



ПОМОГАЕМ ПРИНИМАТЬ
ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

@gr_2b



Полезное в нашем
Telegram-канале

Финансово-экономическая экспертиза проектов КРТ: обоснование стоимости и проверка расчётов

Экспертизы • КРТ • экономически эффективные проекты • МПТ • изъятия

Консалтинговая группа «2Б Диалог»

Борис Богоутдинов

управляющий партнер

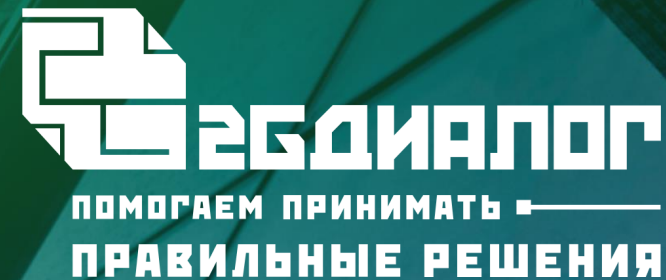
консалтинговой компании «2Б Диалог», к.э.н,
член экспертного и методического советов
Ассоциации «СРОО «ЭС»





Нормативно-правовая база комплексного развития территорий г. Москва

Механизм реализации через НПА



@gr_2b



Полезное в нашем
Telegram-канале

Нормативно-правовая база комплексного развития территорий г. Москва



Участие в уставном капитале проектной компании (SPV) реализуется на 7 базовых НПА

№	Нормативно-правовой акт	Предмет регулирования	Роль в оценке SPV
1	Пост. № 511-ПП (05.09.2014, действ., с изм. на 01.07.2025; раздел 7 введён 831-ПП (25.04.2024), развит 1994-ПП (29.08.2024) и 533-ПП (18.03.2025))	Порядок участия города в хозяйственных обществах. Регулируется разделом 7 — создание проектных компаний (SPV) для КРТ и опционный выкуп доли города	Ключевой документ, т.к. регулирует базовую (опционную) и альтернативную (рыночную) методики оценки доли SPV
2	Пост. Правительства Москвы № 3135-ПП (24.12.2024, действ., с изм. 921-ПП (28.04.2025), 986-ПП (30.04.2025), 1245-ПП (02.06.2025))	Инфраструктурный договор регулирует формы участия застройщика (компенсация/строительство), льготы по аренде и плате за ВРИ при передаче жилья городу	Источник издержек/обязательств и льгот, формирующих реальные денежные потоки SPV (компенсация, аренда, льгота за жильё)
3	Пост. № 921-ПП (28.04.2025, действ.)	Локальные поправки в 3135-ПП (гарантии, компенсация) и 2151-ПП (нормативы образования)	Актуализирует коэффициенты компенсации и пороги банковской гарантии
4	Пост. № 1874-ПП (31.12.2019, действ., редакция от 28.04.2026 (множество редакций в период 2020-2025))	Регулирует статус инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда (МПТ), и альтернативный (не связанный с передачей жилья) механизм льготы по аренде/ВРИ	Оценка целесообразности реализации проекта с учетом выплачиваемых городом льгот
5	Пост. № 273-ПП (25.04.2006, действ., с изм. на 08.09.2025)	Базовые ставки арендной платы за землю (см. Приложение 8 — формулу ставки для нового строительства)	Базовая формула, напрямую используется в формулах опциона (511-ПП) и платы за ВРИ (593-ПП)
6	Пост. № 593-ПП (10.09.2013, действ., с изм. на 26.08.2025)	Плата за изменение вида разрешённого использования земельного участка (ВРИ)	Смежный стоимостной блок, аналогично плате МПТ. Формула использует те же базовые показатели Приложения 8 к 273-ПП и МПТ по 1874-ПП
7	Пост. № 2151-ПП (21.12.2021, действ., с изм. 1744-ПП, 3144-ПП, 921-ПП (28.04.2025), 1762-ПП (23.07.2025))	Нормативы градостроительного проектирования в области образования	Определяет нормативную потребность в социальной инфраструктуре, как следствие форму участия застройщика и коэффициент нагрузки

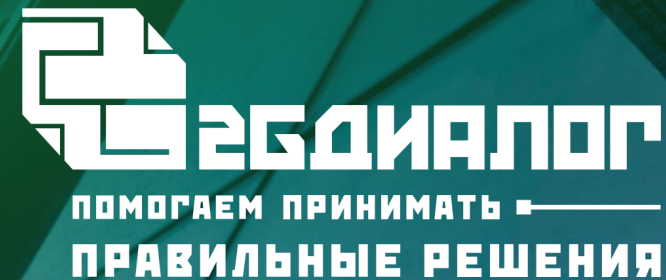
Городом реализуется 2 основные модели взаимодействия с инвестором, через инфраструктурный договор (3135-ПП) и через создание проектной компании (511 –ПП).

Существенная часть проектов КРТ — прежде всего реновация аварийного жилищного фонда — реализуется без создания SPV вообще.



Опцион или рынок в чем разница?

Отчет оценщика для «типового» опциона и «специальных
условий оплаты» (533-ПП)



@gr_2b



Полезное в нашем
Telegram-канале

Опцион или рынок в чем разница?

Опционная конструкция как базовый подход определения стоимости доли города

Базовая формула — КРТ нежилкой застройки Москвы под создание жилья

$$\text{Попц} = (\text{Пври} - \text{Пи} \times 1,1 \times \text{Кн}) / \text{Ки} - \text{Оц},$$

где

Попц — плата за предоставление опциона.

Пври — кадастровая стоимость участков × ставка по приложению 8 к 273-ПП для планируемых жилых объектов.

Пи — сумма кадастровых стоимостей изымаемых участков и объектов, сносимых объектов по 540-ПП и компенсаций за гаражи по 63-ПП.

Кн — коэффициент нагрузки по п. 7.10.

Ки — прогнозный коэффициент инфляции в жилищном строительстве, утвержденный ДЭПР для периода, установленного п. 7.9.

Оц — рыночная стоимость доли основного хозяйственного общества в проектной компании по отчету об оценке.

Условие:

Плата за опцион — не ниже большего из двух значений:

ИЛИ 10% суммы кадастровых стоимостей участков;

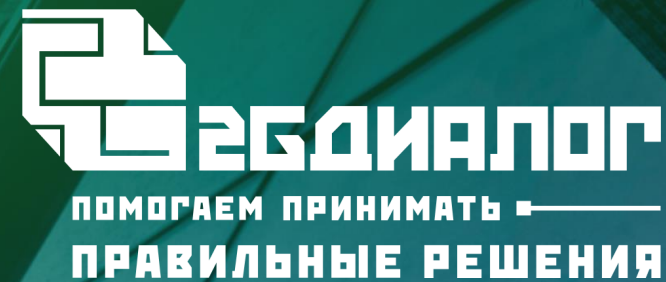
ИЛИ $\text{Оц} \times (100\% - \text{Д}) / \text{Д}$, где Д — доля основного хозяйственного общества в проектной компании, в процентах.

Кн учитывает предусмотренные проектом решения о КРТ обязанности по передаче объектов городу и благоустройству вне территории. Применяется к Пи, а не ко всей разности.



Расходы и льготы в модели

Плата за ВРИ • Льгота по плате за ВРИ



@gr_2b



Полезное в нашем
Telegram-канале

Расходы и льготы в модели

Механизмы создания МПТ:

Решение ГЗК – статус инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда – льготы по платежам за землю/снижение Пври;

Заключение инфраструктурного договора (создание заявленного объема МПТ).

Результат: оператор КРТ либо создает МПТ, либо выплачивает компенсацию городу для создания необходимых условий.

- Постановление Правительства Москвы от 24 декабря 2024 г. N 3135-ПП "О мерах по обеспечению жилой и (или) нежилкой застройки на территории города Москвы объектами инфраструктуры и местами приложения труда"

- Постановление Правительства Москвы от 21 декабря 2021 г. № 2151-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области образования»

- Постановление Правительства Москвы от 21 декабря 2021 г. № 2152-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области торговли, обслуживания и обеспечения комфортных и благоприятных условий проживания граждан в объектах жилого назначения

Дифференциация коэффициентов (например, Кмест и Ксрок) в формуле льготы позволяет городу нацеливать поддержку на конкретные типы проектов, локации или сроки реализации, способствуя быстрому созданию качественных активов.

Плата за изменение ВРИ

Плата за изменение вида разрешенного использования взимается в случаях, когда смена ВРИ предусматривает строительство или реконструкцию, и рассчитывается исходя из прироста инвестиционной стоимости земельного участка, полученного благодаря регуляторному решению.

Плата за ВРИ зависит от запланированного масштаба строительства.

Механизм расчета сформирован так, что для нежилого сектора за пределами центра корректирующие коэффициенты являются мощнейшей финансовой льготой. Это решение целенаправленно стимулирует инвесторов к реализации проектов, создающих рабочие места (промышленность, логистика, офисы), на периферии города. Город осознанно отказывается от изъятия почти всей регуляторной ренты в этих случаях, чтобы решить стратегическую задачу по созданию полицентричной структуры и снижению маятниковой миграции.

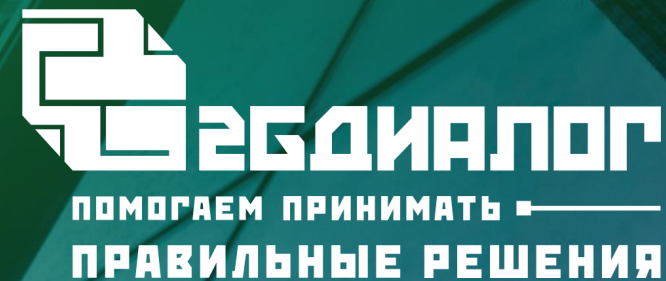
Земельный платеж нацелен на:

- а) монетизацию потенциала прибыли девелоперов,
- б) мотивацию предотвращения долгостроя,
- в) субсидирование стратегически важных проектов.



Сравнительный анализ проектов

Целесообразность для инвестора: льготы или экономическая целесообразность?



@gr_2b



Полезное в нашем
Telegram-канале

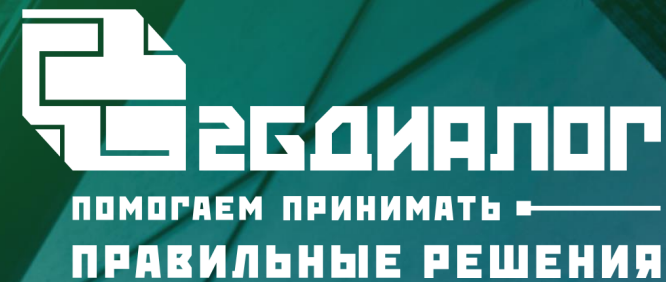
Сравнительный анализ проектов

Практика реализации проектов в г. Москва

Наименование	Многоквартирный ЖК бизнес-класса	Мультиспортивный комплекс, медицинский центр, парк отдыха	Деловой квартал (БЦ и жилой квартал)
Всего расходы:	100,0%	100,0%	100,0%
Операционные расходы:	5,6%	4,0%	10,3%
Безотзывная банковская гарантия для договора КРТ	0,6%	0,8%	1,6%
Арендная плата за земельный участок, руб.	1,0%	0,2%	1,1%
Затраты на маркетинг девелопера, руб.	4,0%	3,0%	7,5%
Обязательство по уплате НДС, руб.	0,7%	5,8%	11,1%
Финансовые расходы:	93,8%	90,2%	78,6%
Собственные средства, руб.	50,4%	18,2%	8,9%
Потребность в денежных средствах на строительство, благоустройство и ввод в эксплуатацию ЖК, руб.	43,4%	55,2%	58,6%
Погашение процентов по кредиту на строительство ЖК, руб.	2,1%	13,8%	11,0%
Комиссия за открытие ссудного счета, руб.	0,2%	0,3%	0,0%
Комиссия за ведение ссудного счета, руб.	1,5%	2,7%	0,2%
Влияние параметров на модель			
Затраты на выкуп имущества у правообладателей, руб.	19,2%	-	12,7%
Затраты на смену ВРИ, руб.	11,1%	-	10,2%
Затраты на выплату компенсации по соц. объектам, руб.	9,7%	-	5,3%
Затраты на благоустройство территории, руб. с НДС	-	3,3%	-
Льгота за строительство БЦ (МПТ)	-	-	21,7%



Судебная практика



@gr_2b



Полезное в нашем
Telegram-канале

Практика по плате за изменение ВРИ

ООО «Борец» — постановление Девятого ААС от 10.02.2023 дело № А40-192760/2022

Кадастровая стоимость, использованная при изменении ВРИ, была пересмотрена на соответствующую дату — 12.01.2018: с 6,610 до 4,675 млрд руб. Отказ ДГИ в перерасчёте признан незаконным.

ООО «МарьиноСтрой» — решение АС Москвы от 09.12.2024 дело А40-163766/2024

При расчёте ПВРИ использована кадастровая стоимость, определённая на 21.04.2020. Общество добилось пересмотра стоимости на другую дату — 01.01.2021. Суд отказал в перерасчёте платежа.

В связанном деле № А40-94918/2021 постановлением Девятого ААС от 07.10.2024 № 09АП-56191/2024 оставлено в силе взыскание 349 653 051,62 руб. ПВРИ.

Практика по МПТ

Постановление АС Московского округа от 13.05.2026 дело № А40-144492/2025

На основании соглашений о создании МПТ, предусматривающих строительство и эксплуатацию логистических парков, было оформлено дополнительное соглашение об отсрочке неуплаченной части аренды первого года участка в Богоявленском/Старопанском переулках Москвы. Росреестр отказал в регистрации дополнительного соглашения. Суды признали отказ незаконным; кассация сохранила это решение.



■ СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ! ■

Еще больше полезного
в нашем телеграм-канале.
Подписывайтесь.

@gr_2b





■ КОНТАКТЫ ■

Головной офис:

г. Москва, ул. Новая Переведеновская д.8, стр.1

Тел.: +7 (495) 139-63-35/55

E-mail: word@2bdgroup.com, corporate@2bdgroup.com

Представительство
в г. Мехико:

Angel Urraza 823, local A, Del Valle Centro, Benito Juarez,
Mexico City, Zip code 03100

E-mail: nikolaeva@2bdgroup.com