектом договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, рассчитанных кредитными организациями, а в случае их отсутствия – документами и расчетами, подтверждающими такой объем (оценку), представленными правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в соответствии с приложением к настоящему Регламенту;»;

2) дополнить Регламент приложением в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Настоящее распоряжение опубликовать в газете «Городские новости» и разместить на официальном сайте администрации города.

Глава города В.А. Логинов

Приложение

к распоряжению

администрации города

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Приложение

к Регламенту взаимодействия

органов администрации

города при принятии решений

о комплексном развитии

территории города

Об определении объема (оценки) обязательств правообладателей

земельных участков и (или) расположенных на них объектов

недвижимого имущества при заключении договора о комплексном

развитии территории по инициативе правообладателей

1. В целях установления единого подхода к определению обязательств правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – правообладатель), сохранения финансовой устойчивости представленных ими предложений о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (далее – договор о КРТ), а также объема обязательств при заключении договора о КРТ, определять объем (оценку) обязательств правообладателей согласно положениям настоящего приложения к Регламенту.
2. В качестве обязательств правообладателей в проект договора о КРТ включать обязательства только в натуральной форме и исключить исполнение обязательств путем прямых финансовых платежей в бюджет муниципального образования городской округ город Красноярск Красноярского края (далее – муниципальное образование).
3. Каждый проект жилищного строительства объектов капитального строительства, предложенный правообладателем в целях сбалансированного и устойчивого развития рассматриваемой территории города (далее – проект жилищного строительства), рассматривать индивидуально и объем обязательств определять на основе финансово-экономических показателей такого проекта, рассчитанных кредитными организациями.
4. При оценке проектов жилищного строительства и определении обязательств правообладателей проекты жилищного строительства следует разделять на две группы:

территории больше 6 гектаров;

территории меньше 6 гектаров.

В целях соблюдения нормативов градостроительного проектирования, действующих на территории муниципального образования, требований стандартов санитарно-эпидемиологических правил и нормативов и технических норм и правил на территориях больше 6 гектаров предусматривать размещение отдельно стоящих зданий социальной инфраструктуры (дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций) с обязательным выделением земельных участков и передачей их в муниципальную собственность муниципального образования. Возложение обязанности по созданию объектов социальной инфраструктуры на правообладателя определять на основе анализа финансово-экономических показателей проекта жилищного строительства.

На территориях меньше 6 гектаров предусматривать размещение объектов социальной инфраструктуры во встроенно-пристроенных помещениях с дальнейшей их передачей в муниципальную собственность муниципального образования. При возможности использовать объекты социальной инфраструктуры, расположенные на смежных территориях правообладателей, при соблюдении нормативов по доступности социальных объектов. В рамках проекта договора о КРТ правообладатели могут принять на себя иные обязательства в натуральной форме.

1. При оценке возможного размера обязательств правообладателей использовать следующие подходы:

при предоставлении финансово-экономических показателей проекта жилищного строительства, подтвержденных кредитной организацией, размер обязательств правообладателей определять исходя из показателя LLCR (Loan Life Coverage Ratio), предусмотренного пунктом 7 настоящего приложения;

при отсутствии финансово-экономических показателей проекта жилищного строительства, подтвержденных банком, исходить из приведенной стоимости создания одного школьного и одного дошкольного места на один квадратный метр продаваемой жилой площади квартир, рассчитанных на основании нормативов цены строительства.

1. Минимальный порог обязательств правообладателей принимать исходя из 5 400 рублей на один квадратный метр продаваемой жилой площади квартир, рассчитанных на основании нормативов цены строительства.
2. Оценка обязательств правообладателей при наличии данных кредитной организации.

LLCR (Loan Life Coverage Ratio) – финансовый коэффициент, используемый для оценки способности заемщика погасить кредит. Рассчитывается как отношение ожидаемого денежного потока (доходы от продаж) к затратам по проекту.

LLCR = $\frac{Ожидаемый денежный поток}{Затраты по проекту жилищного строительства}$

В сумму ожидаемого денежного потока включаются все доходы от продаж недвижимого имущества по проекту жилищного строительства, в том числе от продажи жилых и нежилых помещений, парковочных мест иных помещений в здании.

В затратах по проекту жилищного строительства учитывать прямые затраты на реализацию проекта (бюджет проекта), проценты за пользование кредитом, коммерческие расходы, расходы на приобретение земельных участков, расходы на создание инженерной инфраструктуры и иные затраты по проекту жилищного строительства, за исключением затрат, относящихся к строительству жилых домов (обязательства).

Значения ожидаемого денежного потока и затрат по проекту жилищного строительства принимать на основе информации кредитных организаций, а также документов, подтверждающих фактически понесенные затраты правообладателей (расходы на приобретение земельных участков, расходы на создание инженерной инфраструктуры и иные затраты по проекту жилищного строительства).

За базовое значение показателя LLCR принимается показатель 1,2, что является пороговым для кредитных организаций при принятии решений о предоставлении проектного финансирования.

При базовом значении показателя LLCR, равном либо большем 1,2, размер обязательств правообладателей в денежном эквиваленте принимать в размере более или равным 30% от разницы ожидаемого денежного потока и затрат по проекту жилищного строительства.

В случае принятия обязательств в размере 30%, при базовом значении показателя LLCR, равном 1.2, базовое значение показателя LLCR проекта жилищного строительства снижается до уровня 1.14, что является пороговым значением для принятия решения о невозможности финансирования проекта жилищного строительства кредитной организацией.

В случае подтверждаемого кредитной организацией базового значения показателя LLCR проекта в диапазонах:

1,18–1,2 – размер обязательств правообладателей принимать в размере 30%;

1,16–1,17 – размер обязательств правообладателей принимать в размере 23%;

1,15 и ниже – размер обязательств правообладателей принимать в размере 16%.

1. Оценка обязательств правообладателей при отсутствии данных кредитной организации.

При отсутствии финансово-экономических показателей проекта жилищного строительства, подтвержденных кредитной организацией, исходить из приведенной стоимости создания одного школьного и одного дошкольного места на один квадратный метр продаваемой площади квартир, рассчитанных на основании нормативов цены строительства.

Расчет приведенной стоимости строительства на один квадратный метр продаваемой площади квартир проводится для одного условного квадратного метра возможного к строительству на одном гектаре земли:

Затраты на 1 кв. м, рублей $=\frac{Стоимость создания нормативного количества мест на 1 га}{Площадь квартир на 1 га}$

Стоимость создания одного места в общеобразовательном учреждении и одного место в дошкольном учреждении определять с использованием сборников укрупненных нормативов цены строительства, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, действующих на момент оценки размеров обязательств правообладателей.

Потребность в местах в общеобразовательных и дошкольных учреждениях на 1 гектар рассчитывается исходя из нормативов градостроительного проектирования.

Размер обязательств правообладателей принимать в размере не менее произведения затрат на 1 кв. м на продаваемую площадь квартир.

9. При определении перечня обязательств правообладателей в натуральной форме, включаемых в договор о КРТ, руководствоваться потребностью реализации мероприятий для обеспечения комплексности развития территории, а также необходимостью решения наиболее актуальных задач развития муниципального образования городской округ город Красноярск Красноярского края.

10. Перечень мероприятий и способы оценки затрат на исполнение мероприятий представлен в таблице 1.

Таблица 1

| №п/п | Наименование мероприятия | Способ определение затратна реализацию мероприятия |
| --- | --- | --- |
| 1 | Предоставление квартир  | продажная стоимость квартиры, согласно финансовой модели для предоставления банковского финансирования  |
| 2 | Предоставление встроено-пристроенных помещений для размещения объектов социальной инфраструктуры  | продажная стоимость помещений согласно финансовой модели для предоставления банковского финансирования  |
| 3 | Предоставление земельного участка под строительство социальных объектов за границами территории проекта жилищного строительства | кадастровая стоимость земельного участка  |
| 4 | Проектирование объектов социальной инфраструктуры | методика определения стоимости работ по подготовке проектной документации  |
| 5 | Строительство объектов социальной инфраструктуры | расчет стоимости по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС)  |
| 6 | Создание инженерной и транспортной инфраструктуры к земельным участкам, предназначенным для создания социальной инфраструктуры  | расчет стоимости по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС)  |
| 7 | Благоустройство и развитие общественных пространств за границами территории проекта жилищного строительства | не менее 5 000 рублей на 1 кв. м земельного участка  |
| 8 | Проведение ремонта или реконструкции объектов социальной инфраструктуры  | заключение по результатам экспертной оценки стоимости проведения работ, выданное государственной экспертизой  |
| 9 | Расселение и (или) снос аварийных домов за границами территории проекта жилищного строительства | объем затрат определяется решением уполномоченного органа местного самоуправления |

11. По решению уполномоченного органа местного самоуправления возможно включение в договор о КРТ иных обязательств в натуральной форме, отличных от представленных в таблице 1.

При определении затрат по каждому мероприятию, предусмотренному таблицей 1, правообладателем и (или) уполномоченным органом местного самоуправления должны быть представлены документы и расчеты, подтверждающие оценку мероприятия.».