- PN-ABT-240 isn 91437 -

PLANNING, MANAGEMENT, COLLABORATIVE INTERNATIONAL, INC.

Draft Final Report

WORKING GROUP SESSIONS ON LAND AND HOUSING

St. Petersburg, 23-26 May 1994
Nizhny Novgorod, 30 May-2 June 1994

Prepared for

United States Agency for International Development
Bureau for Private Enterprise
Office of Housing and Urban Programs
Washington, DC

Prepared by

PADCO, Inc.
1012 N Street, NW
Washington, DC

Contract No. CCS-0008-C-00-2057-00, TO #37

August 1994

PROVIDES GOVERNMENTS AND PRIVATE CLIENTS WITH SERVICES IN PLANNING, HOUSING, MANAGEMENT, REGIONAL ECONOMICS, ENVIRONMENT, GEOGRAPHIC AND OTHER INFORMATION SERVICES, AND TRAINING.

PN-ABT-240

isn 91437

Draft Final Report PN 21

WORKING GROUP SESSIONS ON LAND AND HOUSING

St. Petersburg, 23-26 May 1994
Nizhny Novgorod, 30 May-2 June 1994

Prepared for

United States Agency for International Development
Bureau for Private Enterprise
Office of Housing and Urban Programs
Washington, DC

Prepared by

PADCO, Inc.
1012 N Street, NW
Washington, DC

Contract No. CCS-008-C-00-2057-00, TO #37

August 1994

Annex 2

Workshop Agenda

Day One

9:00 Registration of Participants

9:30 Opening Remarks

10:00 Introduction to Seminar

11:00 Overview of World Bank Project

11:30 Critical Issues in Land and Housing Development

1:00 Lunch

2:00 Organization and Function of Land Markets (I)
A Model for the Production of Housing

3:00 Public Sector/Private Sector Development Models

5:30 Conclusion

Day Two

9:00 Organization of Land and Housing markets (II)
Supply and Demand in the Market Economy

11:00 Guidelines for Land and Housing Market Analysis

11:30 Case Study Market Survey

12:00 The concept of Target Groups

1:00 Lunch

2:30 Case Study Target Groups

4:00 Standards and Affordability

5:00 Site Evaluation and Selection

Day Three

9:00 Financial Feasibility

11:00 Financial Planning

1:00 Lunch

2:00 Preparing Requests for Proposals

4:00 Overcoming Obstacles in Russia: Land Markets

5:30 Conclusion

Day Four

9:30 Review of supplementary materials

10:00 Review of Workshop content

10:30 Overcoming Obstacles in Russia: Finance, Infrastructure, Planning, Approvals, Construction

12:00 Recommendations from Participants

12:30 Certificates and Evaluation

1:00 Conclusion of Workshop

Overview of World Bank Project

CONSTRUCTION. FINANCE

Loan to value = 60-65%

investores risk = 30 % of own capital

loan secured b1 deed to property / other colletaral

lending guidelines

banks make judgment (loan to value above)

subprojects within 20 km from city center

size/cost

apartment - 80 sq.m = $ 20,000 / unit

house - 180 sq.m = $ 30,000/unit

Terms : to be defined

INFRUSTRUCTURE AND LAND DEVELOPMENT

Central govt lends to local government

Local govern assumes risk - recovers costs through

Land sales

Commercial bank - agent for local govert handles disbursements and collections

Terms on landing to be difined

Guerantee - 150% of loan amount (local governt)

Programe - land is subdivided, provided with on site infrustructure (some off-site infrustructure)

serviced land is auctioned - e.g. parcels of 20-30 units
a reserve price is set

Target Group/World Bank Project

-income 1.5.-2.0 million

-Assets Existing Apartment

-Finantial support that is possible

-sale of apartment / dacha

-suport from enterprise or coop

-subsidy

-cross subsidy

-rent vs purchase

-pre sale

-promissory

Critical Issues in Land and Housing Development

Areas for Reform in Land Use and Allocation

The issues of land allocation, property rights and urban planning create a "seamless web;" they must be approached in a comprehensive way in order to make progress in any one area. Such issues, discussed in the body of this paper, include the following:

1. The legal structure governing land relations is marked by **inadequate and conflicting fundamental laws**. The general quality of the laws produced is poor.
2. There is substantial **reliance on local governments** for implementation of land reforms. The performance of local governments in land reform is uneven, often depending upon local agreement with the reform agenda of the federal government.
3. The laws are marked by an **absence of prescribed methods of land allocation**, which may provide inexperienced local governments with insufficient guidance and result in uneven performance. A recent presidential decree called for federal regulations on land auctions and other competitive methods of allocating land. However, those regulations, issued on December 10, 1993, were repealed by presidential edict on December 24, 1993, and have not yet been reissued.
4. The law is marked by **ill defined forms of property rights**, forms of property rights that are of questionable value in a market economy, and the absence of some useful forms of property rights.
5. The **emphasis on leasehold land markets raises several questions** about the marketability of leases under the standards of western market

economies Russia seeks to emulate.

6. The laws contain **ill defined grounds for termination of property rights** that are holdovers from the Soviet era and inappropriate in a market system.

7. Inadequate attention is addressed to **land ownership for large scale housing development** by a private sector development industry.

8. There are **inadequate laws of real property registration**, and no single law of general applicability dealing with the issues of real property registration. The registration that occurs may be spread over three or four different registries for the same piece of property.

9. There is an **inadequate system of real property taxation**.

10. There is a continuing **emphasis on directed rather than market driven development**, reflected primarily in the tight control of land use exercised by the local planning and land bureaucracies.

11. There is a **lack of balance between the rights of investors and government land use bureaucracies** due in part to the fact that land rights are not granted until all development decisions have been mandated or approved by official planners.

12. **Development exactions** are imposed on an ad hoc basis, can differ widely among projects, and can be subject to political influence or personal relationships.

13. There is a **lack of transparency in land use regulations**, resulting in unpredictability in planning and permit processes.

14. The system is marked by **conflicting governmental authorities** in land

use and allocation, leading to some uncertainty in the approval and permit process.

15. The system is marked by a certain degree of **complexity in the land use and building permit processes**.

16. Questions may be raised about the **fairness** of the land allocation process, as there are indications that prime parcels in urban areas may frequently come under the control of former elites and criminal organizations.

Areas for Action

Urban land reform requires that issues of basic property rights, urban planning law and procedures, and the law and procedures for land allocation be addressed in order to develop a successful private sector development industry.

Based upon the research and analysis presented, the following program is recommended:

I. Basic Property Rights

1. Enact the proposed Constitution.[1]

2. Enact a comprehensive revision of the land code, but not in the form adopted in the Supreme Soviet in July, 1993.

3. Upon enactment of the Land Code, the government should be assisted to widely disseminate information on the basic rights in land in a form accessible to the population.

4. Clarify the land rights of privatized enterprises; consider initiation of

[1] Apparently, in the December 12, 1993 referendum the Constitution was supported by enough votes to be enacted.

Области проведения реформы по распределению земли и землепользованию

1. Юридический свод законов и постановлений относительно землепользования отмечен наличием неадекватных и взаимопротиворечащих фундаментальных положений.

2. При внедрении земельной реформы значительный упор ставится на участие местных правительств.

3. Законы характеризуются отсутствием предписанных методов распределения земли, что может, в силу недостаточного руководства, привести местные правительства с недостаточным опытом к неудовлетворительному выполнению своих функций.

4. Закон отмечен некоторыми несоответствующими определениями форм права собственности, а также правами собственности, представляющими сомнительную ценность в контексте рыночной экономики и полным отсутствием некоторых полезных форм права собственности.

5. Акцент, поставленный на создание рынка земли под аренду, вызвал ряд вопросов, касающихся рыночной ликвидности данных типов аренды в условиях стандартов западных рынков, которым Россия стремится составить конкуренцию.

6. Законы содержат несоответствующим образом определенные основания на прекращение права на собственность, оставшиеся с советского времени и противоречащие рыночной системе.

7. Неадекватное внимание уделено владению землей, предназначенной для крупного жилищного строительства частным сектором строительной промышленности.

8. Существует много неадекватных законов по регистрации земельной собственности, и ни одного закона общего применения, касающегося вопросов регистрации земельной собственности.

9. Система налогообложения земельной собственности также неадекватна.

10. Акцент продолжает ставиться на управленческое, нежели рыночное развитие, выраженное прежде всего в строгом контроле землепользованием, осуществляемым местными органами управления и планировки земли.

11. Отсутствует сбалансированность прав инвесторов и правительственной земельной бюрократии отчасти в силу того, что права на землю не гарантируются пока все решения по развитию данного участка земли не утверждены в форме мандата государственными плановиками.

12. **Требования к проектам по развитию** предъявляются на индивидуальном основании и могут существенно различаться от проекта к проекту, будучи также подвержены политическому влиянию и личным взаимоотношениям.

13. **Отсутствие ясности в постановлениях по землепользованию** приводит к непредсказуемости процесса планировки и утверждения.

14. Система характеризуется **противоречиями в правах государственных учреждений** по землепользованию и распределению, ведущими к определенной нестабильности в процессе утверждения проектов и выдачи мандатов.

15. Система характеризуется определенной степенью **сложности** процесса получения разрешений на строительство и землепользование.

16. Возможна постановка вопроса об **объективности** процесса распределения земли.

Organization and Function of Land and Housing Markets
I

ORGANIZATION AND FUNCTION OF LAND AND HOUSING MARKETS

CHARACTERISTICS OF EFFICIENT MARKETS

- Demand and supply are in equilibrium in response to household affordability and preferences

- The market is governed by price, location, and level of services offered

KEY ELEMENTS WHICH FACILITATE MARKETS

- Housing and land policies which support private initiative

- Flexible and efficient institutional and regulatory frameworks

  Urban planning
  Access to land
  Development approval processes
  Financing
  Urban service delivery
  Access to data

- Balanced Financing and Cost Recovery

  Housing and land
  Urban services

FACTORS CONTRIBUTING TO HOUSING DEMAND

- Economic development, employment generation
- Urban demographic growth and new household formation
- Household savings - down payment potential
- Household income enhancement - monthly payment amounts

FACTORS CONTRIBUTING TO THE SUPPLY OF HOUSING

- Competition
- Access to land
- Access to credit
- A production system with diversified intermediaries — banking institutions
  — RE Brokers

ФАКТОРЫ, ПОВЫШАЮЩИЕ СПРОС НА ЖИЛЬЕ

* Экономическое развитие, создание рабочих мест
* Городской демографический рост и образование новых семейных хозяйств
* Семейные сбережения - необходимый минимум для потенциальной ссуды под покупку дома
* Повышение семейного дохода - ежемесячной платы

ФАКТОРЫ, ПОВЫШАЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ

* Конкуренция
* Доступность землевладения
* Доступность получения кредита
* Производственная система с разнообразием посредников

ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИИ РЫНКОВ ЗЕМЛИ И ЖИЛЬЯ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭФФЕКТИВНЫХ РЫНКОВ

* Спрос и предложение находятся в равновесии, отражая тем самым материальную доступность домов вместе с личным предпочтением потребителя.

* Рынок управляется ценой, местоположением и уровнем предлагаемых услуг

КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ, УЛУЧШАЮЩИЕ РАБОТУ РЫНКОВ

* Политика в отношении жилья и земли, направленная на поддержку частной инициативы

* Гибкие и эффективные регуляторно- правовые структуры и структуры предприятий

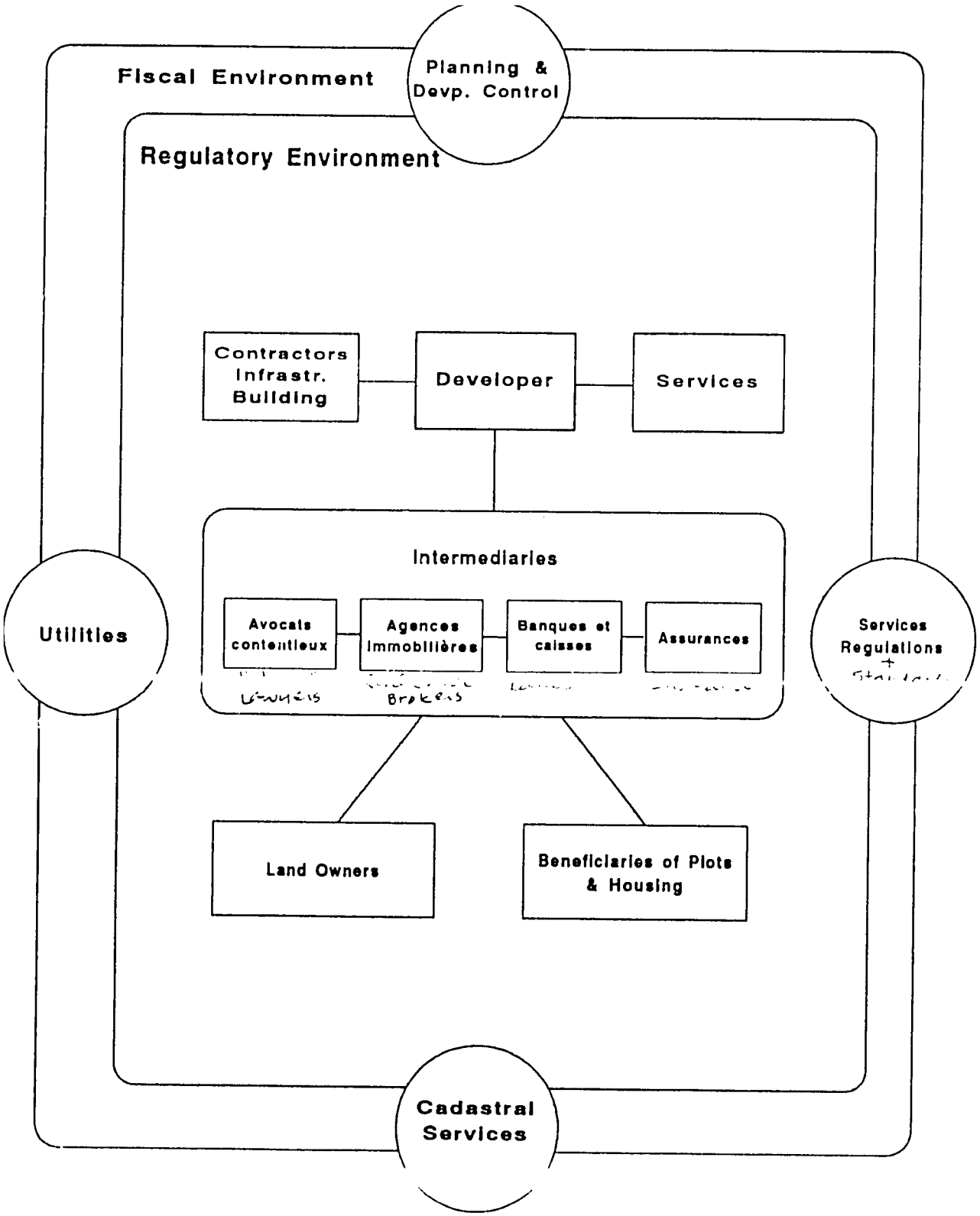
  Городское планирование
  Доступ к земле владению
  Процесс утверждения строительства
  Финансирование
  Оказание городские услуг
  Доступность информации

* Сбалансированные финансирование и окупаемость затрат

  Жилье и земля
  Городские услуги

Public and Private Sector Development

U.S. Model
Private Sector Housing Delivery System



SCHEMATIC OUTLINE OF HOUSING MARKETS

Structure Schématique du Marché de l'Habitat

Cas Domination Publique

DOMINATED BY THE PUBLIC SECTOR

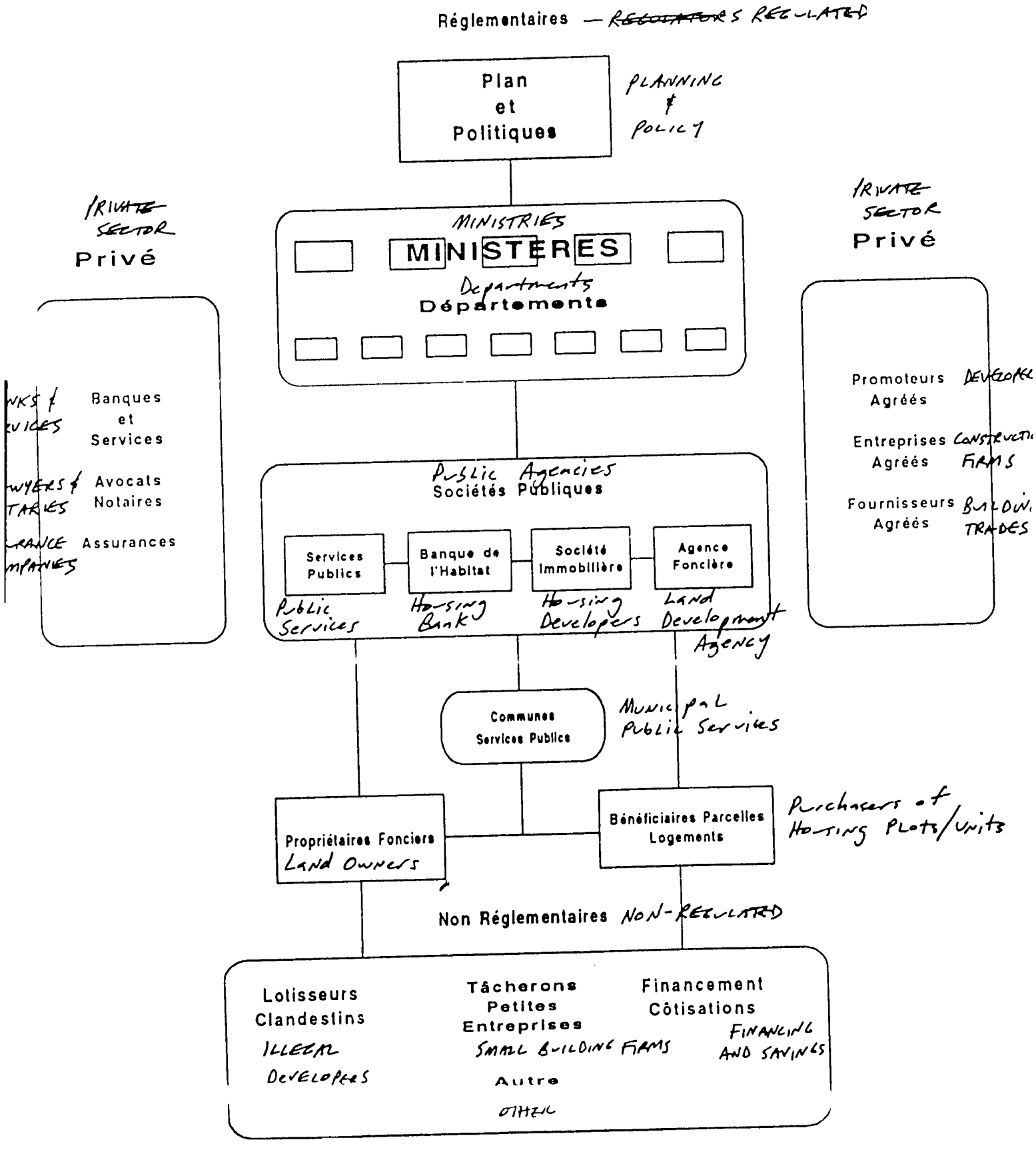
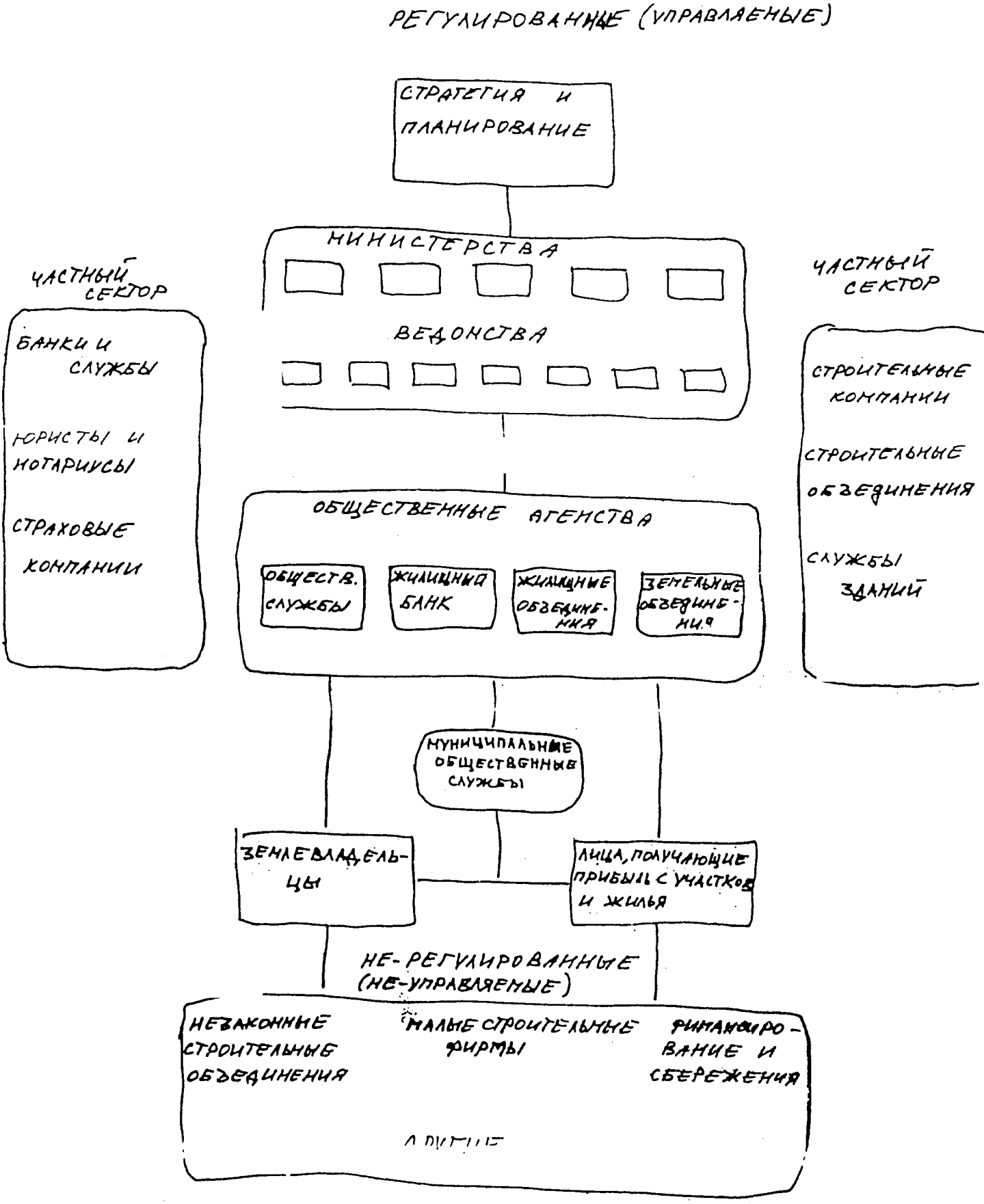
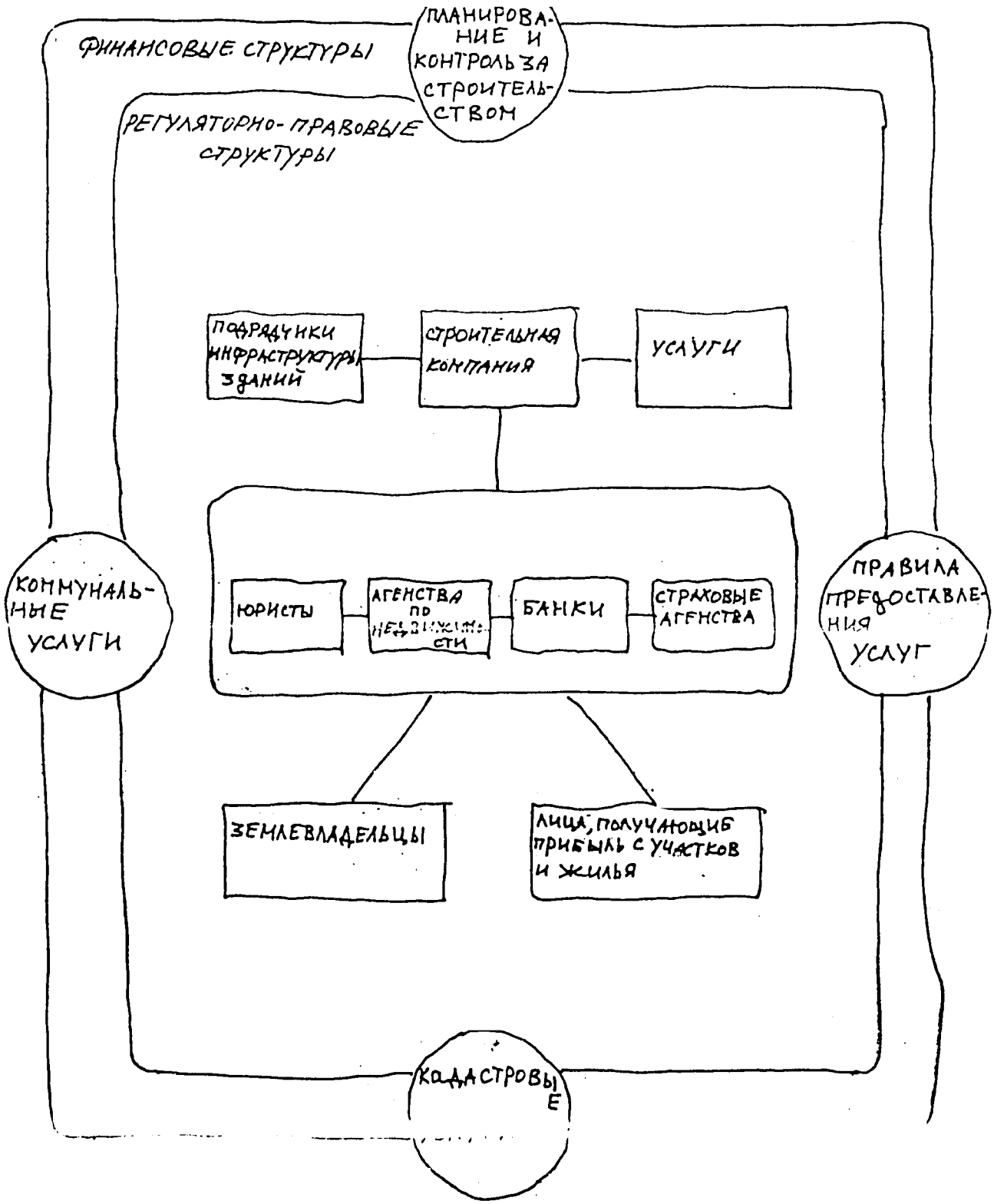


СХЕМА РЫНКОВ ЖИЛЬЯ В ДОМИНИРУЮЩЕМ ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ



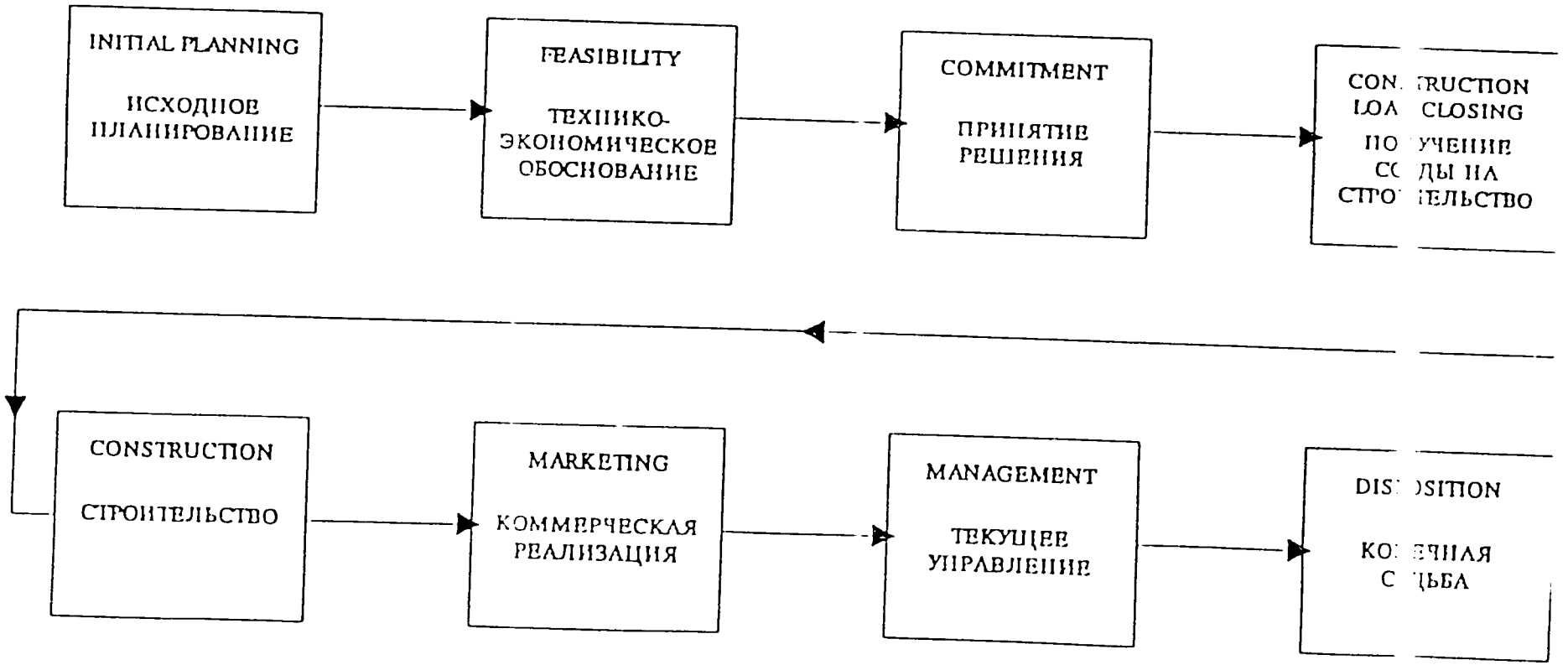
МОДЕЛЬ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ЧАСТНОГО СЕКТОРА США



SUMMARY OF THE DEVELOPMENT PROCESS IN THE UNITED STATES
ОБЗОР ПРОЦЕССА ЗАСТРОЙКИ В СОЕДИНЕННЫХ ШТАТАХ

CONSTRUCTION OF NEW MULTIFAMILY HOUSING DEVELOPMENT
СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

SUMMARY
ОСНОВНЫЕ СТАДИИ



Organization of Land and Housing Markets II
Supply and Demand in a Market Economy

ТАБЛИЦА А-1

Figure A-1

Market Consequences of Limiting Development Rights

РЫНОЧНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ОСВОЕНИЕ (СТРОИТЕЛЬСТВ

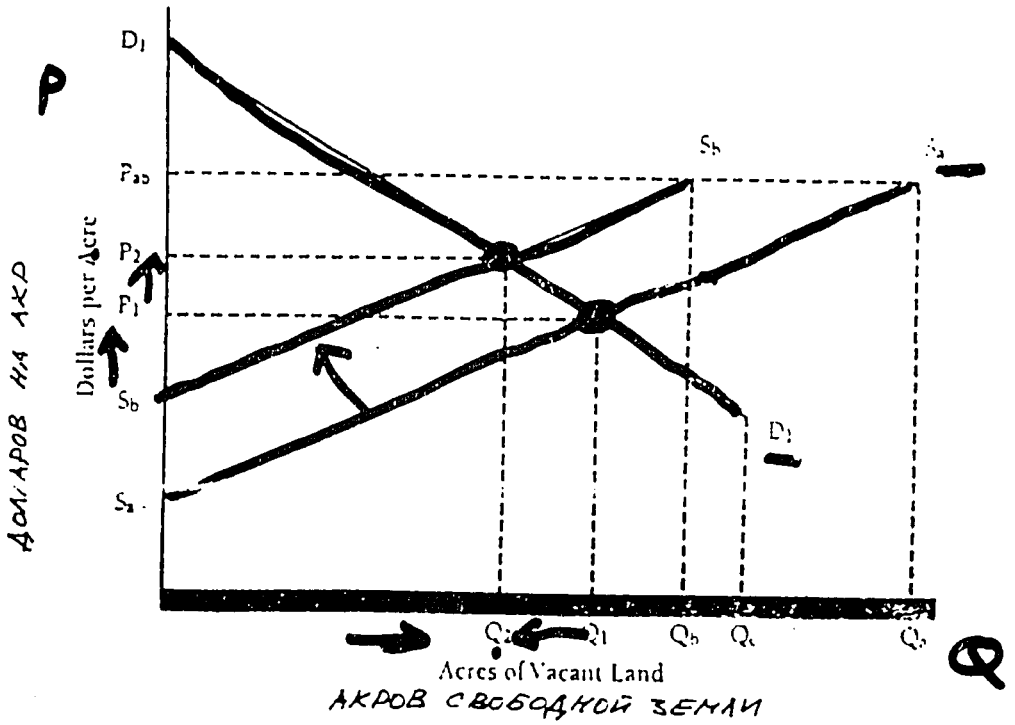


ТАБЛИЦА А-2

Figure A-2 ПЛАТА ЗА КОСВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК, ОКАЗАННОЕ

Market Consequences of Impact Fees and В РЕЗУЛЬТАТЕ СТРОИТЕЛЬСТ

Complex Reviews

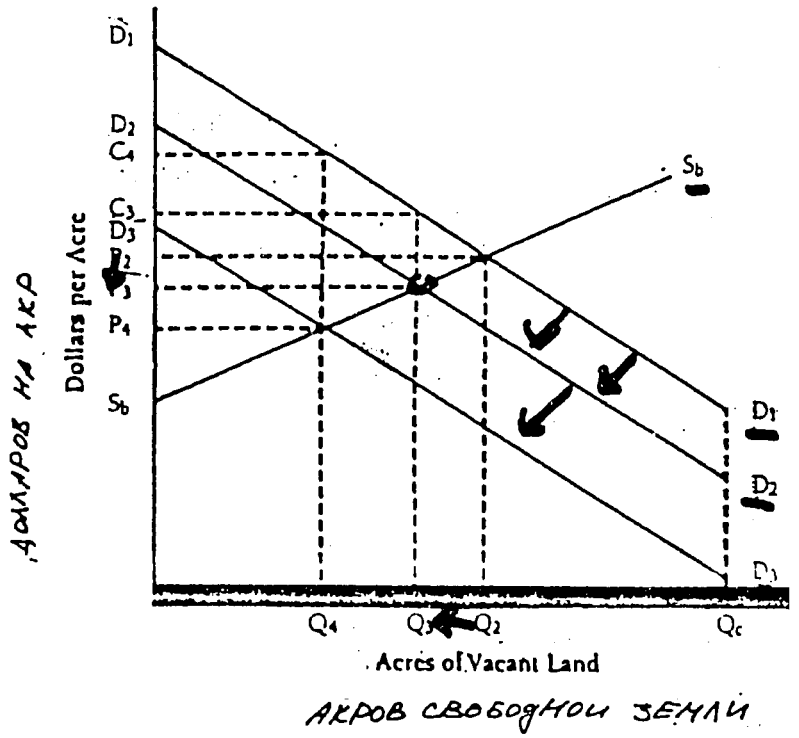


ТАБЛИЦА А-3

Figure A-3 СОВМЕСТНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ТРЕХ ТИПОВ УПРАВЛЕНИЯ (РЕГУЛИРОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬНЫМ РАЗВИТИЕМ

Combined Consequences of Three Types of Development Regulation

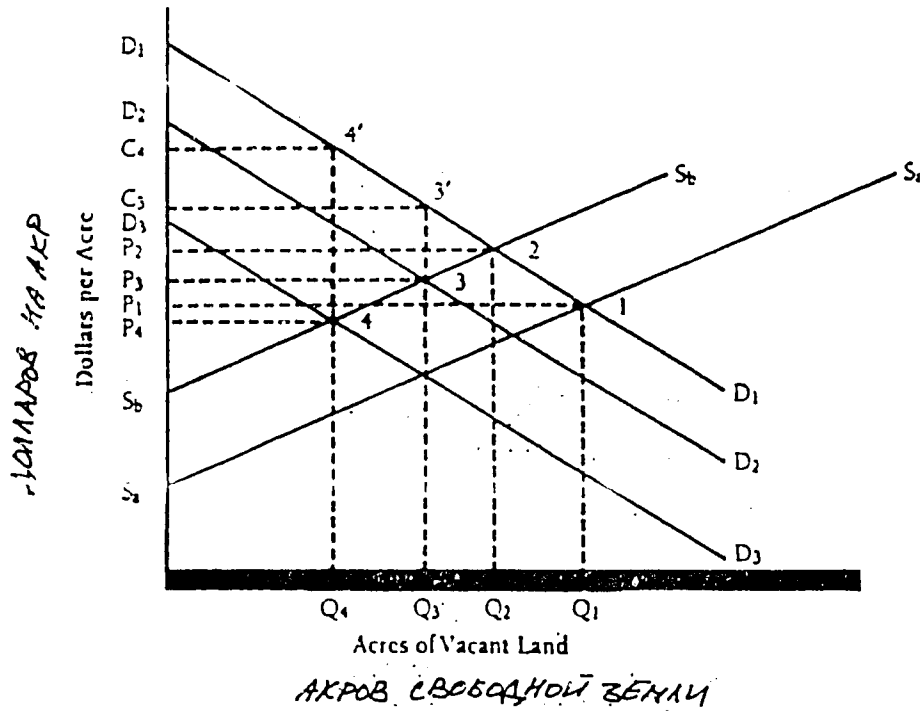


FIGURE 1

INDUSTRIAL LAND USE AND JOB DENSITY PATTERNS

Figure 1.a

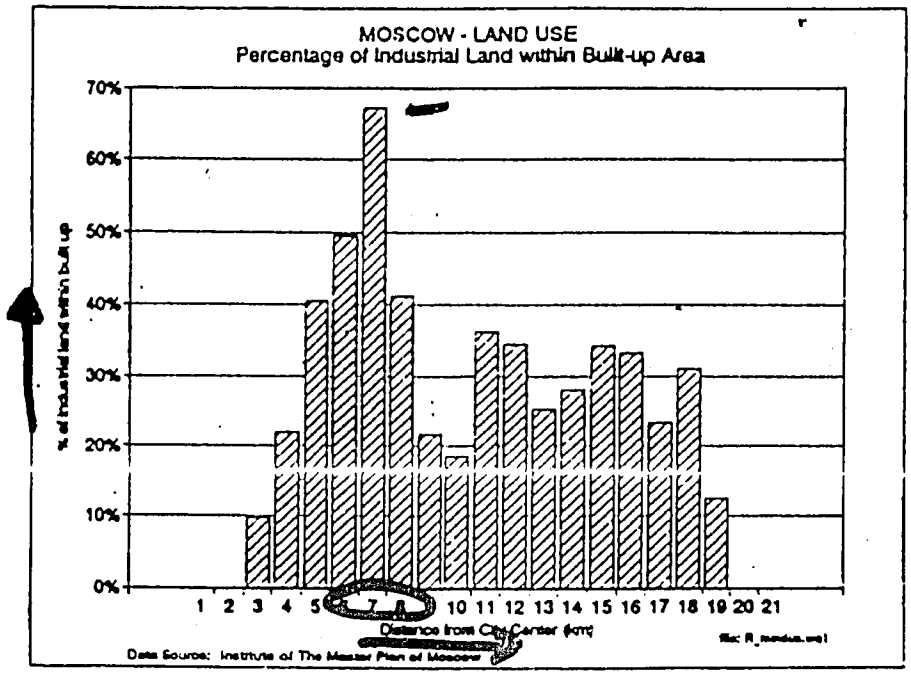


Figure 1.b

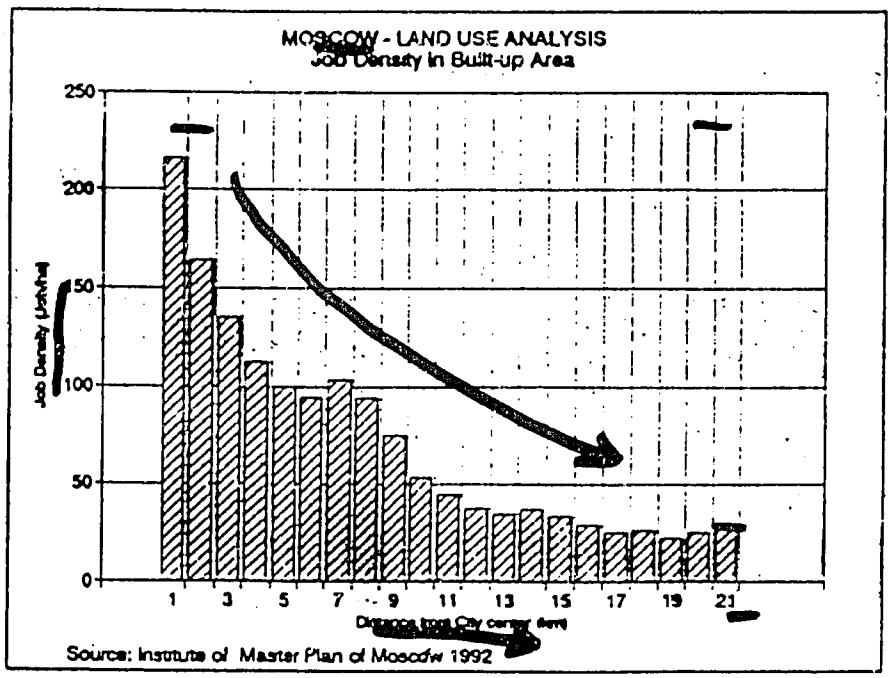


FIGURE 2

THE SOCIALIST CITY COMPARED TO THE MARKET CITY
Moscow Compared to Paris

Figure 2.a

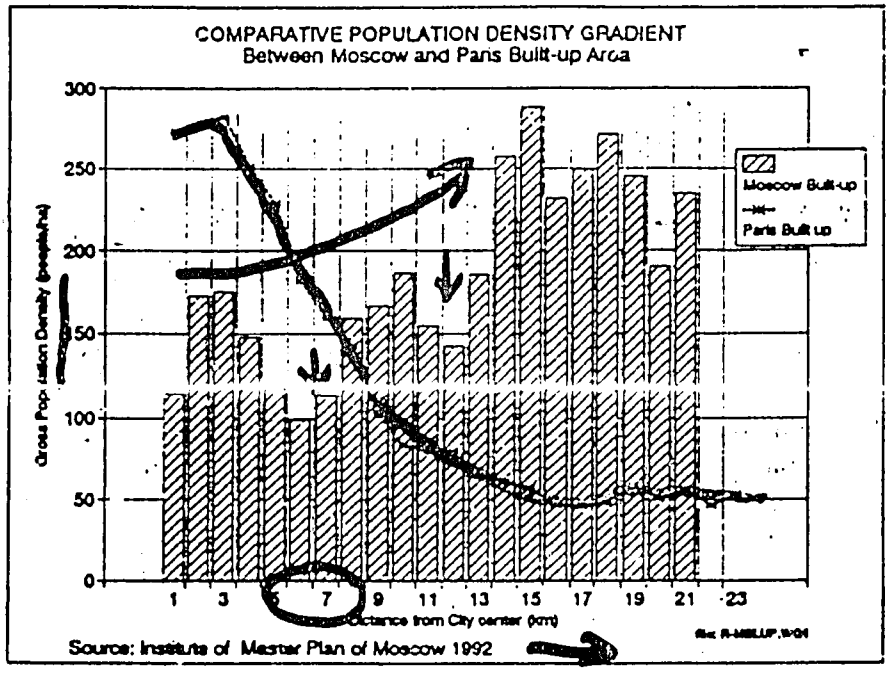


Figure 2.b

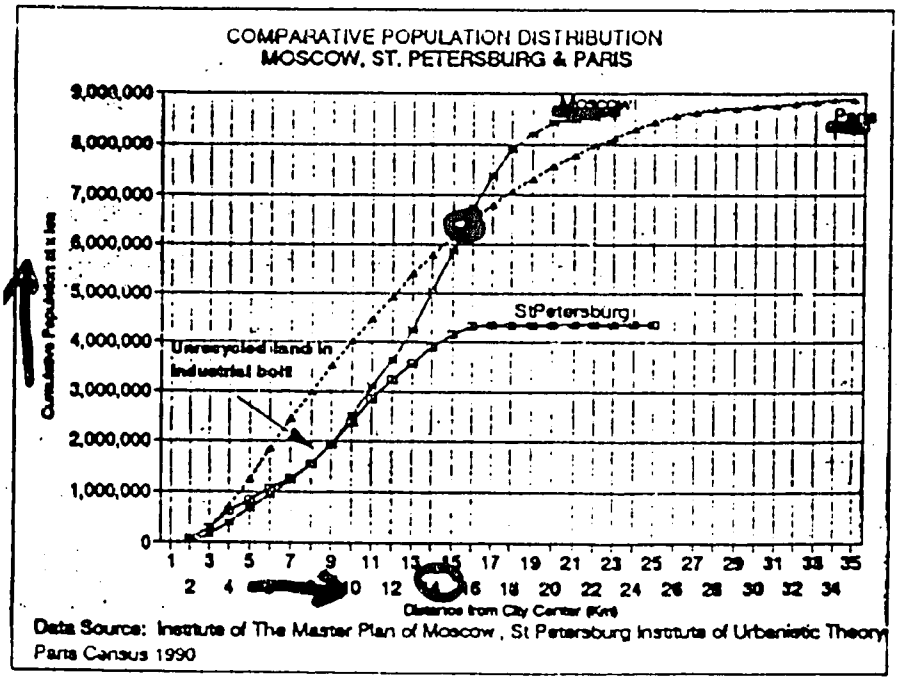
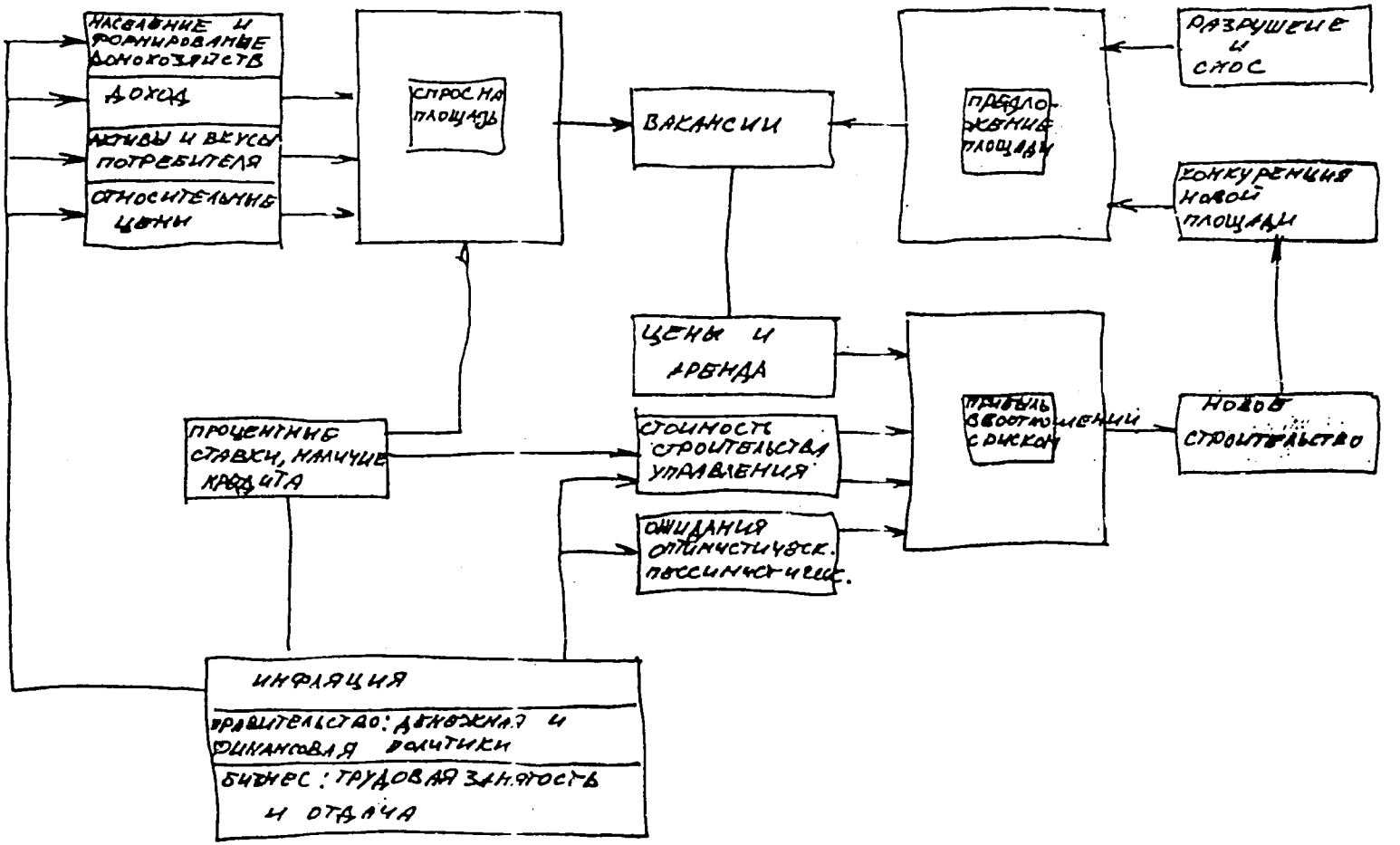
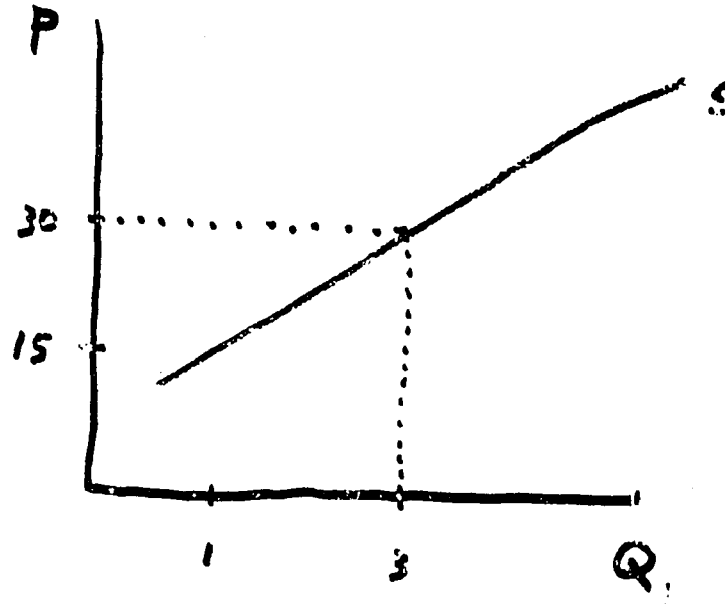
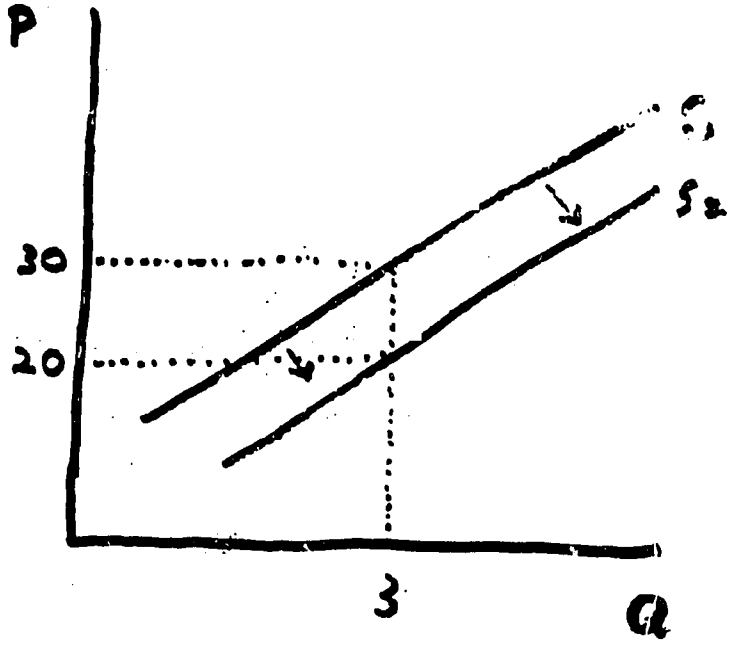
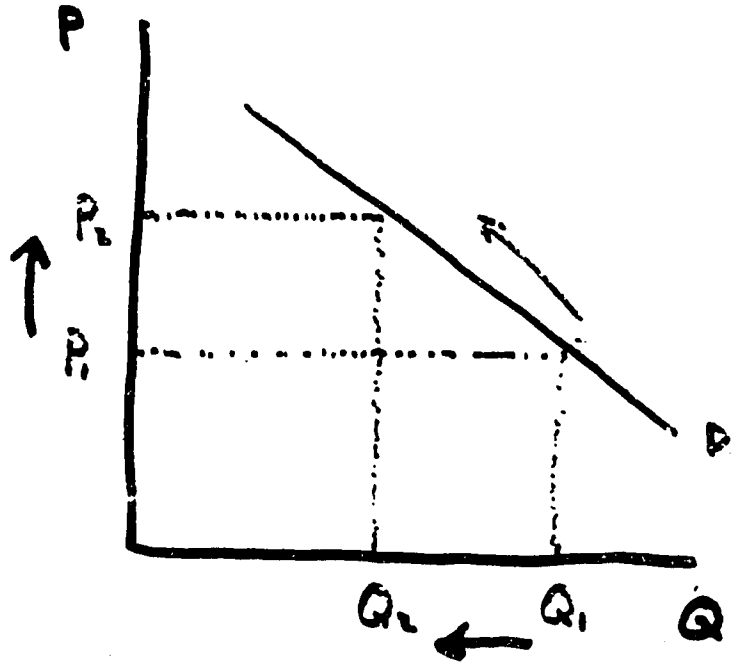


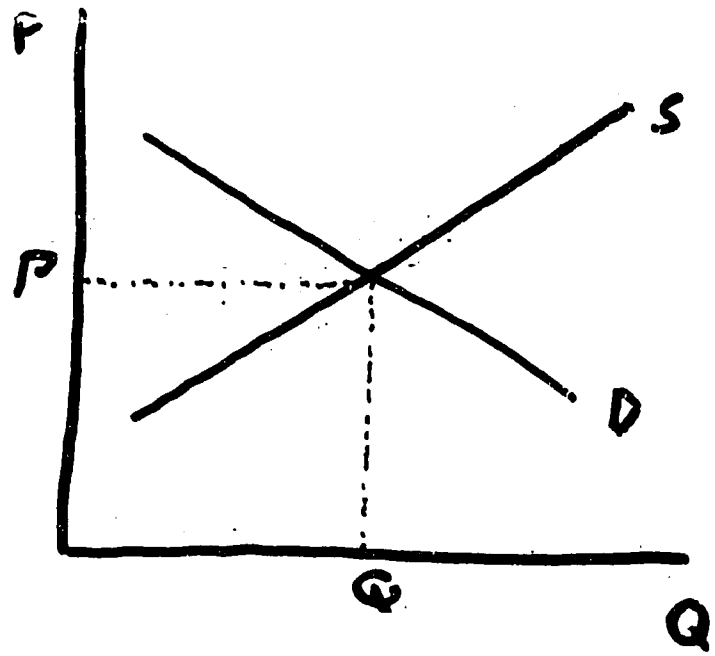
ТАБЛИЦА 14-12. СИЛЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦИКЛЫ НЕДВИЖИМОСТИ

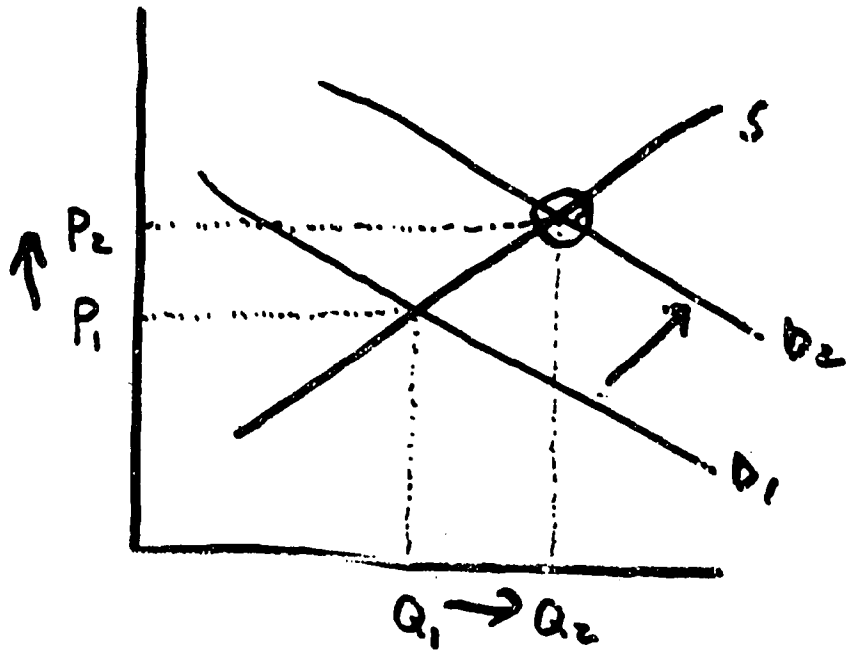


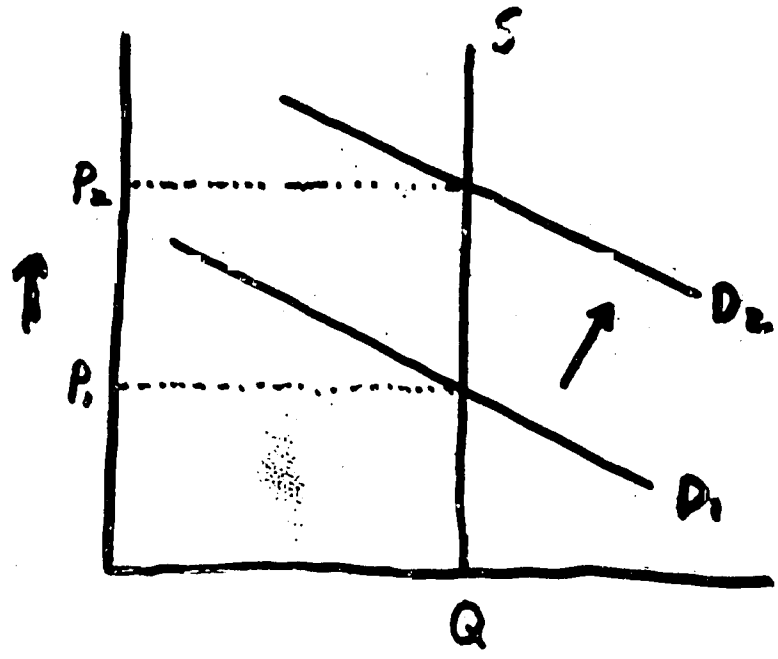

P
30
15
1
3
Q


P
30
20
3
Q


P
P2
P1
D
Q2
Q1
Q


P
S
P
D
Q
Q


S
P2
P1
D2
D1
Q1 → Q2


S
P2
P1
D2
D1
Q

Guidelines for Land and Housing Market Analysis

GUIDELINES FOR LAND AND HOUSING MARKET ANALYSIS

MARKET CONDITIONS

- Current supply and demand (household preferences by type, cost and location)
- Future supply and demand (by type, cost and location) — identify comparable properties → (rents, sales prices, etc.)
- Land and housing development costs
- Access to land and land costs
- Land use (planned vs. actual, degree of enforcement)
- Target groups (income, savings, monthly rent payments)

SITE ANALYSIS

- Inventory of available sites
- Access to basic infrastructure
- Physical characteristics (topography, soil quality, etc.)
- Restrictions on use and development (land use, zoning, standards)
- Land development and housing construction costs
- Program development (based on projected schedule, costs, risks, and potential profit)
- Site selection

SITE ACQUISITION

- Initiation of the acquisition process
- Site plan preparation
- Submission of plan to public agencies for review and approval
- Reassessment of market study (costs, anticipated sales prices, cash flow projections, reassessment of the program)
- Application for financing
- Site acquisition

CONSTRUCTION AND MARKETING

- Preparation of engineering and architectural studies, construction documents, bid documents
- Construction start-up
- Preparation of a marketing plan (including construction of a typical unit/house)

MANAGEMENT

- Preparation of sales contracts
- Maintaining income and expense logs
- Accounting
- Maintenance

Market Surveys

EXHIBIT 11-9. A Checklist for Urban Economic-Base Analysis

INTRODUCTORY INFORMATION

History
Climate, geography, geology
General factors

EXISTING LAND USE MAP

Commercial, industrial, residential ✓
Boundaries
Comments on existing conditions (blight, deterioration)

POPULATION STATISTICS AND TRENDS

Total
Households (size, number) ✓
Sex ratio, fertility ratio
Age distribution ✓
Income distribution (per capita, per household) ✓
Trends; compare MSA, state, national
Comments and evaluation

EMPLOYMENT STATISTICS

Male, female
Skills
Ratio (manufacturing, commercial, service) ✓
Compensation levels for subclasses
Unemployment (structural, seasonal)
Comparison of employment levels, trends ✓
Comments and evaluation

ECONOMIC TRENDS

Basic (primary)—classification, description, available statistics (sales)
Basic (secondary)—classification, description, available statistics (sales)
Nonbasic (tertiary)—classification, description, available statistics (sales); retail sales per capita; subclasses

Trends of sales and payroll statistics for each SIC classification
Trends; compare MSA, state, national
Comments and evaluation

COMMUNITY FACILITIES ANALYSIS

Hospitals
Water, sewage, utilities (adequacy, age)

EXHIBIT 11-9. Continued

Fire, police (adequacy, age)
Schools (adequacy, age)
Recreational: parks, libraries, cultural, other
Comments and evaluation; compare MSA, state, national
Traffic patterns
Parking facilities
Streets
Lighting
Refuse collection
Comments and evaluation

TAX BASE STATISTICS AND TRENDS

Assessed valuation
Other taxes
Capital improvement program indebtedness
Revenues and expenditures
Comments and evaluation

POLITICS AND JURISDICTIONAL LIMITATIONS

Urban economy versus political boundaries
Stability of government (responsiveness to need, technical competence of officials, capacity and willingness to carry out plans)
Comments and evaluation

COMMUNITY ORGANIZATION

Degree, quality, scope of community organization
Nature of civic organization (degree of awareness of problems, ability to mobilize, apathy)
Comments and evaluation

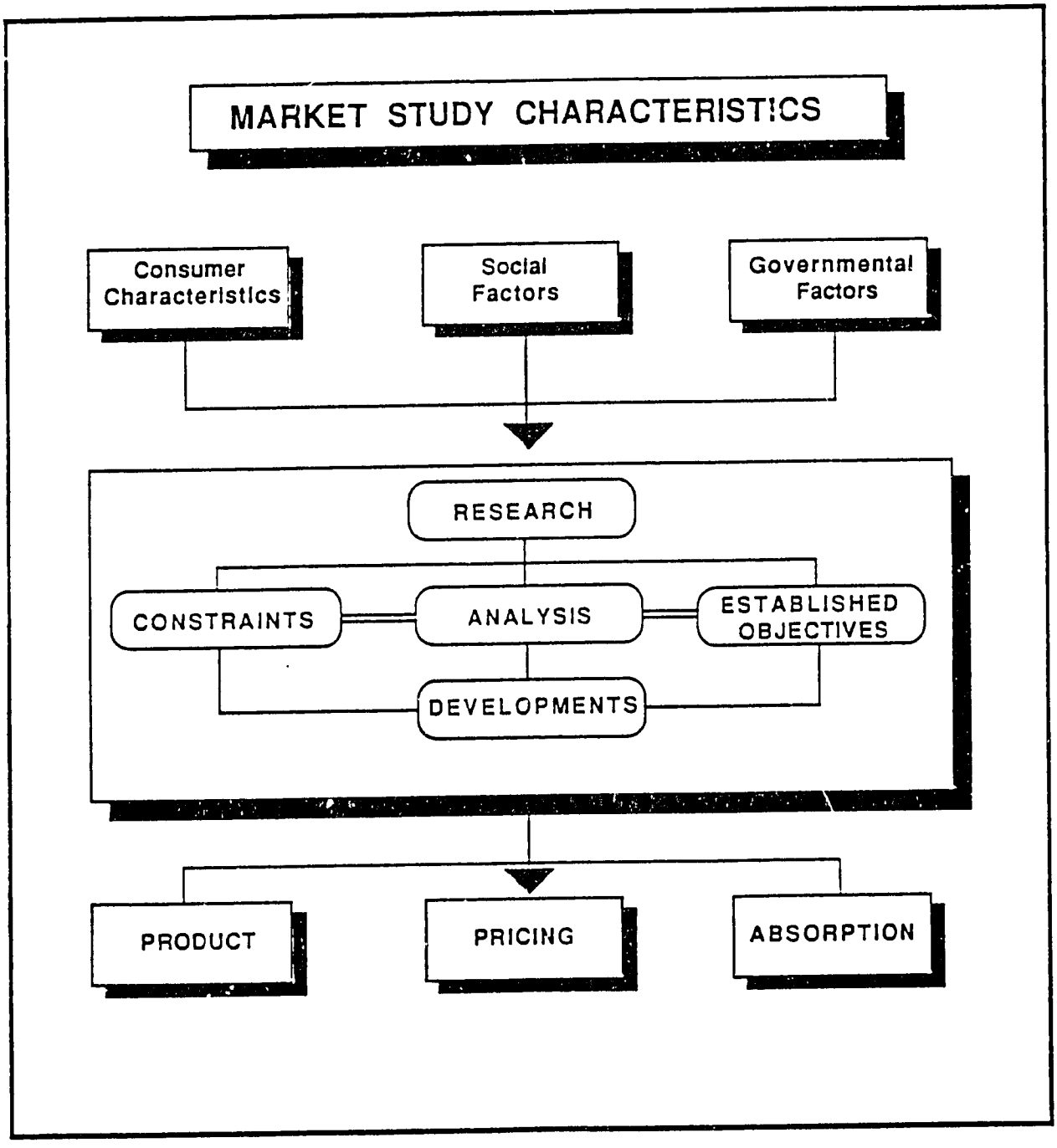
SOURCE ATTRIBUTION (this relates to the credibility of the report)

Adequacy

FORMAT, STYLE, APPEARANCE OF ACTUAL REPORT

Superior, excellent, good, fair, poor

Note: City planning departments, councils of government, regional and state planning agencies, and others provide information on these subjects at very low cost. It is the user's task to evaluate the quality and reliability of such reports. *Caveat emptor.*


MARKET STUDY CHARACTERISTICS
Consumer Characteristics
Social Factors
Governmental Factors
RESEARCH
CONSTRAINTS
ANALYSIS
ESTABLISHED OBJECTIVES
DEVELOPMENTS
PRODUCT
PRICING
ABSORPTION

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА РЫНКОВ ЗЕМЛИ И ЖИЛЬЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

* Настоящие спрос и предложение (предпочтения домашнего хозяйства по типу, цене или местоположению)
* Будущие спрос и предложение (по типу, цене и местоположению)
* Стоимость развития (строительства) земли и жилья
* Доступность земли и ее цены
* Землепользование (запланированное против действительного, степень усиления)
* Намеченная группа потенциального покупателя (доход, сбережения, месячная рентная плата)

АНАЛИЗ УЧАСТКА

* Инвентаризация имеющихся участков
* Наличие основной инфраструктуры
* Физические характеристики (топография, качество почвы и т.д.)
* Ограничения на использование и развитие (строительство) (землепользование, зонирование, стандарты)
* Развитие земли и стоимость жилищной конструкции
* Программа развития (основывается на строительном плане-расписании проекта, затрат, риска и потенциальной прибыли)
* Выбор участка

АКВИЗИЦИЯ (ПРИОБРЕТЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ) УЧАСТКА

* Начало процесса аквизиции
* Подготовка строительной площадки
* Представление плана строительства государственным агентствам на рассмотрение и утверждение
* Переоценка исследования рынка (затраты, предполагаемые цены продажи, потоки наличности, переоценка программы)
* Заявление на финансирование
* Аквизиция участка

СТРОИТЕЛЬСТВО И МАРКЕТИНГ

* Подготовка инженерного и архитектурного исследований, строительные документы, документы бида
* Начало конструкции
* Подготовка плана маркетинга

МЕНЕДЖЕМЕНТ

* Подготовка контрактов о продажи
* Ведение книг дохода и расхода
* Бухгалтерский учет (аккаунтинг)
* Регулярное содержание

ТАБЛИЦА 11-9. Список-справочник экономического анализа города

ВСТУПИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

История
Климат, география, геология
Общие факторы

СУЩЕСТВУЮЩАЯ КАРТА МЕСТНОСТИ

Коммерческая, промышленная, жилого населения
Границы
Замечания по существующим условиям (зараженность местности паразитами, пустыри)

СТАТИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ НАСЕЛЕНИЯ

Общее количество
Домохозяйства (размер, число)
Разбивка по полам, коэффициент рождаемости
Возрастная разбивка
Разбивка по доходу (на душу населения, на семью)
Тенденции; сравнить со статистикой города, государства, штата
Замечания и оценки

СТАТИСТИКА РАБОЧЕЙ ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Мужчины, женщины
Профессии
Разбивка по сферам (сфера производства, коммерческая, сфера услуг)
Уровень компенсации для подклассов
Безработица (структурная, сезонная)
Сопоставление уровней и тенденций безработицы
Замечания и оценки

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ

Основные (первичные) - классификация, описание, имеющаяся статистика (продажа)
Основные (вторичные) - классификация, описание, имеющаяся статистика (продажа)
Не-основные (третичные) - классификация, описание, имеющаяся статистика (продажа); продажа на душу населения, подклассы

Тенденции в статистике продажи и заработной платы для каждого типа

стандартной международной классификации
Тенденции; сравнить со статистикой города, государства, штата
Замечания и оценки

АНАЛИЗ УРОВНЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ОСНАЩЕННОСТИ МИКРОРАЙОНА

Больницы и госпиталя
Водоснабжение, канализация, бытовые услуги (адекватность, срок пребывания в эксплуатации)
Пожарная охрана, полиция (адекватность, срок пребывания в эксплуатации)
Школы (адекватность, срок пребывания в эксплуатации)
Заведения культуры и отдыха: парки, библиотеки, др.
Замечания и оценки; сравнить с МСА, государственные, штата
Схемы движения дорожного транспорта
Объекты парковки автомашин
Улицы
Освещение
Сборка мусора
Замечания и оценки

ТЕНДЕНЦИИ И СТАТИСТИКА, ПОЛУЧЕННЫЕ НА БАЗЕ НАЛОГОВЫХ ДАННЫХ

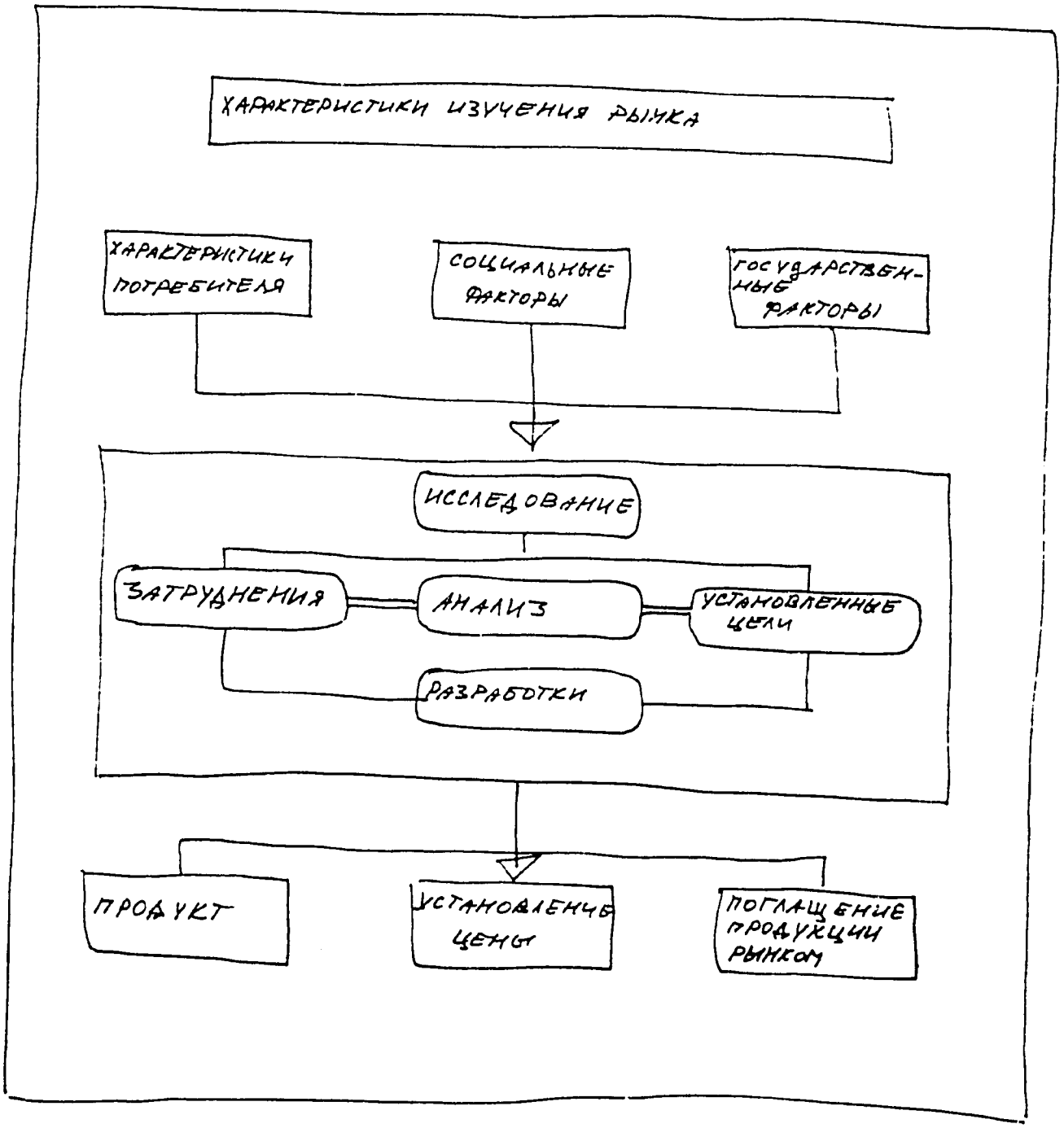
Оценка
Другие налоги
Задолженность по программе улучшения капитала
Доходы и расходы
Замечания и оценки

ПОЛИТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Городская экономика в контрасте с политическими границами
Стабильность правительства (готовность реагировать в случае необходимости, техническая компетентность сотрудников, способность и желание выполнять намеченные планы)
Замечания и оценки

ОРГАНИЗОВАННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ МИКРОРАЙОНА

Степень, качество и объем организованности населения микрорайона
Природа гражданских организаций (степень осознания проблем, возможность мобилизации сил, алатичность)
Замечания и оценки


ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЗУЧЕНИЯ РЫНКА
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОТРЕБИТЕЛЯ
СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ
ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ФАКТОРЫ
ИССЛЕДОВАНИЕ
ЗАТРУДНЕНИЯ
АНАЛИЗ
УСТАНОВЛЕННЫЕ ЦЕЛИ
РАЗРАБОТКИ
ПРОДУКТ
УСТАНОВЛЕНИЕ ЦЕНЫ
ПОГЛАЩЕНИЕ ПРОДУКЦИИ РЫНКОМ

Notion of Target Groups

THE CONCEPT OF TARGET GROUPS

RELEVANCE OF TARGET GROUPS

- Evaluation of effective demand for housing
- Program development
- Accessibility studies (also: analyses de factibilite?)

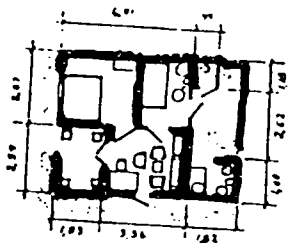
FUNDAMENTAL CHARACTERISTICS

- Household income and expenses
- Willingness and ability to pay (including savings)
- Household size and composition
- Employment and economic mobility
- Household preferences for residential location
- Housing types and characteristics
- Access to urban services
- Access to credit
- Forms of tenure

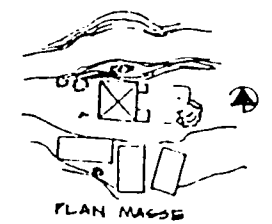
SOURCES OF DATA

- Socio-economic studies
- Surveys of existing housing and available sites
- Analysis of satellite imagery

CAS 15 MUSSEAU . TYPE C



PLAN



PLAN MASSE

FACADE SUD

Quartier : Musseau, Gros Morne

Type Villa : C

Description du Site : Montagneux, Arboré accès à l'Infrastructure.

Philosophie de Construction : Toit - Tôle Ondulée; Structure - Bloc; Murs - Ondulé; Sol - Ciment.

Valeur du Bien Immobilier : $ 1.500.00

Etat de la Structure : Excellent

Environnement : Sanitaire - Eaux; Electricité Chauffage (Cuisine).

m² Couverts : 21

m²/Personne : 7

Loyer/Mois : $ 10

Origines Familiales : Petit-Goâve

Niveau Scolaire : 6 Mois

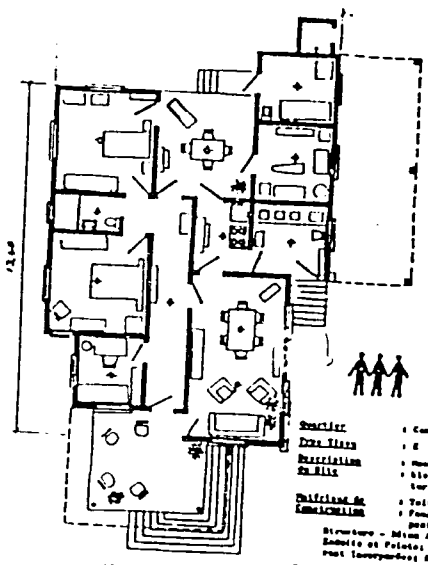
Activités : Téléphoniste (Le mari travaille à New York)

Besoins Prioritaires Spéciaux :

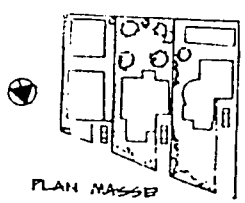
Collectifs : Electricité, Protection contre la Pénétrée

Personnels : Qualité du Milieu Social

CAS 16 CANAPE VERT TYPE E



PLAN



PLAN MASSE

Quartier : Canapé Vert

Type Villa : E

Description du Site : Montagneux, Accessible à l'Infrastructure, Bordurant.

Philosophie de Construction : Toit - Tôle Ondulée, Faux Plafond; Charpente - Bois Importé; Structure - Mixte Acier, Murs - Blocs Ondulés et Peintes; Prises de Courant Incorporées; Sol - Carreaux.

Valeur du Bien Immobilier : $ 10.000 (Loué)

Etat de la Structure : Excellent

Environnement : Sanitaire - Eau Courante, W.C. (2), Bains; Energie - Electricité (Lumière, Frigo, Ventilation), Gaz (Cuisinière(2)), Chauffage (Cuisine).

m² Couverts : 115

m²/Personne : 30

Loyer : Propriétaire

Origines Familiales : Port-au-Prince

Niveau Scolaire : 20 Ans

Activités : 1 Infirmière, 1 Ingénieur

Besoins Prioritaires Spéciaux : Aucun Réaménagement

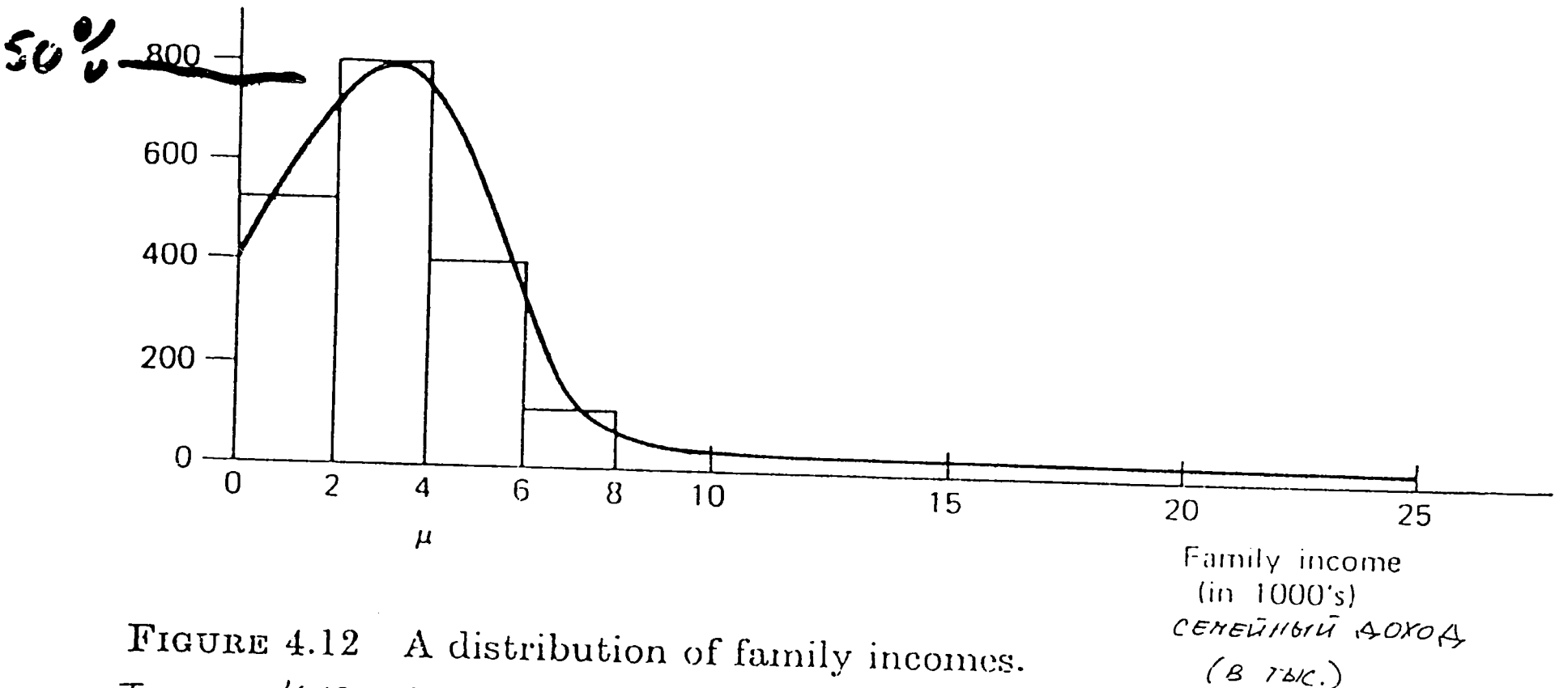
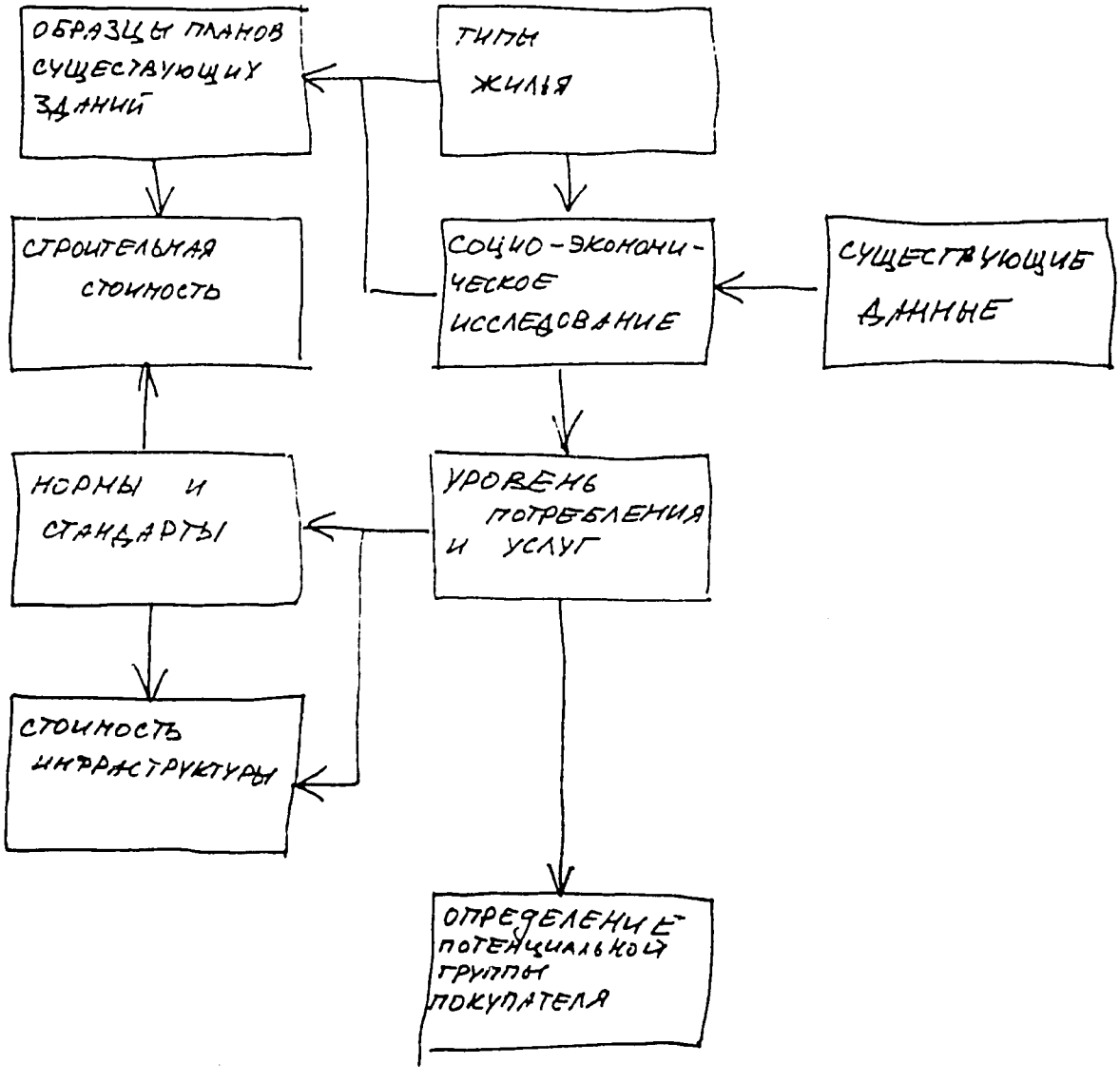


FIGURE 4.12 A distribution of family incomes.

ТАБЛИЦА 4.12 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СЕМЕЙНОГО ДОХОДА

КАК ОПРЕДЕЛИТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОКУПАТЕЛЯ

ШАГИ И ИССЛЕДОВАНИЯ



КОНЦЕПЦИЯ ПОТЕНЦИАЛЬНО НАМЕЧЕННОЙ ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЯ

РЕЛЕВАНТНОСТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНО НАМЕЧЕННОЙ ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЯ

* Оценка имеющегося спроса на жилье
* Программа строительства (развития)
* Изучение вопроса материальной доступности конечного объекта

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

* Семейные доходы и расходы
* Желание и возможность платить (включая сбережения)
* Размер и состав домашних хозяйств
* Занятость и экономическая мобильность
* Предпочтение местонахождения домашнего хозяйства
* Типы домов и их характеристики
* Доступность городских служб
* Доступность получения кредита
* Формы владения

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

* Социо-экономические исследования
* Исследование существующих домов и имеющихся участков
* Анализ систем спутниковой связи по передаче образов

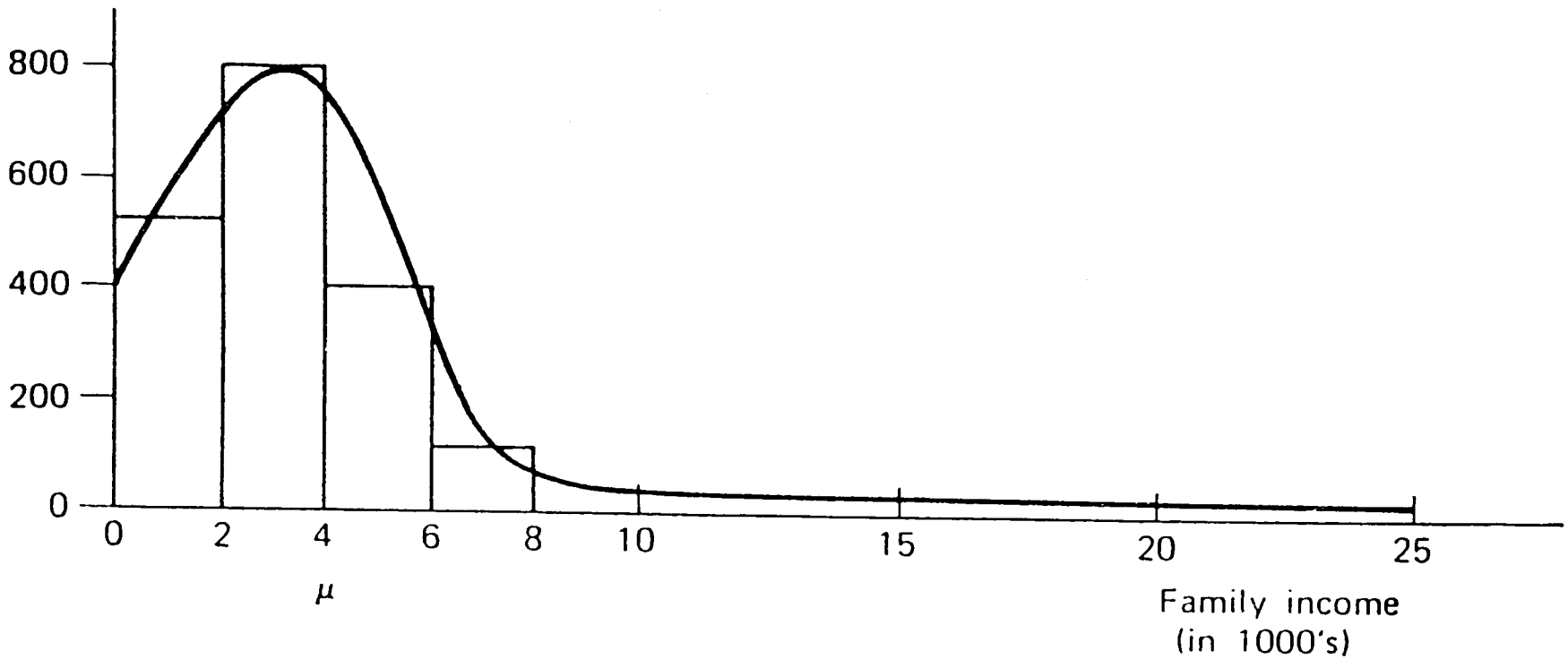
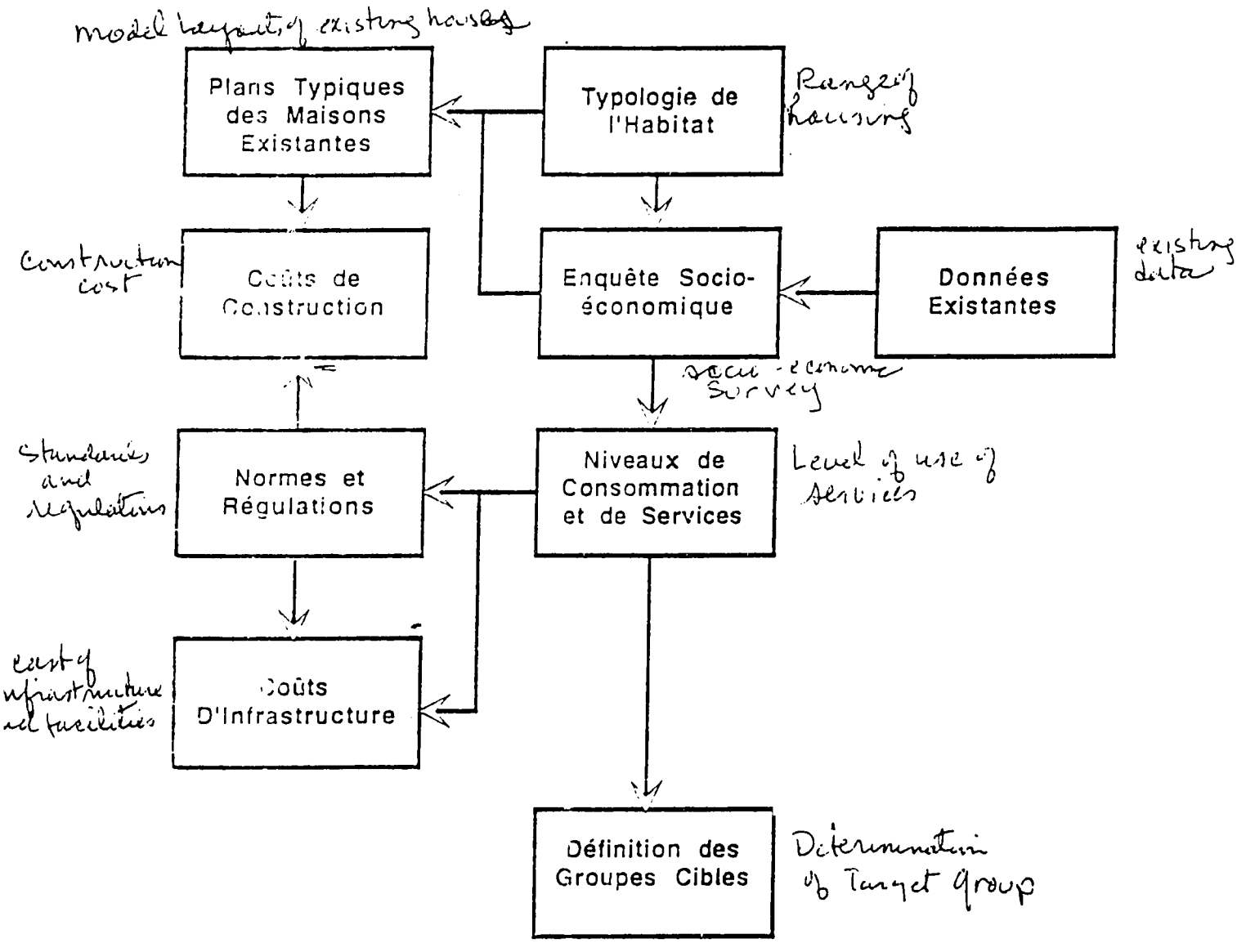


FIGURE 4.12 A distribution of family incomes.

How To Determine the Target Group: steps and Studi

DEFINITION DU GROUPE CIBLE - DEMARCHES ET ETUDES



Standards and Affordability

DEFINING AN APPROPRIATE PRODUCT - THE IMPORTANCE OF STANDARDS AND AFFORDABILITY ANALYSIS

RELEVANT STANDARDS

- Land use
- Density
- Lot size and shape
- Unit size
- Infrastructure

REVISING STANDARDS TO PROMOTE HOUSING DEVELOPMENT

- Balance land development costs with financial capacities
- Make standards more flexible

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОДХОДЯЩЕГО ПРОДУКТА - ВАЖНОСТЬ СТАНДАРТОВ И МАТЕРИАЛЬНАЯ ДОСТУПНОСТЬ АНАЛИЗА

РЕЛЕВАНТНЫЕ СТАНДАРТЫ

* Землепользование
* Плотность
* Размер и форма строительного участка
* Размер единицы жилья
* Инфраструктура

ПЕРЕСМОТР СТАНДАРТОВ С ЦЕЛЬЮ СПОСОБСТВОВАНИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* Сбалансирование затрат на развитие земли с финансовыми возможностями
* Создание более гибких стандартов

СТАНДАРТЫ ПЛАНИРОВКИ И МАТЕРИАЛЬНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ

СВЯЗЬ СТАНДАРТОВ С МАТЕРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ

ВСЕ СТАНДАРТЫ ПЛАНИРОВКИ ИМЕЮТ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ЖИЛОЙ ПРОДУКЦИИ

ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ ДОРОГО СТОЯТ - В РЕЗУЛЬТАТЕ:

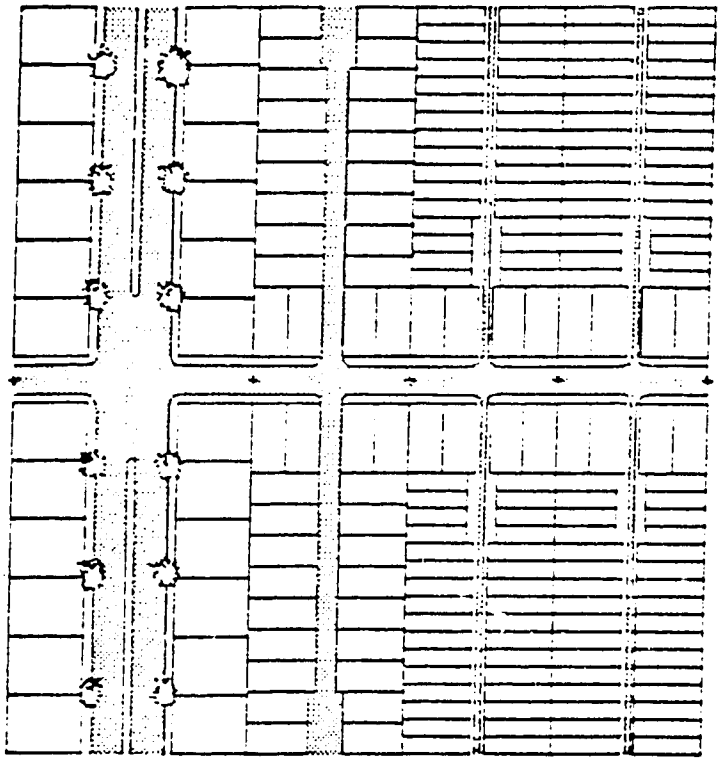
ВОЗНИКАЮТ ПРОБЛЕМЫ В МАТЕРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ И ПРИ ПРОДАЖЕ

НЕХВАТКА СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ ГРУППЫ ПОКУПАТЕЛЯ

НЕПОЛАДКИ В ПЛАТЕЖАХ, СМЕНА ВЛАДЕНИЯ

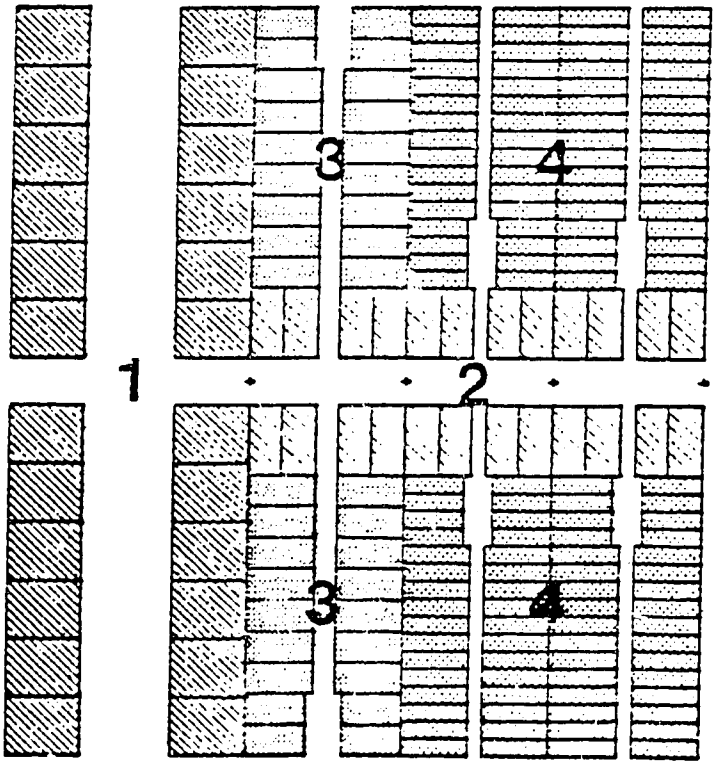
ОТСРОЧКИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ЗАВЫШЕННЫЕ СУБСИДИИ



PLOT AREA	PLOT NUMBER	%OF PLOTS	TOTAL AREA %
72.00	32	15.09	2304
81.00	68	45.29	7776
128.00	8	3.77	1024
144.00	29	13.21	4032
182.00	24	11.32	3888
300.00	24	11.32	7200
TOTAL	212	100.00	26224
			% 73.43
TOTAL RESIDENTIAL=			26224
			% 73.43
TOTAL CIRCULATION=			9488
			% 26.57
TOTAL AREA		=	35712

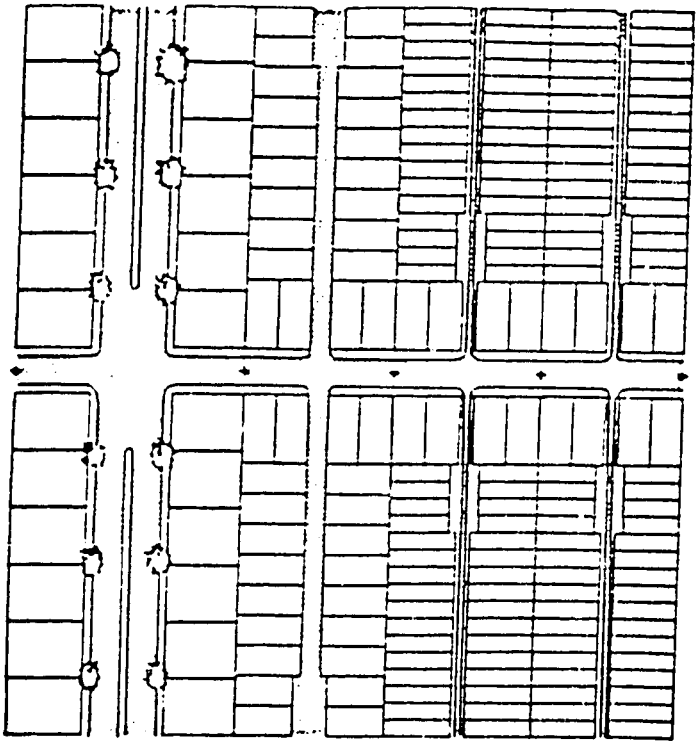
2. evaluation des couts: couts moyens et couts localises (2a,2c)



Price Zones No	Plots area average	Plots Number	Zone area	Circulation area	%Circ. per zone	Circ. m2 per Plot
1	300	24	12288	5088	41.41	212.00
2	162	24	5856	1968	33.61	82.00
3	140.44	36	6048	992	16.40	27.56
4	78.75	128	11520	1440	12.50	11.25
TOTAL		212	35712	9488		

PERCENT CIRCULATION AVERAGE: 26.57

RELATION DU POURCENTAGE DE CIRCULATION
ET DES COUTS D'INFRASTRUCTURE PAR ZONE



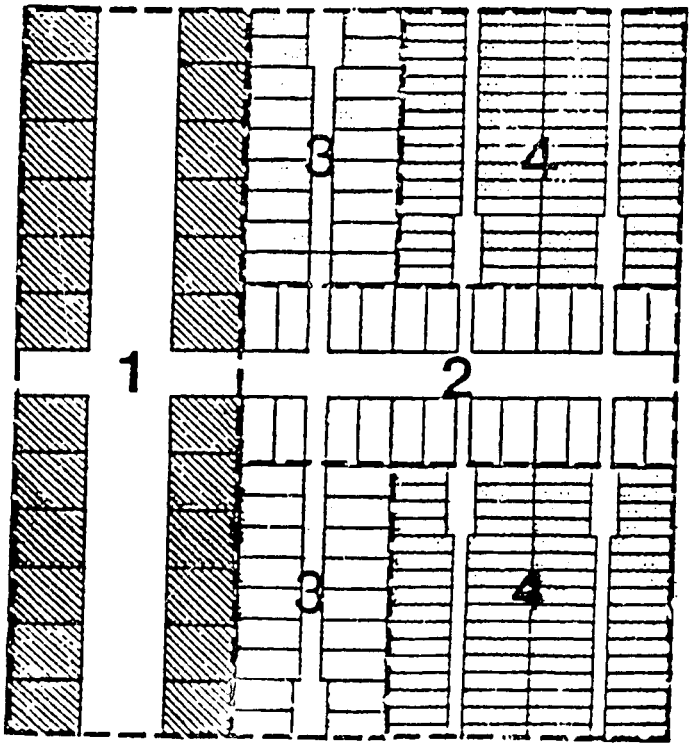
Pourcentage de circulation

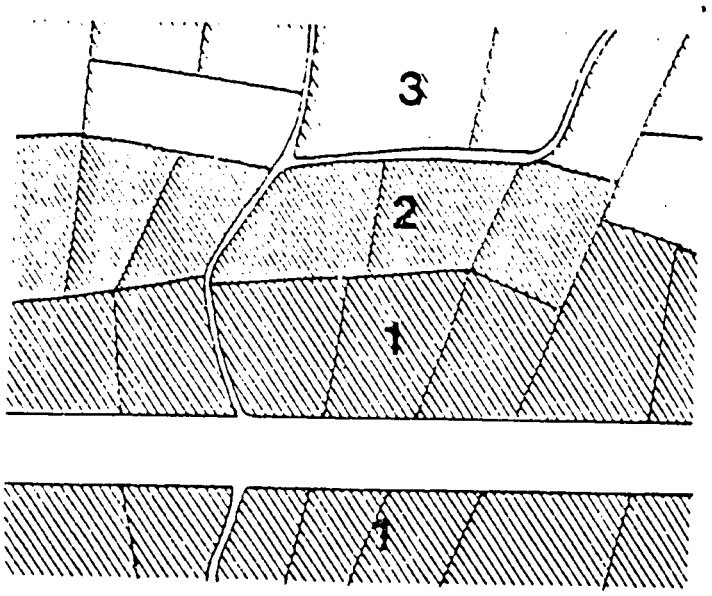
Zone 1: 41.41%
Zone 2: 33.61%
Zone 3: 16.40%
Zone 4: 12.50%

Cout de developpement

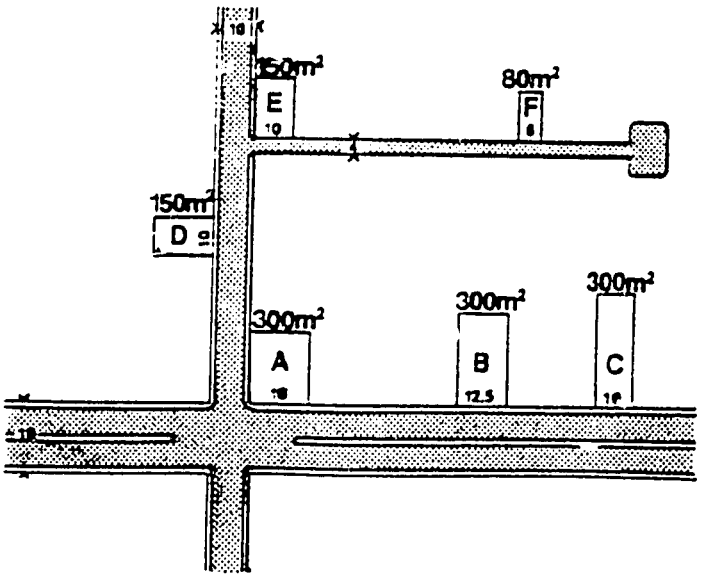
Zone 1: $7.33
Zone 2: $6.93
Zone 3: $2.94
Zone 4: $1.91

Moyenne des pourcentages de circulation: 26.57%
Cout moyen de developpement au m2 net : $4.34





1. les prix de terrains viabilises et leurs composantes



Site Evaluation and Selection

SITE SELECTION GUIDELINES

1. PROXIMITY TO INFRASTRUCTURE
2. PROXIMITY TO TRANSPORTATION AND SOCIAL FACILITIES
3. MINIMAL SITE PREPARATION
4. COMPATIBILITY WITH MASTER PLAN
5. LAND CAN EASILY BE ACQUIRED
6. LAND HS NOT BEEN ALLOCATED AND IS NOT UNDER CONSTRUCTION
7. SITE HAS NO ENVIRONMENTAL PROBLEMS

Figure 5

Analysis Process: The Search For a Site For a Use(s)

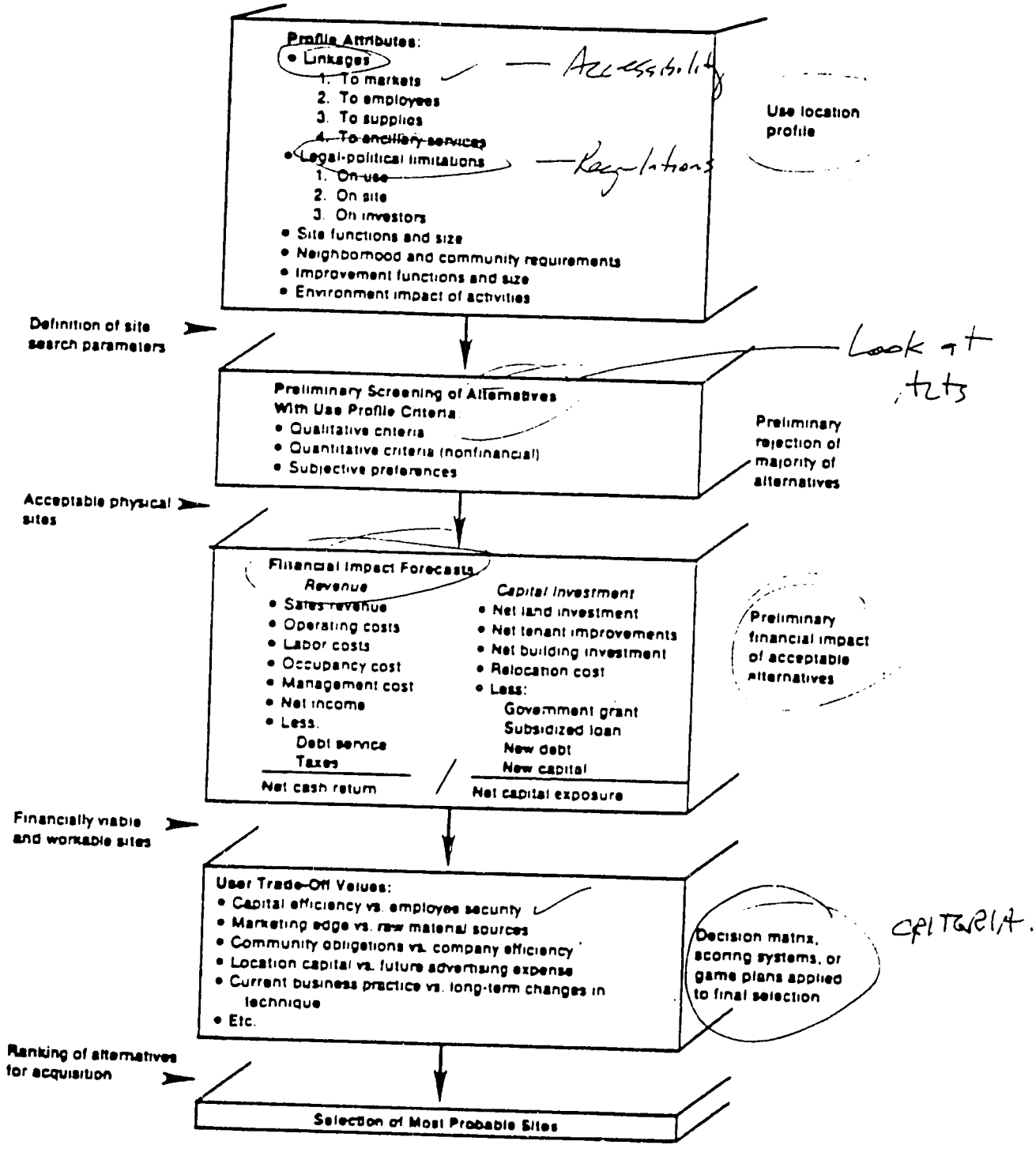


Figure 6
Analysis Process: In Search of a Use(s) For a Site

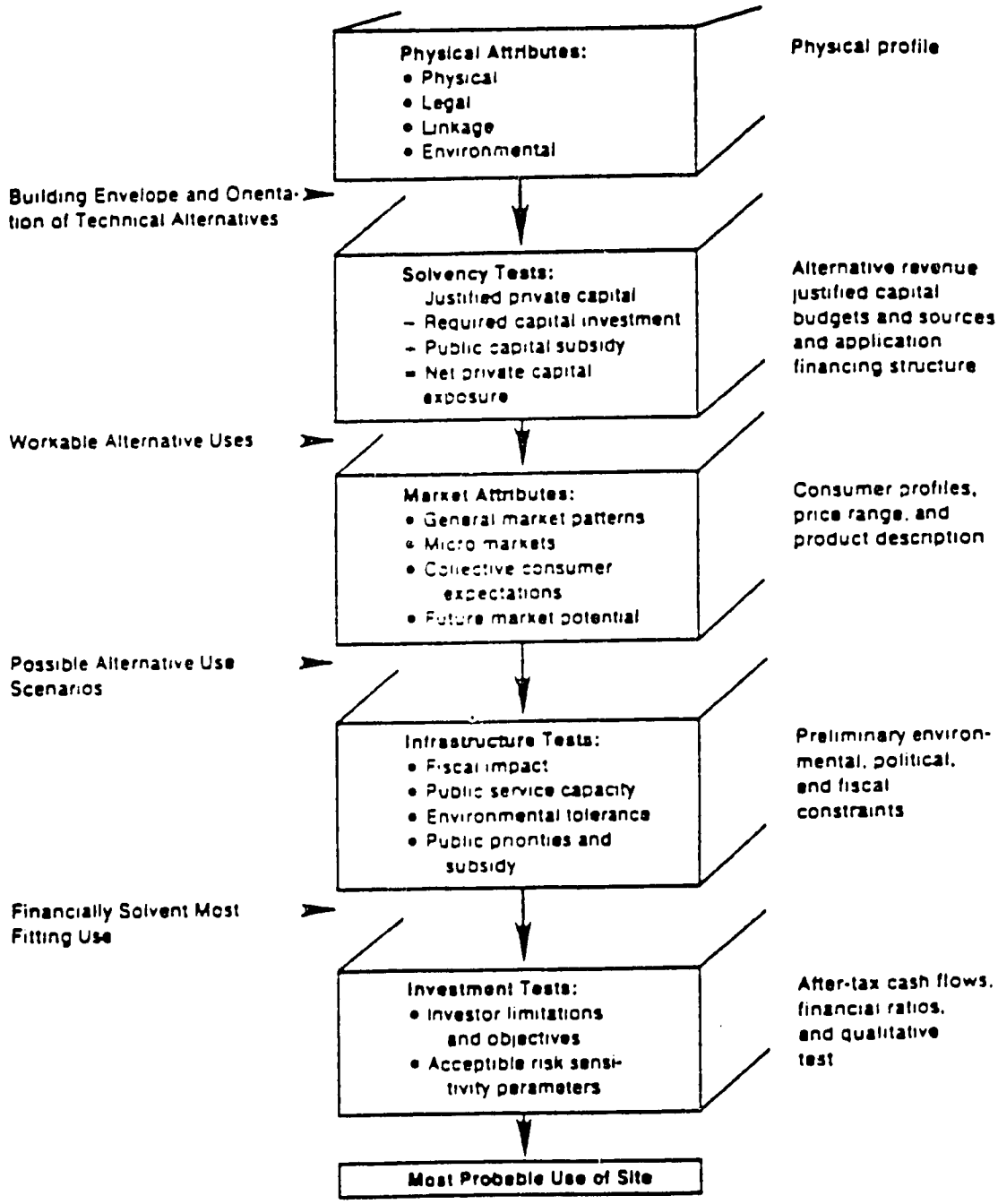


Таблица 5

Процесс анализа: Поиск места строительной площадки для потребителя(ей)

Схема атрибутов:
* Связи
  1. с рынками
  2. с сотрудниками
  3. с поставщиками
  4. со вспомогательными службами
* Политические и правовые ограничения
  1. на использование
  2. на местонахождение
  3. на инвесторов
* Функции и размер строительной площадки
* Требования, выдвигаемые микрорайоном
* Воздействие действий на экологию

Использование данных о местонахождении

Определение параметров поиска местонахождения

Предварительное изучение альтернатив с критериями использования:
* Качественный критерий
* Количественный критерий
* Субъективные предпочтения

Предварительное отклонение большинства альтернатив

Приемлемые местонахождения

Прогноз финансового воздействия:

Доход
* Доход с продажи
* Оперативные затраты
* Трудовые затраты
* Затраты на управление условий
* Чистый доход
* Меньше:
  задолженность
  налоги

Чистый оборот налич.

Капиталовложения:
* Чистые земельные инвестиции
* Улучшение жилищных
* Инвестиции в здание
* Перенос строительной площадки
* Меньше:
  новая задолженность
  новый капитал
  правительств. субсидии
  ссуды по субсидиям

Чистые капитальные затраты

Предвар. финанс. воздействие приемлемых альтернатив

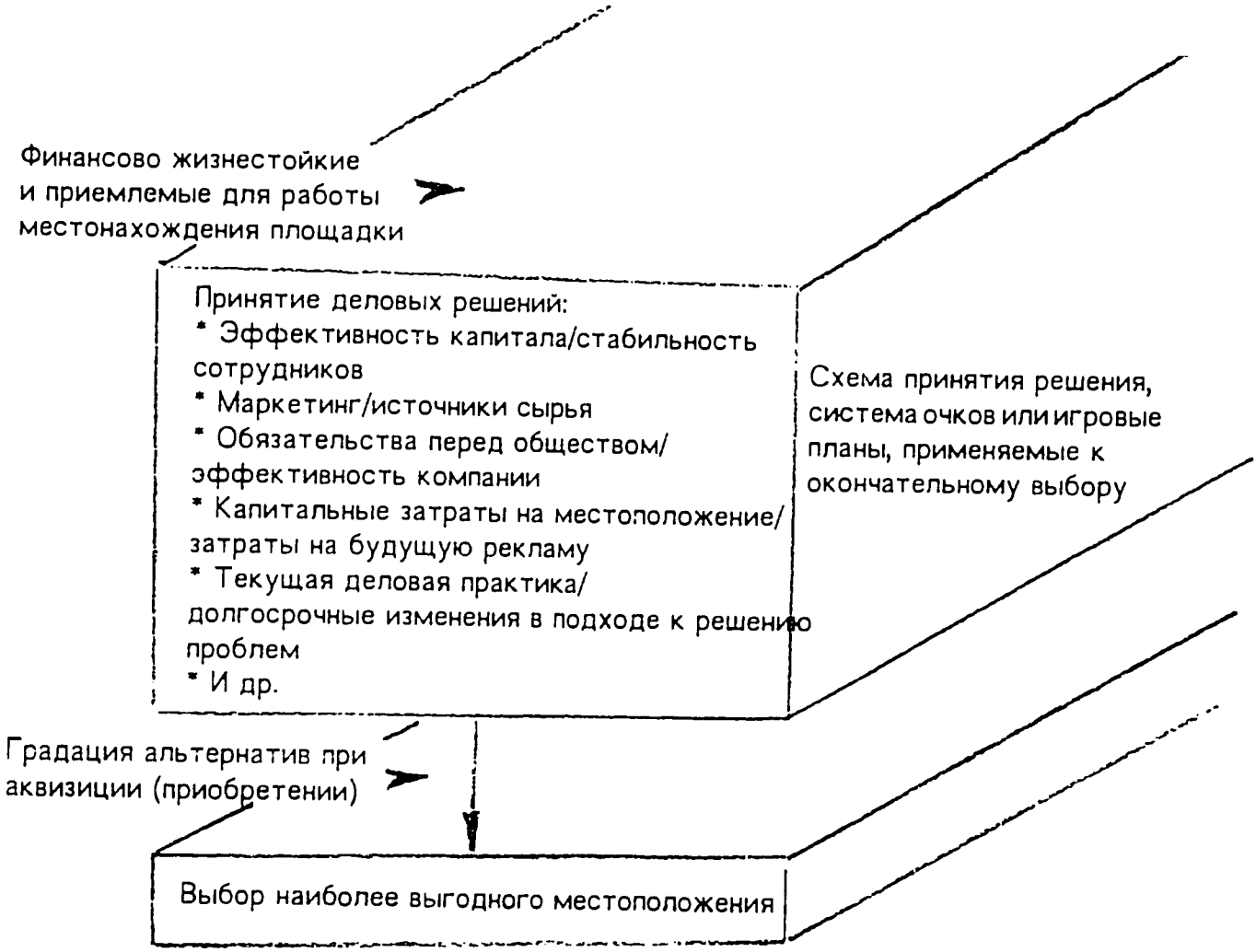

Финансово жизнестойкие
и приемлемые для работы
местонахождения площадки
Принятие деловых решений:
* Эффективность капитала/стабильность сотрудников
* Маркетинг/источники сырья
* Обязательства перед обществом/ эффективность компании
* Капитальные затраты на местоположение/ затраты на будущую рекламу
* Текущая деловая практика/ долгосрочные изменения в подходе к решению проблем
* И др.
Схема принятия решения, система очков или игровые планы, применяемые к окончательному выбору
Градация альтернатив при
аквизиции (приобретении)
Выбор наиболее выгодного местоположения

Таблица 6

Поиск места строительной площадки для потребителя(ей)

Физические характеристики:
* Физические
* Правовые
* Связь
* Экологические

Физический профиль

Конверт по строительству и рассмотрение технических альтернатив

Тест на платежеспособность:
* Оправданный частный капитал
- Требуемое капиталовложение
+ Гос. субсидия капитала
= Чистый капитал

Альтернативный бюджет и источники капитала и применение финансовых структур

Возможное альтернативное использование

Характеристики рынка:
* Общие рыночные модели
* Микро рынки
* Ожидания коллективного потребителя
* Потенциал рынка в будущем

Профиль потребителя, диапазон цен и описание продукта

Потенциальные альтернативные сценарии

Тест инфраструктуры:
* Финансовое влияние
* Мощности общественных служб
* Экологическая терпимость
* Общественный приоритет и субсидии

Предварительные экологические, политические и финансовые затруднения

Финансово твердый наиболее подходящий вариант

Инвестиционный тест:
* Ограничения и цели инвестора
* Параметры приемлемого риска

Потоки наличности после уплаты налогов и качественный тест

Наиболее выгодное местоположение

Financial Feasibility

PROJECT FEASIBILITY: FINANCE AND COST RECOVERY TECHNIQUES

FINANCE AND COST RECOVERY

- Increase production relative to investment
- Reduce or eliminate public subsidies
- Create a revolving fund
- Mobilize savings
- Facilitate long-term credit

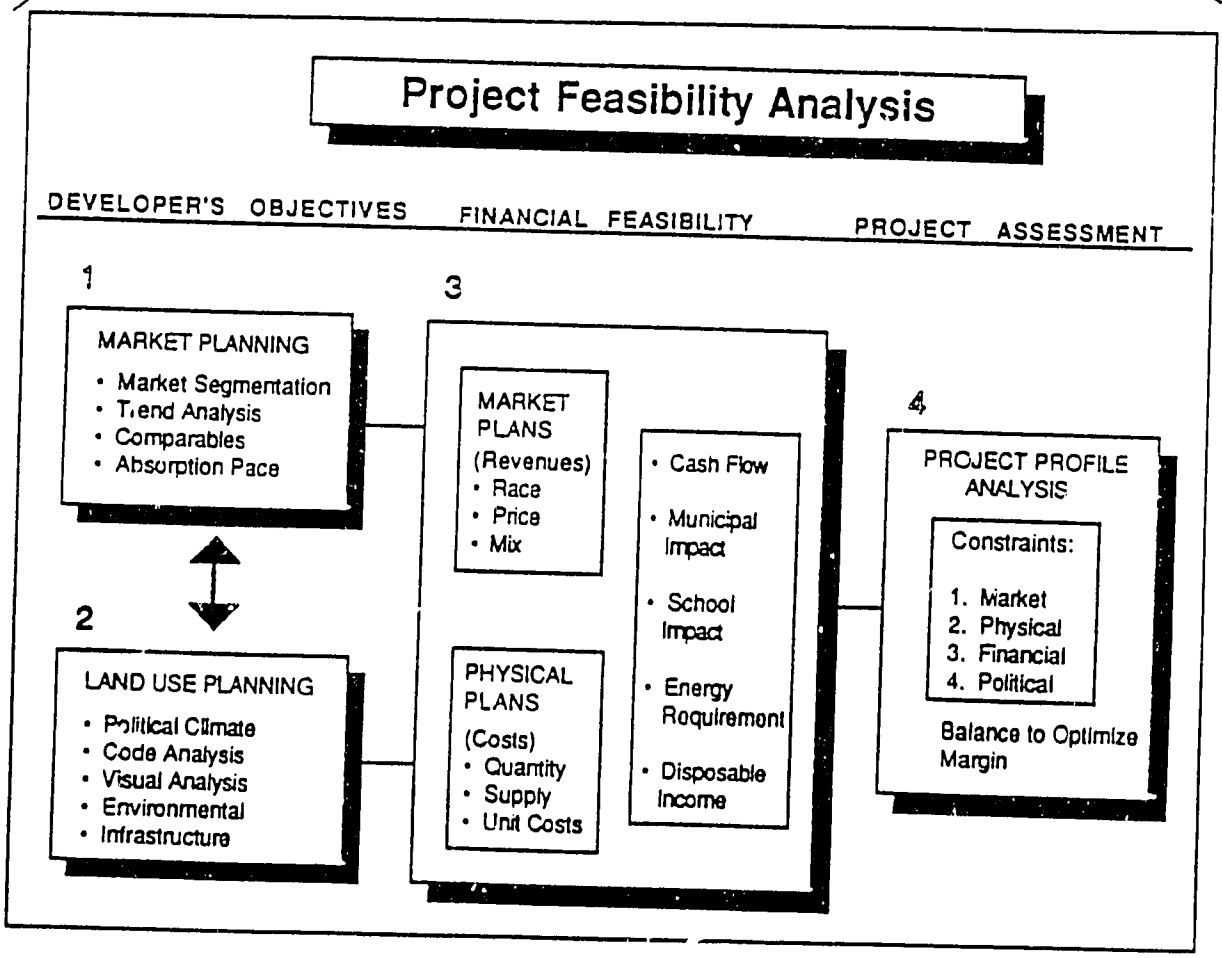
SALES POLICY

- Prices reflect costs and are affordable to the target group
- Market prices by location
- Cross-subsidy

The three main components of a feasibility analysis are shown below.

- Developer's Objectives
  This can be anything from capital gains to realizing tax benefits. Examples of objectives are:
  - Define project and its scope
  - Delineate developer's profit objective
  - Determine degree of risk assumption
  - Define developer's capabilities
  - Estimate economic trends
  - Determine specialty or niche
  - Decide type of financial adventure
  - Decide type of management company

- Risk Identification/Project Assessment
  Determine how factors such as inflation, change in interest rates and local development regulations will affect the project.



- Financial Feasibility
  When trying to determine whether the project is financially feasible, the developer must keep in mind that long-term projections have a high margin of error. The developer should continually revise long-term forecasts. The financial portion of the feasibility study should contain several different strategies/proformas each complete with objectives, risks and financial feasibility.

This graph show how land use capacity and demand are determined. By analyzing the results of the capacity v. demand analysis process, the developer can determine feasibility.

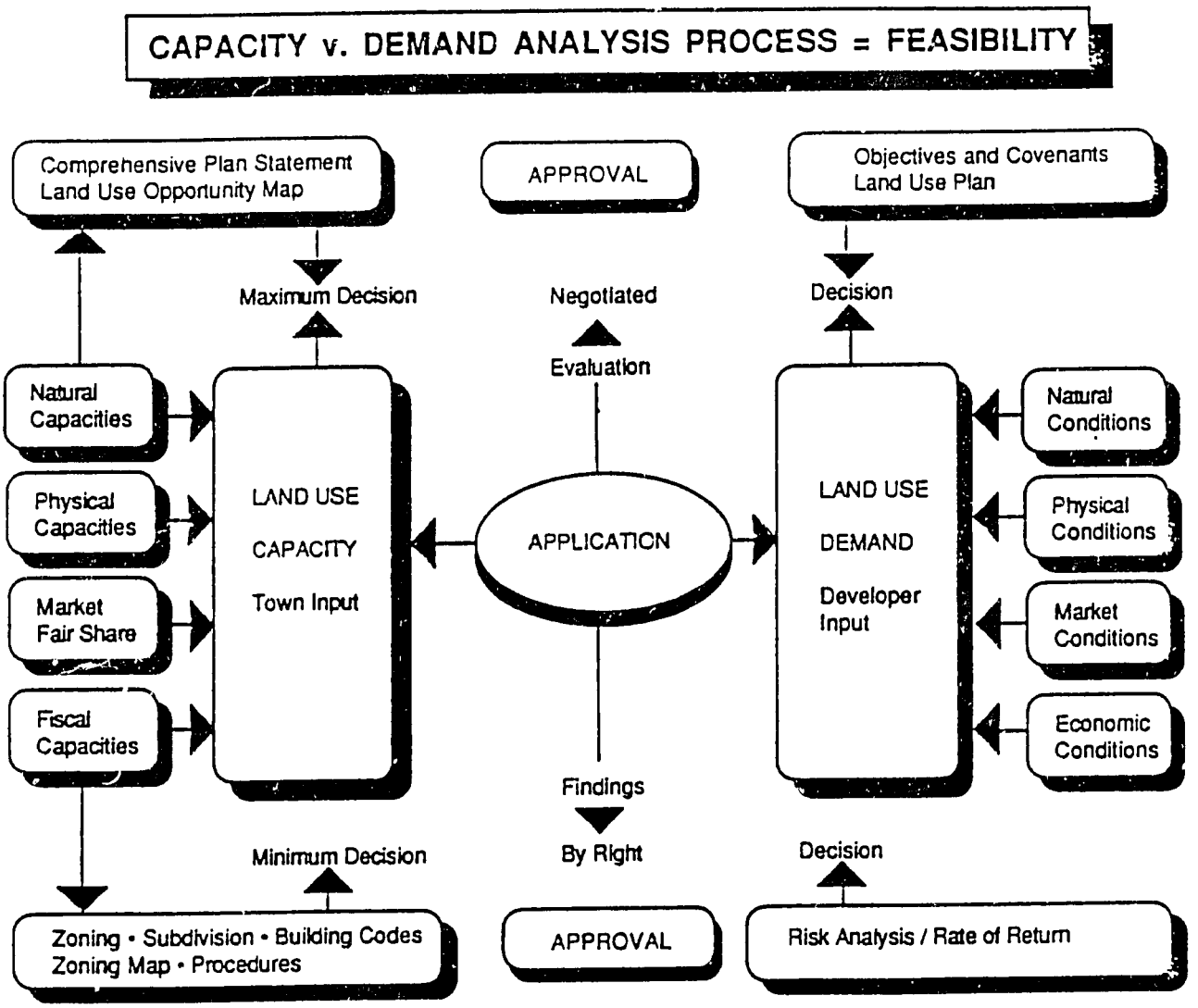
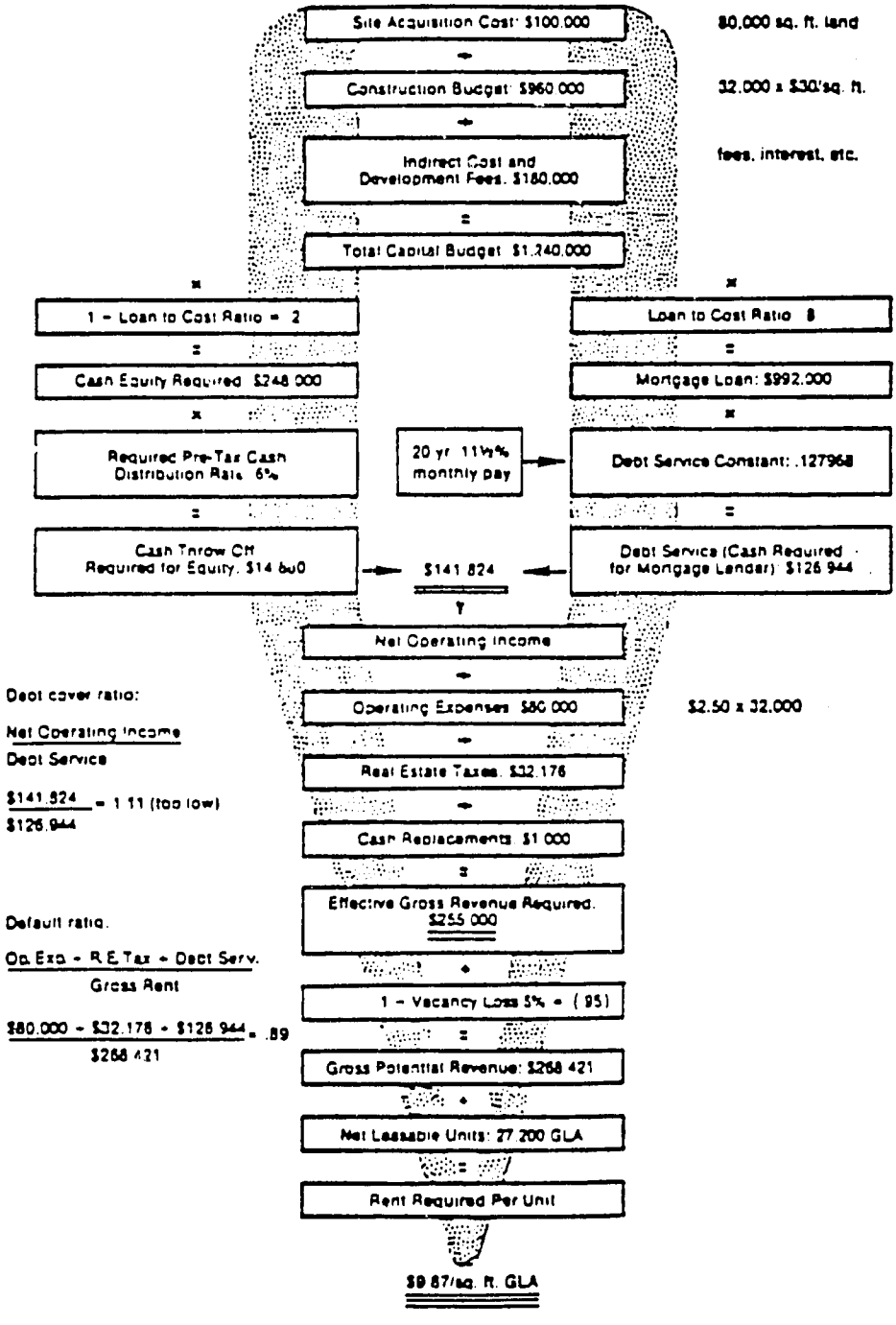


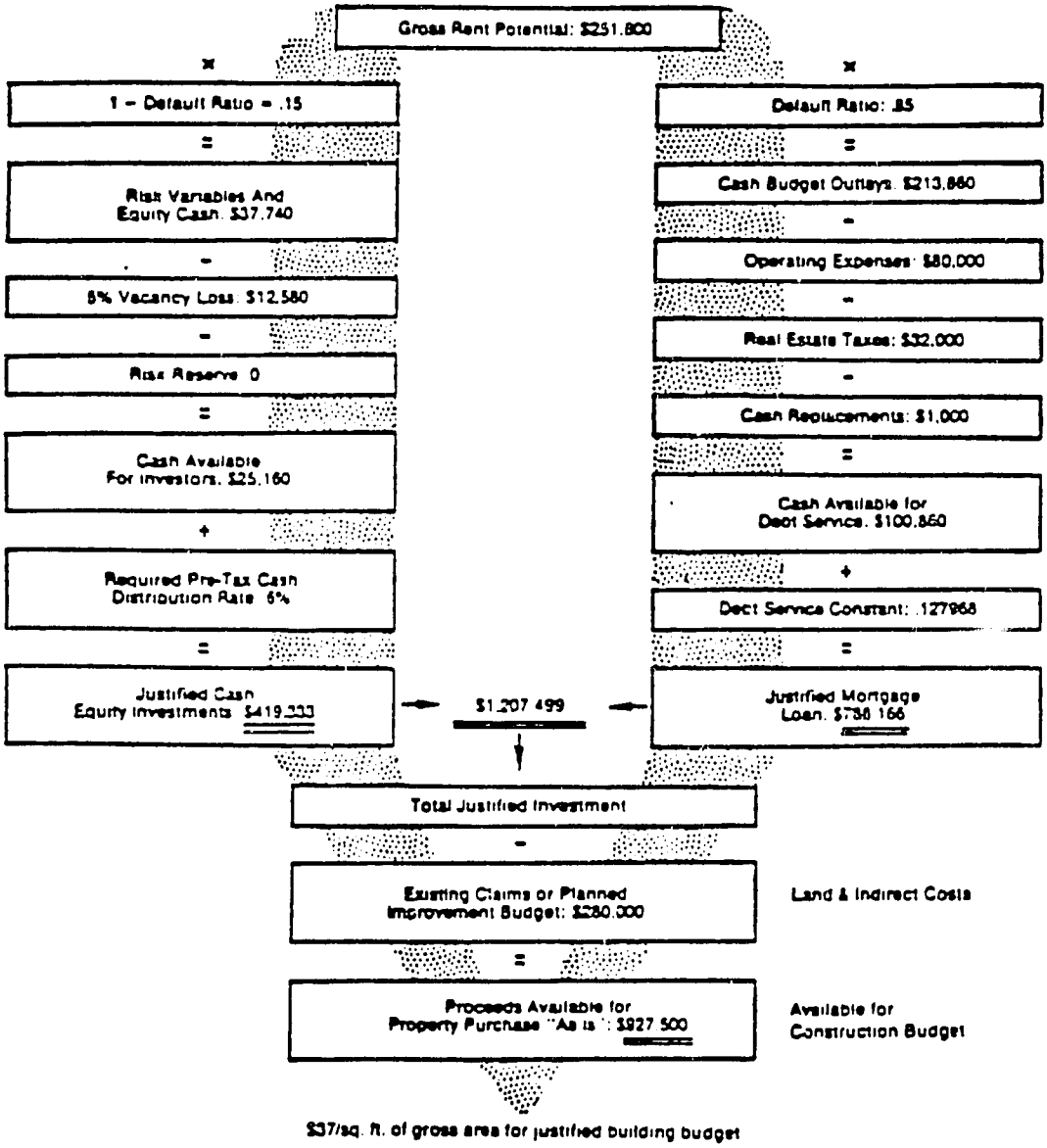
Figure 8

Loan to Cost Ratio Approach
(Frontdoor Approach)



136

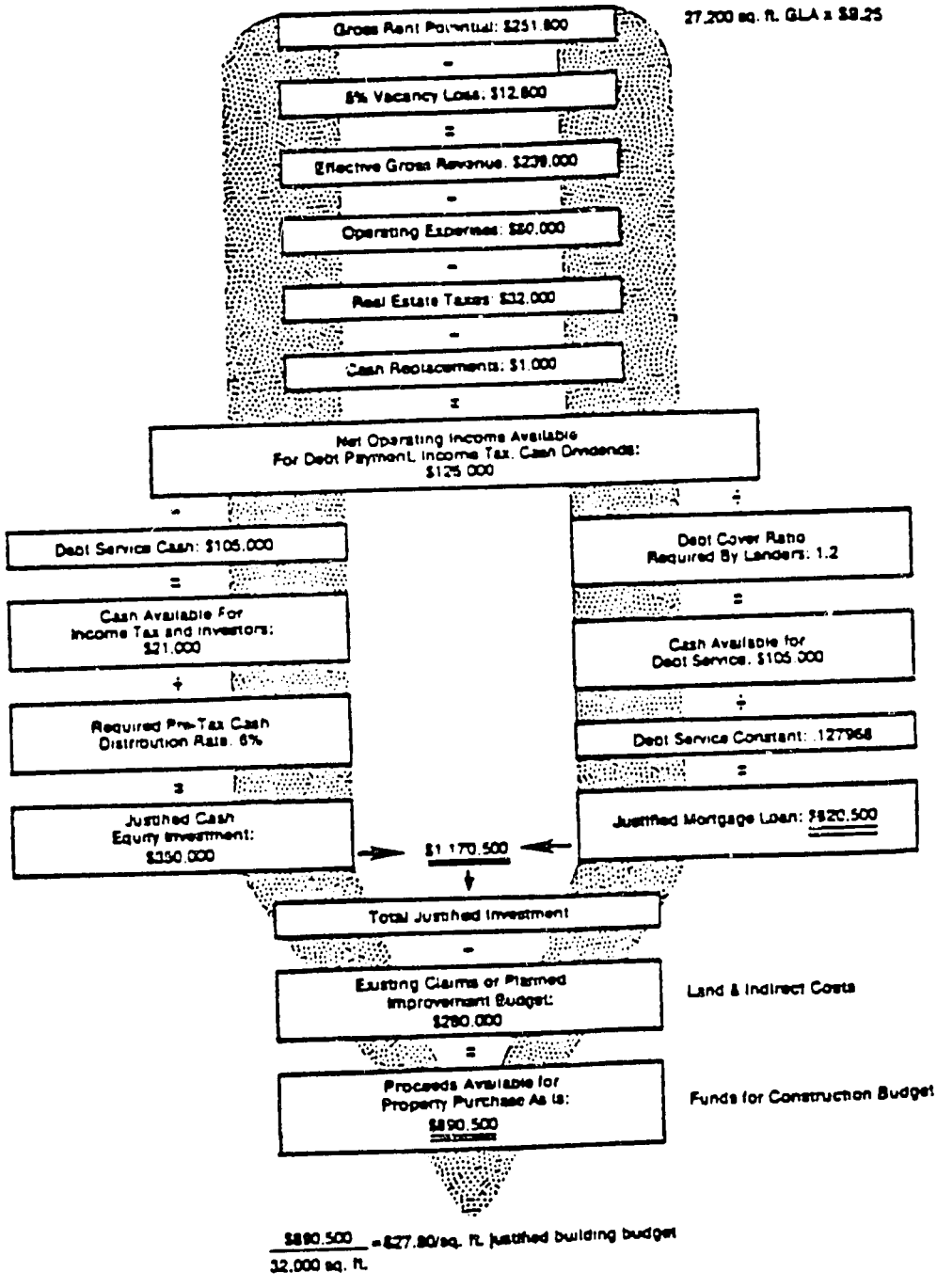
Figure 10
Default Ratio Approach
(Another Backdoor Approach)
Developer's Point of View



/39

Figure 9

Debt Cover Ratio Approach
(A Backdoor Approach)
Lender's Point of View



135

planning financier

	col	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4	t=5	t=6	t=7	t=8	t=9	t=10	t=11	t=12
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
EXPENDITURES														
Land	2	75.00												
Taxes (Land)	3	0.75												
TECHNICAL STUDIES														
Planning	5	0.375												
Engineering	6	0.375												
Construction														
Infrastructure	8	50.00					50.00				50.00			
Building	9	200.00					200.00				200.00			
Other Expenses														
Marketing	11	5.00					5.00				5.00			
Sales	12	5.00					5.00				5.00			
Developer Costs	13	5.00					5.00				5.00			
Other	14	—												
~~Value Added Tax~~														
Value Added Tax	16	7.50												
Other Taxes	17													
Total Expenditures	18	349.00					265.00				265.00			0
	19													
REVENUES														
Down Payments	21													
Sales	22													1500.00
Other	23													
	24													
Total Receipts	25	0					0				0			1500.00
→ Receipts − Expenditures (25−18)	26	-349.00	0	0	0	0	-265.00				-265.00			1500.00
• Required Credit	27	349.00					265.00				265.00			
Cost of Credit	28						265.00				265.00			1077.00
Total Credit	29	349.00												
Total Balance → (26−29)	30	0					0				0			423

date :

483 + 309 + 285 = 1077

planning financier

	col	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4	t=5	t=6	t=7	t=8	t=9	t=10	t=11	t=12	14
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	2	75.00													
	3	0.75													
	5	0.375													
	6	0.375													
	8	50.00													
	9	200.00					50.00				50.00				
							200.00				200.00				
	11	5.00													
	12	5.00					5.00				5.00				
	13	5.00					5.00				5.00				
	14	—					5.00				5.00				
	16	7.50													
	17														
	18	349.00													
	19						265.00				265.00			0	
	21														
	22														
	23													1500.00	
	24														
	25	0					0				0			1500.00	
	26	-349.00	0	0	0	0	-265.00				-265.00			1500.00	
	27	349.00					265.00				265.00				
	28						265.00				265.00			1077.00	
	29	349.00													
	30	0					0				0			423	

date :

483 + 309 + 285 = 1077

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА: ФИНАНСИРОВАНИЕ И ТЕХНИКА ОКУПАЕМОСТИ ЗАТРАТ

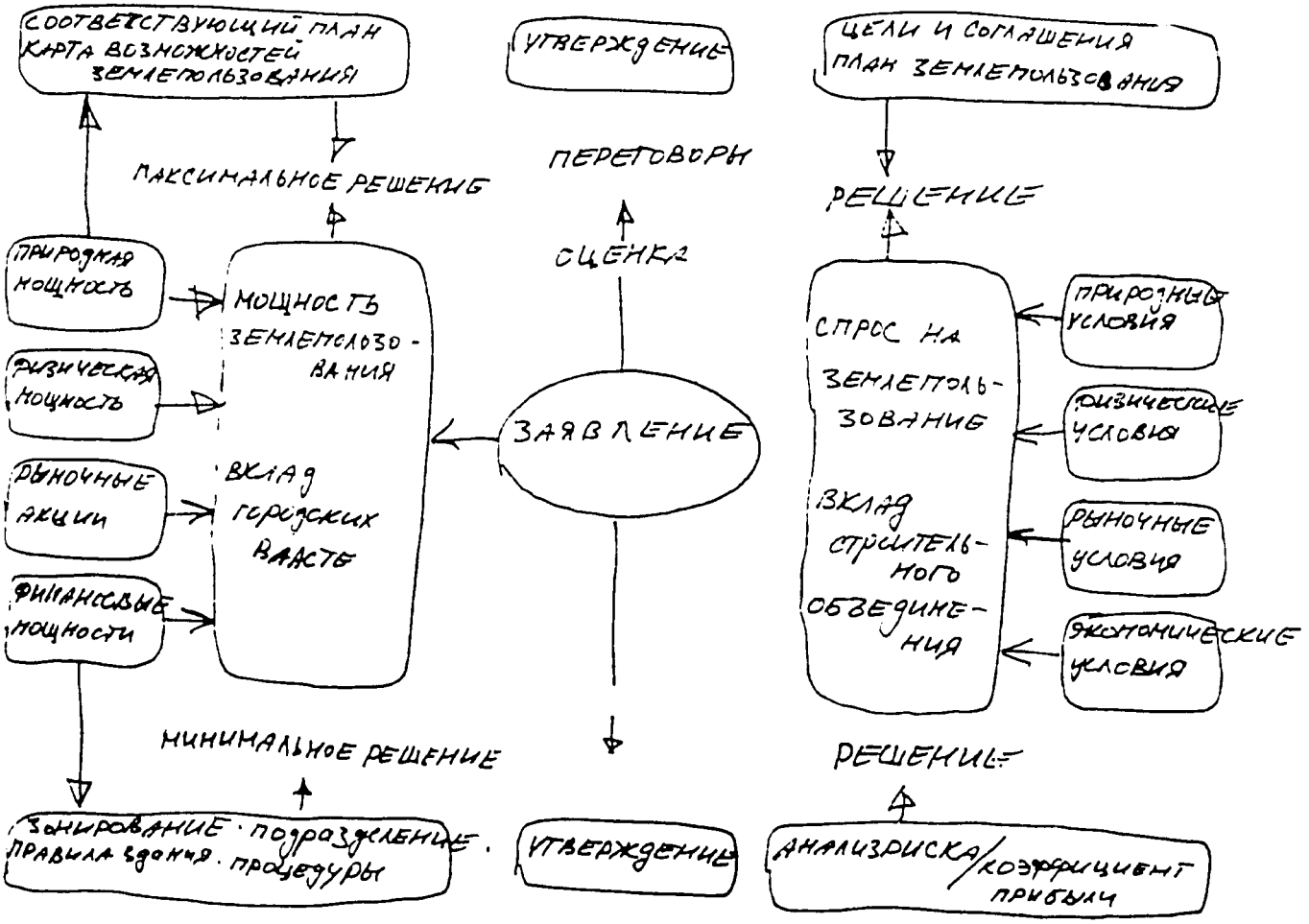
ФИНАНСИРОВАНИЕ И ОКУПАЕМОСТЬ ЗАТРАТ

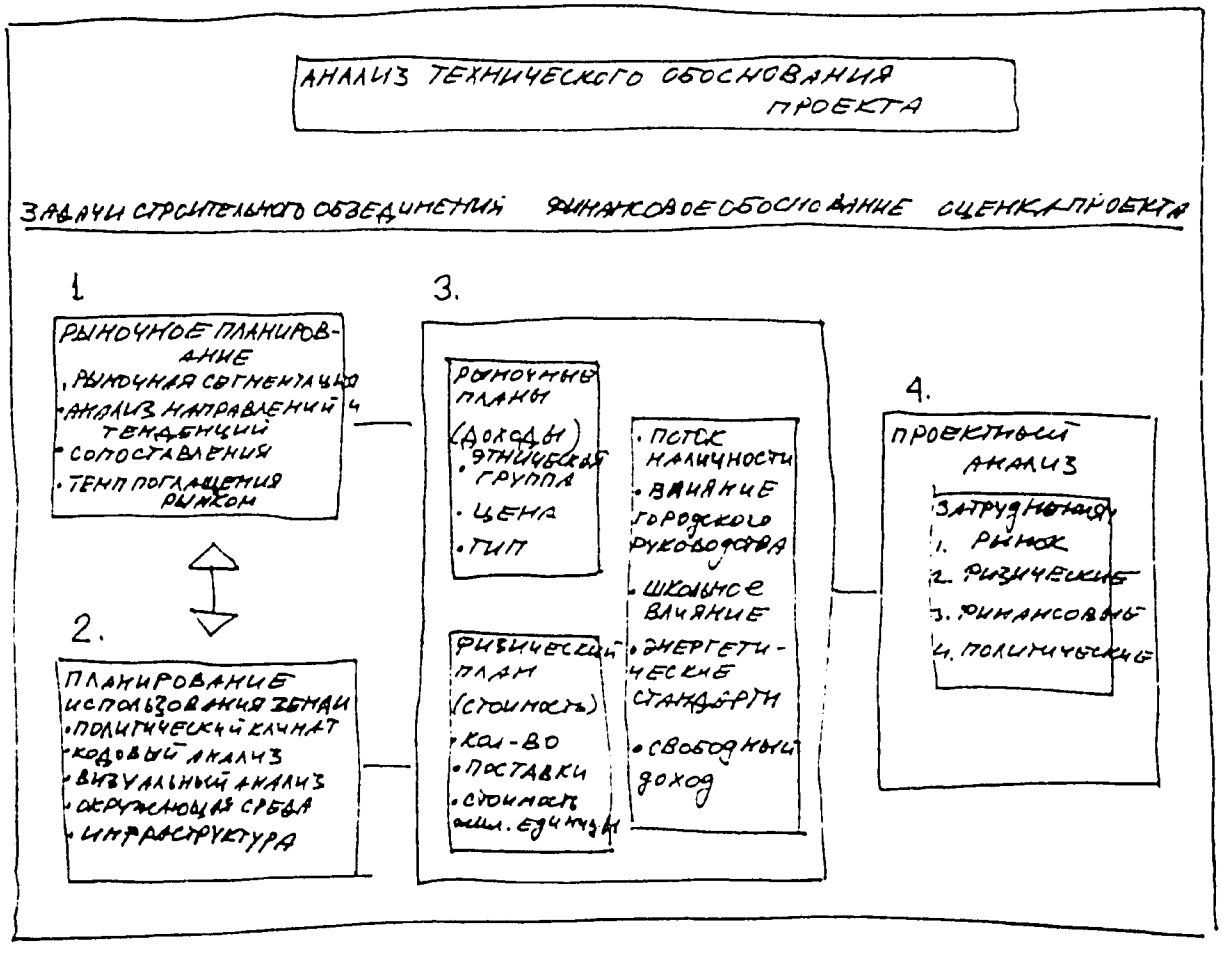
* Увеличить выпуск продукции соразмерно уровню инвестиций
* Сократить или устранить государственные субсидии
* Создать револьверный фонд
* Мобилизовать сбережения
* Способствовать получению долгосрочного кредита

ПОЛИТИКА ПРОДАЖИ

* Цены отражают стоимость и являются доступными для потенциально намеченной группы потребителей
* Зависимость рыночных цен от расположения
* Кросс-субсидии (покрытие части расходов малоимущих слоев населения за счет его более обеспеченной части)

МОЩНОСТЬ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОЦЕССА АНАЛИЗА СПРОСА = ТО




АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА
ЗАДАЧИ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЙ
ФИНАНСОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ОЦЕНКА ПРОЕКТА
1
РЫНОЧНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
• РЫНОЧНАЯ СЕГМЕНТАЦИЯ
• АНАЛИЗ НАПРАВЛЕНИЙ И ТЕНДЕНЦИЙ
• СОПОСТАВЛЕНИЯ
• ТЕМП ПОГЛАЩЕНИЯ РЫНКОМ
2.
ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ
• ПОЛИТИЧЕСКИЙ КЛИМАТ
• КОДОВЫЙ АНАЛИЗ
• ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
• ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА
• ИНФРАСТРУКТУРА
3.
РЫНОЧНЫЕ ПЛАНЫ (ДОХОДЫ)
• ЭТНИЧЕСКАЯ ГРУППА
• ЦЕНА
• ТИП
ФИЗИЧЕСКИЙ ПЛАН (СТОИМОСТЬ)
• КОЛ-ВО
• ПОСТАВКИ
• СТОИМОСТЬ ОБЩ. ЕДИНИЦЫ
• ПОТОК НАЛИЧНОСТИ
• ВЛИЯНИЕ ГОРОДСКОГО РУКОВОДСТВА
• ШКОЛЬНОЕ ВЛИЯНИЕ
• ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СТАНДАРТЫ
• СВОБОДНЫЙ ДОХОД
4.
ПРОЕКТНЫЙ АНАЛИЗ
ЗАТРУДНЕНИЯ
1. РЫНОК
2. ФИЗИЧЕСКИЕ
3. ФИНАНСОВЫЕ
4. ПОЛИТИЧЕСКИЕ

Land Residual Tables

ТАБЛИЦА 1: КОМПОНЕНТЫ СТОИМОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТА

I. Инфраструктура и работа на стр. площадке	Общая стоимость в рублях
Отопление	10 600 000
Канализация	1 100 000
Вода	1 400 000
Электричество	350 000
Коммуникации	550 000
Выравнивание, дороги, ландшафт	1 600 000
ИТОГО ИНФРАСТРУКТУРА И РАБОТА НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКЕ	15 600 000
II. СТОИМОСТЬ КОНСТРУКЦИИ	
Фундамент	5 078 000
Стены	24 090 000
Окна и двери	20 724 000
Потолки	8 318 000
Крыша	11 720 000
Отделка	33 021 000
Труд дополнительные расходы на подрядчиков (40%)	41 181 000
ИТОГО СТОИМОСТЬ КОНСТРУКЦИИ	144 132 000
III. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Общая инфраструктура, работа на строительной площадке, стоимость сооружения конструкции	159 732 000
Прочие расходы (15% от стоимости)	23 960 000
Прибыль (20% от прибыли с общей продажи)	90 272 000
ИТОГО СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	237 964 000
ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ НА КВ. МЕТР (5 035 КВ. МЕТРОВ)	54 412

ТАБЛИЦА 2:	ПОДСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ	
ОБЩИЙ ДОХОД С ПРОДАЖИ БРУТТО		451 360 000
Меньше:	общая стоимость строительства	183 692 000
Меньше:	общая прибыль строительного объединения брутто	90 272 000
ОСТАТОЧНАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ		177 396 000
ЗЕМЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ НА КВ. МЕТР		23 700

LAND PRICING ANALYSIS

АНАЛИЗ ЦЕН НА ЗЕМЛЮ

GROSS SALES REVENUES = INFRASTRUCTURE, SITE WORK & BUILDING COSTS + DEVELOPER PROFIT + LAND VALUE

ОБЩИЕ ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖ = ИНФРАСТРУКТУРА, ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ + ПРИБЫЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА + СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ

LAND VALUE = GROSS SALES REVENUES − INFRASTRUCTURE, SITE WORK & BUILDING COSTS − DEVELOPER PROFIT

СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ = ОБЩИЙ ДОХОД ОТ ПРОДАЖ − ИНФРАСТРУКТУРА, ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ − ПРИБЫЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Overcoming Obstacles in Russia

OBSTACLES TO ~~AN~~ EFFICIENT LAND AND HOUSING MARKETS

PRINCIPAL PROBLEMS

- Rapid unmanaged urban growth
- ~~Rapid growth of informal housing (?)~~
- Inefficient land use
- Unproductive use of urban land reserves
- Inappropriate use of development controls
- Unrealized fiscal potential
- Unrealized social equity objectives
- Outdated cadastral and land registration systems
- Improper standards and regulations
- Inadequate resource mobilization and cost recovery on urban services

ПРЕПЯТСТВИЯ НА ПУТИ ЭФФЕКТИВНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКОВ ЗЕМЛИ И ЖИЛЬЯ

ОСНОВНЫЕ ТРУДНОСТИ

* Быстрый неуправляемый городской рост
* неэффективное землепользование
* Непродуктивное использование резервов городской земли
* Несоответственное использование строительного контроля
* Нереализованный финансовый потенциал
* Невыполненные задачи социального собственного капитала
* Устаревшие кадастровые системы и системы регистрации земли
* Несоответствующие правила и стандарты
* Неадекватный источник мобилизации окупаемости затрат

SUBJECT		CONSTRAINTS	
1.0	POLICY: PUBLIC-PRIVATE ROLES	1.1	LACK OF LAND POLICY
		1.1	RESISTANCE TO PRIVATE SECTOR
2.0	ADMINISTRATION	2.1	DELAYS IN APPROVALS AND PERMITS
		2.2	LACK OF HUMAN RESOURCES
		2.3	LACK OF INSTITUTIONAL COORDINATION
3.0	PLANNING AND STANDARDS	3.1	STATIC OUTDATED MASTER PLANS
		3.2	INAPPROPRIATE LAND USE AND DEVELOPMENT STANDARDS
		3.3	LACK OF FLEXIBILITY
		3.4	RESULT: HIGH COST HOUSING, UNAFFORDABLE TO LOW INCOME GROUPS
4.0	LAND DEVELOPMENT AND MANAGEMENT	4.1	LACK OF MARKET DATA
		4.2	LACK OF LAND RESERVES
		4.3	AMBIGUOUS LAND TITLE
		4.4	INFRASTRUCTURE NOT USED TO OPEN NEW AREAS TO DEVELOPMENT
		4.5	RESULT: HOUSING UNAFFORDABLE TO LOW AND MODERATE INCOME GROUPS

5.0	REGULATORY AND FISCAL FRAMEWORK	5.1	COMPLEX AND RIGID
		5.2	LITIGATION AND CORRUPTION
		5.3	LACK OF FREQUENT APPRAISALS
		5.4	LACK OF INFRASTRUCTURE FINANCING AND COST RECOVERY MECHANISMS
6.0	OBSTACLES TO PRIVATE SECTOR INITIATIVE	6.1	MARKET DOMINATION BY PUBLIC SECTOR DEVELOPERS
		6.1	RENT CONTROLS
		6.2	BUREAUCRATIC DELAYS
		6.4	LACK OF RECOGNITION OF INFORMAL HOUSING
7.0	LAND INFORMATION SYSTEMS	7.1	OUTDATED CADASTRAL INFORMATION
		7.2	COMPLEX, TIME CONSUMING REGISTRATION PROCEDURES
		7.3	LACK OF A CENTRALIZED DATA MANAGEMENT SYSTEM
8.0	FINANCIAL FRAMEWORK	8.1	LACK OF CREDIT FOR: LAND ACQUISITION AND DEVELOPMENT HOUSING CONSTRUCTION MORTGAGE FINANCING

предмет		препятствия
1.0 политика: частная-гос. роль	1.1	нехватка земельной политики
	1.1	сопротивление частному сектору
2.0 администрация	2.1	отсрочки при утверждении и разрешении
	2.2	нехватка кадров
	2.3	нехватка координированной работы учреждений
3.0 планирование и стандарты	3.1	статичные устаревшие генеральные планы
	3.2	несоответствующие стандарты развития земли
	3.3	ограниченная гибкость
	3.4	результат: высокая стоимость жилья, недоступного молоимущим слоям населения
4.0 развитие и управление землей	4.1	нехватка информации о рынке
	4.2	нехватка земельных резервов
	4.3	неоднозначные права на землевладение
	4.4	инфраструктура не используется с целью открытия новых областей развития
	4.5	результат: материально не доступное жилье малоимущим слоям населения и лицам со средним уровнем доходов
5.0 регуляторно-правовые и финансовые структуры	5.1	сложная и негибкая
	5.2	судебные тяжбы и коррупция
	5.3	нехватка частых оценок
	5.4	нехватка финансовой инфраструктуры и механизмов окупаемости затрат
6.0 препятствия на пути частного сектора	6.1	доминирование гос. сектора на рынке
	6.2	контроль кварт. платы
	6.3	бюрократические задержки
	6.4	недостаточное понимание значения неофициального жилищного строительства
7.0 земельные информацион. системы	7.1	устаревшая кадастровая информация
	7.2	сложные и длительные процедуры по регистрации
	7.3	нехватка централизованных систем по менеджменту данными
8.0 финансовая структура	8.1	нехватка кредита на: приобретение земли в собственность, под застройку, в рассрочку под залог

СПОСОБСТВОВАТЬ РАЗВИТИЮ ИНИЦИАТИВ ЧАСТНОГО СЕКТОРА

* МОДЕЛИ СОВМЕСТНОГО РАЗВИТИЯ
* ДОСТУП К ВСПОМОГАТЕЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ И КРЕДИТУ
* УСТРАНЕНИЕ УЗКИХ ПРОХОДОВ
* ПРОДАЖА/СДАЧА В АРЕНДУ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ
* ЧЕТКОЕ УКАЗАНИЕ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ
* ЗОНЫ ПРИОРИТЕТНОГО РАЗВИТИЯ И КОНТРОЛЬНЫЕ ЗОНЫ
* ТЕХНИЧЕСКОЕ СОДЕЙСТВИЕ
* ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ ПО МАРКЕТИНГУ

НЕОФИЦИАЛЬНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА

* РУКОВОДСТВО РАЗВИТИЕМ ЗЕМЛИ
* КООПЕРАЦИЯ С АССОЦИАЦИЯМИ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, БРОКЕРОВ
* ТЕХНИЧЕСКОЕ СОДЕЙСТВИЕ
* ОСОБОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ
* ПОДДЕРЖКА КРЕДИТОМ
* ОБМЕН ВЛАДЕНИЕМ

УСТРАНЕНИЕ СДЕРЖИВАЮЩИХ ФАКТОРОВ ЭФФЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ РЫНКОВ ЗЕМЛИ И ЖИЛЬЯ

* ОЗНАКОМЛЕНИЕ И ИЗУЧЕНИЕ РЫНКА
* УПРОЩЕНИЕ БЮРОКРАТИЧЕСКИХ ПРОЦЕДУР
* УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОДХОДА К ПРИОБРЕТЕНИЮ ЗЕМЛИ В СОБСТВЕННОСТЬ
* ПЕРЕСМОТР СТАНДАРТОВ И ПОСТАНОВЛЕНИЙ
* ПЕРЕСМОТР ПРАКТИКИ ЦЕНОУСТАНОВЛЕНИЯ, ИЗБЕГАТЬ ЦЕНЫ НИЖЕ РЫНОЧНЫХ
* СТАРАТЬСЯ БОЛЬШЕ НАПРАВЛЯТЬ, ЧЕМ КОНТРОЛИРОВАТЬ
* СТАРАТЬСЯ ОКАЗЫВАТЬ СОДЕЙСТВИЕ, НЕЖЕЛИ АМИНИСТРИРОВАТЬ
* ОБЕСПЕЧИТЬ ДОСТУП К ОСНОВНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ И КРЕДИТУ
* ПРИНЯТИЕ ФОРМЫ НЕОФИЦИАЛЬНОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНИЦИАТИВЫ
* ВВОДИТЬ КЛЮЧЕВУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ В СТРАТЕГИЧЕСКИХ МЕСТАХ
* ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КОНТРОЛЬ В НАИБОЛЕЕ ДЕЛИКАТНЫХ ВОПРОСАХ

Sample RFP

REQUEST FOR PROPOSALS (RFP) FOR HOUSING PROJECTS
ON THREE CITY-OWNED, VACANT PARCELS IN BOSTON, MA

I. INTRODUCTION

The Boston Redevelopment Authority ("BRA") is pleased to invite proposals on a competitive bid basis in response to this Request for Proposals for three vacant parcels located in the South End Urban Renewal Area, Project No. Mass. R-56. The parcels which are available for advertisement are RC-6, R-10A and R-13. Parcel RC-6 is located 219-225 Shawmut Avenue between East Berkeley and Dwight Streets and consists of 7,134 sq. ft. Parcel R-10A is located at 39-47 East Brookline Street and consists of about 6,277 sq. ft. Parcel R-13 is located at 1-4 St. George Street and 37 East Brookline Street and consists of about 7,701 sq. ft.

A. SUBMISSION PROCEDURES SUMMARY

Applicants are requested to submit five copies of submission materials by 12:00 P.M. on Monday, August 26, 1991 to:

Stephen Coyle, Director
Boston Redevelopment Authority
One City Hall Square, Room 910
Boston, MA 02201

Responses must conform to the submission requirements outlined in this Request for Proposals. Following an initial review of the submissions, additional information may be requested from competing teams.

All financial information requested for individual team members shall be held confidential.

Technical assistance in complying with submission requirements may be obtained from the BRA by contacting:

Maria Faria, Senior Project Manager
Neighborhood Housing and Development
Boston Redevelopment Authority
Boston, MA 02201
722-4300 ext. 4278

B. OBJECTIVES

The overall objective of this Request for Proposals is to increase the existing supply of housing in the South End by providing opportunities to create decent, accessible housing for all economic groups, special needs, individuals of all ages and families.

The development of these three sites should meet several important goals:

1. Contribute to the revitalization of the neighborhood by creating new housing for mixed-income families and individuals;

2. Provide increased activity in the area and improvement of the pedestrian environment; and

3. Maintain the streetscape by blending the new development with near-by structures and enhancing the character of the neighborhood.

C. GENERAL REQUIREMENTS

1. Community Participation

A community participation process will be established to facilitate the development of these parcels. This process is intended to ensure that residents of the neighborhood have a voice in determining the type and scale of development. In addition, the process will ensure that the developer selection procedure is equitable and the redevelopment is compatible with the adjacent community.

2. Fair Housing

The successful developer will be required to comply with the City's Fair Housing and Employment Plan to guarantee equal access to all housing.

The developer shall agree to submit an Affirmative Marketing Plan for approval by the Boston Fair Housing Commission and the BRA.

The developer also agrees to submit if selected required information on the housing to the Metrolist program operated by the Boston Fair Housing Commission.

3. Reinforcing South End Character

The development of the parcels should enhance and expand the urban character of the South End. All development proposals will be required to comply with the standards and criteria of the Boston Landmarks Commission for the district.

II. SELECTION CRITERIA

The BRA will give preference to proposals that best meet the requirements for these sites. Specific criteria for review include:

A. The creation of new, mixed income housing units accessible to all economic groups, special needs, individuals of all ages and families. Interest developers should seek 50 percent of the units as affordable for low- and moderate-income families.

B. Documentation that the developer has no outstanding property tax delinquency owed to the City of Boston; no outstanding sanitary code violations, documented by the Inspectional Services Department, on properties owned by the developer; no record of conviction for arson; and no unresolved fair housing complaints as determined by the Boston Fair Housing Commission.

C. The ability of the developer to meet the handicapped accessibility rules and regulations promulgated by the architectural Access Board pursuant to authority granted by Massachusetts General Laws, Chapter 22, 13A and Chapter 641 of the Acts of 1986, the Fair Housing Amendments Act of 1988, and Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 as amended.

D. The capacity, experience and financial strength of the developer.

E. The financial feasibility of the proposed development documented by development and operating pro formas as described in the attached forms.

F. The degree to which the development proposal is in harmony with the architectural style and characteristics of the neighborhood and complies with the design guidelines of this Request for Proposals.

G. The degree to which the development proposal has or can gain neighborhood support.

H. The degree to which the development proposal conforms to existing zoning requirements.

The BRA will determine the land value by independent appraisals in accordance with the BRA usual disposition procedures. Said land value will be adjusted downward by the appraisals to reflect the proposed reuses and all restrictions and controls placed on the property.

III DISPOSITION PROCEDURES

The Boston Redevelopment Authority requests that applicants submit proposals no later than 12:00 p.m. on Monday, August 26, 1991, to: Stephen Coyle, Director, Boston Redevelopment Authority, Room 910, City Hall, One City Hall Square, Boston, MA 02201.

All proposals must conform to the submission requirements and first stage guidelines outlined on the pages which follow. At any time, the BRA may request additional information from any applicant. Proposals maybe submitted for one or more of the parcels contained in the Request for Proposals.

A development team submitting proposals may be invited to make a formal presentation to the BRA during the initial phase of the selection process. If necessary, after reviewing each proposal, the BRA will select several finalists and request them to develop their proposal further.

The BRA will recommend tentative designation to the developer whose proposal best meets the criteria listed in this Request for Proposals. The proposal will be subject to subsequent stages of BRA development and design review prior to consideration for final designation.

Development proposals will be subject to all City of Boston zoning and building regulations, fair housing policies and procedures, as well as applicable state and city environmental reviews. Although the BRA is prepared to provide appropriate assistance, the developer will be responsible for the preparation of any environmental studies or reports which may be required.

The development will be assessed and taxed by the City of Boston under M.G.L. Chapter 59, Real Estate Assessment Procedures. The developer will agree to accept this parcel in an as-is condition. The BRA reserves the right to reject any and all proposals.

IV. SUBMISSION REQUIREMENTS

A. GENERAL SUBMISSION

Five copies of the developer's submission are required with reduced plans in an 8 1/2" x 11" format.

B. DEVELOPMENT, FINANCIAL AND GRAPHIC SUBMISSION

1. Development Submission

   a. A letter of interest must be included which introduces the development team, including the developer, architect, contractor and consultants.

   b. Relevant past experience of development team on projects of this size and scope.

   c. Developer's Statement of Public Disclosure, Developer's Statement of Qualifications and Financial Responsibility (Form HUD - 6004).

   d. Developer's Disclosure Concerning Beneficial Interest Required by Section 40J.

e. Developer's Statement of Qualifications and Financial Responsibility (Form 2).

f. Disclosure Statement.

2. Financial Submission

a. A summary of the proposal including proposed uses, proposed ownership structure and anticipated development schedule. Development and/or operating pro forma are required (See Pro Forma Requirements).

b. Letters of interest from a financial institution or source of funding for land acquisition, construction and permanent financing must be included.

3. Design Submission

a. Context plan at 1" = 100 ft., plus a photo collage, indicating the project's relationship to adjacent properties.

b. Site plan at a scale of 1" to 40'-0" illustrating the character and scope of the proposal. The site plan must include the first floor plan and identify pedestrian, vehicular and service access. Landscaping, ground plane materials, approximate finish topography, and amenities, where appropriate, should be indicated.

c. Unit plans (minimum scale: 1/8" = 1'-0") indicating unit type and layout, interior and exterior materials in sufficient detail to describe the character of the proposal.

d. Elevations at 1/16" to 1'-0" of all facades are required. Elevations along River Street and Gordon Avenue are required to illustrate the proposal in the context of adjacent structures.

e. A building and site section at 1" = 40'-0" illustrating the relationship between buildings and topography.

V. PARCEL DESCRIPTION AND ZONING PROCESS

The current zoning for these parcels is H-2. Any deviations from the ordinance will require Zoning Board of Appeals approval, as well as approvals, from the Boston Redevelopment Authority. The BRA recommends proposal submissions within current zoning regulations.

VI. DEVELOPMENT CONCEPT

The development concept envisions structures that blend well with the adjacent structures in terms of scale, size and relationship. The design should provide a development appropriate to these locations in the South End.

VII. DESIGN GUIDELINES

A. BUILDING ORIENTATION

1. The development should reflect local patterns of form, scale and building masses, directly accessible from the public way.

2. The structures should be oriented to the public way consistent with existing neighborhood patterns. In this way, the public facade will be consistent in proportion with existing buildings continuing the rhythm along the street.

C. PARKING

1. Parking is required at a ratio of .7 spaces per dwelling unit.

2. A minimum number of curb cuts is recommended with no parking in front yard setbacks.

XI. PRO FORMAS

Project _____ Date _____
Developer _____ Tel.#/Contact Person _____

RESIDENTIAL DEVELOPMENT PROGRAM

FORM OF OWNERSHIP
(Rental, Condominium, Cooperative) _____

TOTAL LAND SQUARE FOOTAGE _____

TOTAL UNITS _____
Mix of Units
Studio _____
1 Bed _____
2 Bed _____
Other _____

PARKING _____ spaces

TOTAL GROSS SQUARE FOOTAGE _____ GSF _____ NSF

Average Unit Size

Studio	_____ GSF	_____ NSF
1 Bed	_____ GSF	_____ NSF
2 BED	_____ GSF	_____ NSF
Other	_____ GSF	_____ NSF

Parking ____ GSF

COMMERCIAL DEVELOPMENT PROGRAM

TOTAL LAND SQUARE FOOTAGE _____

TOTAL GROSS SQUARE FOOTAGE _____
Office _____
Retail _____
Other (please specify) _____
Parking (if applicable) _____

TOTAL NET SQUARE FOOTAGE _____
Office _____
Retail _____
Other (please specify) _____

Project _____ Date _____
Developer _____ Tel.#/Contact Person _____

RESIDENTIAL CONDOMINIUM DEVELOPMENT PRO FORMA

(Estimates in 19__ Dollars)
(Provide phased information where necessary)

TOTAL HARD COSTS		$_____
Condominium Units ($ _____/GSF)	$_____	
Unit Finishes ($ _____/NSF)	_____	
Condominium Parking ($ _____/GSF)	_____	
(# of spaces)		
Site Costs ($ _____/GSF)	_____	
Premium Costs ($_____/GSF)	_____	
Other (specify)	_____	
TOTAL SOFT COSTS		$_____
Architect/Engineering	_____	
Marketing/Brokerage/Advertising	_____	
Developer's Fee	$_____	
Legal	_____	
Permits & Fees (specify)	_____	
Construction Period Costs		
Construction Loan Interest	_____	
(_____ mos. @_____ % with		
average balance of		
$ _____)	_____	
Financing Fees	_____	
Real Estate Taxes and Linkage		
during Construction (__ mos.)	_____	
Sales Period Costs	$_____	
Loan Interest		
(_____ mos. @ ____% with		
average balance of		
$_____)	_____	
Sale Period Real Estate Taxes		
(_____ mos.)	_____	
Sale Period Operating Expenses	_____	
Other (specify)	_____	
Other Related Costs (specify)	$_____	
CONTINGENCY (____% of $_____)	$_____	
TOTAL CONDOMINIUM DEVELOPMENT COSTS		$_____
Soft Costs as % Hard Costs	_____	
Soft Costs as % TDC	_____	

Project _____ Date _____
Developer _____ Tel.#/Contact Person _____

CONDOMINIUM SALES PRO FORMA

(Estimates in 19__ Dollars)
(Use __% inflation factor 19__)

CONDOMINIUM UNITS

Gross Sales Proceeds		$_____
Gross Condominium Sales/NSF	$_____	
Less Total Condominium Units Development Cost		(_____)
Total Condominium Units Cost/NSF	$_____	
Net Profit (Before Taxes)		_____
Return on Gross Sales Proceeds (Net Profit/Gross Sales Proceeds)		_____%

CONDOMINIUM PARKING SPACES

Gross Sales Proceeds		$_____
Gross Parking Sales/Space	$_____	
Less Total Condominium Parking Development Cost		(_____)
Total Parking Cost/Space	$_____	
Net Profit (Before Taxes)		$_____
Return on Gross Sales Proceeds (Net Profit/Gross Sales Proceeds)		_____%

TOTAL SALES

Total Condominium Gross Sales Proceeds	$_____
Less Total Condominium Development Costs	(_____)
Net Profit (Before Taxes)	$_____
Total Return on Gross Condo Sales Proceeds (Net Profit/Total Gross Sales Proceeds)	_____%
Return on Equity	_____%

Equity Participation (Amount and % of Total Condominium Cost) $_____ (___ %)

ЗОНИРОВАНИЕ: СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПОРТОВЫЙ РАЙОН САУТ СТРИТ

88-00 Основные задачи

Специальный портовый район Саут Стрит, в дальнейшем именуемый как «район», границы которого установлены данным решением, должен служить для развития и охраны здоровья населения, общего благосостояния и качества жизни, и выполнять положения недавно обновленного плана по городской перестройке района Саут Ист Бруклин Бридж. Основными задачами , в частности, являются

а. способствование сохранению, реставрации и, в отельных случаях, перезастройке имущества и строений в районе Саут Ист Бруклин Бридж с целью превращения портового района Саут Стрит в специальную зону для отдыха, культуры и коммерческой торговли;
б. сохранение и реставрация строений Шермерон Роу, согласно решению комиссии по сохранению архитектурных памятников города Нью Йорка;
в. обеспечение использования района Саут Стрит в качестве района, где расположены небольшие реставрированные исторические здания, выходящие к береговой линии; района, который способен предоставить все возможности для отдыха и имеет для этого все необходимые учреждения, чтобы горожане смогли найти место отдыха от суеты административных районов нижнего Манхеттена;
г. для реализации вышеупомянутых целей, дать возможность передачи «прав на застройку» «отчуждаемых участков» в портовом районе в соответствии с положениями, действующими для этого района;
д. обеспечение наиболее рационального использования земли в соответствии с планом по городскому обновлению, и, таким образом, сохранить и повысить ценность данной земли и строений, защитив, таким образом, городские налоговые поступления.

88-01

Общие положения

Если это не оговорено особо в положениях, действующих для данного Района, для него действуют общие правила по зонированию районов.

88-02

Принятые термины

Для удобства, термины взятые в кавычки в тексте объясняются в разделе 12-10 (Термины), 88-00 (Основные задачи) и 88-02 (Термины)

Права на застройку

Основная максимально разрешенная незастроенная «поверхностная площадь» для »отчуждаемого участка» определенная районными положениями; не должна включать дополнительную «поверхностную площадь» разрешенную для «площадок», аркад, или открытых мест не соединенных с «площадками», или иное другое преимущество, по праву или по специальному разрешению. Улицы расположенные внутри Района, которые были закрыты, прерваны, частично или полностью, часть пространства которых была прервана или закрыта в соответствии с разделом E15-3.0 Административного Кодекса должны иметь приданные этой закрытой части или пространства основную максимально разрешенную «поверхностную площадь», разрешенную внутри зонированного района внутри которого расположены такие улицы. «Площадь участка» прерванного или закрытого объема пространства должна измеряться рабочей площадью улицы, которая лежит
под, и внутри такого закрытого или прерванного объема.

Отчуждаемый участок

«Участок для зонирования» и закрытые или прерванные части улиц или воздушного пространства над улицами, которые определяются как «отчуждаемые участки» на Районной Карте по Передаче, на которой застройка регулируется контрактом, арендой, постановлением, декларацией, или иначе, для обеспечения соответствия с целями этого Района, и от которого могут быть переданы права на застройку. Такие «участки для зонирования» и закрытые части улиц или воздушного пространства над улицами определяются на этой Карте как Участки 6, 7 и 9.

Лицо

Отдельное лицо, корпорация (инкорпорированная для бизнеса, общественных целей или не-доходное предприятие, или еще кто-либо), партнеры, залоговая фирма, организация, иная другая ассоциация или комбинированная организация.

Получающий участок

«Участок для зонирования» определенный на Карте по Передаче, к которому добавляются «права на застройку» Такие участки обозначены на Карте под номерами 1, 8, 15, 16, 20, и 21.

Специальный портовый район Саут Стрит
(повторение из раздела 12-10)

«Специальный портовый район Саут Стрит» является специальным районом, обозначаемым буквой «С», в котором применяются положения изложенные в Статье VIII, Глава 8.

16V

«Специальный портовый район Саут Стрит»изображен на картах наложенным на другие районы, и правила к нему относящиеся дополняют и изменяют те правила, которые применяются для районов, на которые он наложен.

88-03

Районная карта по передаче

Районная карта по передаче, находящаяся в приложении А и являющаяся его неотъемлемой частью, показывает каждый «отчуждаемый участок» и «получающий участок» внутри Района.

88-04

Передача прав на застройку от отчуждаемых участков

«Права на застройку» от каждого «отчуждаемого участка» могут быть перенесены, или переданы иным способом а) напрямую «получающему участку» или б) «лицу» для дальнейшего распоряжения им в пользу «получающего участка», и все это в соответствии с положениями данного «Района», за исключением «зонируемых участков» обозначенных на Районной Карте Передачи цифрами 6,7, и 9, для которых «права на застройку» не превышают а) количество, равное «площади участка» каждого из данных «участков для зонирования», умноженных на 5, или б) общую «поверхностную площадь» всех существующих «зданий» на любом из этих «участков для зонирования». Городская комиссия по планированию должна засвидетельствовать подобную начальную передачу от «отчуждаемых участков». Любое «лицо» может передать свои права на застройку целиком, или частично, другому «лицу», однако такие «права на застройку» могут быть использованы только для «застройки» на «получающем участке».

88-05

Передача прав на застройку получающему участку

Все, или часть прав на застройку переданных от «отчуждаемого участка», могут быть приданы «поверхностной площади» всех, или части «получающих участков», но в количестве, которое не превышает коэффициент 10 квадратных футов «прав на застройку» на каждый квадратный фут «площади участка» «получающего участка», если только в отношении «получающего участка», имеющего «площадь участка» меньше 30.000 квадратных футов, общая «пропорция поверхностной площади» на таком «получающем участке» не должна превышать «пропорцию поверхностной площади» в 21.6. «Права на застройку» передаваемые «получающему участку» могут быть применены к застройке «смешанного здания» для увеличения «поверхностной

площади» «жилой», «коммерческой», и «общественной» части частей такого «здания», так что максимальная «поверхностная площадь» для такого здания будет увеличена посредством переданных «прав на застройку». «Пропорция поверхностной площади» «жилого здания» не должна, однако, превышать 12.0. Городская комиссия по планированию должна заверить тот факт, что предлагаемая застройка, которая использует подобное переданное «право на застройку» соответствует положениям и ограничениям, изложенным в Плане Городской Застройки.

88-06

Конвертация переданных прав на застройку в этажное покрытие

«Права на застройку», переданные «получающему участку» могут быть конвертированы в повышенное этажное покрытие на «получающем участке», так что максимальный процент «площади участка», которая может быть занята башней на таком «получающем участке» будет составлять сумму 40 процентов, плюс одна-вторая одного процента на каждый .1, на которую «пропорция общей поверхностной площади» на «получающем участке» будет превышать «пропорцию поверхностной площади» в 21.6, если а) «застройка» на «получающем участке» достигла минимальной «пропорции поверхностной площади» в 18.0, и если б) покрытие этажностью на таком «получающем участке» не превышает 55 процентов.

88-07

Поэтапная регистрация

Во время передачи «прав на застройку» от «отчуждаемого участка», в записях должна быть произведена регистрация и индексация по отношению к «отчуждаемому участку» от которого отчуждается «поверхностная площадь», конкретного инструмента по отчуждению «поверхностной площади» и запрещающая строительство на «зонированном участке» от которого отчуждена «поверхностная площадь» , любого «здания» или «структуры», которая будет имеет «поверхностную площадь» превышающую уже существующую на «зонированном участке» после отнятия отчужденной «поверхностной площади», и это положение должно действовать в течении последующих 99 лет; и во время придания «прав на застройку» «получающему участку» согласно разделу 88-05, должна быть произведена запись в земельной книге относительно документа, согласно которому «поверхностная площадь» передается «получающему участку», и определяющая «отчуждаемый участок» (путем налоговой индексации, номера участка и описания), от которого отчуждена «поверхностная площадь». Заверенная копия такого инструмента должна быть передана в Комиссию по Городскому Планированию и после ее регистрации.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МЭРИИ No 39

20 февраля 1967 года

УЧРЕЖДЕНИЕ ОФИСА ПО ЗАСТРОЙКЕ НИЖНЕГО МАНХЕТТЕНА

Поскольку Плановая комиссия одобрила доклад под названием План Нижнего Манхеттена, относительно застройки района в основном ограниченного Канал Стрит, Беттери, рекой Гудзон и Ист Ривер, и рекомендуя Городу предпринять конкретное действие по этому плану;

Поскольку план имеет три широких компонента, каждый из которых подпадает под юрисдикцию и компетенцию агентства городского правительства;

- развитие новых транспортных и других объектов, которое должно быть осуществлено управлением транспорта и его отделами;
- жилая застройка и строительство вспомогательных объектов для обслуживания населения района, осуществляемая управлением по жилищному строительству;
- развитие коммерческой и промышленной структуры и передислокация существующих промышленных объектов так, чтобы оказать поддержку и укрепить существующую экономическую ориентацию района, что должно быть осуществлено корпорацией Нью Йорка по общественному развитию города.

Поскольку городская администрация намерена поддерживать использование частными структурами их инициативы и капитала в процессе конструктивного сотрудничества с городским правительством.

Поскольку полномочия по принятию решений относительно координации деятельности различных ведомств принадлежат исключительно мэрии, согласно этим полномочиям, я, мэр города Нью Йорк, постановляю:

Раздел 1. В мэрии Нью Йорка основать офис по развитию и застройке нижнего Манхеттена, возглавляемый директором по застройке нижнего Манхеттена, который будет действовать в интересах мера города

Раздел 2. Права и обязанности директора - директор имеет следующие права и обязанности в отношении планирования и застройки:

а. полная ответственность за исполнение плана по нижнему Манхеттену используя привлеченные к этому ведомства, и координацию их деятельности;

б. обязанность работать в тесном контакте с различными частными организациями вовлеченными в план по нижнему Манхеттену;

в. подготавливать рекомендации и помогать городскому правительству и его ведомствам, включая управление по жилищному строительству, корпорацию по застройке, управление транспорта, в разработке подробных планов и графиков по развитию и перестройке нижнего Манхеттена;

г. изучать и давать рекомендации относительно городского бюджета по капитальным расходам и развитию;

е. подготавливать обзоры и рекомендации относительно городского бюджета по капитальным расходам и развитию;

ж. осуществлять связь между мэром и городскими ведомствами и застройщиками;

з. нанимать персонал, назначать советников и группы советников и иметь консультантов по всем юридическим законам , относящимся к своей деятельности;

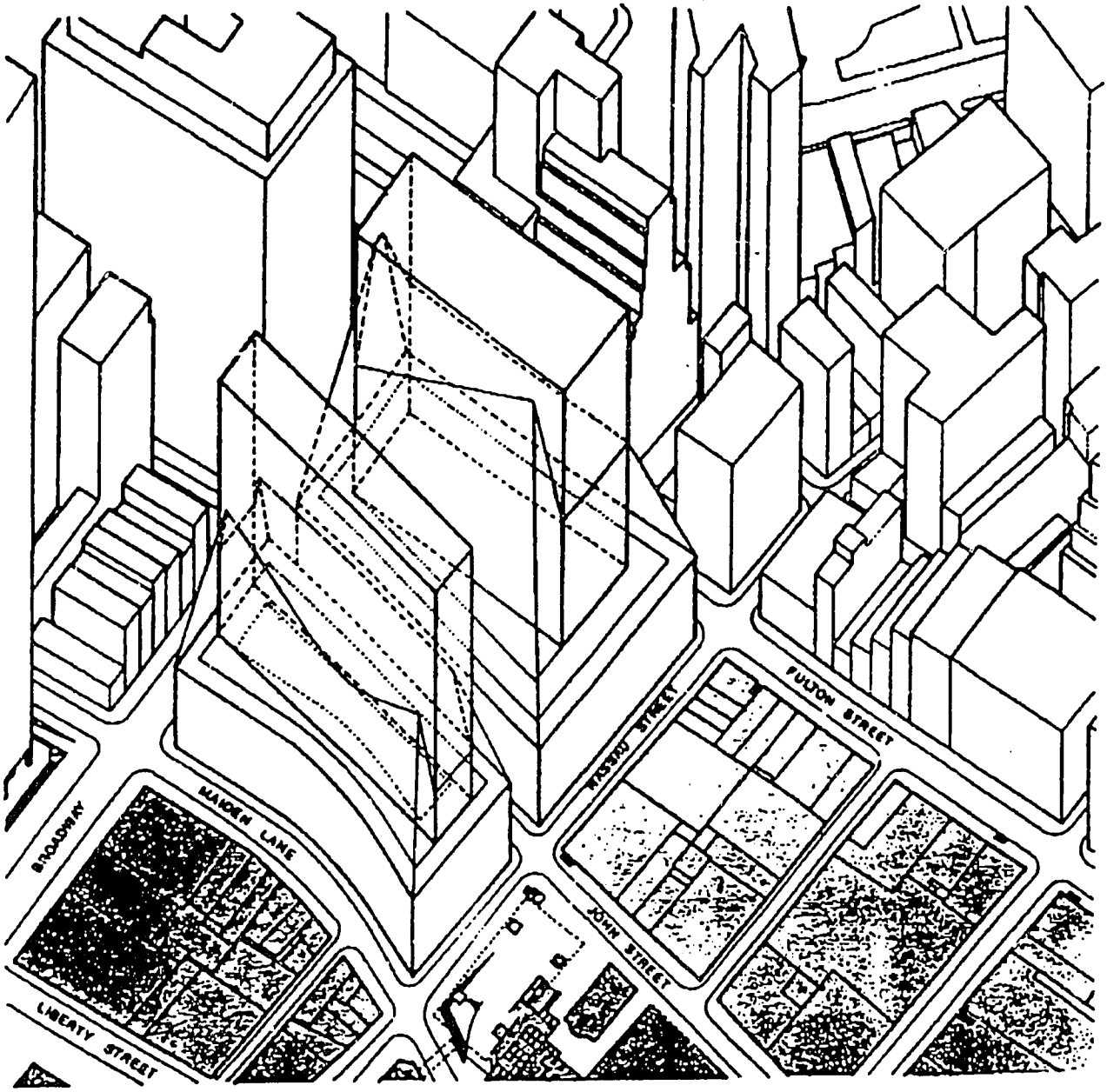
Раздел 3. Ведомства, вовлеченные в сотрудничество по проекту: городские службы ответственные за обеспечение общественного обслуживания нижнего Манхеттена, включая управление по жилищному строительству, управление транспорта, корпорация по общественному развитию, и департаменты планирования, дорог, общественных работ, парков, уличного движения, водоснабжения, газового и электроснабжения, морское и авиационное управление, должны сотрудничать с директором по застройке нижнего Манхеттена в осуществлении его функций и обязанностей, изложенных выше.

Раздел 4. Вступление постановления в силу. Постановление вступает в силу с момента подписания.

Джон Линдсей, Мэр города Нью Йорк

==========

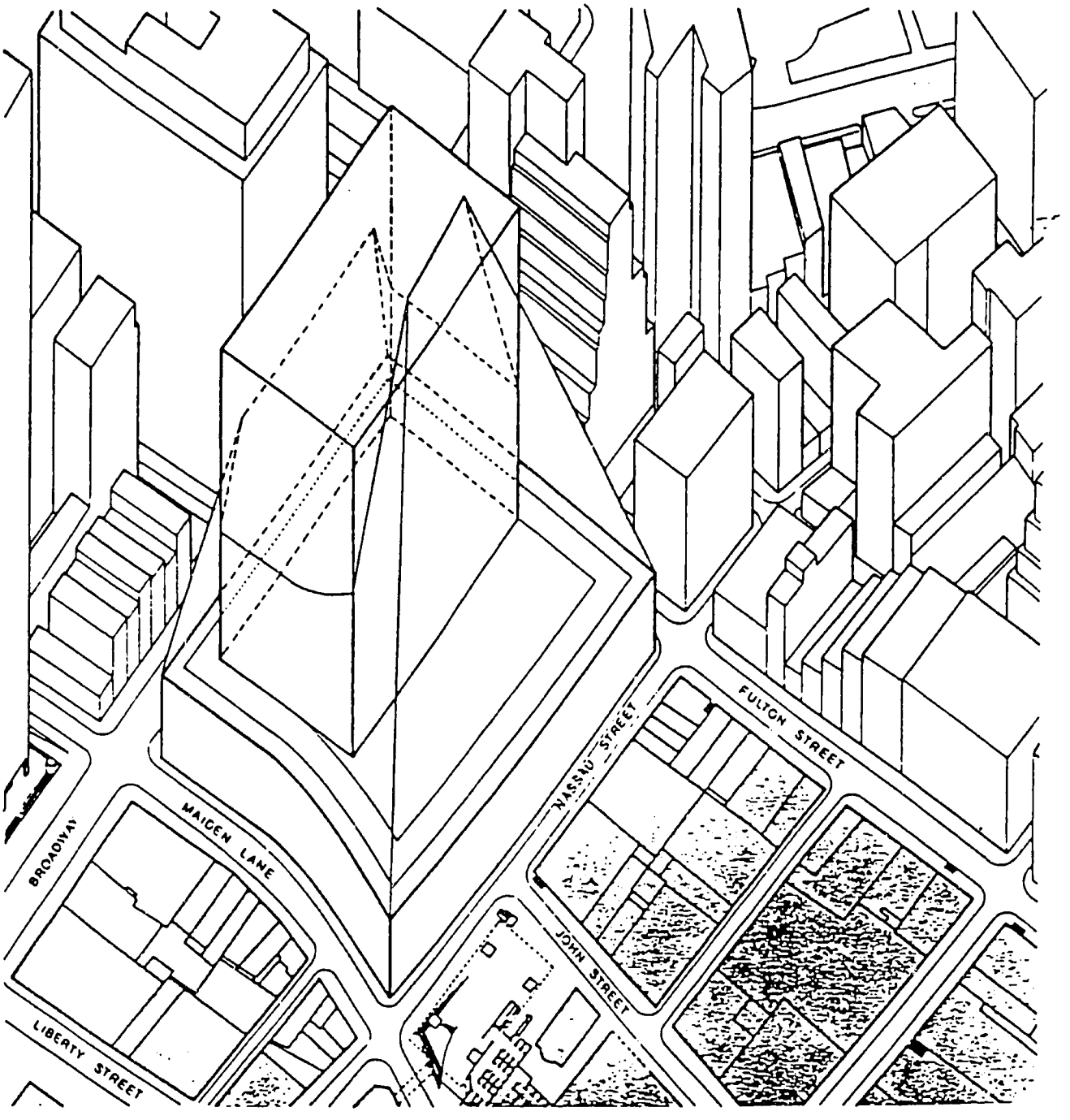
NASSAU-FULTON - SITES 16, 17 & 19



ЗОНИРОВАНИЕ НАССАУ-ФУЛТОН КОРПУС ЗДАНИЯ 1

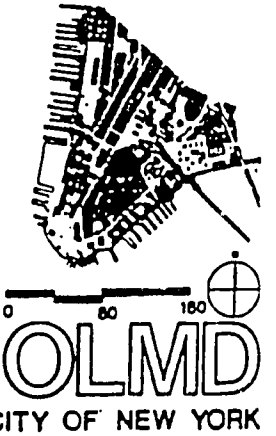
На данной схеме обозначен вероятный объемный проект зонирования строительных площадок 16 и 17 в случае, если застройка каждого участка будет производиться в отдельности. На данной иллюстрации изображено здание с нормой плотности застройки 15.0, занимающее 100% зонируемого участка. Строения состоят из фундамента, соответствующего установленной обязательной норме высоты отступа - 85 футов, и башни сверху, на которую отводится 40%. Несмотря на то, что некоторую дополнительную полезную площадь можно получить за счет развития проекта на уровне открытого воздушного пространства, для создания удовлетворяющего рыночным условиям этажа офисных помещений на участке 16 необходима модификация первоначального объемного проекта зонирования. Застройка участков по отдельности не дает возможности проявить вариативную гибкость при принятии во внимание требований по городскому проектированию.

OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK



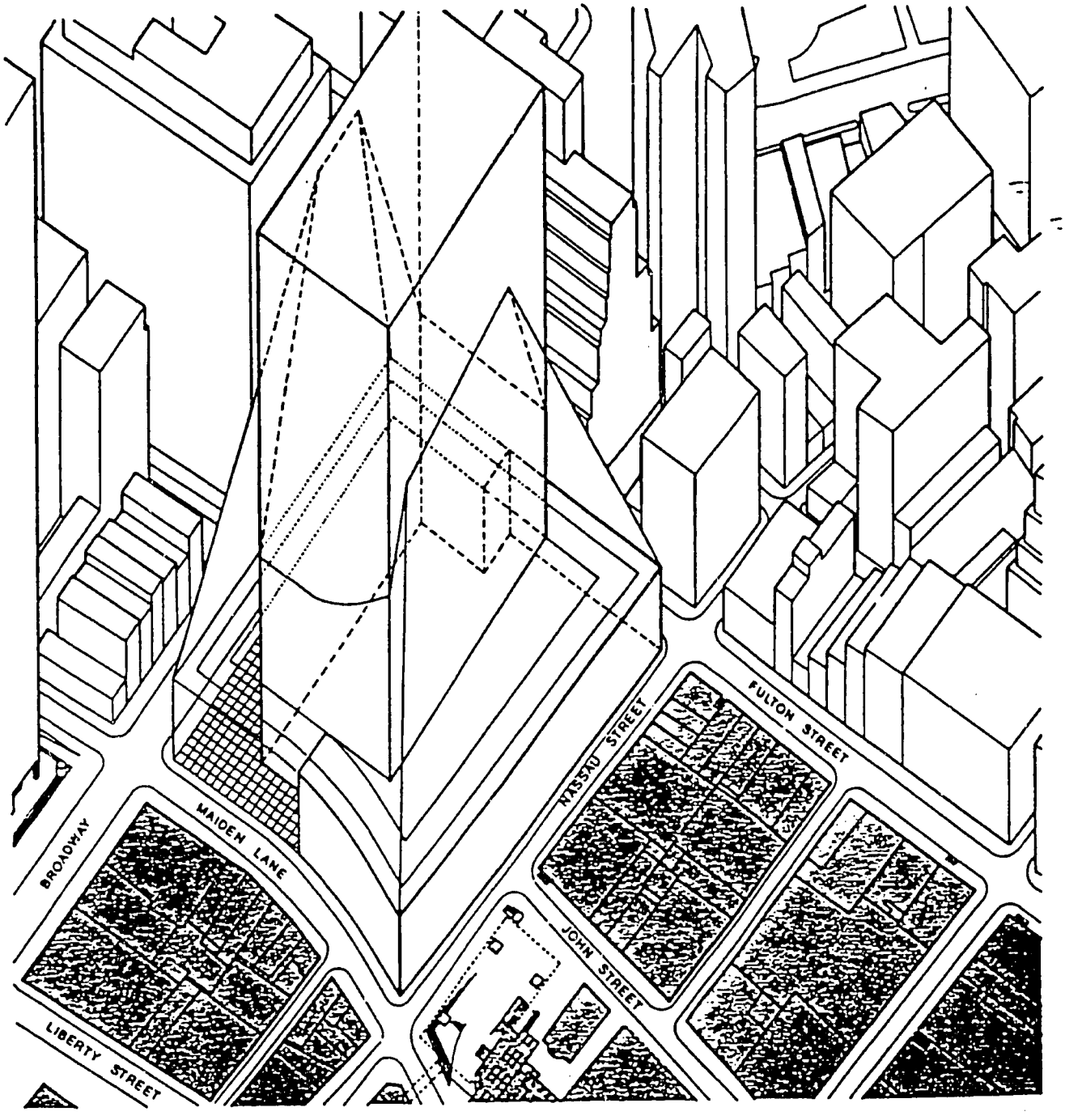
ЗОНИРОВАНИЕ НАССАУ-ФУЛТОН КОРПУС ЗДАНИЯ 2

На данной схеме обозначен вероятный объемный проект зонирования строительных площадок 16 и 17 в случае, если они будут объединены в строительный суперблок, при включении в строительную площадку закрытого участка улицы Джон Стрит. На данной иллюстрации изображено здание с нормой плотности застройки 15.0, занимающее 100% суперблока. Строение состоит из фундамента, соответствующего установленной обязательной норме высоты отступа - 85 футов, и башни сверху, на которую отводится 40%. Величина площади каждого этажа башни значительна - 56 377 квадратных футов. Несмотря на то, что передний фасад, пригодный для расположения розничной торговли, сохраняется, улица Джон Стрит - важное звено пересечения потоков пешеходного движения - ликвидируется.



OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK

NASSAU-FULTON - SITES 16, 17 & 19

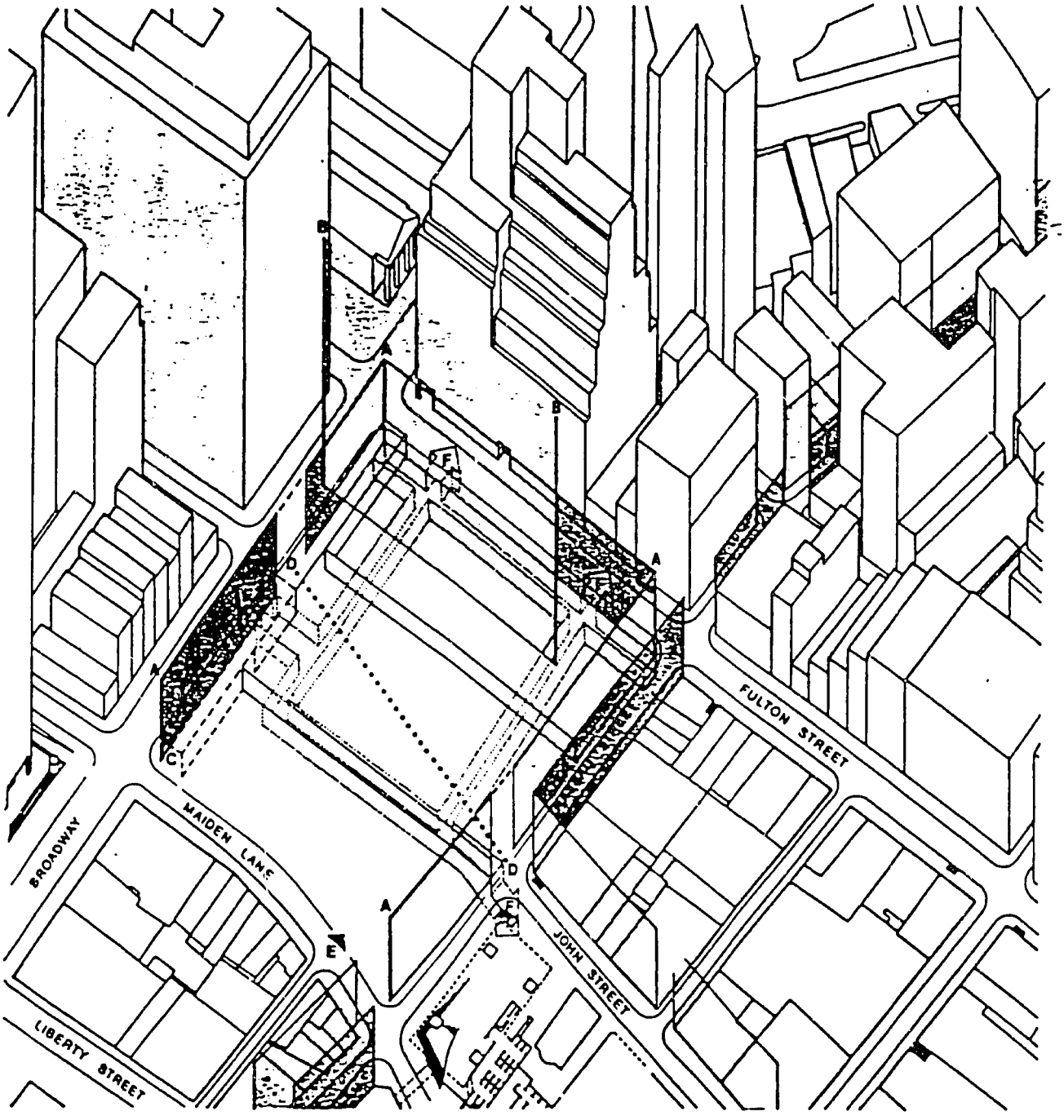


ЗОНИРОВАНИЕ НАССАУ-ФУЛТОН КОРПУС ЗДАНИЯ 3

На данный иллюстрации изображен объемный проект зонирования предложенного строительного суперблока, увеличенный до 18.0 по норме плотности застройки. Застройка может быть увеличена на 20% по сравнению с нормой 15.0 путем присоединения объекта, оговоренного в решению по зонированию. В данном случае площадка типа "плаца", занимающая 42 283 квадратных фута пространства и 30% строительной площадки, расценивается как дополнительные 3.0 нормы плотности застройки. Однако, за счет площадки ликвидируются два квартала фасада с расположением точек розничной торговли по Бродвею. Такое расположение корпуса по южно-северной оси также перекрывает сообщение между частями города по проходу Джон Стрит. Закрытие доступа к улице Джон Стрит должно быть основано на факте поддержания пешеходного движения между улицами Нассау Стрит и Бродвей.

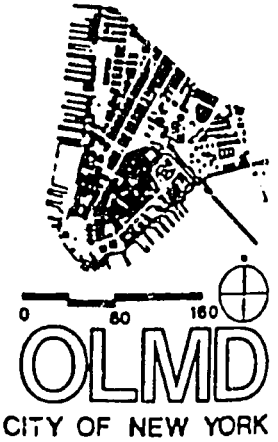
OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK

NASSAU-FULTON - SITES 16, 17 & 19

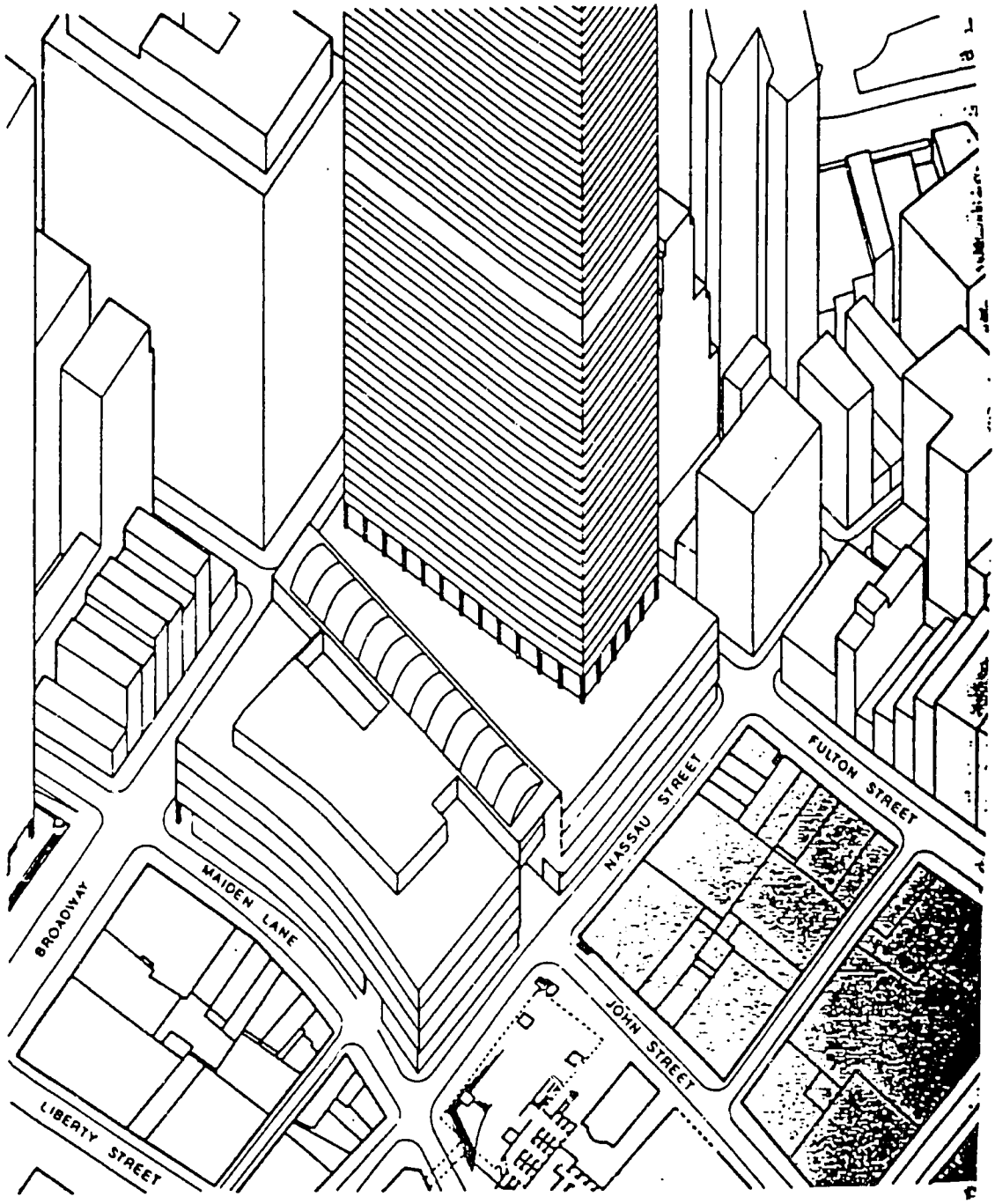


НАССАУ-ФУЛТОН

A. Строить до линии, совпадающей с границей участка, обязательная высота - 85 футов.
B. Строить до уровня, параллельного южному фасаду здания Эй Ти энд Ти.
C. Пассаж вдоль Бродвея.
D. Сквозной пешеходный проход между улицами Джон Стрит и Дей Стрит.
E. Доступ к местам автомобильной стоянки и погрузки ниже уровня поверхности земли.
F. Стрелками (пунктирная линия) обозначено местоположение основных входов в метро на уровне вестибюлей.

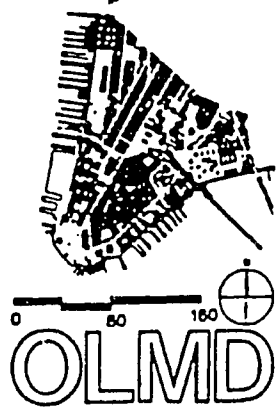


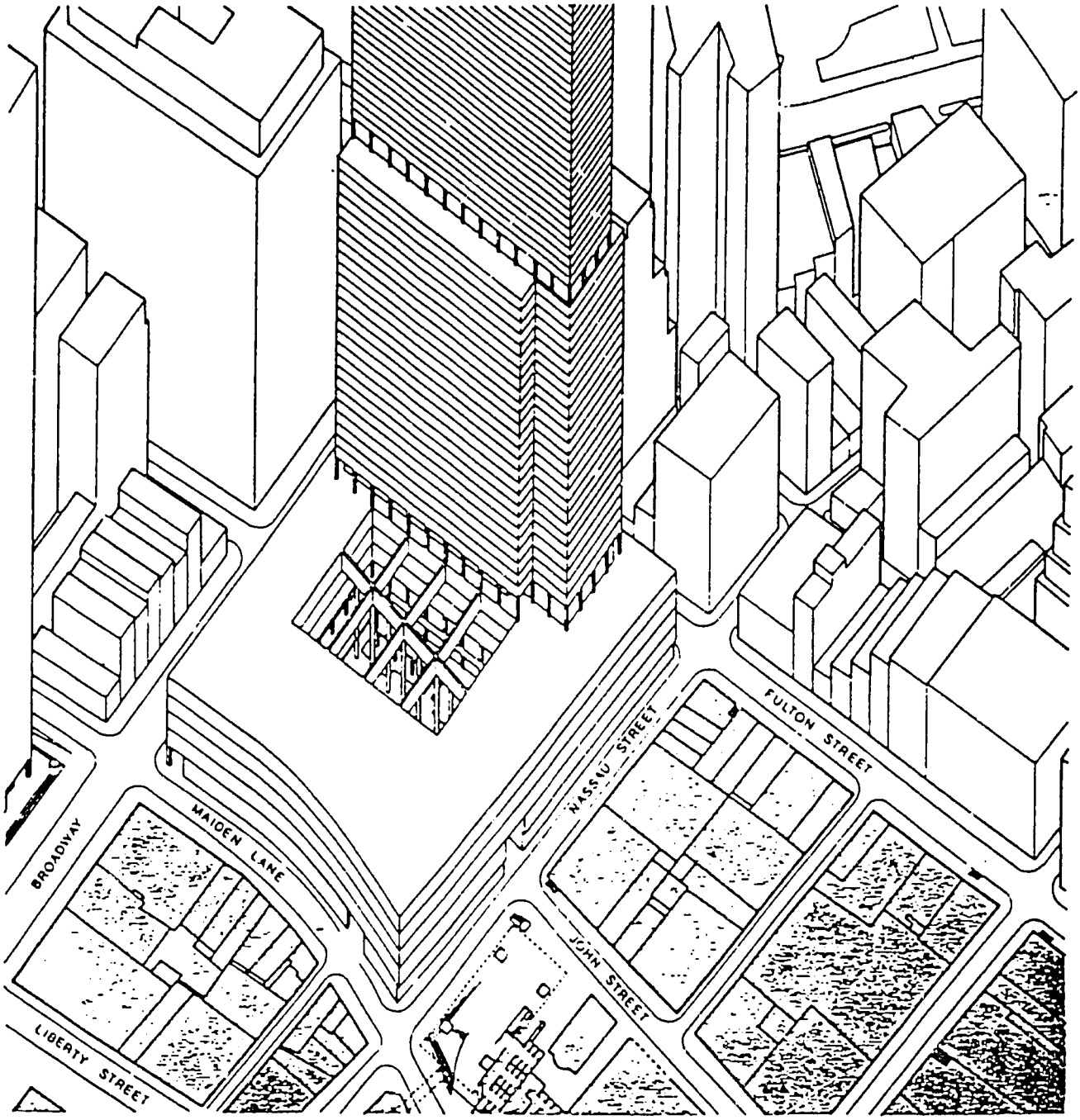
OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK



НАССАУ-ФУЛТОН СХЕМА А

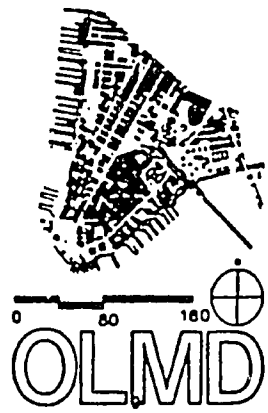
Данное предложение по застройке, действующее в рамках рекомендуемых для данной строительной площадки параметров городского проектирования, включает специальное пространство осуществления розничной торговли и два универсальных магазина, выходящих на крытую пешеходную улицу, пересекающую строительную площадку и соединяющую улицу Нассау Стрит с Бродвеем. Фундамент строения возведен при высоте отступа в 85 футов и включает в себя магазины, выходящие на улицы Нассау Стрит, Фултон Стрит и Бродвей. На северной части строительной площадки возведена башня с общей площадью расположенного выше уровня фундамента офисного пространства, равной 2 108 000 квадратных футов. Проект в целом будет построен до 18 по норме плотности застройки.





НАССАУ-ФУЛТОН СХЕМА Б

Второе предложение выдвигает проект, разработанный с целью демонстрации возможностей альтернативной застройки, производимой в рамках основных положений городского проектирования. Как видно из данной схемы, верхняя половина башни превращена в жилую часть, где располагаются квартиры. Фойе жилой части дома будет расположено не на Фултон Стрит и отделено от вестибюля офисов. Соединяющая центральная часть будет выполнена скорее в виде крытого атриума, нежели пешеходной улицы.



OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK

Zoning: Special South Street Seaport District

88-00 GENERAL PURPOSES

The *Special South Street Seaport District* (hereinafter also referred to as the "District") established in this resolution is designed to promote and protect public health, safety, general welfare and amenity and to implement the provisions of the Brooklyn Bridge Southeast Urban Renewal Plan, as amended (the "Urban Renewal Plan"). These general goals include, among other, the following purposes:

(a) To encourage the preservation, restoration and, in certain cases, redevelopment of real property and buildings thereon within the Brooklyn Bridge Southeast Urban Renewal Area into a south street seaport environmental museum having associated cultural, recreational and retail activities;

(b) To preserve and encourage the restoration of the Schermerhorn Row Landmark Buildings which have been so designated by the New York City Landmarks Preservation Commission;

(c) To assure the use of the south street seaport area as an area of small historic and restored buildings, open to the waterfront, having a high proportion of public spaces and amenities which would serve as an urban retreat from the neighboring commercial office buildings and activity of lower Manhattan;

(d) As a means of accomplishing the aforesaid purposes, to permit the transfer and disposition of *development rights* from designated *granting lots* in the seaport area to south street commercial development in a manner consistent with the provisions of this District; and

(e) To promote the most desirable use of land in accordance with the Urban Renewal Plan and thus to conserve and enhance the value of land and buildings, and thereby protect the City's tax revenues.

88-01

General Provisions

Except as modified by the express provisions of this *District*, the regulations of the underlying zoning districts remain in effect.

88-02

Definitions

For purposes of this Chapter, matter in italics is defined in Sections 12-10 (Definitions), 88.00 (General Purposes), or 88-02 (Definitions).

Development Rights

The basic maximum permitted *floor area* for a *granting* lot if it were undeveloped allowed by the applicable district *floor area* regulations and shall not include any additional *floor area* allowed for *plazas*, arcades, or plaza-connected open areas or any other form of bonus whether by right or special permit. Streets located within the *District* which have been closed or discontinued in whole, part or whose air space has been closed or discontinued pursuant to Section E15-3.0 of the Administrative Code shall have attributed to such closed area or closed air space the basic maximum permitted *floor area* allowed within the underlying zoning district within which such streets are situated. The *lot area* of a closed or discontinued volume of air space shall be measured by the area of the bed of the street lying below and within such closed or discontinued volume.

Granting Lot

A *zoning lot* and closed or discontinued portions of streets or air space over streets which are identified as *granting lots* on the Transfer District Map upon which development is regulated by contract, lease, covenant, declaration or otherwise to assure compliance with the purposes of this District and from which development rights may be transferred. Such *zoning lots* and closed portions of streets or air space over streets are identified on such Map as Parcels 6, 7 and 9 and the adjacent hatched street areas.

Person

An individual, corporation (whether incorporated for business, public benefit or not-for-profit purposes or otherwise), partnership, trust firm, organization, other association or any combination thereof.

Receiving Lot

A *zoning lot* identified on the Transfer District Map to which *development rights* may be added. Such receiving lots are identified on such Map as Parcels 1, 8, 15, 16, 20 and 21.

Special South Street Seaport District
(repeated from Section 12-10)

The "Special South Street Seaport District" is a Special Purpose District designated by the letter "S", in which special regulations set forth in Article VIII, Chapter 8 apply.

The *Special South Street Seaport District* appears on the zoning maps superimposed on other districts, and its regulations supplement and modify those of the districts on which it is superimposed.

88-03

Transfer District Map

The Transfer District Map, attached hereto as Appendix A and made an integral part hereof, sets forth each *granting lot* and *receiving lot* within the *District*.

88-04

Transfer of Development Rights from Granting Lots

Development rights from each of the *granting lots* may be conveyed, or otherwise disposed of (i) directly to a *receiving lot* or (ii) to a *person* for subsequent disposition to a *receiving lot*, all in accordance with the provisions of this *District*, except that with respect to *zoning lots* located on Parcels 6, 7 and 9, as identified on the Transfer District Map, only those *development rights* in excess of (a) an amount equal to the product of the *Lot area* of each of such *zoning lots* multiplied by 5 or (b) the total *floor area* of all existing *buildings* on any such *zoning lot*, whichever excess amount is smaller, may be so conveyed or otherwise, disposed of. The City Planning Commission shall certify such initial transfer from the *granting lots*. Any *person* may convey its interest in all or a portion of such *development rights* to another *person* but such *development rights* may only be used for a *development* on a *receiving lot*.

88-05

Addition of Development Rights to Receiving Lots

All or any portion of the *development rights* transferred from a *granting lot* may be added to the *floor area* of all or any one of the *receiving lots* in an amount not to exceed the ratio of 10 square feet of *development rights* to each square foot of *lot area* of such *receiving lot*, except that with respect to a *receiving lot* having a *lot area* of less than 30,000 square feet, the total *floor area ratio* on such *receiving lot* shall not exceed a *floor area ratio* of 21.6. *Development rights* transferred to a *receiving lot* may be applied to the *development* of a *mixed building* to increase the *floor area* of the *residential, commercial,* and/or *community facility* portions of such *building* so that the maximum *floor area* for such *building* may be increased by the aggregate of *development rights* so transferred. In no event shall the *floor area ratio* of a *residential building* or portion thereof exceed 12.0. The City Planning Commission shall certify that the proposed development which utilizes such transferred *development rights* conforms to the regulations and controls of the Urban Renewal Plan.

88-06

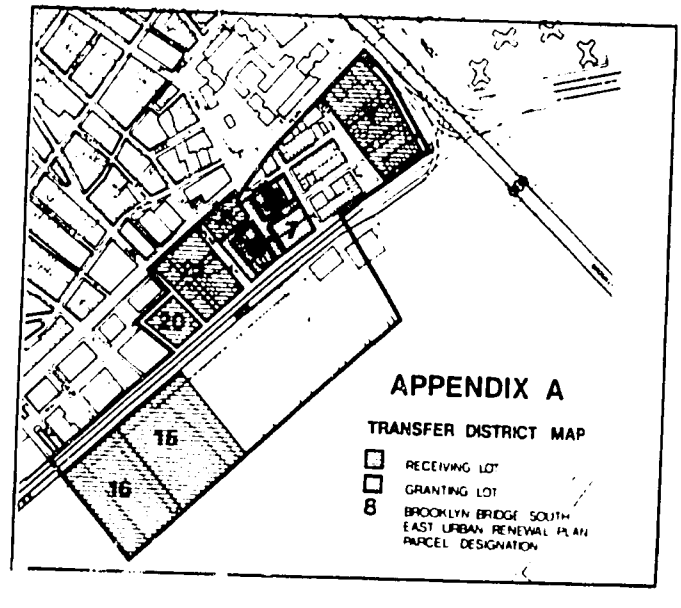
Conversion of Transferred Development Rights into Tower Coverage

Development rights transferred to a *receiving lot* may be converted into increased tower coverage on such *receiving lot* so that the maximum percent of *lot area* which may be occupied by a tower on such *receiving lot* shall be the sum of 40 percent plus one-half of one percent for every .1 by which the *total floor area ratio* on such *receiving lot* would exceed a *floor area ratio* of 21.6, provided (a) the *development* on such *receiving lot* has achieved a minimum *floor area ratio* of 18.0 and (b) tower coverage on such *receiving lot* will not exceed 55 percent.

88-07

Recordation

At the time of transfer of *development rights* from a *granting lot*, there shall be recorded in the land records, and indexed against such *granting lot* from which *floor area* is removed, an instrument removing such *floor area* and prohibiting construction on the *zoning lot* from which the *floor area* is taken of any *building or other structure* which would contain a *floor area* in excess of that still available to the *zoning lot* after deducting the *floor area* removed, such prohibition to be noncancellable for 99 years; and at the time of the addition of *development rights* to a *receiving lot* as provided in Section 88-05, there shall be recorded in the land records, and indexed against such *receiving lot* to which *floor area* is added, an instrument transferring the *floor area* to the *receiving lot* benefitted and identifying the *granting lot* (by tax block and lot number and description) from which the *floor area* has been removed. A certified copy of such instruments shall be submitted to the City Planning Commission upon recordation thereof.



NASSAU-FULTON - SITES 16, 17 & 19

NASSAU - FULTON

16 BLOCK 65

Lot	1	Harvey L. Levine et. al.	3,359 sq. ft.
Lot	2	Ullman Rlty. Co.	1,065 sq. ft.
Lot	4	Harvey L. Levine	3,320 sq. ft.
Lot	6	Coll. Ref. Dutch Church	4,231 sq. ft.
Lot	7	Melvin S. Heller et. al.	9,066 sq. ft.
Lot	10	Aaron Levine Est.	4,792 sq. ft.
Lot	15	Harvey L. Levine	1,332 sq. ft.
Lot	16	Maiden Lane Corp.	1,288 sq. ft.
Lot	17	Harvey L. Levine et. al.	10,756 sq. ft.
Lot	18	Aaron Levine Est.	2,732 sq. ft.
Lot	19	Gotham Estates	4,739 sq. ft.
Lot	20	Aaron Levine Est.	2,994 sq. ft.
Lot	22	20 John St. Corp	1,607 sq. ft.
Lot	24	Bankers Federal S&L Assoc.	3,325 sq. ft.
			54,606 sq. ft.
Area of John St. between site 16 & 17			16,537 sq. ft.

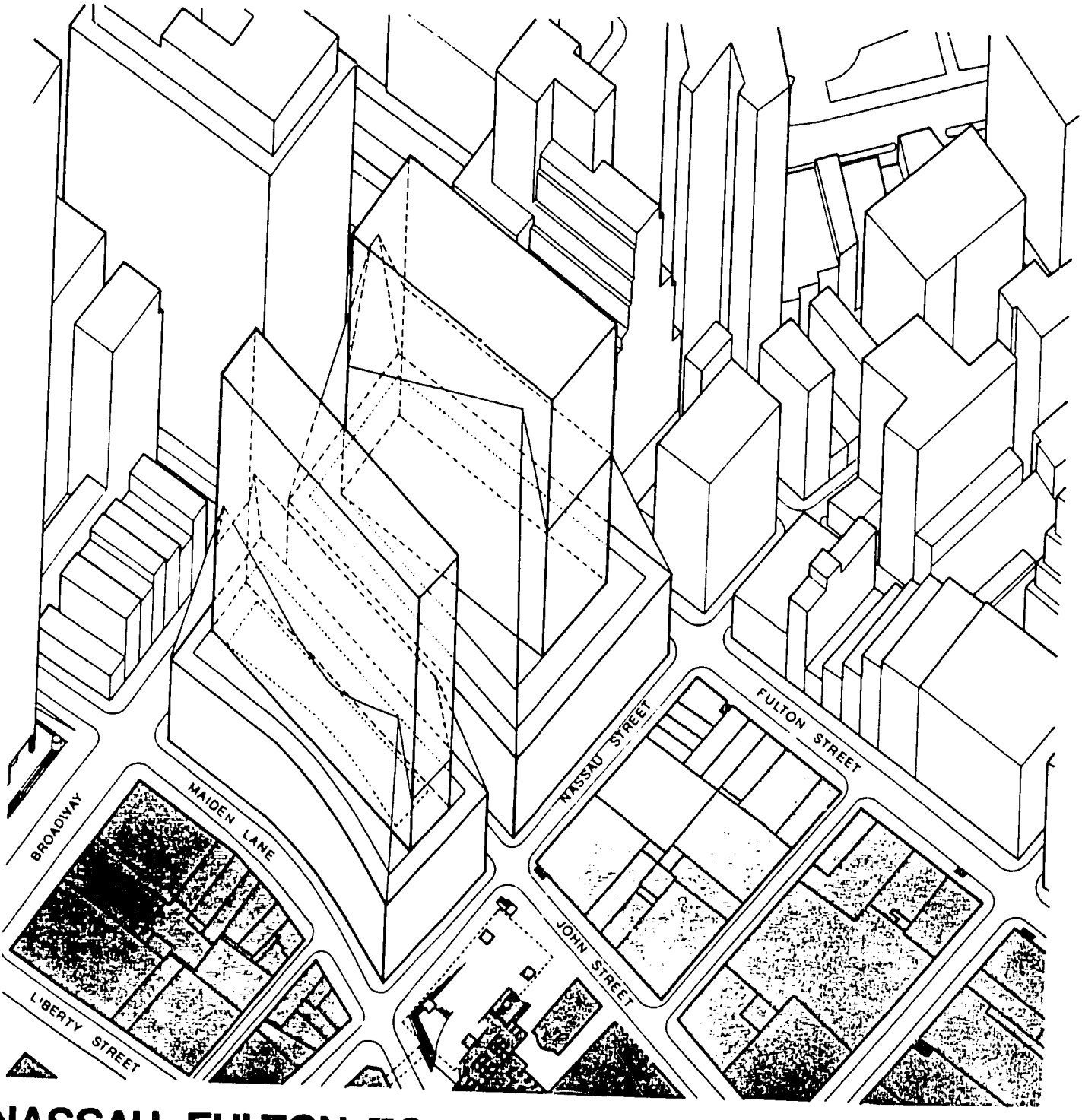
17 BLOCK 79

Lot	1	Bewey Rlty. Corp.	6,065 sq. ft.
Lot	2	85 Nassau Co.	2,827 sq. ft.
Lot	3	Chas. F. Stout et. al.	2,714 sq. ft.
Lot	4	Goldsmith Bros. (Lessee)	10,562 sq. ft.
Lot	8	29 John Street Assoc.	5,035 sq. ft.
Lot	10	17 Rlty Co.	10,060 sq. ft.
Lot	14	John St. Rlty. Co.	3,173 sq. ft.
Lot	15	Coll. Ref. Dutch Church	5,542 sq. ft.
Lot	16	Harvey L. Levine	7,579 sq. ft.
Lot	18	Coll. Ref. Dutch Church	3,754 sq. ft.
Lot	19	Lee Goodman et. al.	7,690 sq. ft.
Lot	21	Coll. Ref. Dutch Church	9,991 sq. ft.
Lot	25	Bro-Ful Rlty. Corp.	3,003 sq. ft.
Lot	26	Sol Alovis et. al.	2,898 sq. ft.
Lot	27	140 Fulton St. Hldg. Corp.	2,714 sq. ft.
Lot	28	Hensld Rlty. & Credit Corp.	2,732 sq. ft.
			86,339 sq. ft.
TOTAL			157,482 sq. ft.

0 80 160

OLMD

OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK



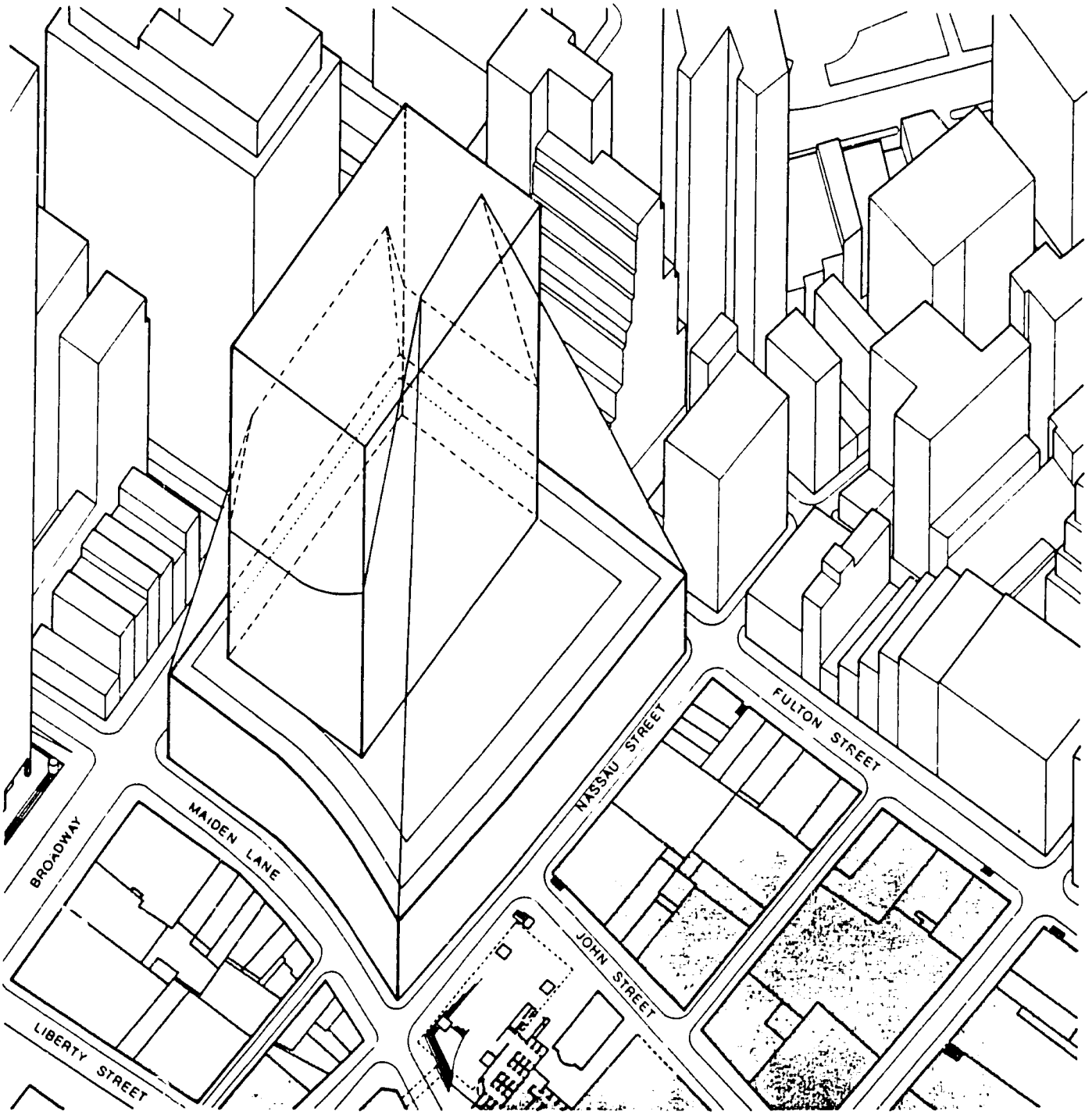
NASSAU-FULTON-ZONING BULK 1

This diagram shows the probable zoning envelope of sites 16 and 17 if they were to be developed separately. The examples illustrate an as-of-right FAR 15.0 building covering 100 percent of the zoning lot. The structures consist of a base up to the mandatory setback height of 85 feet and a 40 percent tower above. Although some additional floor area can be gained within the sky exposure plane, modification of the basic zoning envelope would be necessary to produce a marketable office floor on site 16. Separate development offers little flexibility in dealing with urban design considerations.

0 80 160

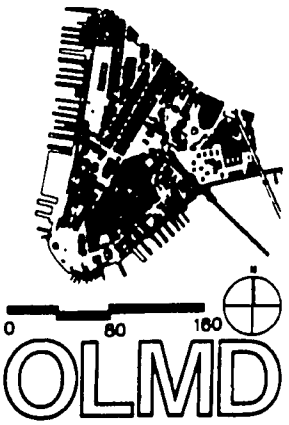
OLMD

OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK

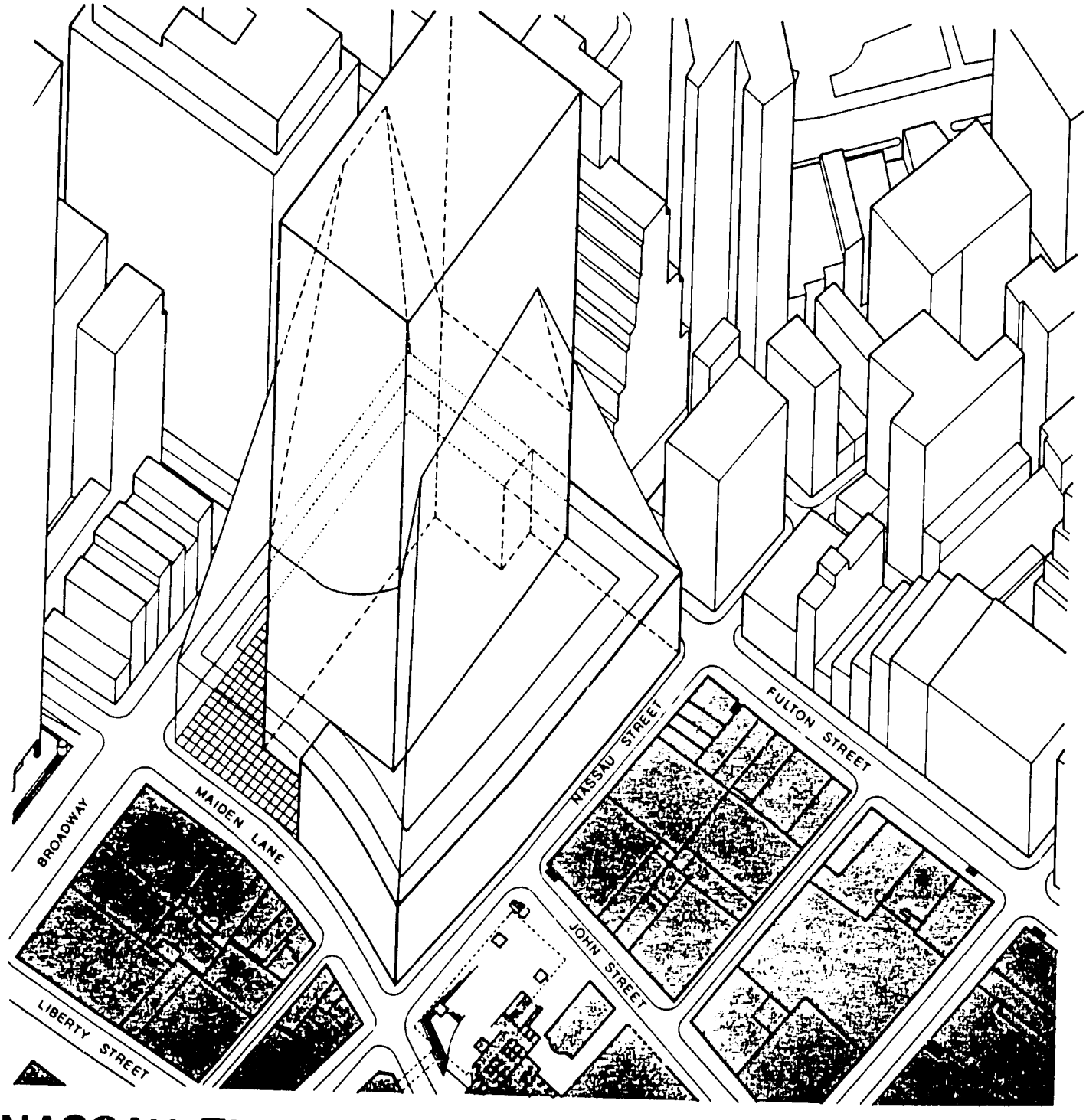


NASSAU-FULTON-ZONING BULK 2

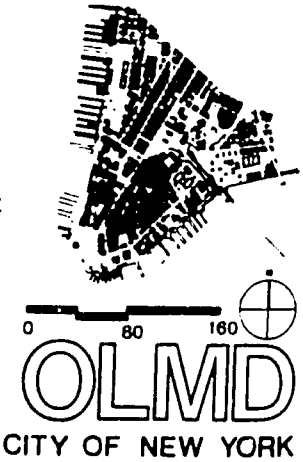
The diagram shows the probable zoning envelope of sites 16 and 17 combined into a superblock, with a closed portion of John Street incorporated into the site. The example illustrates an as-of-right FAR 15.0 building covering 100 percent of the superblock. The structure consists of a base up to the mandatory setback height of 85 feet, and a 40 percent tower above. The area of each tower floor is a generous 56.377 square feet. Although frontage suitable for retail is maintained, John Street, an important crosstown pedestrian connection is eliminated.



OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK



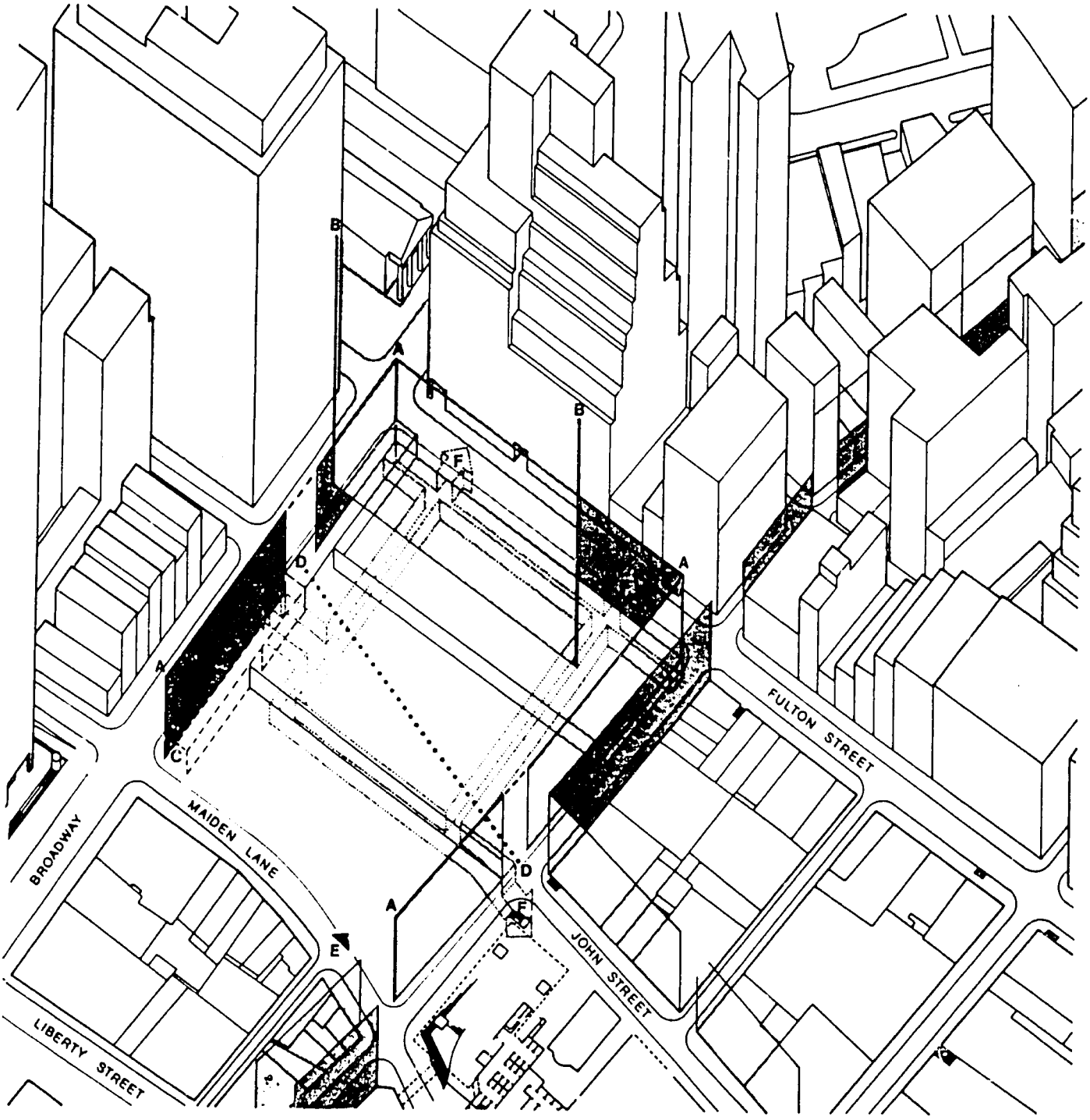
NASSAU-FULTON - ZONING BULK 3



The zoning envelope of the proposed superblock is shown developed to FAR 18.0. The development would receive a 20 percent bonus over FAR 15.0 by incorporating an amenity described in the zoning resolution. In this instance a plaza of 42,283 square feet, 30 percent of the site, qualifies for an additional FAR 3.0. A plaza, however, would eliminate two blocks of retail frontage along Broadway. This arrangement of bulk on a north-south axis also obstructs a cross-town connection along the path of John Street. The closing of John Street should be predicated on maintaining through pedestrian circulation between Nassau Street and Broadway.

OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK

NASSAU-FULTON - SITES 16, 17 & 19



NASSAU-FULTON

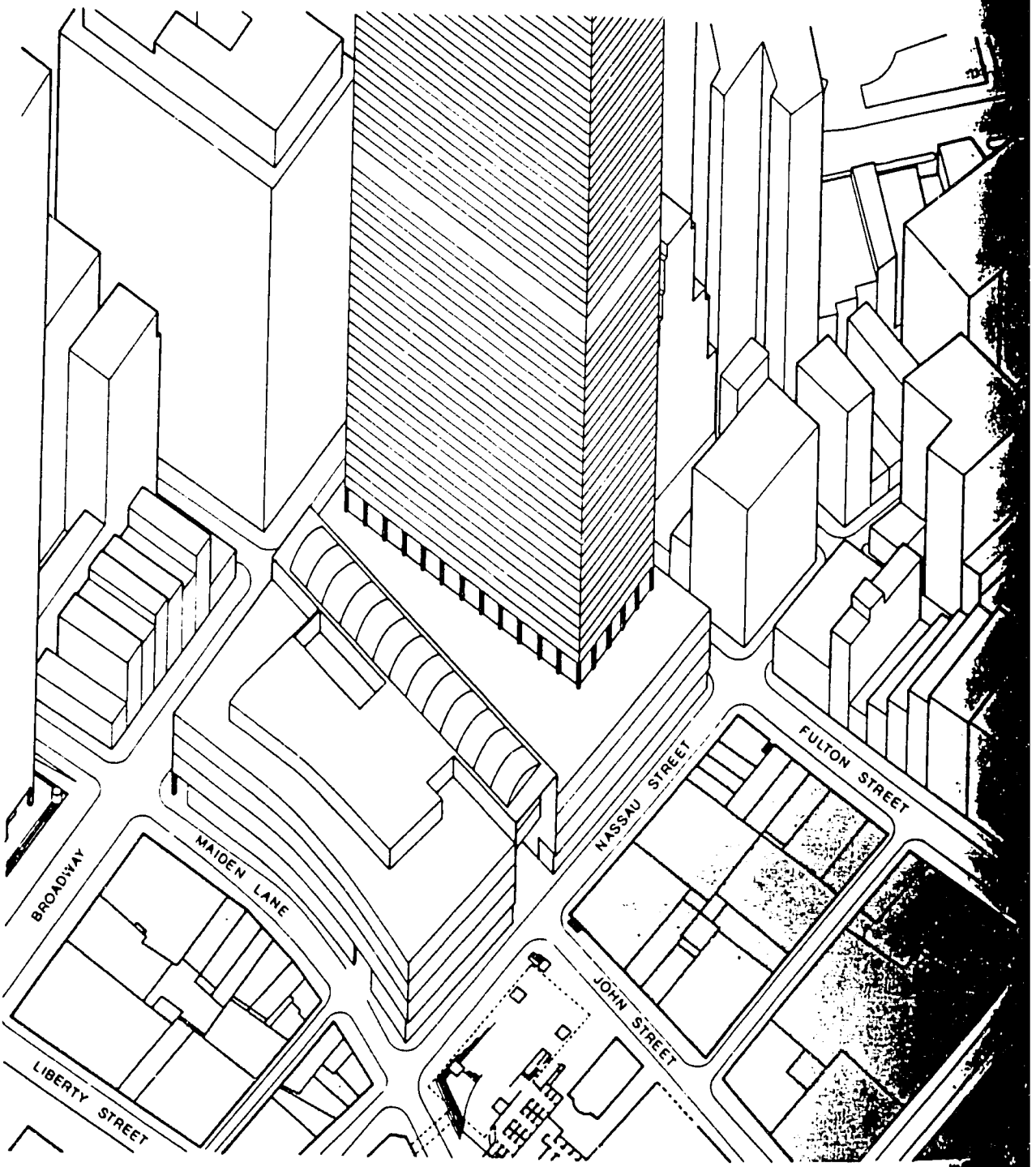
A Build-to line at lot line, 85 foot height mandatory.
B Build-to plane, parallel to the south face of the AT&T building.
C Arcade along Broadway.
D Through circulation between John Street and Dey Street.
E Access to parking and loading below grade.
F Arrows (dotted line) indicate primary locations of subway entrances at concourse level.

0 80 160

OLMD

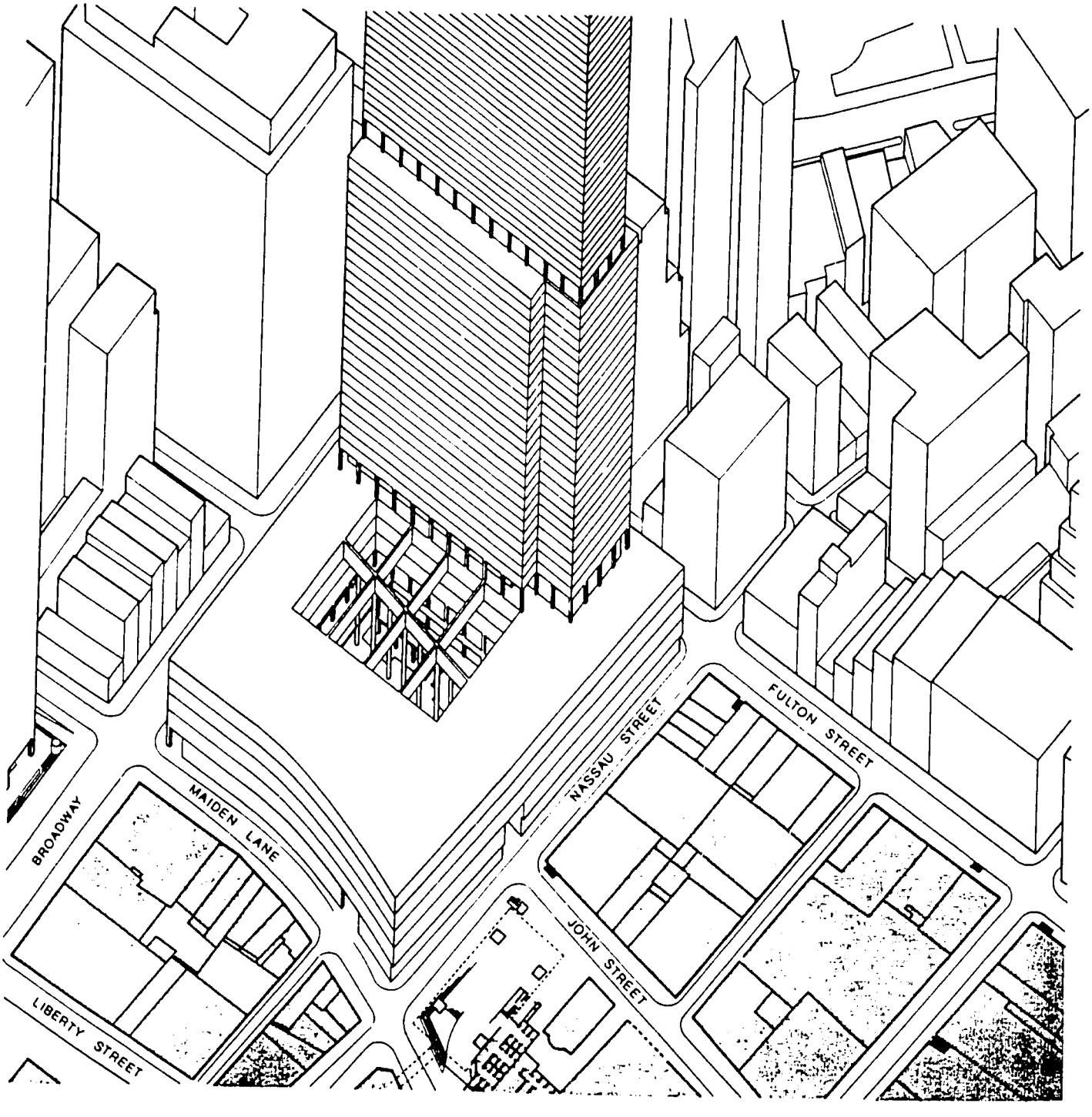
OFFICE OF LOWER MANHATTAN DEVELOPMENT, OFFICE OF THE MAYOR, CITY OF NEW YORK

NASSAU-FULTON - SITES 16, 17 & 19



NASSAU-FULTON-SCHEME A

This development proposal, working within the urban design parameters recommended for this site, includes specialty retail space and two department stores adjoining a covered pedestrian street running through the site from Nassau Street to Broadway. The base of the structure is built up to the 85 foot setback height and incorporates shops along Nassau Street, Fulton Street, and Broadway. The northern half of the site contains a tower with 2,108,000 square feet of office space above the base. The entire project would be built to FAR 18.0.



NASSAU - FULTON - SCHEME B

This second proposal is designed to demonstrate some of the alternate development possibilities within the same basic urban design framework. This scheme converts the upper half of the tower into apartments. The residential lobby would be off Fulton Street, and separate from the office lobby. The unifying central space would be in the form of a covered atrium rather than a pedestrian street.

0 80 160

OLMD

DRAFT

ADVANCED HOUSING SEMINAR

СЕМИНАР ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

GLOSSARY OF FREQUENTLY USED HOUSING AND REAL ESTATE WORDS

АНГЛО-РУССКИЙ ТОЛКОВЫЙ СЛОВАРЬ НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫХ ТЕРМИНОВ ИЗ ОБЛАСТИ ЖИЛИЩА И ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

David Falk
Дэвид Фалк

Nikita Maslennikov
Никита Масленников

Anna Maslennikova
Анна Масленникова

School of Public Affairs
University of Maryland
USA

Институт общественных проблем
Мэрилендского университета
США

1993

DRAFT

DRAFT

ADVANCED HOUSING SEMINAR
School of Public Affairs
University of Maryland

GLOSSARY OF FREQUENTLY USED HOUSING AND REAL ESTATE WORDS

DAVID FALK
Senior Fellow
School of Public Affairs
University of Maryland

NIKITA MASLENNIKOV
Executive Director
Architectural Institute
of St.Petersburg

ANNA MASLENNIKOVA
Associate Professor
School of Philology
University of St.Petersbug

1993

DRAFT

GLOSSARY OF FREQUENTLY USED HOUSING AND REAL ESTATE WORDS

Advanced Housing Seminar
School of Public Affairs
University of Maryland

ABSORPTION RATE: The rate at which housing units held for sale or rental in a development can be sold or rented (i.e., X number of units per month).

AGREEMENT: Has the same meaning as CONTRACT.

AMENITIES: Special features about a housing development that make it more pleasant to live in and therefore more valuable in the market. Examples of amenities include balconies, fireplaces, modern equipped kitchens, and recreation rooms in the units, and equipped playgrounds, open space, tennis courts and swimming pools on the property.

AMORTIZATION: The schedule for repaying principal on a loan on a regular basis, including the due dates and the amount of each payment.

APARTMENT: A complete and separate living unit designed for a single individual or a single family (generally a couple or parents and children), which includes a private bathroom and private kitchen facilities.

APARTMENT HOUSE: A building of two or more stories containing separate apartments. An apartment house may have stairs only (a "walk-up apartment house") or an elevator.

APPRAISAL: A document, prepared by a professional appraiser, containing an estimate of the current market value of a parcel of real property (land and buildings) if it were sold.

APPRAISER: The professional person who prepares appraisals of real property.

APPRAISED VALUE: The estimated market value of a parcel of real property (land and buildings) prepared by a professional appraiser in an appraisal.

APPRECIATION: An increase in the market value of the assets being referred to.

ARCHITECT: A person or enterprise that specializes in designing buildings. An architect generally prepares schematic designs initially and then detailed construction documents. An architect may also supervise construction. All states require architects to be licensed.

ASSESSED VALUE: The value of a property (land and buildings) set by the local government for purposes of calculating the property tax due on that property. The assessed value may be the market value of the property (but never more) or a stated percentage of the market value that is the same percentage for all properties in the area.

ASSET: Any kind of real property or personal property that can be owned and has market value.

ASSISTED HOUSING: Generally refers to privately owned rental housing where the government (federal, state or local) provides some form of financial assistance that enables tenants with lower incomes to pay less rent for their housing than the full market-value rent. May also refer to privately owned housing where the financial assistance from the government enables buyers with lower incomes to purchase their housing. The financial assistance from the government may be provided in many different ways. See SUBSIDY.

ATTACHED HOUSING: Two or more housing units in a single structure with shared walls.

ATTORNEY: Has the same meaning as LAWYER.

BID: An offer, usually in writing, to undertake work or provide services at a specified price, to be completed by a specified date. A bid that is accepted becomes a legally binding and enforceable contract between the parties.

BOND: (1) As used in the context of construction, a written guarantee provided by a third party (usually an insurance company) to the owner of the property on which the construction is to occur, that the contractor will complete all work under the construction contract for the price and by the completion date specified in the construction contract. If the contractor does not meet the terms of the construction contract, the third party providing the bond will either pay the owner the amount specified in the bond or will arrange for the work to be completed at its own expense.

(2) As used in the context of finance, a legal document issued by a government or enterprise which evidences receipt of a long-term loan and promises to pay interest on the loan, usually in annual or semi-annual payments, at a specified rate over a specified number of years, generally with principal of the loan being repaid at the end of the term.

BROKER: As used in the context of real estate, a person who acts as agent for another in buying, selling, or leasing real property in exchange for payment of a fee (sometimes referred to as a "commission"), generally calculated as a fixed percentage of the dollar amount of the transaction. All states require real estate brokers to be licensed.

BUILDER: Generally refers to a person or enterprise that constructs

125

new housing.

BUILDING CODES: The laws and regulations adopted by state and local governments that establish minimum health and safety standards for the design, materials and construction of all newly constructed and rehabilitated buildings, including their structural elements, their electrical, plumbing, heating and ventilating systems, and their fire safety features. Different building codes are applicable to single family housing, multifamily housing of different kinds (walk-up apartments, elevator apartments, nursing homes, etc.), and commercial buildings.

BUILDING INSPECTOR: A public official, usually employed by a local government, who is responsible for ensuring that new or rehabilitated structures comply with the requirements of the applicable building codes and zoning laws. Building inspectors review construction documents, issue building permits, inspect the construction work during construction, and issue occupancy permits when construction is completed.

BUILDING PERMIT: A document issued by a building inspector that authorizes an owner of land to begin construction on the owner's land in accordance with the construction documents previously approved by the building inspector.

BUILDING TRADES: Any of the skill groups used in construction, including plumbers, electricians, brick layers, iron workers, and carpenters.

CAPITAL: Money invested in a development or enterprise for the purpose of creating wealth. See RISK CAPITAL.

CAPITAL EXPENSES: In the context of real estate, payments made for the purchase or improvement of real property, such as land, buildings, infrastructure, and equipment with a useful life of at least five years.

CAPITAL GAINS TAX: A tax on the profit made on an investment, to be paid in the year of sale. In the context of real estate, in general, the profit on which a capital gains tax is paid is the price for which the property was sold, reduced by the sum of (1) the cost of buying and/or improving the property and (2) the cost incurred in selling the property.

CASH FLOW: (1) In the context of real estate, cash flow is the total revenue from an income-producing property for any period, reduced by all operating expenses (including payments to reserves) and required loan payments relating to the same period. See NEGATIVE CASH FLOW and NET OPERATING INCOME.

(2) Cash flow is sometimes used to refer just to the total revenue from income-producing property, before payment of any expenses.

CERTIFICATE OF OCCUPANCY: Has the same meaning as OCCUPANCY PERMIT.

CITY COUNCIL or COUNTY COUNCIL: The elected legislative body of the city or county government. Generally the city or county council enacts the zoning laws and building codes applicable to its area, approves the sale of property owned by the city or county government, and approves any large-scale development within its area.

CLOSING: Depending on the context, the formal process that concludes the sale and transfer of ownership of real property, or the making of a loan, or both. The following occurs at a typical closing at approximately the same time: The deed transferring ownership of the land is delivered by the seller to the buyer; the first installment of loan proceeds is paid by the lender to the buyer; the purchase price for the land is paid by the buyer to the seller from the loan proceeds; a mortgage is delivered by the buyer to the lender as collateral for the loan; and the deed and the mortgage are recorded in the public recording office.

CLOSING COSTS: Charges and fees incurred in buying and transferring real property that must be paid at the time of closing, including: real estate broker fees, lawyer fees, title examination and title insurance fees, appraisal fees, fees for the lender, and real estate transfer taxes and other governmental fees.

COLLATERAL: As used in the context of a loan, collateral is a limited right of ownership in specified assets of the borrower which the borrower provides to the lender to guarantee repayment of the loan. If the borrower fails to repay the loan as required by the loan agreement or defaults in its obligations under the loan agreement in some other respect, the lender may take possession of the collateral through a process called "foreclosure".

CONDEMNATION: The process by which a government (federal, state or local) exercises its power of eminent domain to obtain ownership of a privately owned parcel of land. See EMINENT DOMAIN.

CONDOMINIUM: A form of property ownership where a person owns a complete and separate housing unit in a multi-unit building and shares the ownership of the common areas with the owners of the other housing units in the building. The common areas include the hallways, elevators, lobbies, basement areas, and outside spaces, including lawns, landscaping, walkways and driveways.

CONDOMINIUM ASSOCIATION: The association of all the owners of condominiums in a single building, or in a cluster of adjacent buildings, through which decisions are made with respect to the management and maintenance of the commonly owned areas and the establishment of rules governing the uses of the privately owned condominiums.

CONSTRUCTION COSTS: The total cost for the physical construction or rehabilitation of buildings and related infrastructure that is paid to the general contractor, including the costs of all labor and materials, all payments to sub-contractors, and the contractor's profit.

CONSTRUCTION DOCUMENTS: The plans, drawings and specifications that contain the precise details from which buildings and the related infrastructure will be constructed.

CONSTRUCTION LOAN: A short-term loan from a bank or other lender to an owner of real property used to finance the construction of buildings on the property, and frequently also the purchase of the property, to be repaid upon the completion of construction from money received either (1) from the sale of the housing built on the property or (2) from a permanent loan.

CONTRACT: An agreement between two or more persons or enterprises, voluntarily entered into, which sets forth the rights and obligations of each party for a particular purpose. A contract is enforceable in the courts, which can compel a non-performing party to meet its obligations under the contract or pay to the other party an amount of money equal to the profit the party would have made if the parties had carried out their obligations under the contract.

COOPERATIVE: As applied to housing, a cooperative is a corporation, whose principal asset is an apartment house and all of whose shareholders are the occupants of all of the apartments in the apartment house. The occupants of the apartments, as members of the housing cooperative, make decisions with respect to the management and maintenance of the common areas of the apartment house and the establishment of rules governing the uses of the apartments. Although similar in operation to condominiums, cooperatives are less frequently found in the United States.

DEBT: An amount of money owed by one person or enterprise to another person or enterprise.

DEBT SERVICE: The amount of money required to make scheduled periodic payments of interest and repayment of principal on a loan. Compare AMORTIZATION.

DEED: A document that transfers ownership of real property from one person to another.

DEED OF TRUST: For practical purposes, has the same meaning as MORTGAGE. A Deed of Trust differs from a Mortgage in its legal structure, but a Deed of Trust and a Mortgage provide the lender of a construction loan or a permanent loan with equivalent collateral in the borrower's real property. See MORTGAGE.

DEFAULT: The failure of one party to a contract to meet one or more of its obligations specified in the contract.

DEPRECIATION: (1) The loss in market value of buildings and other durable assets from age, physical deterioration, or obsolescence.
(2) In an accounting and tax context, the spreading out of the total cost of purchasing or constructing buildings over a number of years equal to the estimated useful lives of the buildings, in accordance with generally accepted accounting principles or the regulations under the federal tax law, as applicable.

DEVELOPER: A person or enterprise that produces residential, commercial, or industrial property for sale or rent to other persons or enterprises. The developer typically directs and coordinates the activities of all the other persons and enterprises who work to produce the property (other than government officials), and provides part or all of the risk capital for the development. Activities typically undertaken by a developer include: (1) purchasing land to prepare it for building sites, or (2) purchasing land and constructing new buildings on the land, or (3) purchasing existing buildings and the land on which it stands in order to rehabilitate the buildings or in order to demolish the buildings and construct new buildings in their place. Developers may be persons or enterprises intending to make a profit from their development activities, or, less frequently, not-for-profit enterprises or government agencies that produce property for social purposes.

DEVELOPMENT: In a real estate context, a parcel of land and the buildings that have been or will be constructed on it.

DOWN PAYMENT: The amount of money that a purchaser of real property pays for the property at closing, calculated by subtracting the amount of the mortgage loan from the total purchase price of the property.

DRAW: The payment of money from a construction loan by the construction lender to the borrower at the times stated in the loan agreement. The first draw is made when the construction loan is closed. The amount of each subsequent draw is usually related to the amount of construction work that has been completed.

EASEMENT: The right granted by an owner of land to another to use the land for a specific purpose. Easements are typically granted to a utility company for the right to install and maintain an utility line across the property, or to an adjacent landowner to use a private road across the property.

EMINENT DOMAIN: The power of a government (federal, state or local) to take ownership of real property from a private owner if (1) the government is to use the property for a public purpose, and (2) the owner is paid the market value of the property.

ENGINEER: In the context of real estate, a specialist in structures, electrical and mechanical systems, or soils. Engineers may provide specialized assistance to an architect in designing a building or development. Most engineers are licensed by the state.

ENVIRONMENTAL IMPACT REVIEW: An assessment of the anticipated impact that a proposed development will have on the air quality, water quality, volume of waste for the sewers, traffic on the roads, enrollment at the schools, and natural features of the surrounding area.

ENVIRONMENTAL REGULATIONS: Laws enacted by federal and state governments primarily, that are intended to protect air and water quality, wetlands, and natural landscape features.

EQUITY: In the context of real property, the market value, expressed in dollars, of an owner's ownership of a parcel of real property. Generally, the owner's equity will be the current market value of the real property, reduced by the unpaid principal amount of any loan made to purchase or build upon that property and by any other debts directly related to that property.

ESCROW: (1) As used in financial transactions generally, a specified amount of money deposited with a third party (often a bank) and held in a separate account, which is used in certain agreed-upon ways when specified conditions are met or returned to the party providing the money if the conditions are not met. Example: A buyer of property will provide money in an escrow account to evidence the buyer's intention to purchase the property. If the sale is concluded, the money in the escrow is paid to the seller as part of the purchase price; if the sale is not completed, the money is returned to the buyer.

(2) As used in the context of a mortgage loan, that part of each periodic payment (usually monthly) from the borrower to the lender which the lender places in escrow and pays over at less frequent intervals (usually semi-annually or annually) to other persons for specific purposes, the most frequent uses being to the local government for the payment of the real estate taxes due on the property and to the insurance company insuring the property for the payment of the insurance fees.

EVICTION: As applied to rental property, the right of the owner to obtain a court order that requires a tenant to leave the property the tenant is renting if the tenant (1) fails to pay the rent when due or (2) fails to comply with other important provisions of the lease. Before an order of eviction is issued, the court holds a public hearing at which time the owner presents the justification for the order of eviction and the tenant has the opportunity to present the tenant's reasons why the order of eviction should not be issued.

FEASIBILITY STUDY: A comprehensive analysis generally prepared

before a development is undertaken that evaluates the potential for the development's success. The feasibility study generally includes (1) a market study of the demand for the housing units to be rented or sold, (2) a financial assessment of the projected costs and revenues of the development, and an estimate of likely profits from the undertaking, (3) an evaluation of the zoning and other governmental regulations affecting the development, (4) a list of potential risks that would hinder implementation of the development, and (5) usually two or more alternative plans for the development in different scales of magnitude and cost.

FEE SIMPLE: Absolute ownership of all rights to a parcel of land. The owner has power to use the property as the owner likes (subject to applicable government regulations), and to sell or otherwise dispose of the property during the owner's lifetime or dispose of the property by will upon death. See PARCEL OF LAND.

FINANCING: In a real estate context, the sources and amounts of the total capital for a development, other than the owner's own money.

FIRE CODES: The laws and regulations adopted by state and local governments establishing minimum design and material standards that relate to fire protection. Examples of fire code provisions include specifying minimum distances between buildings and fire plugs and minimum numbers of stairways and their locations in mid rise and high rise buildings.

FIXTURES: Structures permanently attached to the land, such as buildings, fences, tennis courts and other infrastructure, and items incorporated within the structures of buildings, such as furnaces, hot water heaters, air conditioners, and built-in wall ovens. Fixtures automatically accompany land when the ownership of land is transferred from one person to another person.

FLOOR-AREA RATIOS: A ratio between building floor space and land area established in the zoning law, that fixes a maximum amount of building floor space that may be built in relation to the area of the parcel of land on which the building will be constructed. Floor-area ratios are used in zoning laws to limit the size of buildings. For example, a floor-area ratio of 2 means that the number of square feet of constructed floor area may equal (but not exceed) twice the number of square feet in the parcel of land.

FORECLOSURE: The legal process whereby a lender of money obtains possession of the collateral provided by the borrower in the event of the borrower's default. Generally, the lender is required to sell the collateral, and any amount by which the proceeds realized from the sale of the collateral exceeds the amount of the loan in default, plus the lender's expenses incurred in making the foreclosure, will be paid back to the borrower.

GARDEN APARTMENTS: A development of two or more apartment buildings of two-to-four stories in height, with sizable amounts of open space around the buildings and on-site parking.

GENERAL CONTRACTOR: In the context of real estate, a person or enterprise that contracts with the owner or developer of property to undertake and complete construction on the property in accordance with the construction documents. General contractors typically sub-contract part of the work to other persons or enterprises that specialize in specific tasks, such as electrical wiring, plumbing, excavation, landscaping, painting, etc. See SUBCONTRACTOR.

GROUND LEASE: A long-term lease, generally between 50 and 99 years, for the rental of land. The length of the lease is generally sufficient for the tenant to construct a building and recover the costs of construction with a profit. When the lease ends, the landowner becomes owner of all improvements to the land. Ground leases are common in some parts of the United States.

HIGH RISE: A multistory building of more than seven stories. See LOW RISE and MID RISE.

HOUSING: Shelter for an individual or family other than transient housing. Examples of transient housing are hotels for tourists and other short-term visitors to the area and refugee camps.

HOUSING UNIT: See UNIT.

HOUSING CODES: The laws and regulations adopted by state and local governments that establish minimum health and safety standards for rental housing, concerned particularly with minimum levels of maintenance and repair, minimum bathroom and kitchen facilities, and maximum numbers of people who may occupy an apartment in relation to its size and number of rooms.

HVAC: Refers to the heating, ventilation, and air conditioning systems in a building.

IMPACT FEES: A one-time tax or fee paid to the local government by the owner of land undergoing development to pay for all or part of the anticipated increased use by the new residents of the development of the infrastructure in the area, such as public schools, parks, roads, and sewers.

IMPROVEMENT: A physical alteration to land that increases its value, including landscaping or the construction of infrastructure or buildings.

INFRASTRUCTURE: As applied to real estate development, the improvements necessary to make land suitable for constructing buildings, generally including streets and sidewalks, sewers, storm

drains, street lights, and gas, electrical, water and telephone utilities. Sometimes infrastructure also refers to the social infrastructure of the neighborhood to support living in the development, including public schools, streets and highways, public transportation, food stores and other shops, and police protection.

INSTITUTIONAL LENDER: Generally refers to lenders of permanent loans, such as insurance companies, pension funds, and endowment funds, that possess large amounts of money available for long-term lending.

INSURANCE: In the context of real estate, a contract which is purchased from an insurance company for an annual fee under which the insurance company will pay the amount of damages, up to a specified maximum, in the event of (1) losses in value to the property from unexpected events, such as fire or flood damage, or (2) injuries to third parties incurred on the property for which the owner is legally liable. Only certain specified risks may be insured against. See TITLE INSURANCE.

INTEREST: In the context of financing, payment by a borrower to a lender for the use of the lender's money. Interest is generally paid on fixed dates (monthly, semi-annually, etc.) and is calculated by multiplying the unpaid principal balance of the loan by the agreed-upon interest rate.

INTEREST RATE: An agreed-upon percentage, which, when multiplied by the unpaid principal amount of a loan, determines the amount of interest a borrower must pay to the lender.

JOINT VENTURE: An agreement between two or more persons or enterprises to share the risks and rewards of a development. A joint venture is a legal partnership, and the rights and responsibilities of the joint venture parties are generally detailed in a written agreement among them.

LAND ASSEMBLY: The process of purchasing adjacent parcels of land from different owners in order to form a single parcel of land of a size suitable for development.

LAND DEVELOPMENT: The process of preparing land for construction, including clearing, grading, erosion and sediment controls, construction of infrastructure, and sometimes the delineation of individual building lots, including subdivision. See SUBDIVISION.

LANDLORD: The person or enterprise that owns real property which it rents to another person or enterprise through a written lease.

LANDSCAPE ARCHITECT: A person or enterprise that specializes in designing the land on which construction or rehabilitation is to take place, including grading, landscaping, and environmental measures. Most landscape architects are licensed by the state.

LAWYER: A person who advises on the requirements of federal, state and local laws and prepares the legal documents and agreements entered into in a real estate transaction. Each party to a real estate transaction usually has a lawyer to advise him and represent and protect his point-of-view in the transaction. All states require lawyers to be licensed.

LEASE: A written contract between a landlord and a tenant establishing the terms under which the tenant may occupy and use the property, the rent to be paid, and other rights and responsibilities of the landlord and tenant with respect to that property. Leases are made for fixed periods of time, and are renewed only by the mutual agreement of the landlord and tenant.

LICENSE: An authorization issued by a government which allows a person or enterprise to engage in a particular profession or occupation. The person or enterprise must in most instances establish minimum competency in the skills needed for the profession or occupation, and in some occupations, a minimum financial worth. Individuals must generally pass examinations. Professionals engaged in the real estate field who are required to be licensed include architects, engineers, lawyers, contractors, and real estate brokers.

LIEN: A legal right one person has in the property of another person to secure a debt.

LOAN: Money provided by a bank or other lender to a borrower for a specified period of time in exchange for the borrower's obligation to pay interest at stated times and at a stated interest rate and to repay the principal at stated times.

LOAN AGREEMENT: The legally binding agreement between a bank or other lender and a borrower which states all of the agreements between the two parties relating to the loan. A loan agreement for a construction loan or a permanent loan will include (1) the obligation of the lender to make payments to the borrower under the loan, (2) the conditions that the borrower must first satisfy before the lender is obligated to make its payments, (3) the obligations of the borrower to repay the loan, with interest, and (4) the obligations of the borrower regarding the ownership and maintenance of the property with respect to which the loan is made.

LOAN COMMITMENT: A legally binding written agreement by a bank or other lender to make a loan in a specified amount, for a specified purpose, and by a specified date, if the conditions set forth in the loan commitment are satisfied by a specified date.

LOAN ORIGINATION: The process by which a lender receives a loan application, underwrites the loan, and takes other actions which result in making the loan to the borrower. See Underwriting.

LOAN-TO-VALUE RATIO: The amount of the loan divided by the appraised value of the property being used as collateral for the loan. Example: The loan-to-value ratio of a loan of $5,000,000 secured by a mortgage on an apartment building with an appraised value of $5,500,000, is 0.909 [5,000,000/5,500,000], or 90.9%.

LOT: A contiguous area of land of any size with legally defined boundaries. Usually the term lot refers to a parcel of land on which a single building may be built under the applicable zoning law or subdivision regulation.

LOW RISE: A building of one or two stories. See MID RISE and HIGH RISE.

MARKET STUDY: In the context of housing, a study of the market demand for a specific type of housing in a specific geographic location.

MARKET VALUE: At applied to real estate, the price at which a willing buyer would purchase a property from a willing seller.

MATURITY: The date when a loan is scheduled to be repaid in full.

MECHANIC'S LIEN: A lien that attaches to real property as security for payment to a contractor or subcontractor for construction work completed on the property.

METROPOLITAN STATISTICAL AREA (MSA): A contiguous area of land that is deemed by the United States Bureau of the Census to constitute a single urban area. A MSA may include a number of local governments and frequently portions of more than one state.

MID-RISE: A multistory building of three to seven stories. See HIGH RISE and LOW RISE.

MORATORIUM: As applied to real estate, a suspension of the right to begin new construction of housing or other new buildings in a designated geographical area which is ordered by government, generally because of environmental hazards, inadequate infrastructure or pending adoption of a new master plan or zoning law.

MORTGAGE: A legal document by which a borrower of money provides the lender a limited right of ownership in the borrower's real property to guarantee repayment of the loan. The borrower's real property is the collateral for the loan. See COLLATERAL and DEED OF TRUST.

MORTGAGE BANKER: The lender that originates mortgage loans on real property and then generally sells the loans to institutional lenders and other investors.

MORTGAGE INSURANCE: In the context of a mortgage loan, a contract which the borrower purchases from an insurance company, or under certain circumstances from the federal Department of Housing and Urban Development, for an annual fee, under which the insurance company guarantees repayment to the lender of part or all of the loan. In most cases, the lender requires that the borrower purchase the mortgage insurance as a condition to making the mortgage loan.

MORTGAGE LOAN: Generally refers to a loan for the purchase, construction or renovation of real property in which the collateral that guarantees repayment of the loan is a mortgage on the same real property.

MORTGAGEE: The lender who makes a mortgage loan.

MORTGAGOR: The borrower who receives a mortgage loan.

MULTIFAMILY HOUSING: A residential building with more than one housing unit. It may be an apartment house or a structure with two or more townhouses.

NEGATIVE CASH FLOW: In the context of real estate ownership, negative cash flow is when there is insufficient cash income from income-producing property in any period to pay all operating expenses and required loan payments relating to the same period. See CASH FLOW. Compare OPERATING DEFICIT.

NET OPERATING INCOME (NOI): The cash income from an income-producing property that remains in any period after paying all operating expenses of the property relating to the same period, but before paying required loan payments.

NONRECOURSE LOAN: A construction loan or a permanent loan for real property development that is secured primarily by a mortgage on the property, there being no right to obtain the personal assets of the owner of the property as a source of money for repaying the loan. Compare RECOURSE LOAN.

OCCUPANCY PERMIT: A document issued by a building inspector to the owner of a building upon completion of construction or rehabilitation, which certifies that the structure was constructed or rehabilitated in accordance with the requirements of all applicable building codes and zoning laws and authorizes the building to be used for the purpose for which it was built or rehabilitated.

OPEN SPACE: Any area on a parcel of land not covered by structures. Includes lawns, landscaped areas, woods and other natural areas, walkways, driveways, and uncovered parking areas.

OPERATING BUDGET: In the context of a housing property, an estimate for the current year and for one or more future years of the

revenues derived from the property, by source (i.e., principally rents), and the expenses, by use, expected to be incurred over the same period in operating the property.

OPERATING DEFICIT: When in any period there is insufficient cash income from an income-producing property to pay the operating expenses of the property relating to the same period (not including any required loan payments for the period). Compare NEGATIVE CASH FLOW.

OPERATING DEFICIT GUARANTEE: An undertaking by a developer to a construction lender, permanent lender, or investors in the development that the developer will provide additional money if needed to pay for any operating deficit incurred by the development. An operating deficit guarantee is usually limited in time and in amount, and is often secured by an escrow of money or by a letter-of-credit from a bank.

OPERATING EXPENSES: Payments made to operate and maintain a property on an ongoing basis, including insurance fees, property taxes, utilities (water, sewer, electricity, etc.), cleaning and minor repairs to the building, upkeep of landscaping, and custodial and administrative staff for the building.

OPERATING RESERVES: In the context of operating a property, funds regularly set aside from revenues and maintained in a segregated bank account, to be used for non-routine expenses (such as replacing structural features or mechanical systems) and unanticipated emergencies (such as an unexpected failure of the heating system).

OPTION: In the context of real property, the legal right given by an owner of property (the "optionor") to another person (the "optionee") to purchase or lease the property for a specific price. The option is given for a specific period of time, and the optionor may not sell or lease the property to another person during that period. The optionee generally pays for the option, but has the right to decide whether or not to buy or lease the property within the time allowed by the option.

PARCEL OF LAND (or PARCEL OF REAL PROPERTY): A contiguous area of land of any size with legally defined boundaries.

PERMANENT FINANCING: Capital invested in a development for a period, generally, of not less than ten years. See PERMANENT LOAN.

PERMANENT LOAN: Generally, a long-term loan from a bank or other lender to an owner of property, used to repay the construction loan at the completion of construction. The long-term loan is repaid periodically in accordance with an agreed-on schedule from the revenues generated from the operation of the property, and is secured by the land and improvements as collateral. The term of a

permanent loan is generally not less than ten years.

PERT (Program Evaluation and Review Technique): A technique for managing construction that involves preparing a flow chart showing all the construction activities that need to be carried out, with a critical path that indicates the times by which certain activities must be completed so as not to delay the other work and the completion of construction on time.

PLANNING BOARD or PLANNING COMMISSION: The agency in local government that prepares and adopts land use plans, regulates subdivisions, and reviews applications for development permission. In many places, the decisions by the planning board or planning commission may be reviewed and either affirmed, modified or rejected by the elected city council or county council.

PLAT: A map of a parcel of land that has been subdivided into lots that shows the boundaries of the lots, the streets, the utilities, and certain other features of the land.

POINT: As used in real estate finance, an amount equal to 1% of the principal amount of a mortgage loan. For example, two points on a mortgage loan of $8,000,000 is $160,000 (8,000,000 x .02).

PRINCIPAL: The amount of money loaned by a lender to the borrower.

PRIVATIZATION: As applied to housing, the process of transferring housing owned by a government to private ownership.

PRO FORMA FINANCIAL STATEMENTS: A financial statement for a development that estimates its future income and expenses based on an expressed set of assumptions.

PROJECT: (1) Has the same meaning as "development".
(2) Depending on the context, may refer to a public housing development for low-income tenants who pay reduced rents. See PUBLIC HOUSING.

PROPERTY MANAGER: A person or enterprise that is responsible for the operation of real property on which buildings have been constructed. Usually the property manager works under a contract with the owner of the real property.

PROPERTY TAX: An annual tax on real property, generally levied by the local government to provide operating funds for the local government, including for schools. The property tax on any parcel of land is calculated by multiplying the assessed value of the property by the tax rate established annually by the local government at a uniform rate for each classification of property (i.e., residential, commercial, industrial). See ASSESSED VALUE.

PUBLIC HEARING: A meeting held by a government body that is

announced in advance and is open to the public which provides an opportunity for members of the public to express their views on the matter about which the government body is to make a decision.

PUBLIC HOUSING: Housing units owned by a government and rented to low-income persons and families at below-market rents.

PLANNED UNIT DEVELOPMENT or PUD: A classification in a zoning law that allows a development to include mixed uses, varied housing types, or unique spacial configurations of lots.

RATE OF RETURN: The percentage calculated by dividing the amount of money earned, or estimated to be earned, on an investment, by the total amount invested, or expected to be invested.

REAL PROPERTY: Land and objects permanently attached to the land, such as buildings, fences, tennis courts, landscaping and other infrastructure, and fixtures. Real property contrasts with (1) "personal property" which are moveable items, such as automobiles and furniture, and (2) "intangible assets", which are not physical objects, such as corporate stock and bank accounts.

REAL ESTATE: Has the same meaning as "real property".

RECORDING: The process by which a legal document affecting private property rights in real property (such as a deed or a mortgage) is copied into and made a part of the records of the local government. These records are indexed and open to the public so that any person or enterprise may obtain knowledge of the ownership of any parcel of land within the area of the local government.

RECOURSE LOAN: A construction loan or a permanent loan for real property development that is secured both by a mortgage on the property and by the personal assets of the owner of the property. Compare NONRECOURSE LOAN.

REHABILITATION: The process of restoring a building to a condition of good repair, including complying with all applicable building codes.

RENT: The amount of money paid periodically (usually monthly) by a tenant to an owner in exchange for the right to use or occupy all or part of a property.

RENTAL HOUSING: A housing unit (single-family house, townhouse or apartment) for which a tenant pays rent for the right of occupancy over a fixed period of time in accordance with the provisions of a written lease.

RENT-UP PERIOD: In a newly constructed or rehabilitated rental housing development, the period of time which it takes, or is estimated to take, to rent the number of the units needed to

achieve profitability.

RESERVES: In the context of real estate finance, an amount of money set aside in a special account for a designated future use. For example, in a rental housing development, a reserve for replacements is funded from monthly rental payments and used to replace building fixtures and elements, such as carpeting or a roof, as they become worn out with use and age.

RETAINAGE: A portion of each payment due to a contractor under the construction contract that the owner retains until the construction work is completed in conformity with the construction documents at which time the retainage is paid to the contractor. The owner may use the retainage to repair defective construction work. The retainage is generally a fixed percentage of each payment.

REZONING: The process by which a zoning law is amended to change the existing permitted uses and requirements relating to a designated area of land.

RISK CAPITAL: In the context of real estate, the money of a developer and other investors that is invested in a development, with the expectation of making a profit if the development is successful, but with the likelihood of loss if the development is not successful.

ROW HOUSES. Has the same meaning as "townhouse", except that row houses generally refer to townhouse structures in older urban areas.

SECONDARY MORTGAGE MARKET: The financial market in which mortgage loans are bought and sold.

SECURITY: (1) A document that evidences private ownership of certain kinds of "intangible assets". Examples include a stock certificate, evidencing ownership of part of a corporation, or a bond, evidencing ownership of part of a debt issued by a corporation or government.

(2) In a real estate financing context, the act of providing collateral to guarantee repayment of a loan. An example is a mortgage which secures repayment to the lender of a mortgage loan.

(3) Can also refer to precautionary measures taken to prevent illegal entry into a building or property. These precautionary measures can be embodied in the architectural design of the building, or can be provided by technology, such as an automatic alarm system, or can be provided by guards.

SETBACK: The minimum distance that the outer edges of a building must be from the outer boundaries of the parcel of land on which it is being built, as specified in the applicable zoning law.

SETTLEMENT: Has the same meaning as CLOSING.

SINGLE-FAMILY HOUSING: A detached house on a single lot, designed for one family.

SITE: Generally refers to a parcel of land where a building has been or will be built.

SITE DEVELOPMENT: The improvements made to a site, such as clearing, grading, and the construction of infrastructure, before the construction of any building.

SITE PLANNING: The process of preparing a plan for the utilization of a parcel of land, including the identification of the locations of all elements to be constructed on the land, including buildings, infrastructure and landscaping. Site planning takes into consideration the size and natural features of the parcel of land and all applicable zoning and other governmental regulations affecting development on the land.

SOFT COSTS: The expenses of developing a parcel of land other than expenses of purchasing the land and constructing the infrastructure and buildings on the land. Soft costs include fees for architectural, engineering, appraisal and legal services, and costs for obtaining governmental permits and loan commitments.

SPECIAL USE PERMIT: Permission from a zoning board to use land for purposes other than the purposes allowed in the zoning law.

SPECULATIVE BUILDING: The construction on land begun when the owner has no prior commitments for sales or leases of the building when it is completed.

SUBCONTRACTOR: A person or enterprise that performs construction work, usually of a specialized nature, under contract with a general contractor.

SUBDIVISION: The result when a parcel of land has been divided into smaller lots, each suitable for a separate building, which meet the requirements of the subdivision regulation enacted by the local government. See SUBDIVISION REGULATION.

SUBDIVISION REGULATION: The law enacted by a local government regulating the process of subdividing larger parcels of land into smaller, buildable lots. The subdivision regulation establishes minimum sizes and other standards for the lots, and for the location and quality of the streets, utility lines, parks and other public facilities within the subdivided parcel of land. See SUBDIVISION.

SUBSIDY: The financial assistance provided by a government (federal, state, or local) to the owner or tenant of housing to enable persons with less income to buy or rent the housing at a cost that is below its market value.

SURVEY: A document prepared by a professional land surveyor that shows the boundaries of a parcel or parcels of land and the locations of all buildings, utilities, and roads on the land.

TENANCY: The right to use and possess a designated property for a specified period of time in exchange for the payment of rent. Rights and responsibilities are normally specified in a written lease between landlord and tenant.

TENANT: A person or enterprise that obtains the right to possess and use property by entering into a written lease with the owner. The lease is usually for a fixed period of time and in exchange for the periodic (often monthly) payment of rent.

TERM: Depending on the context, (1) any provision of a contract, or (2) the period of time specified in a contract from the day when the contract begins to the day when it terminates.

TITLE: Legal proof of ownership of property by a person or enterprise.

TITLE EXAMINATION: The process of searching through the public records to determine the ownership of a parcel of land.

TITLE INSURANCE: A contract in favor of an owner of a parcel land or a mortgage lender for that parcel, purchased from an insurance company for a one-time fee, under which the insurance company guarantees that the stated owner is the owner of the parcel of land.

TOWNHOUSE: A residential unit of 2 to 4 stories designed to house a single family, which is attached to one or more similar units in a single structure. Adjacent townhouses share walls and other structural elements, but generally have separate plumbing, heating and mechanical systems. See ROW HOUSE.

TRANSFER TAX: A tax paid to the local government when the ownership of real property is transferred from one person or enterprise to another person or enterprise. The transfer tax is generally a fixed percentage of the market value of the property transferred.

UNDERWRITING: (1) In connection with making a mortgage loan, the analysis made by the lender of the risks involved, including an evaluation of the value of the property and of the borrower's ability to repay the loan.

(2) In connection with the sales of securities (stocks or bonds), the agreement by the investment banking firm to buy the securities from the seller at an agreed upon price, with the expectation of making a profit by reselling the securities to investors at a higher price.

UNIT: Generally refers to a complete and separate living unit, designed for a single individual or single family (usually a couple, or parents and children) and which includes a private bathroom and private kitchen facilities. A unit can be a detached single family house, a townhouse, or an apartment in an apartment house.

USER FEES: A charge by government for its services, generally based on the actual amount of services used. Typical user fees are for the amount of water supplied or for the weekly garbage collections.

UTILITIES: Basic services provided to housing in all developed areas by local governments and private utility companies including electricity, water, gas, telephone, and sometimes cable television.

VACANCY RATE: In the context of rental housing, the number of rental units in a geographic area that are not occupied by rent-paying tenants, stated as a percentage of all rental units in that area.

WARRANTY: (1) A legally binding written assurance that a product meets certain described quality standards. Certain warranties on certain products may be required by law.

(2) As applied to the sale of land, a warranty is a written assurance that the seller is the owner of the land being sold. There are different types of warranties of varying strengths.

ZONING: A law adopted by the local government that regulates the use of land as well as establishes procedures for amendment and appeal. Under a zoning law, the land is mapped into zones that describe the allowable uses for the land, and typically regulate such other matters as maximum heights and bulk of buildings, the proportion of the lot that may be covered by buildings, minimum setbacks, minimum parking facilities and open space, and the density of population in the zone.

ZONING BOARD: The agency in local government that (1) hears and decides appeals from decisions of local officials who interpret and enforce the zoning law, and (2) decides on applications for variances, special exemptions and special use permits under the zoning law.

ZONING VARIANCE: Permission to use land or buildings for purposes other than those allowed by the zoning law.

Establishing Urban Land Markets in the People's Republic of China

David E. Dowall

While the world's attention focuses on the monumental reforms underway in Eastern Europe and the former Soviet Union, the People's Republic of China has been systematically restructuring its socialist economy, gradually introducing market mechanisms to improve the allocative efficiency of its institutions. This article examines reforms in urban land management. It reviews and assesses current land management practices, describes urban land market reform experiments, and offers specific recommendations for improving land market efficiency.

Dowall is professor of city and regional planning at the University of California at Berkeley. He was a consultant to the China department of the World Bank from 1989 to 1992, assisting in the preparation of two major sector studies on China's housing and urban land market reforms.

Journal of the American Planning Association, Vol. 59, No. 2, Spring 1993. ©American Planning Association, Chicago, IL.

As the People's Republic of China restructures its socialist economy, market mechanisms are gradually replacing central planning controls. Urban administrators are discovering that the country's housing problems—crowding, limited supply of new units, poor condition of older stock, overall consumer dissatisfaction—can best be solved through a commodity system of housing delivery, in which individuals and enterprises purchase units from real estate development corporations.[1] Key ingredients of such a system include competition among real estate development corporations, competitive bidding for land parcels for housing projects, and government provision of trunk infrastructure. Most cities are in the process of restructuring their land management systems to ensure that these ingredients are present.

China is plagued with inadequate commercial and industrial facilities and with pollution. Raising the productivity of Chinese cities to international levels requires a massive spatial and sectoral restructuring of economic activities. The largest cities—Shanghai, Beijing, Tianjin, and Guangzhou—need to develop more advanced producer, financial, and consumer services. For example, Shanghai must more than double the size of its service sector before it can begin to match levels found in Seoul, Singapore, and Hong Kong. The land market implications of such changes are staggering, calling for a massive overhaul of the economic landscape: urban redevelopment in the center, development of industrial and business parks in new towns in suburban areas and villages, and massive infrastructure improvements. The extensive relocation plans of some cities will require substantial resources. In Shanghai, for example, 25 percent of the city's core area factories should be relocated, requiring over five thousand new sites (World Bank 1993).

Chinese planners are discovering that the administrative mechanisms in place for allocating land and property rights are ill-suited to the enormous task posed by such restructuring. The current allocation system can not do the job, because it fails to provide incentives to encourage businesses and households to relocate to more efficient facilities. Efforts to relocate industrial facilities are constrained by a lack of resources. While this difficulty is to be expected, given the scale of redevelopment, it is exacerbated by the absence of a land market and the concomitant inability of relocating factories to capture any differential land value associated with the redevelopment of their relinquished sites.

This article outlines the process of urban land market reforms taking place in the PRC, reports on the progress made to date, and identifies areas where further actions are needed. It relies on detailed assessments and comparisons of land management systems in several of China's major cities. Urban land reform in China is a decentralized process, with the central government giving provinces and cities considerable discretion. Thus, the pace and range of activity in urban land management reform varies considerably among cities.

To accommodate and facilitate urban economic growth China must overhaul its land management institutions.

by substituting the family-occupied units variable value (2.11) into the regression and multiplying by its coefficient (2.40).

11. This set of tracts had 17 percent black population on average in 1970. The estimate is derived analogously to that explained in the previous note.
12. The mathematical calculations are available from the first author. The intuition of this calculation is straightforward: If family subsidized units constitute Y percent of all units and blacks constitute Z percent of all family subsidized units, such blacks constitute Y percent × Z percent of the tract's overall percentage black. Effects of changes in Z can easily be calculated.
13. The direct effect of new construction is less than for preexisting units because it adds total population to the tract (as opposed to changing the racial mixture of a fixed population) and thus a larger divisor must be used in making the final calculation for percentage black. Calculations are available from the first author.
14. The largest percentage black in any of these tracts was 4 percent.
15. Since no subsidized family housing is present in these tracts, only the coefficient of the variable for units built during the decade becomes relevant for the prediction.

REFERENCES

Farley, Reynolds, Howard Schuman, Susanne Bianchi, Diane Colasanto, and Shirley Hatchett. 1978. Chocolate City, Vanilla Suburbs: Will the Trend Toward Racially Separate Communities Continue? *Social Science Research* 7: 319–44.

Feld, Marcia. 1986. Planners Guilty on Two Counts: The City of Yonkers Case. *Journal of the American Planning Association* 52, 3: 387–88.

Firestone, David. 1988. Why Yonkers. *Newsday* 9 September.

Galster, George. 1982. Black and White Preferences for Neighborhood Racial Composition. *American Real Estate and Urban Economics Association Journal* 10: 39–66.

———. 1990a. Neighborhood Racial Change, Segregationist Sentiments, and Affirmative Marketing Policies. *Journal of Urban Economics* 27: 344–61.

———. 1990b. White Flight from Racially Integrated Neighborhoods in the 1970s: The Cleveland Experience. *Urban Studies* 27: 385–99.

Goering, John. 1978. Neighborhood Tipping and Racial Transition. *Journal of the American Institute of Planners* 44: 68–78.

Guest, Avery. 1978. Changing Racial Composition of Suburbs, 1950–1970. *Urban Affairs Quarterly* 14: 195–206.

Magagna, Joan, and Brian Hefferman. 1988. City of Yonkers: A Bitterly Fought Civil Rights Case. *Trends in Housing* 27: 1, 9.

Middleton, Russell. 1976. Regional Differences in Prejudice. *American Sociological Review* 41: 94–117.

Porell, Frank. 1982. *Models of Intrametropolitan Residential Relocation*. Boston, MA: Kluwer-Nijhof.

Rodrigue, George. 1985. U.S. Knowingly Helped Yonkers Build High-Rise Ghettos. *Dallas Morning News* 15 February.

Saltman, Juliet. 1990. *A Fragile Movement*. Westport, CT: Greenwood Press.

Schuman, Howard, Charlotte Steeh, and Lawrence Bobo. 1985. *Racial Attitudes in America*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Schwab, W., and E. Marsh. 1980. The Tipping Point Model: Prediction of Change in the Racial Composition of Cleveland, Ohio, Neighborhoods, 1940–1970. *Environment and Planning A* 12: 385–98.

Stahura, John. 1988. Changing Patterns of Suburban Racial Composition, 1970–80. *Urban Affairs Quarterly* 23: 448–60.

Stahura, John, and Richard Hollinger. 1987. Black and White Suburban Population Growth Since World War II. *Journal of Urban Affairs* 9: 233–48.

Steinnes, Donald. 1977. Alternative Models of Neighborhood Change. *Social Forces* 55: 1043–57.

U.S. Department of Commerce, Bureau of the Census. 1972. *1970 Census of Population and Housing: Census Tracts—New York City SMSA*. PHC(1)-145. Washington, DC: U.S. Government Printing Office.

———. 1983. *1980 Census of Population and Housing: Census Tracts—New York City SMSA*. PHC80-2-260. Washington, DC: U.S. Government Printing Office.

White, Michael. 1984. Racial and Ethnic Succession in Four Cities. *Urban Affairs Quarterly* 20: 165–83.

Wilson, Thomas. 1983. White Response to Neighborhood Racial Change. *Sociological Focus* 16: 305–18.

———. 1984. Urbanism and Racial Attitudes. *Urban Affairs Quarterly* 20: 201–8.

Wurdock, Clarence. 1981. Neighborhood Racial Transition. *Urban Affairs Quarterly* 17: 75–89.

Localities need new procedures for land management to promote the efficient allocation of resources, create attractive and affordable urban environments in which people can live and work, enhance environmental quality, and raise the competitive standing of cities in the international marketplace. While these objectives may conflict with each other, an effective urban land management strategy should seek to balance each of these concerns to achieve politically and economically acceptable outcomes. China's urban land management system is composed of five key elements. This article examines these elements in terms of specific problems and opportunities for reform.

Land Allocation and Property Rights

Before 1988, Chinese cities could not sell or lease land to individuals, foreign joint ventures, or domestic companies. Many cities are now experimenting with auctions, tenders, and other forms of land transfer. The move to a market system in which land is sold or leased at competitively bid prices is undoubtedly the most important step in reforming China's urban land management system.

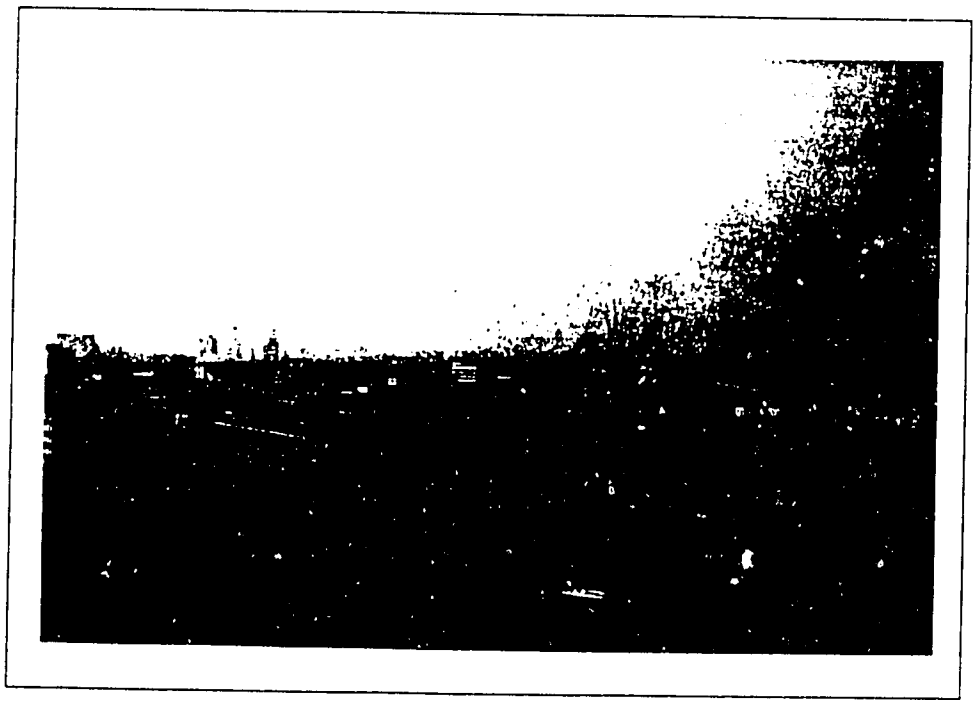
Traditionally the Chinese have allocated land in urban areas through land administration bureaus, which review applications for land. In urban areas these applications come from enterprises, real estate development corporations, and government agencies. Until recently, most cities did not require any market-determined compensation. The bureaus allocated land for "free"; new users simply paid the cost of relocating sitting tenants. The bureaus used the following criteria in evaluating land requests:

- Is the request consistent with the applicant's (usually an enterprise or real estate development corporation) economic plan?
- Does the applicant have the resources to carry out the project and will its investment plan be approved by economic planners?
- Is the requested site located in an appropriate area as designated on the master plan?
- Is the applicant willing and financially able to pay compensation to current users of the site?

Nonmarket administrative allocation of land has several severe drawbacks (Reiner 1990; Bahl and Zhang 1989). First and foremost, because the assignment of land reflects neither economic nor social opportunity costs, users have no incentive to economize on their land use. Scores of studies of land use in centrally planned economies point out widespread patterns of underutilization of land in urban areas, despite shortages of land for productive urban uses. Examples include the presence of outdoor warehouses and gardens in and around central business districts.

Second, the land assignment system aggravates price distortions in the economy, places enterprises and households on different economic footings, and undermines effective competition. For example, an inefficient firm that receives a well-located site can often outcompete an efficient firm on a less-productive site.

Third, bureaucratic procedures for land allocation are inflexible and cannot respond to rapid economic, social, and technological change. The very different land management systems of Tianjin and Guangzhou illustrate the contrasting efficiencies of market-based and administrative land allocations.



Low-density commercial buildings and warehouses near Tianjin's central business district.

Rigid Land Allocation in Tianjin

Tianjin's Urban and Rural Construction Committee (URCC) is responsible for physical planning and development. Of the URCC's nine bureaus, the land and planning bureaus are the most directly responsible for allocation decisions. The planning bureau regulates land use. The land bureau is responsible for ensuring that state land administration policy is followed, carrying out surveys of land utilization, and setting land use policy (in consultation with the planning bureau).

The municipality controls almost all unused urban and suburban lands. Therefore, the development process begins with the planning bureau's allocation of land for projects. The bureau bases its decisions on the policies set out in the Tianjin Urban District Master Plan. Preparation of the plan is a complex process, reflecting the state's role in guiding national urban development and investment. The current plan targets ten areas of Tianjin for development through to 2000. The plan directs all new industrial and residential development to these areas.

Enterprises wishing to expand operations must submit a land allocation request to the land bureau.[2] The request must specify a parcel in one of the designated areas and propose a use that conforms to the city's planning, land use, and zoning requirements. The total amount of land that the plant requests must be consistent with the projected production levels of the enterprise. The land use division of the land bureau reviews the request to determine if it conforms with planning and annual land allocation targets. Upon approval, the land bureau acquires the land and the new user must compensate the sitting tenant. Before construction can take place, the enterprise must also obtain permission from the URCC's planning administrative division to acquire building materials. The division bases its decisions on targets set by the central government's state council.

Land allocation for residential projects follows the same path, except that the planning bureau identifies sites for housing projects. The bureau selects sites that will decentralize urban development out of the city center and will provide housing opportunities for suburban factory workers. The yearly housing construction target determines the number of sites allocated in any given year. The various real estate development companies then evaluate the announced sites and discuss their preferences with the planning bureau. The bureau then allocates the sites. This is strictly a bureaucratic, not a competitive bidding, process.

Market-Driven Land Allocation in Guangzhou

Over the past decade, Guangzhou's land allocation process has gradually approached a market-based system. Prior to 1984, Guangzhou's land allocation system matched Tianjin's current practices. Housing commodification and the establishment of real estate development corporations spawned a change in land allocation practices. Since 1984, the municipal government, through its planning bureau, has negotiated with real estate development corporations for the allocation of leasehold rights for specific sites (see Table 1). The negotiations center on the degree to which the proposed development scheme meets planning objectives, and on the level of off-site infrastructure that the developer is willing to provide. The city's policy is to obtain from the developer as much off-site infrastructure as possible to help finance urban expansion. Such negotiations can result in substantial developer exactions. In a recent negotiation between the Pearl River House Property Corporation and the planning bureau, the developer agreed to build a twenty-million yuan car park as partial compensation for a site. (As of 1992 the official exchange rate was 5.25 yuan = $1.00.) Another objective of the negotiations is to have developers reconvey improved land to the planning bureau for public use. These transfers provide the city with serviced land at no cost. Despite the scale and complexity of the negotiations, they are concluded quickly, usually within two to three months. While the actual amount that developers contribute in infrastructure and community facilities varies among projects, in newly developed areas the value ranges from 150 to 300 yuan per square meter of constructed space, reflecting about 30 percent of total construction cost.

In the third phase, which Guangzhou is now gradually implementing, the city will put out specific parcels to bid. While no auctions have yet taken place, the city has designated specific parcels for development, and several developers have made proposals to the planning bureau. The auctions will be open to foreign as well as domestic firms. Guangzhou's planners will have developers pay cash for sites to obtain leasehold interests, similar to practices used by the Hong Kong government.

According to Guangzhou's real estate administrative bureau, real estate development corporations financed the construction of 680,000,000 yuan of infrastructure and community facilities during the 1980s. These investments resulted directly from the negotiated land allocation process. In the future, the city expects considerable revenues from land-lease tenders and competitive auctions. While the planning bureau controls Guangzhou's land supply, market mechanisms are now in place to assist planners in allocating land for urban development.

TABLE 1: Land developed in Guangzhou by real estate development corporations, 1985–1989

	Total	New areas		Redevelopment areas	
Year	Hectares	Hectares	Percent	Hectares	Percent
1985	276.0	193.0	69.9	83.0	30.1
1986	451.0	423.0	93.9	28.0	6.1
1987	351.0	310.0	88.3	41.0	13.7
1988	305.0	264.0	86.6	41.0	13.4
1989	25.6	12.0	46.9	13.6	53.1
Total	1,408.6	1,202.0	85.3	206.6	14.7

Source: Guangzhou Municipal Planning Bureau, 1990

Lessons from Tianjin and Guangzhou

Both Tianjin's and Guangzhou's land allocation systems are closely controlled by the overall planning and physical development regulations set by their planning bureaus. In both cases, master plans dictate the siting of different types of development. Tianjin, however, has designated too few areas for development and has sited urban development poorly in relation to services and residential areas. As a result, households and enterprises complain about long journeys to work and too few choices for housing investment. By contrast, Guangzhou's planning framework is less restrictive. The city has targeted ample land for industrial, commercial, and residential development. The first lesson is that in the absence of a market-driven land market, the planning system is the critical determinant of land supply and the location of development. If the planning framework is too stringent, as in Tianjin, the repercussions can be severe.

Second, land allocation procedures powerfully condition the efficiency of site development. Tianjin's bureaucratic method of land allocation produces an inefficient utilization of urban sites. Developers do not compete for sites and the results are quite clear. Projects are homogeneous. New residential projects five kilometers from the city center are absolutely no different than ones fifteen kilometers away from the center, even though the closer sites are far more valuable and desirable to potential residents and should accordingly be developed more intensively.

On the other hand, although Guangzhou has no formal land market, implicit bidding for residential sites (by way of developer-provided off-site infrastructure) forces real estate development corporations to utilize sites more efficiently. Guangzhou's pattern of residential development is more varied than Tianjin's in terms of density and design. Guangzhou's developers are more parsimonious in their use of land, especially close-in parcels with good access to services. As the city begins to make all land allocations through explicit competitive bidding and develop a legal framework to enable land users to sell their use rights, a land market will gradually emerge.

Third, in Guangzhou, where developers must compete for sites, the municipality generates considerable resources through negotiations to finance infrastructure construction. In Tianjin, real estate development corporations obtain land without having to pay for necessary off-site infrastructure. The developers pay no more than the costs of compensating and relocating prior tenants. The municipality fails to capture any of the land value it has created through its urban development activities, undermining its potential to finance urban growth and redevelopment.

Like Guangzhou, the cities of Shenzhen, Fuzhou, and Shanghai are also experimenting with competitive auctions and leasing activities. Shenzhen, the most dynamic of all of the special economic zones created by the central government to promote export activities, leased out 645 parcels between 1987 and 1991, generating over $80 million in revenues. Fuzhou, a smaller economic zone, leased out a dozen parcels to foreign investors. Shanghai has leased out only sixteen parcels between 1988 and 1991 to foreign joint ventures, generating $106,000,000. So far, leasing activity has been restrained in all Chinese cities, but this is likely to change in the near future.

Land Planning and Regulation

In China, master plans, not market forces, determine urban spatial structure (Reiner 1990). Socialist planning principles and practices, as applied in China, have routinely called for the deconcentration of urban population in older urban centers and the development of low-density, but high-rise residential development in suburban areas (French and Hamilton 1979). In the larger metropolitan areas, master plans called for the development of new towns and suburban districts.[3]

Unfortunately, the Chinese system of development control impedes urban land management reforms in several ways. First, planners place far too much emphasis on norms and standards divorced from the realities of building and land development economics and macro-spatial planning. Implicitly, there is a notion that "scientific" planning standards can and should be used to shape development. The major problem with such standards is that they do not reflect market demands (either willingness or ability to pay) for space or the social opportunity costs of land consumption. The rigid application of such standards discourages attempts to provide low-cost development solutions (see Figure 1). This rigid adherence to standards results in major investments in housing or infrastructure that are unnecessarily expensive (Dowall 1993; World Bank 1987).

The Tianjin master plan, for example, uses a gross residential floor area ratio (FAR) of 0.5:1 to estimate residential land throughout the city, failing to consider higher FARs for more central locations (see Figure 2). While the application of a consistent FAR may reflect socialist principles of equality in housing consumption, it completely ignores the issues of location and accessibility in relation to land development. A flattened density curve forces more households to commute long distances. The requirement that new development must be low density renders redevelopment infeasible in older central city areas. Another inefficiency is the provision of warehouses in central cities, underutilizing expensive urban infrastructure. These land use inefficiencies drive up the capital and maintenance costs of infrastructure and spread urban development onto agricultural land (World Bank 1992).

In Guangzhou, height limits and FAR constraints make redevelopment difficult. For example, subdistrict planning standards limit building site coverage to between 30 and 35 percent for multistory projects (six to eight floors). Rigid project design standards call for 6 to 11 square meters of residential space per person, 2.5 to 4 square meters for public facilities, 1.5 to 3 square meters for roads, and 1 to 2 square meters for green space, re-

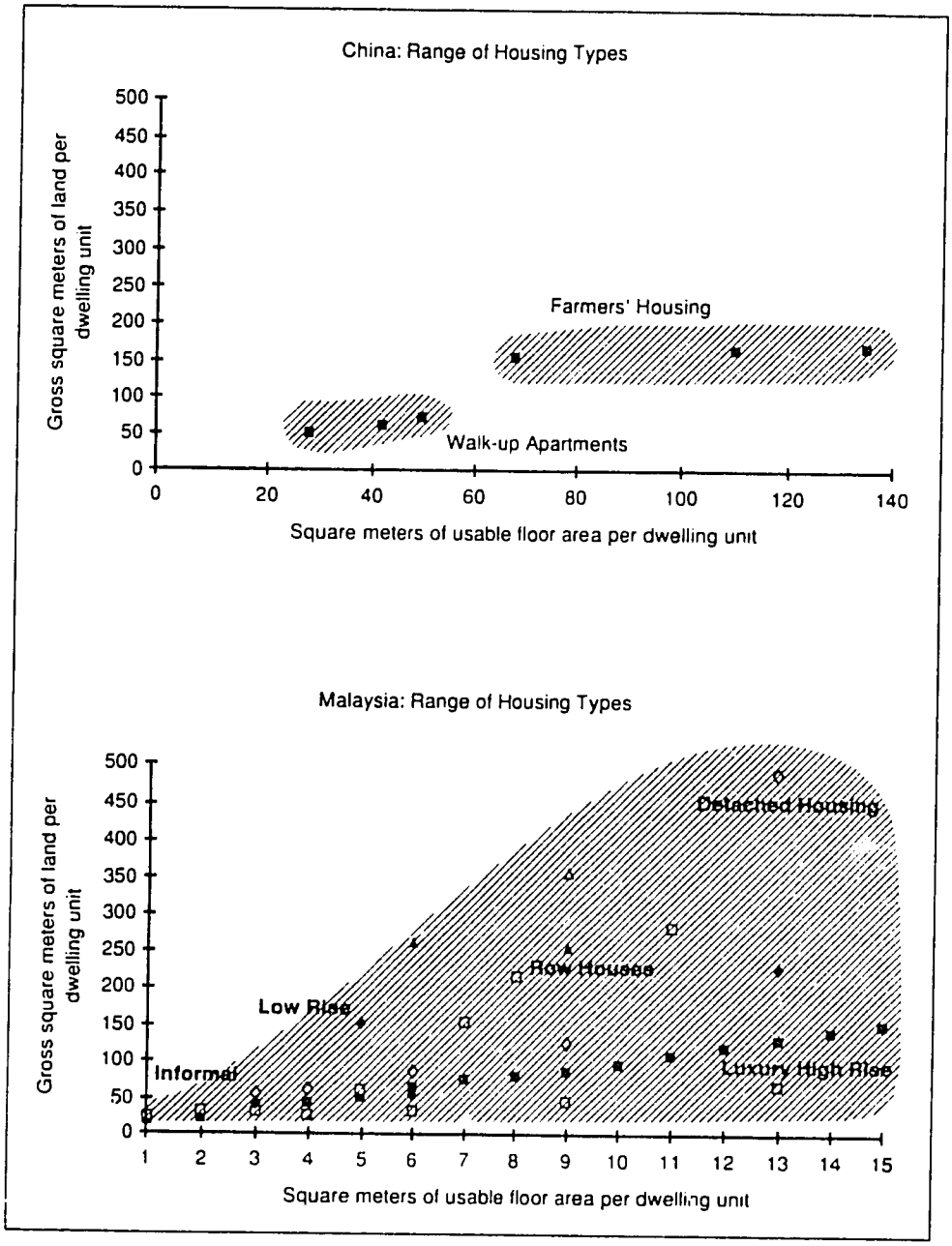


FIGURE 1: Comparison of housing types in China and Malaysia. Source: World Bank 1992.

gardless of user demands, site characteristics, or availability of nearby facilities.

Because of these rigid standards, the average FAR of new Chinese housing projects is very low—0.7 (for every seven square meters of built space, there are ten square meters of land). In Seoul current regulations call for FARs of up to 3. In Hong Kong, FARs range from 1.6 to 10. Planning schemes in China consistently program extremely valuable land for low-intensity uses. Many housing projects underutilize upwards of 80 percent of the land area. Rigid development standards impose resource costs on cities and reduce the flexibility of development corporations to offer different types of housing.

Improving the Effectiveness of Urban Planning

China's poor planning practices and excessive regulatory climate conspire to create an inefficient urban land allocation system. Land is wasted and misused. Even in cities with functioning urban land markets, inappropriate land use planning and zoning standards undermine the country's ability to meet its future urban development needs. Not that China should forego urban planning and development controls. Rather, it should base its planning and regulatory framework on a set of precise market-determined assessments of the demand for urban space for housing, commercial, industrial, and public uses. Planners should assess the probable impacts of new towns

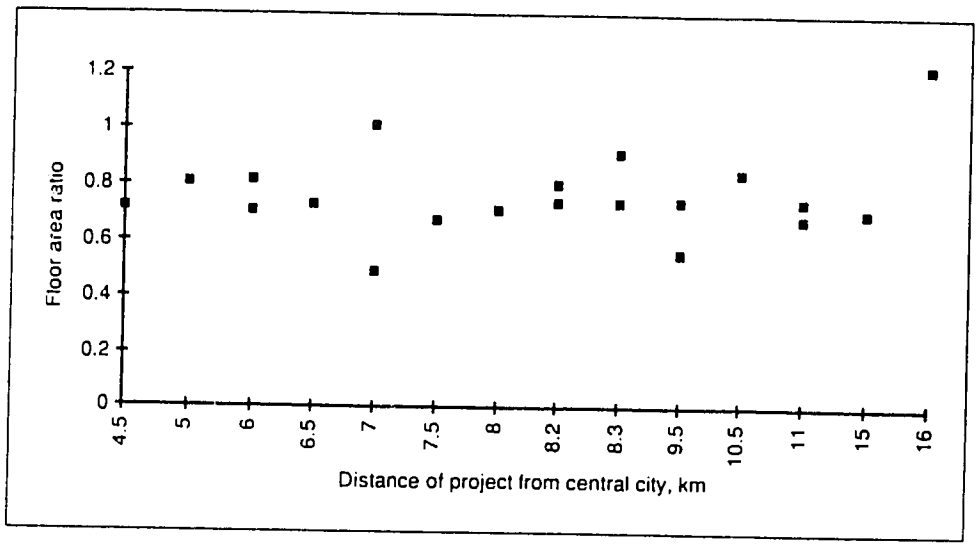


FIGURE 2: Relationship between project FAR and distance from central city, Tianjin. Source: Dowall 1990.

and new development zones on metropolitan transportation systems and on the environment. Cities should thoroughly evaluate the possible cost effects of any new planning or regulatory frameworks before they are put in place to ensure that they yield development that is affordable and marketable.

Planners might consider preparing structure plans (instead of master plans), based on realistic projections of population and employment growth. Initially, planners should make detailed assessments of subareas to determine prevailing densities, land use patterns, and redevelopment and restoration needs. They should base the structure plans on the development, testing, and evaluation of alternative scenarios. Planners should present these scenarios to all affected parties, including consumers. Municipal leaders should assess the full infrastructural, environmental, social, economic, and financial impacts of each scenario. Cities should revise the structure plans frequently (every five years) and modify zoning, subdivision controls, and dedication requirements accordingly (Dowall and Clarke 1991).

Infrastructure Provision and Financing

One of the key components of any strategy to revitalize a city's economic base is the upgrading and expansion of its infrastructure systems. Evidence from China and elsewhere clearly illustrates the important role that adequate infrastructure plays in determining industrial productivity (Amin 1991). China's lack of a municipal finance system to support the construction of capital projects constrains the country's ability to provide infrastructure. Infrastructure funding in China is a pay-as-you-go process (Prud'homme 1991).

The pay-as-you-go system of financing infrastructure introduces distortions when developers of new projects are required to construct or pay for services that will be provided to consumers located beyond the site. In new areas such charges are considerable: in Tianjin, they accounted for 52 and 61 percent of total site costs of two recent projects (Dowall 1990). In cases where the benefits of infrastructure provision or upgrading are wide and are conferred on both existing and new land users, some alternative mechanism for funding projects is required.

Improving Infrastructure Financing

Recent experience with land use fees suggest that they are a promising source for funding infrastructure. In the wake of economic reforms, cities across China have started imposing a wide range of land use fees and charges on developers and land users. They have increased dramatically over the past five years; doubling in Shanghai and Hangzhou and increasing over 14-fold in Fuzhou and over 100-fold in Guangzhou. To be sure, the absolute level of collections is still small in proportion to municipal budgets and most of the revenues do not go to fund infrastructure investments, but the potential is there for municipalities to harness land use fees to pay for infrastructure.

Over time urban governments in China should broaden the base of application of land use fees and increase fee rates to fund the construction of large-scale trunk infrastructure and support services. Such projects should be planned and implemented to ensure that an adequate supply of serviced land is available to support future development. The municipal governments should recognize that by financing infrastructure they are generating significant land value gains. Consequently, they should auction land after infrastructure is constructed to maximize financial returns. These strategies will require some form of financing to reconcile the flow of front-end infrastructure expenditures with back-end land auction revenues.

Urban Redevelopment

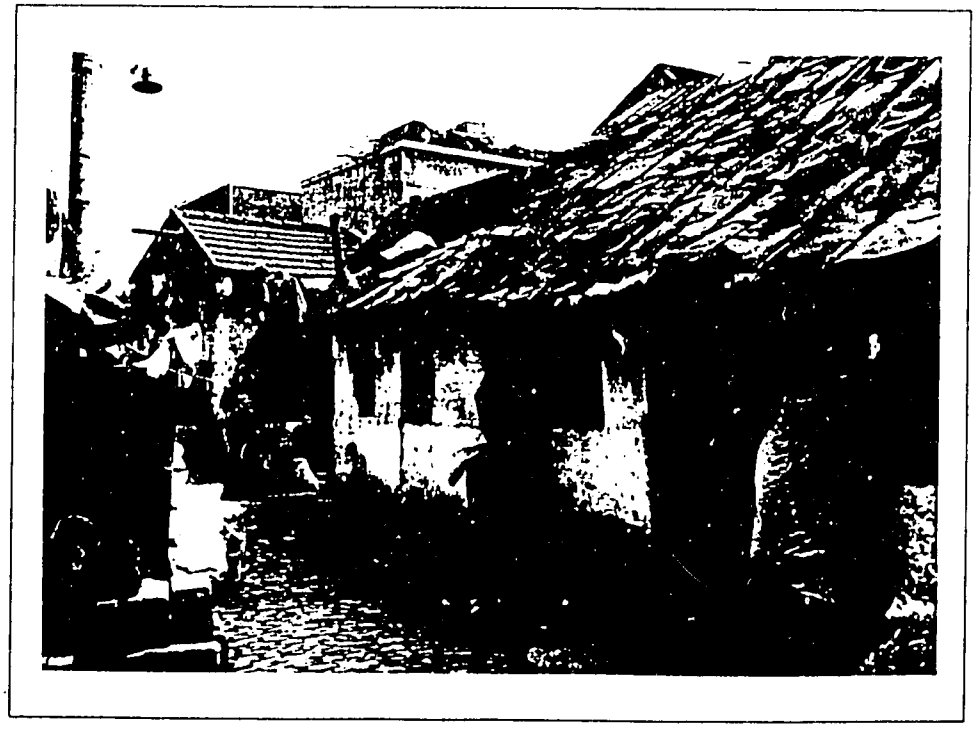
China urgently needs to redevelop its old industrial and residential areas in major cities. Preliberation industrial districts in China's large cities are heavily polluted.

Old inner city housing in Tianjin.

congested, and inefficient. In some cases nothing more than a complete overhaul of the physical structure of these areas is needed. Old residential areas urgently need upgrading. In many cities thousands of housing units are dangerous and insalubrious.

Industrial Redevelopment

Urban planners in China's major cities are launching industrial redevelopment programs, which call for the relocation of central city factories to suburban industrial estates. Regardless of the scale of relocation, whether it is Shanghai's massive project in its Pudong district, or Hangzhou's modest initiative to relocate fifty factories from its famous recreational West Lake area, severe resource constraints limit the pace and extent of industrial redevelopment (see Table 2). In China, relocating factories receive no compensation for the market value of the land they relinquish; they only receive compensation



Old housing in Guangzhou.

TABLE 2: Estimated industrial relocation costs, Shanghai, seventh five-year plan, 1986–1990

	Total cost (yuan)	Per square meter of relocated factory (yuan)
Land and infrastructure	550,000,000	671
Building construction	750,000,000	915
Moving costs	20,000,000	24
Other costs	80,000,000	98
Total costs	1,400,000,000	1,708

Source: Shanghai Municipal Government, 1991

from the government or the new user for the value of the buildings and permanent fixtures left behind. In most cases, compensation is insufficient to cover the costs of acquiring a new suburban site and constructing a new factory. Even when municipalities purchase new sites, factories still lack sufficient funds to cover all costs. (Case studies in Fuzhou and Hangzhou revealed that factories still require an additional 30 to 50 percent of the total relocation cost.) Under such circumstances, enterprises must finance the relocation shortfall from retained earnings or secure grants from local, provincial, or national sources.

Financing Industrial Restructuring

Industries could finance their relocation through a differential land value (land rent) mechanism. Under such a system, municipalities would permit relocating factories to either sell their inner city plant site to a real estate development corporation or to enter into a joint venture arrangement with a real estate development corporation to redevelop it. In the first case, an industrial enterprise would sell its site, perhaps by auction, competitive tendering process, or through a broker. The enterprise would use the proceeds from the sale to pay for the acquisition of a new site, the construction of new facilities, and moving.

In the joint venture alternative, the real estate development corporation would assist the enterprise in finding a new site and make funds available for its acquisition. The real estate development corporation would construct the new industrial facilities and pay all relocation costs. The corporation would finance the relocation and new development costs from the sale of new commodity buildings constructed on the old site. The corporation and the industrial enterprise would divide any profits.

In Fuzhou and Shanghai, the land value differential has been sufficiently large to finance industrial relocation. In Fuzhou, the current cost of land acquisition in suburban industrial estates ranges from 390 to 480 yuan per square meter (including taxes and infrastructure). Adding to this 400 to 600 yuan per square meter for building construction cost, the total cost of new replacement facilities ranged from between 790 and 1,080 yuan per square meter (assuming an FAR of 1:1). In the inner city of Fuzhou, recent tender prices for sites ranged from 1,950 to 2,850 yuan per square meter. Thus the land value differential between the city center and the suburban industrial areas is considerable and provides more than enough cash flow to finance industrial relocation.

In Shanghai the situation is similar. Under the seventh five-year plan, the typical industrial relocation project cost 1,700 yuan per square meter of vacated land area (the actual break-even price an enterprise needs to pay for relocation). Recent sales prices of parcels sold to overseas developers for industrial and commercial activities in the city center ranged from 530 to 12,142 yuan per square meter of site area, depending on the location. In the inner city area, bid prices are consistently above 2,000 yuan per square meter.

Thus, evidence from Fuzhou and Shanghai suggests that inner city industries could fully finance redevelopment if they were permitted to sell their plots to real estate development corporations through competitive bidding or tender procedures. The government could tax a substantial portion of the proceeds and the industries would have enough revenues to finance their relocation.

Residential Redevelopment

In market economies, redevelopment occurs only when the revenues generated by building and selling or leasing new space exceed the cost of site acquisition, clearance, and new construction. Government intervention is usually limited to assembling land for redevelopment and to providing infrastructure to support and service residences and businesses operating in redeveloped areas. Regardless of the extent of government intervention, current users of the land and property to be redeveloped receive compensation for the loss of their property, almost always in cash. In Japan and Korea, the sitting tenants receive plots of land in the project after the redeveloper has cleared the site and equipped it with new infrastructure. Rarely is compensation in the form of in-kind transfers—flats for flats, or shops for shops.

China is unique. If a household or business must give up its accommodation, the redeveloper must replace the space in kind, which means that many relocated tenants continue to pay low rents, but for new and better equipped accommodations on more valuable sites. This system is costly and leads to a high incidence of on-site resettlement of households and businesses. Table 3 shows the total redevelopment and resettlement costs of eleven redevelopment projects. Most cities seem to strive to provide as much on-site relocation as possible: Guangzhou, Tianjin, Hangzhou, and Shanghai achieve almost 100 percent on-site relocation. Other cities, however, are trying to reduce on-site resettlement by offering incentives to increase the percentage of households willing to move to lower cost suburban projects.

Other government policies also impose severe financial costs on redevelopment projects. Most cities require real estate development corporations carrying out inner city redevelopment projects to make significant improvements to the community facilities in the old areas without

TABLE 3: Total redevelopment and resettlement costs

Project name	Original housing units	Total resettlement cost (yuan)	Total project cost (yuan)	Resettlement as a % of total cost
An Deng	108	2,809,080	8,025,000	35.00
Jin Wah	7,492	125,865,600	741,224,028	16.98
Xiao Fuqing	120	2,559,600	6,992,956	36.60
Jiang Gou	1,394	89,076,600	265,209,200	33.59
Hu Lang	553	30,525,600	186,332,000	16.38
Hui Yi	264	18,757,200	46,291,500	40.52
Ordinary	3,620	179,190,000	257,470,000	69.60
Tian He	204	6,349,500	14,619,093	43.43
Ying Xiang	1,400	34,094,200	153,458,000	22.22
Pingshan	253	4,060,144	11,002,948	36.90
Wujiayao	612	10,255,896	23,742,829	43.20

Source Dowall Redevelopment Project Surveys, 1991, 1992.

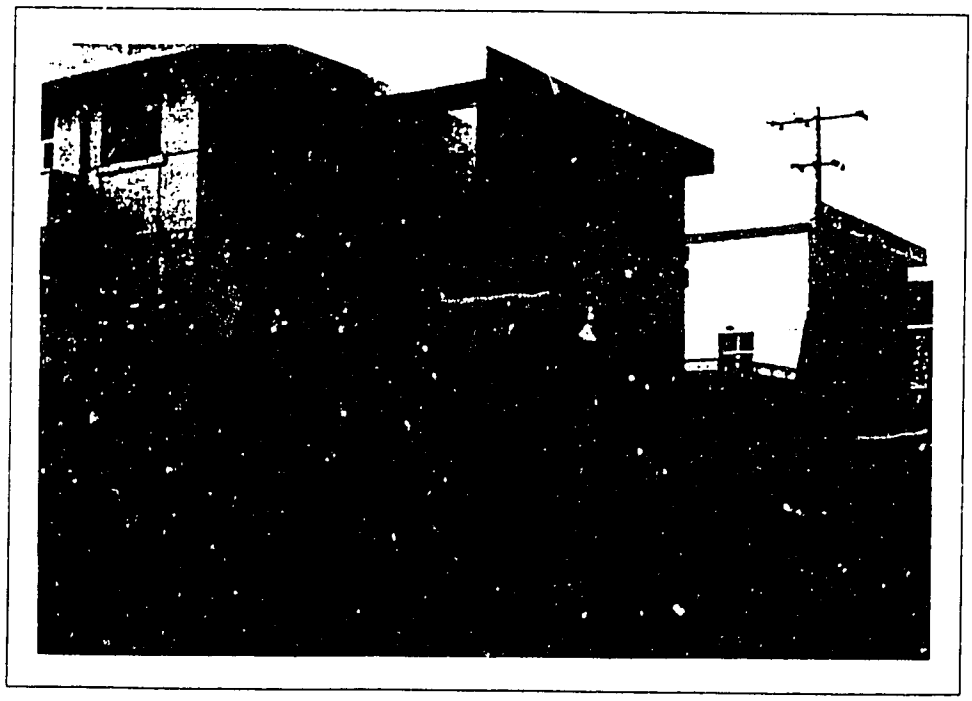
compensation from the district governments to which these facilities are transferred. Inner city developers must also pay certain fees, taxes, and charges, which in Guangzhou, comprise about 33 percent of total project costs. Unless the municipalities allow the corporations to redevelop cleared sites at substantially higher densities than is currently permitted, the projects are financially feasible only if the corporations can aggressively mark up the price of commodity housing to provide enough revenue to carry the cost of project development. Unless buyers are willing to pay marked-up prices, redevelopment projects, as presently financed, are infeasible.

Reforming Residential Redevelopment

In urban China, new commodity housing and commercial space is priced at two to four times its economic cost because of the replacement housing requirement. This cost differential is inefficient and creates severe price distortions in the housing market. There are two options for reducing cost inefficiencies and facilitating residential redevelopment:

- Increase the density of new development, limit the size of new replacement housing, provide only the public facility space required to service the project population given the capacity of adjacent facilities and services, and increase off-site replacement housing when the construction costs are low.
- Monetize compensation for demolished housing, based on the depreciated value of the housing in redevelopment areas. All new housing should be priced and sold as commodity housing.

Current redevelopment policies are ineffective and impede urgently needed urban revitalization, but changing them is politically and socially contentious. However, as overall economic reforms raise wages and as rents increase to economic levels, municipalities will find it easier to reform residential redevelopment policies. Already Beijing and Shanghai are working to lower the shadow costs of redevelopment by encouraging off-site relocation and limiting the size of replacement units; Fuzhou is monetizing redevelopment compensation.



The developer donated this three-story public clinic to provide neighborhood services in Tianjin.

Land Information Systems to Support Urban Land Markets

Urban land management reform requires the development of an information base to support efficient land market operation. In the next stages of land market reforms, China will probably permit domestic as well as foreign land users to purchase, sell, sublease, and exchange leasehold interests in properties freely. This will require a further modification of property rights and the recreation of a land registration system to record such transactions. Currently, municipalities issue property rights for land and buildings separately and, in some cities, through different bureaus. Most cities have inaccurate and out-of-date cadastres, making it difficult to determine ownership. As cities and provinces make the transition from administrative land allocation to competitive land markets they will need to institute land information systems to record transactions, land use regulations, ownership rights, encumbrances, and infrastructure availability.

Localities must step up mapping activities to give rapidly urbanizing areas accurate physical cadastres. China is beginning to have access to advanced aerial photographic interpretation and geographic information systems and should exploit them to their fullest potential. Municipalities should use geographic information systems to prepare detailed studies of urban development and infrastructure expansion as part of their structure planning activities.

Municipalities also need new institutions to facilitate the exchange of land and property, such as real estate brokerage, consulting, and property management firms. Most services can be provided privately. Cities should consider procedures for professional licensing and oversight. The government can best provide the land titling and registration functions, making information available to the public on a fee-for-service basis.

Making China's Land Markets Work

China's transition to a market economy poses enormous challenges for its land management institutions. China must find new ways to distribute land in the future *and* correct inefficiencies in land use that have resulted from the allocation system of the past (Renaud 1990).

How politically feasible is reform? Experience so far suggests that China should introduce modifications gradually. Initially municipalities should limit reform to new land development and redevelopment projects and not apply the new policies retroactively. In the long run, municipalities should gradually impose wide-ranging reforms, such as increasing housing rents, taking special care to avoid imposing severe economic hardships. Most Chinese households recognize the potential benefits of economic reform, as real GDP continues to increase by 8 to 10 percent a year. As long as the Chinese see tangible proof of the benefits, urban land management reform proposals should be politically acceptable.

AUTHOR'S NOTE

The author presented an earlier version of this paper at the *IAPA* Symposium on Housing and Development in Socialist Countries at the APA conference in New Orleans in March 1991. The author would like to thank the following World Bank staff members for their support: Andrew Hamer, principal economist, China department; Michael Cohen, chief, urban division; and Bertrand Renaud, housing finance advisor, technical department for Europe, Central Asia, Middle East, and North Africa. All photographs in this article are courtesy of the author.

NOTES

1. For a review of housing problems and trends see Fong (1990), Kim (1987; 1990), and Kirkby (1985).
2. With the introduction of housing reforms and the move to produce more commercial housing, the planning and land bureaus are now rejecting enterprises' applications for land for housing development. Instead, enterprises are expected to procure housing from one of Tianjin's thirty-two real estate development corporations. Interviews with several enterprises revealed that land for housing was restricted and that commercially produced housing is very expensive (far more costly than if enterprises built their own housing).
3. Given China's extensive urbanization, the conversion of agricultural land to urban use quickly emerged as a major policy issue in the 1950s and the authorities began to overrule many grandiose, low-density master plans. Leaders of the Cultural Revolution held planning in check in the 1960s and 1970s, considering it to be a bourgeois activity (Ratcliffe et al. 1990). By the time planning regained credibility, the economic reforms of the 1980s were underway and key decision makers came to realize that planning principles alone should not dictate patterns of land development, and that economic considerations should be linked with master planning activities. Consequently, Chinese cities are more efficient than former Soviet Union and Eastern European cities (Andrusz 1982; Reiner 1990). However, planning standards still are very rigid and ignore the full economic consequences of their application: higher building, infrastructure, and transportation costs, and longer journeys to work.

REFERENCES

Amin, M. Reza. 1991. A Suggested Approach to Industrial Restructuring. Paper presented to the International Workshop on the Economic Development of Shanghai, February.

Andrusz, G. 1982. *Housing and Urban Development in the USSR*. London: Macmillan.

Bahl, Roy, and Jun Zhang. 1989. *Taxing Urban Land in China*. World Bank, Policy, Planning and Research Staff, Infrastructure and Urban Development Department, Report INU 39.

Dowall, David E. 1990. *The Housing Delivery System in China: A Case Study of Tianjin and Guangzhou*. Institute of Urban and Regional Development, University of California, Berkeley.

———. 1993. Less is More: The Benefits of Minimal Land Use Regulations. *Habitat International* 16. Forthcoming.

Dowall, David E., and Giles Clarke. 1991. *A Framework for Reforming Urban Land Policies in Developing Countries*. Urban Management Program Policy Paper No. 7. Washington, DC, and Nairobi: World Bank and the United Nations Centre for Human Settlements.

Fong, Peter. 1990. Housing Reforms in China. *Habitat International* 13, 4.

French, T., and F. E. I. Hamilton, eds. 1979. *The Socialist City*. Chichester, UK: Wiley.

Kim, Joochul. 1987. China's Current Housing Issues and Policies. *Journal of the American Planning Association* 53, 2.

———. 1990. Housing Development and Reforms in China. In *Housing Policy in Developing Countries*, edited by Gil Shidlo. London: Routledge.

Kirkby, R. J. R. 1985. *Urbanization in China: Town and Country in a Developing Economy 1949–2000*. London: Croom Helm.

Prud'homme, Remy. 1991. Urban Finance in China. Paper presented to the International Workshop on the Economic Development of Shanghai, February.

Ratcliffe, J., S. Tsui, and L. Yu. 1990. *Land Management in the People's Republic of China: A Research Report on the Present System of Land Management in China*. Hong Kong: Hong Polytechnic.

Reiner, Thomas A. 1990. *Land and Housing in the USSR Under Perestroika*. Working Paper No. 87. Philadelphia: The Wharton School of the University of Pennsylvania.

Renaud, Bertrand. 1990. *Housing Reform in Socialist Economies*. World Bank Discussion Paper 125. Washington, DC: World Bank.

World Bank. 1987. *China Sector Report on Zheijiang: Challenges of Rapid Urbanization*. Washington, DC: World Bank.

———. 1992. *China: Implementation Options for Urban Housing Reform*. Washington, DC: World Bank.

———. 1993. *China: Urban Land Management: Options for an Emerging Economy*. Washington, DC: World Bank.

РАБОТА ПО ВНЕДРЕНИЮ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ В КИТАЕ

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

Дэвид Е.Дауэлл*

Университет Калифорнии, Беркли

Резюме

В то время, как внимание всего мира сконцентрировано на глобальных реформах, происходящих в Восточной Европе и бывшем Советском Союзе, Народная республика Китай систематически реконструировала свою социалистическую экономику, постепенно внедряя механизм рынка для улучшения и усовершенствования все его сфер. Данная статья описывает реформы по управлению и работе с землей в черте города. Это означает практику внедрения правильного хозяйствования в сфере земли и земельных реформ, описывает эксперименты в области реформ рынка земли в черте города и предлагает детальные рекомендации для более эффективной работы рынка земли. Сюда включены следующие вопросы: введение механизма рынка для передачи земли, пересмотр землепользования и планирования, правил землепользования, развитие нового механизма финансирования инфраструктур (коммуникационных линий), новые инициативы по развитию индустрии и создание банка данных по земле и вспомогательным данным для проведения сделок с недвижимостью.

* Дауэлл - профессор, занимается городским региональным планированием в университете штата Калифорния, Беркли. В 1989-1992 он работал консультантом в китайском отделении Всемирного банка и участвовал в подготовке двух основных направлений рыночных реформ в Китае : земельная реформа и реформа в области городского жилищного строительства.

Введение

В то время, как внимание всего мира сконцентрировано на глобальных реформах, происходящих в Восточной Европе и бывшем Советском Союзе, Народная республика Китай систематически реконструировала свою социалистическую экономику, постепенно внедряя механизм рынка для улучшения и усовершенствования все его сфер. Так как механизмы рынка заменяет централизованное планирование и контроль, системы управления землей в черте города находятся под пристальным вниманием, а различные города в Китае переходят от административной системы управления землей к основанной на рынке системе распределения земли.

Городские власти приходят к пониманию того, что проблемы жилья лучшим образом могут быть решены при помощи товарной

ситемы распределения жилья, при которой частные лица и предприятия покупают жилье у корпорации по развитию недвижимости. Основными компонентами такой системы являются конкурсная основа существования данных корпораций, аукционы по продаже участков земли, предназначенных для возведения на них жилья и ценрализованное подведение к этим участкам соответствующих коммуникационных линий. Многие города сейчас пересматривают свою политику в области земли с учетом данных компонентов.

Для того, чтобы экономика городского развития китайских городов достигла международного уровня требуется значительная общая и частная реконструкция всей экономики. Самые крупные города Китая Шанхай, Пекин, Тьянжин, Гуанджоу нуждаются в развитии передовых служб финансирования производства потребительских услуг. Например, Шанхай должен увеличить более, чем вдвое объем бытовых услуг для того, чтобы хотя бы приблизиться к уровню Сеула, Сингапура и Гон-Конга. В настоящее время шаг за шагом внедряются такие изменения в рынке земли, меняющие весь экономический облик: архитектурная перепланировка центра города, развитие индустрии и бизнеса на окраинах города, значительное увеличение числа коммуникационных линий и восстановление старых.

Учитывая проблемы загрязнения в результате деятельности промышленных предприятий, архитекторы самых крупных городов Китая стараются сконцентрировать свое внимание на переносе предприятий в другие районы и их реконструкции. Большинство ратует за вынос заводов за черту города, обычно в новые города, небольшие деревни, которые нуждаются в индустриальном развитии. В некоторых городах такие попытки потребуют привлечения огромных вложений. Например, в Шанхае 25 % фабрик, находящихся в черте города, требуют переноса. А это значит, что необходимо 5000 площадок (данные Всемирного банка6 1992 год). Специалисты городского планирования Китая пришли к пониманию того, что административный механизм передачи прав на землю и собственность не соответствует новым условиям.

Существующая система передачи земли в настоящее время не работает, так как она не в состоянии обеспечить интенсивное развитие бизнеса и собственности на жилье. Например, попытки по перемещению крупных предприятий не увенчались успехом из-за отсутствия необходимых материальных ресурсов. В то время, как трудности, связанные с финансированием ожидались, при непосредственном проведении реформ на них наложились трудности, связанные с отсутствием рынка на землю и неспособностью переносимых предприятий оплатить восстановление оставленного земельного участка.

В любом случае, самые большие города Китая нуждаются в пересмотре их планировки и сопутствующих служб. Механизмы передачи земли и развития играют огромную роль в процессах обновления. Данная статья показывает процессы реформ рынка земли в черте города, происходящие в Китае, а также описывает, что было сделано для того, чтобы найти, описать площади, подходящие для претворения реформ в жизнь. Она

основана на детальном изучении и сравнении систем хозяйствования и управления землей и землепользованием в нескольких крупнейших городах Китая. Этот подход был использован, так как земельные реформы в Китае проводились децентрализованно, т.е., центральное правительство дало провинциям право самостоятельно претворять в жизнь земельные реформы, учитывая местные условия. Как результат, проведение в жизнь земельных реформ различно в разных городах Китая. Ниже в данной статье мы постарались обобщить весь опыт проведения земельных реформ.

Попытки заставить работать рынок земли в Китае: результаты и возможности

Для того, чтобы ускорить развитие городской экономики, необходимо пересмотреть работу всех институтов хозяйствования и управления землей в черте города. Новые веяния в сфере хозяйствования необходимы для того, чтобы способствовать эффективному распределению ресурсов, создать привлекательную и доступную инфраструктуру, в которой люди могли бы жить и работать, улучшить качество жизни и повысить конкурентноспособность городов на международном рынке. Тогда, как данные цели могут вступать в противоречие друг с другом, эффективная и правильная стратегия хозяйствования и управления землей в черте города, как раз и необходима, чтобы сбалансировать эти цели, а также достичь приемлимых экономических и политических результатов. Этот раздел статьи содержит пять ключевых элементов системы хозяйствования и управления землей Китая, рассматривает специфические проблемы и возможности для претворения реформ в жизнь.

Передача земли и права на собственность

До 1988 включительно города в Китае не имели права продавать или сдавать в аренду землю частным лицам, иностранным совместным предприятиям или местным компаниям. В настоящее время многие города экспериментируют в таких областях, как аукционы, торги и других формах передачи земли. Движение к рыночной системе, при которой земля продается или сдается в аренду на конкурсной основе, несомненно наиболее важный шаг в реформировании системы хозяйствования и управления землей в Китае.

До того, пока механизмы рыночной экономики (конкурсные торги или аукционы) не начали работать, земля в черте города распределяется администрацией. В большинстве городов и провинций Ктиая службы учета земли рассматривают заявки на землю. В черте города такие заявки исходят от предприятий, корпораций развития недвижимости (КРН) и правительственных агенств. До сих пор большинство городов не требовало никакой выплаты компенсации, определяемой рынком. Земля раздавалась бесплатно, новые пользователи просто платили небольшую арендную плату. Заявки на землю

были основаны на большом количестве административных критериев: 1) находится ли эти заявки в соответствии с планом пользования землей; 2) имеет ли проситель соответствующие ресурсы для осуществления проектов развития данного земельного участка и будет ли данный план одобрен экономистами и специалистами в области городского планирования; 3) какое место данный участок занимает в генеральном плане города или области; 4) захочет ли проситель и будет ли он иметь финансовые возможности выплатить компенсацию тем, кто пользуется данным участком земли в настоящее время?

Нерыночное распределение земли имеет множество существенных недостатков. Первый, наиболее существенный: выдача права на пользование землей не отражает реального экономического и социального подхода к данному участку земли, данная земля оценивается неправильно и, как результат, землепользователи не имеют стимула для разработки земли, полученной ими в пользование. Изучение статистики землепользования при плановой экономике показывает, что земля в черте города использовалась плохо, либо не использовалась совсем (например, участки, используемые под овощебазы и садовые участки в или вокруг центральных районов). Несмотря на огромную потребность в земле в черте города, предприятия, которые получали землю, абсолютно не имели стимула использовать ее более интенсивно. Во-вторых, такая передача земли еще более усугубляла положение с неправильными ценами, так, что любая конкурсная основа при распределении была невыгодной для предприятий. Например, если небольшие фирмы получали землю в хороших районах, они имели преимущество даже по сравнению с большими фирмами. В-третьих, бюрократические процедуры по передаче земли были очень не гибкими и не могли отвечать требованиям внедрения новой быстрой экономики, не поспевали за социальными и технологическими новшествами. Для того, чтобы проиллюстрировать процесс передачи земли и показать разницу между старой и новой системой работы с землей, данный раздел показывает различные практики работы с землю в Тяньжинь и Гуанджоу.

Передача земли в Тяньжине: вялая и бюрократическая процедура

В Тяньжине комитет по городскому и сельскому строительству отвечает за планирование и развитие строительства. Данный комитет подразделяется на 9 управлений. Управление планирования и земельное управление отвечают за принятие решений по передаче земли. Управление планирования регулирует использование земли. Земельное управление отвечает за проведение следующей государственной политики по земле и земельным реформам: собирает информацию по использованию земли и определяет политику землепользования (вместе с управлением планирования).

Поскольку все неиспользуемые городские и пригородные земельные участки находятся под контролем городских властей, процессы развития начинаются с распределения земли под

проекты. При ' принятии решений о распределении земли управление планирования использует практику применяемую в генеральном плане горда в Тяньжине. Процесс подготовки генерального плана - это сложный процесс, отражающий роль государства в управлении городским развитием страны и капиталовложениями. Для 10-ти новых областей страны предусмотрен план развития до 2000 года. Эти области являются основой распределения земельных участков для развития промышленного и жилищного сектора (в следующей главе будет уделено внимание недостаткам генерального плана).

Предприятия, желающие расширить свою деятельность должны представить в Земельное управление заявку на получение участка земли. В заявке должен быть указан участок земли, расположенный в одной из упомянутых областей, соответствующий требованиям планирования, землепользования и деления на зоны. Общая площадь запрашиваемого предприятием земельного участка должна соответствовать запланированной производственной мощности предприятия.

Заявка рассматривается Отделом Землепользования Земельного управления с целью определения, соответстает ли она ежегодной программе планирования и передачи земельных участков. В случае одобрения заявки земельное управление приобретает запрашиваемый участок, а бывший пользователшь получает компенсацию от нового пользователя. До начала строител ьных работ предприятие также должно получить разрешение от Управления планирования Комитета горлодского и сельского строительства на приобретение строительных материалов. Получение разрешения · зависит от целей, выдвигаемых Государственным Советом Центрального Правительства страны.

Аналогичным способом осуществляется выделение земли под жилищные проекты, но Управление планирования выбирает участки для проектов по жилищному строительству. Выделение индивидуальных участков осуществляется с целью децуентрализации городского развития, вынесения жилищного строительства за пределы городского центра и обеспечения жильем рабочих предприятий, расположенных в пригородах. Число выделяемых ежегодно участков зависит от программы жилищного строительства, составляемой на этот год. На пример, в 1988 бьыло выдано разрешение на приобретение 46 гектаров земли. Выделяемые участки оцениваются затем различными организациями, занимающимися недвижимостью. После этого каждая организация обсуждает подходящие ей участки с Управлением Планирования. Кампания6 которой выделяется участок, которой выделяется участок, выбирается администратиано, а не на конкурентной основе (без проведения торгов). Естественно, что процесс выделения земли в Тяньжине не имеет никакого отношения к рынку. В Гуанджоу ситуация другая.

С принятием реформ по жилищному строительству и постройке жилья на коммерческой основе Земельное Управление и Управление планирования не принимают заявки предприятий на выделение земли под жилищное строительство. Вместо этого предполагается, что 32 градостроительных предприятия

Тяньжиня будут обеспечивать данные предприятия жильем. Опросы, проведенные на нескольких предприятиях показали, что площадь земельных участков, отводимых под строительство жилья, ограничена, и что комменрческое строительство слишком дорого (стоимость такого жилья намного больше, чем стоимость жилья, строящегося силами самого предприятия).

Распределение земли в Гуанджоу: на рыночной основе

Процессы распределения земли в Гуанджоу, происходящие в последние десять лет, шаг за шагом продвигались к рыночной системе. Можно наблюдать три фазы предачи земли. Первая фаза (до 1984 года) соответствует системе распределения земли в Тяньжине. Изменение в жилищном секторе и создание градостроительных комбинатов вызвало изменение в практике выделения земли. С 1984 года муниципальное правительство через свое управление планирования обсудило с градостроительными комбинатами возможности передачи отдельных земельных участков (см.таблицу 1). Основным вопросом в ходе данных переговоров являлось то, насколько предлагаемая схема развития соответствует целям планирования и какой уровень развития коммуникационных линий на этих участках собирается обеспечить новый пользователь земли. Политика городских властей предполагала получение как можно большего количества коммуникационных линий от нового пользователя для увеличения капиталовложений в градостроительство. Такие переговоры фактически являлись вымогательством. Недавно вновь были проведены переговоры между корпорацией жилищной собственности Pearl River и управлением планирования. Новый пользователь согласился в ходе этих переговоров построить автомобильную стоянку стоимостью 20 млн.юаней в качестве частичной компенсации за данный участок земли. Другой целью переговоров является попытка принудить нового пользователя передать освоенную землю управлению планирования для общественного использования. Такие передачи очень выгодны городским властям, поскольку они позволяют им получить освоенную землю бесплатно. Несмотря на сложность переговоров, они заканчиваются довольно быстро, обычно в течение 2-3 месяцев. Тогда, как действительный вклад новых пользователей в развитие инфраструктур (коммуникационных линий) различен для разных проектов, стоимость одного квадратного метра земли, отданной под строительство, колеблется от 150 до 300 юаней.

В третьей фазе, которая постепенно становится все более заметной, отдельные участки земли были вставлены на торги. Несмотря на то, что соственно аукционы пока не проводятся, были определены отдельные участки земли, предназначенные для разработки, и некоторые разработчики уже подали заявки в управление планирования. Очевидно, что в подобных аукционах смогут принимать участие как иностранные, так и местные фирмы. Деятельность градостроителей направлена на то, чтобы разработчики могли бы оплачивать участки земли наличными, что напоминает практику работы в этом направлении правительства Гон-Конга.

В 80-е годы по сообщениям управления недвижимостью Гуанджоу домостроительные комбинаты вложили 680 млн.юаней в развитие коммуникационных линий. Эти вложения являются прямым результатом упомянутых выше переговоров по передаче земли. В будущем предполагается получать значительные средства от сдачи земли в аренду и аукционов на землю. В Гуанджоу потребность в земле контролируется управлением планирования, в то же время рыночные механизмы уже заработали, чтобы помочь градостроителям передать землю для ее освоения.

Что мы можем взять из опыта Тяньжиня и Гуаньджоу?

В первую очередь мы должны отметить то, что системы передачи земли в этих городах контролируются при помощи всеобъемлющих инструкций и правил по планированию и городскому развитию, устанавливаемых Управлением планирования. Генеральные планы обоих городов диктуют типы и направления развития. В Тяньжине слишком мало площадей были отведены для последующей работы на них, а городское развитие шло очень плохо из-за существующих коммуникаций и площадей с жилищным сектором. С другой стороны, в Гуаньджоу рамки планирования не столь жестки, и вполне достаточное количество земли были отданы под дальнейшее освоение и проведение на ней индустриального и коммерческого строительства, а также строительства жилья. Когда нет рыночной экономики, система планирования четко определяет, что может быть построено на земле. Если рамки планирования слишком жестки, последствия могут быть самыми неприятными. Система планирования, следовательно, должна больше учитывать спрос, если намечается рост городского строительства.

Следующий урок, который мы получили, - процедуры передачи земли четко определяют то, как новый пользователь должен делать с этой землей. Несмотря на бурное обсуждение вопроса жилищной реформы и попыток проведения конкурса среди строителей в Тяньжине, существующая система жилищного строительства далека от конкурсной : новым пользователям не надо бороться за землю. Результаты на лицо : к примеру, то жилье, которое строится в 5 км от центра города, точно такое же, как и жилье, расположенное в 15 км от города, хотя чем ближе жилье и участки земли к центру города, тем большим они пользуются спросом и больше ценятся, и тем интенсивнее надо бы осваивать эти земли.

В Гуаньджоу, даже учитывая то, что в городе нет официального рынка земли, конкурсные торги на землю под жилье вынуждают домостроительные комбинаты и строительные компании более эффективно использовать площади, чтобы цена на них была как можно более высокой (на аукционе). В результате появляются различные типы жилья, учитывается плотность населения, развивается дизайн, пользователи земли стремятся к более экономному использованию ее, особенно,

если их участок земли находится в непосредственной близости к коммуникационным линиям. Что касается дальнейшего развития, так как вся передача земли будет производится на конкурсной основе, постепенно начнет работать рынок земли.

В-третьих, в Гуаньджоу, где землепользователи должны получать землю на конкурсной основе, муниципалитет аккумулирует в своих руках ресурсы, необходимые для строительства коммуникационных линий (инфраструктур). В Тяньжине градостроительные корпорации не обязаны платить за то, чтобы к их участкам подтягивались коммуникационные линии, они платят только компенсации и стоимость перемещения предыдущих пользователей земли. Муниципалитет не имеет возможности получить стоимость земли, что затрудняет возможности финансирования городского развития и поддержания в порядке имеющегося фонда.

Подход же к вопросам передачи земли в Гуаньджоу кажется нам эффективным и заслуживает дальнейшего изучения. Благодаря аукционам на землю городские власти уверены, что земля используется эффективно, и что они получат за передачу земли компенсацию. Кроме того, юридически разрешено новым землепользователям продавать право на пользование землей, а это, вместе с практикой проведения аукционов на землю, ведет к развитию и правильному функционированию рынка земли.

К счастью, в Шеньяне, Фужоу и Шанхае проводятся аналогичные аукционы на землю и практика сдачи земли в аренду. В Шеньяне, где идет наиболее динамичное развитие особой экономической зоны, за период с 1987 по 1991 год 645 участков земли было передано для использования, что дало доход в 440 миллионов юаней. В Фужоу экономическая зона меньше, но и там 17 гектаров земли было сдано в аренду иностранным инвесторам. Активность в этой области экономики в Шанхае меньше, довольно умеренная - там в 1988-1991 годах было сдано в аренду только 16 участков земли, и все - совместным предприятиям. В результате деятельности по сдаче земли в аренду был получен доход в 106,000,000 долларов. Нет ни одного города в Китае где бы не начались изменения в земельно и жилищной политике, а в следующие несколько лет они пойдут еще более быстрыми темпами.

Дальнейшие земельные реформы ; создание рынка на землю

На следующей стадии земельных реформ и установления рыночных отношений в этой области как иностранным, так и местным землепользователям будет разрешено свободно покупать, продавать землю, сдавать ее в аренду, пересдавать в аренду или вести свободный обмен собственности. Это потребует дальнейших изменений правил владения собственностью, законов о собственности и создания новой системы регистрации земли для учета подобных сделок. Также необходимо быстрое распространение информации о сделках, касающихся земли, чтобы продавцы и покупатели своевременно узнавали о ценах на землю (более подробно о системе информации по земле будет сказано ниже).

ПЛАНИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЕЙ

Вторым пунктом реформы управления землей в черте города является генеральное планирование и контроль использования земли и проводимых на ней работ. В Китае генеральный план играет особенно важную роль, т.к. отнюдь не рыночная экономика определяет инфраструктуру и лицо города. Принципы социалистического планирования и проведение их в жизнь, как мы видим на примере Китая, вызвали расселение из старых городских центров, низкую плотность населения. При этом велось строительство только многоэтажных домов на окраинах и в пригородах. В метрополии, в крупных городах Китая, генеральный план предусматривал строительство новых пригородов и окраин. Существующая система контроля за планированием и строительством задерживала реформы управления и хозяйствования различными способами. Во-первых, слишком много предопределялось нормами и стандартами, которые отличались от реалий экономики строительства и освоения земли, а также макропространственного планирования. Существует понятие, что стандарты "научного" планирования могут и должны определять и ограничивать развитие городского строительства. Однако данные стандарты не отражают требований рынка (ни намерений, ни финансовых возможностей) к размерам, местонахождению и социально доступной цене земли. Применение таких стандартов очень негибко, оно расстраивает все попытки найти оптимальное решение по ценам. В результате применения этих стандартов стоимость строительства жилья и коммуникационных линий гораздо выше, чем это необходимо.

В Тяньжине, например, для того чтобы определить площадь земли, используемой под жилищное строительство по отношению к общей площади города в генеральном плане используется соотношение 0.5:1. Причем для участков, находящихся ближе к центру, данное соотношение не увеличивается. Поскольку применение постоянного соотношения ** может отражать социалистические принципы равенства в политике жилищного строительства, в этом соотношении полностью игнорируется местонахождение участка. В условиях выравнивания кривой плотности населения все больше владельцев жилья вынуждены покрывать длинные расстояния от их жилья до центра города, а в более старых центральных районах города реформы городского развития практически невыполнимы, т.к. любое новое развитие и планирование предполагает низкую плотность населения. Большинство складских помещений часто располагается в центральной части города, при этом дорогостоящая городская коммуникационная система используется не в полную меру. Неэффективное использование земли приводит к повышению капиталловложений и увеличению расходов на содержание коммуникационных систем и способствует тому, что городское строительство захватывает и сельскохозяйственные районы.

В Гуаньджоу ограничения по высоте и негибкое соотношение распределения земельных участков усложнили разработку земли, например, стандарты планирования микрорайонов в

Гуанчжоу предусматривали 30-35 % всей площади микролрайона застраивать высотными домами (6-8 этажей). Площадь земли под жилищное строительство распределяется следующим образом: 6-11 кв.м на человека, 2,5-40 кв.м на объекты соц.-культ. быта, 1,5-3 кв.м на дороги и 1-2 кв.м на озеленение.

Ненормально огромный рост урбанизиции в Китае, передача сельскохозяйственных угодий для городского строительства определило основную политику жилищного строительства в 50-е годы в Китае, и многие генеральные планы, предусматривающие понижение плотности населения были отклонены властями. Градостроительное планирование по-прежнему сдерживалось во время культурной революции в 60-е и 70-е годы, поскольку оно отрицалось как проявление буржуазного мышления. К тому времени, когда градостроительство заняло полагающееся ему в экономике место, начались экономические реформы 80-х годов, и лица, ответственные за принятие решений, пришли к пониманию того, что принципы планирования сами по себе не должны определять способы хозяйствования на том или ином участке земли. При работе принципов градостроения необходимо принимать во внимание и экономические соображения. Как следствия этого китайские города приобрели новый, более прогрессивный облик по сравнению с советскими и восточно-европейскими. Однако, социалистические стандарты градостроения остаются по-прежнему на высоком уровне и не отражают в полной мере экономические последствия их применения : более высокая стоимость строительства; более высокие транспортные расходы и расходы на содержание коммуникационных линий; значительная удаленность жилья от места работы.

В Китае для новых проектов жилищного строительства используется коэффициент застройки (на каждые 7 кв.м застраиваемой площади приходится 10 кв.м земли). Существет способ (формула) в планах застройки, необходимый для учета и сохранения наиболее ценной земли. В большинстве проектов жилищного строительства до 80 % земли используется неэффективно. По международным стандартам этот коэффициент низок. В Сеуле, например, существующее предприсание определяет коэффициент 3,0. В Гон-Конге данный коэффициент варьируетсяот 1,6 до 10. Жесткие стандарты городского развития определяют стоимость ресурсов (земля, жилье и т.д.), и не дают возможности архитектурно-строительным корпорациям предложить различные типы жилья (одно-двух этажные дома блочные дома с одной общей стеной).

Увеличение эффективности городского планирования

Плохое планирование и излишнее нагромождение правил и инструкций задерживают создание новой системы передачи земли. Земля осваивается в пустую, используется недостаточно, многие участки так и стоят неосвоенные. Даже сейчас, когда внедряются многие элементы рынки, излишнее нагромождение несущественных стандартов планирования и освоения земли затрудняет решение проблем городского планирования и развития в Китае.

Все вышесказанное не означает, что Китай должен пренебрегать совсем котролем за развитием и планированием. Но планирование и рамки предписаний должны быть основаны на учете спроса, определяемого рынком в области городского жилищного строительства, потребности в земле, ее коммерческого, индустриального и общественного использования. Попытки строительства новых городов и пригородов, а также освоения новых зон требуют предварительного изучения их возможного влияния на транспортную систему близлежащих крупных городов и окружающую среду. Прежде, чем начать любое строительство или архитертурные разработки, необходимо всесторонне оценить спрос на рынке на данное строительство и хватит ли на него денег.

Одним из вариантов является подготовка структурных (детальных) планов вместо единого генерального плана. Эти новые планы должны быть основаны на реалистичных прогнозах роста населения и потребности в рабочих местах. Эти структурные планы должны учитывать все варианты использования того или иного участка земли. Эти варианты представляются всеми заинтересованными сторонами, в том числе и потребителями. причем необходимо оценить, насколько полно каждый вариант учитывает влияние на окружающую среду, и коммуникационные линии, а также социальные, экономические и финансовые вопросы. Данные так называемые структурные планы должны пересматриваться довольно часто (каждые 5 лет), и соответственно должны модифицироваться предписания и инструкции по контролю за различными подразделениями по работе с землей и соответствующие требования.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОММУНИКАЦИОННЫМИ ЛИНИЯМИ И ФИНАНСИРОВАНИЕ

Одним из ключевых компонентов любой стратегии по возрожден экономической базы города является реконструкция и расширение его коммуникационных линий и систем. Наблюдения в Китае, да и в других городах показали, насколько важную роль играют коммуникации в экономике, индустрии и производстве. В Китае обеспечение коммуникациями затруднено тем, что нет системы муниципального финансирования строительства и реализации капитальных проектов. То есть, это система "плати-как-хочешь".

Подобная система финансирования коммуникационной сети способствует появлению различного рода искажений, когда от разработчиков новых проектов требуется строительство или оплата за услуги, которые будут предоставляться потребителю вне данного участка земли. В новых районах такие издержки занимают значительную часть; в случае с Тяньжинем они составляют 52 и 61 процент от общей стоимости земельных участков по двум недавним проектам.

Исправление системы финансирования коммуникационных линий

Плата за пользование землей является многообещающим источником для финансирования коммуникационных линий. С началом экономических реформ многие города Китая начали широкое внедрение практики оплаты за пользование землей и различных взносов и выплат. Доход от этого возрос очень существенно за последние 5 лет. Например, В Шанхае и Ханчжоу сбор возросли вдвое за последние 5 лет. В Фужоу - в 14 раз, в Гуанчжоу - в 100 раз. Конечно, абсолютный уровень таких сборов по прежнему не высок по сравнению с городским бюджетом, и большая сумма идет не на строительство и работу с коммуникациями, но в перспективе плата за пользование землей должна будет компенсировать расходы на коммуникационные линии.

Городские власти должны развивать базу и увеличивать соотношение платы за пользование землей, а затем использовать ее для строительства коммуникационных линий (инфраструктур). В процессе финансирования коммуникационных линий правительство должно знать, что накапливаются значительные суммы доходов такого рода. После того, как коммуникационные линии будут подведены, земля должна продаваться на аукционе. Продажа участков с подведенными коммуникациями увеличит доход (финансовый оборот будет выше). Такая стратегия потребует новых форм финансирования: затраты на подведение коммуникаций будут покрываться за счет дохода с аукциона.

НОВАЯ ПОЛИТИКА ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ

Четвертая проблема управления городскими землями, вызванная экономическими реформами, требует немедленного переустройства старых промышленных и жилых районов в основных городских регионах Китая. В этой главе рассматриваются проблемы, связанные с деятельностью по промышленному и жилищному переустройству, и даются рекомендации по изменению политики и процедуры земельного переустройства.

Переустройство промышленных районов

Градостроители основных китайских городов разрабатывают программы по промышленному переустройству, которые предусматривают перенос промышленных предприятий из центральных районов в пригороды. Независимо от масштаба такого переноса, будь то крупный проект Пудонг (Шанхай), или скромное желание Ханджоу вывезти 50 промышленных предприятий из зоны Западного Озера, серьезные ограничения, связанные с финансовыми ресурсами, сдерживают скорость и размах промышленного переустройства (см.таблицу 2). Одна из основных причин отсутствия средств заключается в политике, при которой предприятия, меняющие свое расположение, не получают компенсации за рыночную стоимость земли, оставляемой ими (они лишь получают компенсацию за стоимость зданий и движимого имущества, соединенного с

недвижимым, которые они оставляют на старых участках). В большинстве случаев этой компенсации не хватает на то, чтобы покрыть расходы на приобретение нового участка земли в пригороде и строительство нового завода. И даже если городские власти сами покупают участок, промышленные предприятия все же не располагают средствами, достаточными чтобы покрыть все расходы (изучение ситуации в Фуджоу и Ханджоу показало, что заводам требуется еще 30-50 процентов от общей стоимости работ по передислокации предприятий). При таких условиях, предприятия вынуждены финансировать перенос за счет удержания заработанных средств или получения дотаций из местных источников или источников провинции или государства.

Финансирование изменения промышленной структуры с различной арендной платой

Промышленное переустройство могло бы финансироваться путем использования механизма "дифференциальной ренты". Имеется в виду такой механизм, который позволял бы передислоцирующимся предприятиям либо продавать свои промышленные площади домостроительным корпорациям, занимающимся освоением недвижимости, либо создавать с этими корпорациями совместные предприятия по разработке этого участка. В первом случае, промышленное предприятие продает свои площади, возможно, на аукционной основе и на конкурсных торгах или посредством услуг брокера. Прибыль от продажи освобождаемого участка используется на приобретение нового земельного участка, строительство новых сооружений и покрытие расходов по переносу предприятия.

Во втором случае завод создает совместное предприятие с градостроительной корпорацией. Градостроительная корпорация оказывает заводу помощь в выборе нового земельного участка и вкладывает средства в его приобретения, а также строит новые промышленные объекты и оплачивает все расходы. связанные с переносом завода. Как только старая площадка освобождается, строятся жилые дома, которые затем продаются. Прибыль от продажи таких домов используется для оплаты расходов, связанных с переносом завода и освоением нового участка. Любая прибыль делится между градостроительной корпорацией и предприятием.

Опыт Фуджоу и Шанхая свидетельствет о том, что разница в стоимости земли значительна, для того, чтобы финансировать перенос промышленных предприятий. В Фуджоу текущая стоимость участка земли, приобретаемого в пригородном промышленном районе варьируется от 290 до 480 юаней за квадратный метр (включая налоги и коммуникационные линии). Добавив к этому от 400 до 600 юаней за квадратный метр стоимости строительства зданий, мы получаем общую стоимость новых сооружений, которая варьируется от 790 до 1080 юаней за квадратный метра.

В Фуджоу недавние цены на торгах за земельные участки варьировлись от 1950 до 2850 юаней за квадратный метр. Таким образом, разница в стоимости между городским центром

и пригородными промышленными районами значительна, что позволяет создать более, чем достаточный поток наличных средств для финансирования переноса промышленных предприятий.

В Шанхае наблюдается аналогичная ситуация. По плану седьмой пятилетки типовой проект по промышленному переустройству стоит 1700 юаней за квадратный метр освобождаемой земельной площади - действительная цена, которое требуется предприятию для того, чтобы заплатить за передислокацию. Цены последних тогов, за которые были проданы земельные участки в центре города заграничным компаниям, ведущим промышленную и коммерческую детельность, варьировались от 530 до 12142 юаней за квадратный метр земельного участка, в зависимости от его расположения.

Ограниченная информация из Шанхая и Фуджоу свидетельствует о том, что промышленное переустройство в центре города могло бы полностью финансироваться, если бы промышленным предприятиям было разрешено продавать свои участки градостроительным корпорациям путем конкурсных торгов. Правительство могло бы удерживать в виде налога значительную часть прибыли от продаж и все же оставлять достаточно средств для того, чтобы предприятие могло полностью профинансировать перенос.

Переустройство жилых районов

В условиях рыночной экономики переустройство может происходить только того, когда доход, получаемый от застройки, продажи или сдачи в аренду новых площадей превышает стоимость приобретения земельного участка, снос и новое строительство. Вмешательство правительства допускается только в форме содействия выбору и концентрации земельных участков для переустройства, а также при обеспечении коммуникационных линий, обслуживающих жилые и промышленные массивы во вновь освоенных районах. Независимо от масштаба вмешательства правительственных стркутур, настоящие владельцы земли и собственности, которые подвергаются переустройству, получают компенсацию за потерю своей собственности. Эта компенсация почти всегда выплачивается в наличной форме, хотя в некоторых странах, таких как Япония и Корея, компенсация выплачивается в виде земельных участков, выделяемых после очистки и строительства новых коммуникационных линий на старом участке. Реже компенсация бывает в форме абсолютно адекватного обмена - квартиры за квартиры, магазины за магазины.

Подход Китая к переустройству жилых районов центра города несколько отличен. Главная и основная разница заключается в том, что все законы по переносу объектов основаны на принципе адекватной компенсации - если жильцы или какая-либо фирма должны освободить помещение, фирма, занимающаяся переустройством должна заменить освобожденные площади тем же самым помещением, даже если это означает,

что арендатор будет продолжать платить очень низкую арендную плату. Эта концепция ведет к заметной тенденции по расселению на новых земельных участках и повышению стоимости. На таблице 3 проиллюстрированы общие расходы на переустройство и расселение на примере 11 проектов по переустройству. Похоже на то, что большинство городов стремиться обеспечить максимальное число переносов жилых и промышленых блоков например около 100 процентов переноса объектов в гуанджоу, Тяньжине, Ханнджоу и Шанхае. Некоторые города осознали высокую стоимость такого адекватного переноса с одного участка на другой и нацелены на уменьшение подобного переселения и увеличение процента владельцев жилья, желающих переехать в более дешевые пригородные районы.

Помимо этого государственные власти облагает серьезными платежами данные проекты. В большинстве городов от многих градостроительных корпораций, работающих по программе переустройства центра города, требуется значительное улучшение основных сооружений и линий, существующих на старом участке земли и переносимых на новый, без получения какой-либо компенсации от властей района, в который эти сооружения были перенесены. Такие требования ложаться серьезным финансовым бременем, что усложняет для градостроительных корпораций составление и реализацию проектов по переустройству.

Еще одна проблема, с которой сталкиваются градостроительные корпорации, это платежи, налоги и сборы. В Гуанджоу компании, занимающиеся переустройством городского центра , признают, что налоги, платежи и сборы составляют около 33 процентов общей стоимости проекта.

Все эти факторы значительно усложняют реализацию градостроительными корпорациями проектов по переустройству и переосвоению земельных участков. За исключением случаев, когда корпорациям позволяется разрабатывать освобожденные участки со значительным увеличением плотности населения, данные проекты являются финансово оправданными только если цена на строящееся жилье или на участки, предназначенные для дальнейшей продажи, значительно повышена, что обеспечивает прибыль, достаточную для осуществления проектов переустройства. А это часто невозможно, и многие проекты просто неосуществимы.

Рекомендации по реформированию политики переселения

Во многих проектах переустройства во всех городских районах Китая цены на новое жилье и участки земли, предназначенные для продажи, увеличены в 2-4 раза по сравнению с их экономической стоимостью. Эта разница в цене не играет большой роли и способствует серьезным отклонениям и колебаниям на рынке жилья. Существует два способа снизить стоимость переустройства и цены на новое жилье и землю, способствующие переустройству жилых районов:

1) Насколько возможно увеличить плотность населения в новых

осваиваемых районах, ограничить объемы жилья, предоставляемого переселяемым жильцам, ограничить предоставление участков для возведения объектов соцкультбыта только тем, что требуется для обслуживания данной группы населения, принимая во внимание возможности, предоставляемые примыкающими, соседними объектами аналогичного характера, увеличить объемы размещения вне нового участка, в случае, если стоимость стротиельства там достаточно низка.

2) Ввести компенсацию за снесенные дома, обеспечивая компенсацию за уменьшение стоимости жилья населения вновь осваиваемых районов, все жилье, возводимое на участке земли, должно продаваться как коммерческое жилье по соответствующей цене.

Нынешняя неэффективная политика переустройства тормозит остро необходимое обновление городов, но изменение ее спорно и с политической и с социальной точки зрения. Тем не менее, в условиях, когда массовые экономические реформы способствуют увеличению зарплат и с ростом арендной платы, реформы в сфере методов переустройства жилых районов становятся все более легкими для осуществления. Уже существуют намеки на то, что некоторые города начали менять свою политику в этом вопросе: Пекин и Шанхай работают над понижением стоимости переустройства участков путем увеличения объемов расселения на других территориях и уменьшения объемов адекватной замены объектов; Фуджоу вводит в практику компенсацию за переустройство.

СИСТЕМА ИНФОРМАЦИИ О ЗЕМЛЕ ДЛЯ ПОДДЕРЖКИ РЫНКА ЗЕМЛИ

Последний раздел реформ управления землей касается информационной базы в помощь рынку земли. В настоящее время право на собственность на землю и жилье регистрируется по разному и различными Управлениями в разных городах Китая. Многие города имеют неточные кадастры, в них отсутствуют многие данные, затрудняя определение собственности. Так как внедряются земельные реформы, рынок земли, а конкурсные торги и земельный рынок вытесняют административную передачу земли, городам и провинциям нужна новая система информации для записи сделок, связанных с землей; инструкций по пользованию землей; прав на землю; закладных; а также коммуникационных линий.

Вновь растущие городские зоны должны быть снабжены точными физическими кадастрами. Должны шаг за шагом создаваться новые карты. Новые передовые методы ведения съемок с воздуха и системы географической информации становятся доступными в Китае, и должны эксплуатироваться на полную мощность. Параллельно с введением титула собственника и кадастрами должна развиваться система географической информации. Затем она используется для подготовки детальных исследований городского развития и расширения

коммуникационных линий, что используется в дальнейшем для разработки вышеупомянутого структурного плана.

Кроме этого, нужен новый механизм помощи в обмене земли и собственности, включающий в себя специальные услуги, такие как брокерские услуги по недвижимости, консультации по управлению собственностью и т.д.. Большинство из этих услуг будут оказываться частными фирмами. Нужно также профессиональное лицензирование. Выдача титула на землю и функции регистрации обеспечиваются правительством.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данная статья описывает основные направления управления землей в черте города и реформы, к пониманию которых приходят сейчас китайские градостроители.
Это включает : передача земли и права на собственность; планирование использования земли и направляющие директивы и инструкции; финансирование и коммуникационные линии; развитие жилишного и промышленного строительства в свете новых реформ; системы информации о земле и услуг, обеспечивающих проведение рыночных операций с землей наилучшим образом.

Статья рекомендует пересмотреть и внести изменения в разделение труда по освоению и работе с землей между общественным и частным сектором. Структуры власти не раз проваливали планы работ, поэтому мы видим, что невозможна правильная передача земли официальными лицами. Следовательно, необходим переход к рыночным отношениям в этой сфере. Для такого перехода необходимо определить, как земля будет распределяться в будущем и внести корректировку в использование земли и работу с ней.

Возможно ли осуществление вышеописанных реформ с политической точки зрения ? Опыт работ в разных городах показал, что реформы по управлению землей в черте города будут претворяться в жизнь постепенно, шаг за шагом. На начальной стадии они, возможно, будут ограничены новыми проектами освоения земли и проведение из будет замедленно. Рассчитанные на долгое время реформы, такие как увеличение арендной платы за жилье (квартальной платы) должны претворяться в жизнь с особой осторожностью, чтобы не вызвать экономических осложнений. Большинство собственников жилья в Китае осознает потенциальную выгоду экономических реформ. И поскольку собственники жилья в Китае пришли, наконец, к пониманию выгоды экономических реформ, можно предположить, что с и политической точки зрения все новые предложения по управлению землей в черте города будут приняты.

ТАБЛИЦА 1

Разработка земельных участков градостроительными корпорациями, 1958-1989

Разработка земельных участков

Год	Общая площадь	Новые участки		Вновь разработанные участки	
	гектары	гектары	%	гектары	%
1985	276,0	193,0	69,9	83,0	30,1
1986	451,0	423,0	93,9	28,0	6,1
1987	351,0	310,0	88,3	41,0	13,7
1988	305,0	264,0	86,6	41,0	13,4
1989	25,6	12,0	46,9	13,6	53,1
ИТОГО:	1.408,6	1.202,0	85,3	206,6	14,7

Источник данных: Муниципальное управление планирования Гуанчжоу, 1990

ТАБЛИЦА 2

Установленные расходы на перенос промышленных предприятий, Шанхай

План седьмой пятилетки 1986-90

	Общая стоимость юани	За кв.м перенесенного предприятия юани
Земля и коммуникационные линии	555.000.000	671
Строительство зданий	750.000.000	915
Расходы на переезд	20.000.000	24
Другие расходы	80.000.000	98
ОБЩИЕ РАСХОДЫ:	1.400.000.000	1.708

Источник данных: Муниципалитет Шанхая, 1991

ТАБЛИЦА 3

Общая стоимость повторного освоения земли и переселения жителей с этих участков

Название проекта	Первоначальное жилье,	Общая стоимость расселения юани	Общая стоимость проекта юани	Расселение в % от общей стоимости
Ад Денг	108	2.809.080	8.025.000	35,00
Джин Ва	7492	125.865.600	741.224.028	16,98
Ксяо Фукинг	120	2.559.600	6.992.956	36,60
Джянг Гоу	1394	89.076.600	265.209.200	33,59
Ху Ланг	553	30.525.000	186.332.000	16,38
Ху Ю	264	18.757.200	46.291.500	40.52
Тиан Хе	204	6.349.500	14.619.093	43,43
Инг Ксианг	1400	34.094.200	153.458.000	22.22
Пингшан	253	4.060.144	11.002.948	36.90
Уаджао	612	10.255.896	23.742.829	43.20

Источник данных: Обозрение проектов повторного освоения земельных участков, 1991, 1992

ЛИТЕРАТУРА

Анин, М.Реца (1991) "Предлагаемый подход к промышленной реконструкции" доклад, представленный на на международном совещании по экономическому развитию Шанхая, февраль

Андруц, Г. (1982) Строительство и городское развитие в СССР. Лондон: МакМиллан

Баль, Рой и Юн Шанг (1989) Градостроение в Китае. Международный Банк, Управление разработки политики, планирования, исследовательского персонала, инфраструктуры и городского развития, доклад

Доуэлл, Дэвид Е. (1992) "Чем меньше, тем больше: Преимущества минимального регулирования землепользования", Хэбитэт Интернэшнл, 16 том

Доуэлл, Дэвид Е. и Джайлз Кларк (1991) Схема преобразования политики градостроения и развития деревни. Доклад 7 по политике управления градостроением. Вашингтон и Найроби: Международный банк и Центр ООН по расселению населения

Доуэлл, Дэвид Е. (1990) Система распределения жилья в Китае: изучение Тяньжиня и Гуанджоу. Институт городского и регионального развитя, Университет Калифорнии, Беркли

Фонг, Петер (1990) "Реформа жилищного строительства в Китае", Хэбитэт Интернэшнл, том 13, No.4

Френч, Т. и Ф.Е.И.Гамильтон (1979) Социалистический город. Чикестер, Великобритания: Уайли

Ким, Джокул (1990) " Развитие жилищного строительства и реформы в Китае" в издании Джиль Шидло. Политика жилищного строительства в развивающихся странах.

Ким, Джокул (1987) "Современное жилищного строительства в Китае", журнал американскоей ассоциации планирования, том 53, No.2

Киркби, Р.Дж.Р. (1985) "Урбанизация в Китае: город и деревня в условиях развивающейся экономики 1949-2000" Лондон: Крум Хелм

Пруд'хомме, Реми (1991) "Финансирование городского строительства в Китае". Доклад был представлен на международном семинаре по экономическому развитию в Шанхае, февраль 1991.

Ратклиф Дж., С.Тцуи и Л.Ю (1990) Хозяйствование на земле в Китае : Обзор и отчет по исследованию вуществующей системы управления и хозяйствования на земле в Китае. Гонконг.

Райнер Томас А. (1990) жилищное строительство и хозяйствование на земле в СССР при перестройке. Доклад N 87. Филадельфия : Вортоновский колледж Университета Пенсильвании.

Рено Бертран (1990) Реформы жилищного строительства. Всемирный Банк. Вашингтон

Всемирный Банк (1992а) Китай : Экономический расчет: Планирование и Реформы в 1980е годы. Вашингтон : Всемирный Банк

Всемирный Банк (1992б) Китай : Управление землей в черте города. Всемирный банк, Вашингтон

Всемирный Банк (1990) Китай : Проведение в жизнь Реформ городского строительства. Вашингтон, Всемирный Банк

Всемирный Банк (1987) Отчет по Жейянгу (Китай) : Способы быстрой урбанизации. Вашингтон ; Всемирный Банк.

Развитие Недвижимости в Рыночной Экономике

~~Финансовая Политика~~.

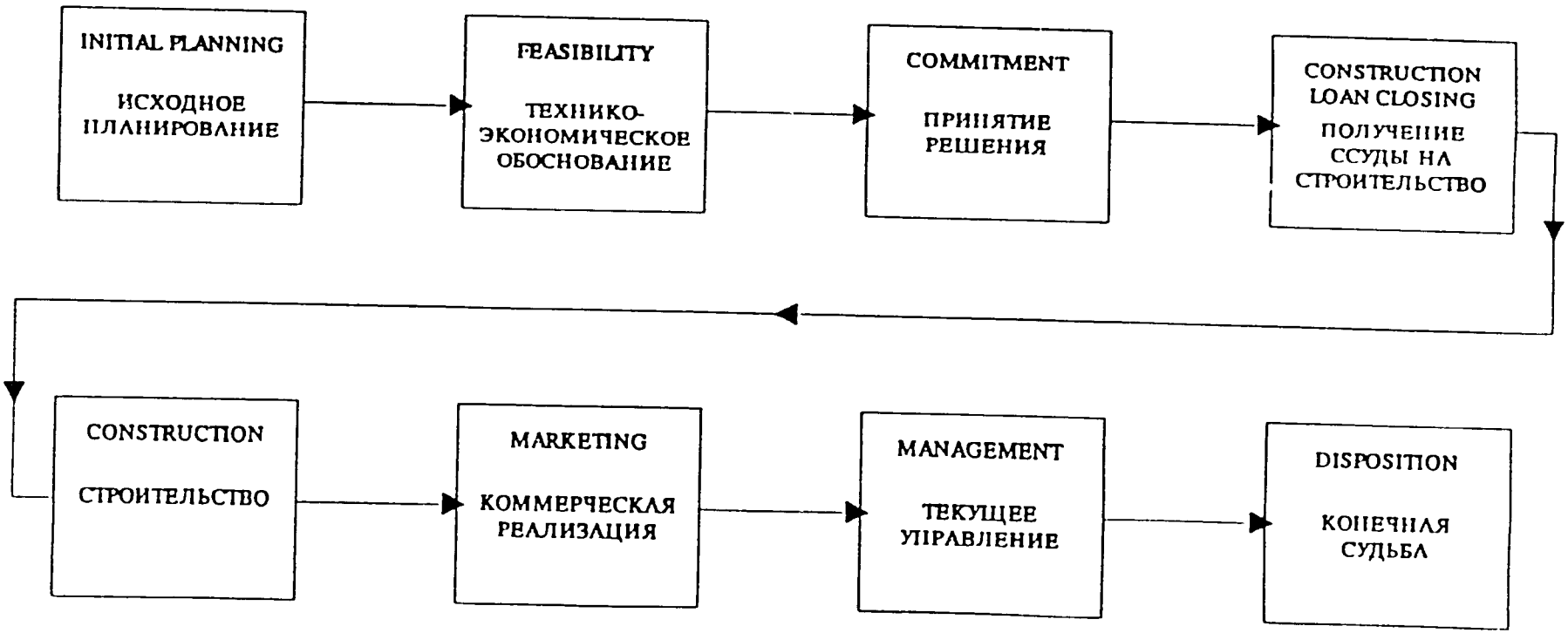
Real Estate Development in a Market Economy

Und~~erstand~~ing Financial Feasibility

SUMMARY OF THE DEVELOPMENT PROCESS IN THE UNITED STATES
ОБЗОР ПРОЦЕССА ЗАСТРОЙКИ В СОЕДИНЕННЫХ ШТАТАХ

CONSTRUCTION OF NEW MULTIFAMILY HOUSING DEVELOPMENT
СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

SUMMARY
ОСНОВНЫЕ СТАДИИ



SUMMARY OF THE DEVELOPMENT PROCESS IN THE UNITED STATES

CONSTRUCTION OF NEW MULTIFAMILY HOUSING DEVELOPMENT

CHART 1	INITIAL PLANNING	FEASIBILITY	COMMITMENT
TASKS	Identify development objectives	Obtain land control	Continue site control
	Select general market area: • geographic area • population profile • housing types	Prepare feasibility study: • market analysis • site characteristics • regulatory status • financial feasibility	Secure governmental development approvals • site plan approval under zoning law • subdivision law • environmental laws • building codes
	Investigate sites	GO/NO GO DECISION	Prepare final site plan and architectural drawings
	Identify Development Team: • architect • engineers • landscape architect • attorney • market researchers • marketing manager • general contractor • mortgage banker • initial equity investors	Refine development concept: • marketing plan • preliminary design - site plan - housing features • regulatory changes • financial structure • financial feasibility	Secure commitments for construction and permanent loans: • loan applications • legal documentation • site appraisal • building & site plans • pro forma financial statements • feasibility study • developer experience & credit
		Obtain tentative loan commitments	Meet all construction loan commitment requirements: • legal documents • construction contracts • building permits
SOURCES OF FUNDS	Developer's money Initial equity investors	Developer's money Initial equity investors	Developer's money Initial equity investors
USES OF FUNDS	Developer overhead	Option on land Feasibility study Developer overhead	Preparation of loan applications Loan commitment fees Government application fees Developer overhead
TIME	indefinite time	typically 6 months	6 months to 30 months

SUMMARY OF THE DEVELOPMENT PROCESS IN THE UNITED STATES

CONSTRUCTION OF NEW MULTIFAMILY HOUSING DEVELOPMENT

CHART 2	CONSTRUCTION LOAN CLOSING	CONSTRUCTION	MARKETING (Rent- Up Period)
TASKS	Close construction loan • first draw • buy site • execute agreements	Construction of development	Market housing
	Construction begins	Inspections by: • architect • building official • lender	Close permanent loan
		Begin marketing	
		Construction completed: • final inspections • certificate of occupancy • retainage released	
SOURCES OF FUNDS	Construction loan - first draw Developer's money Initial equity investors	Construction loan - subsequent draws Equity investors	Initial rental payments Permanent loan Equity investors
USES OF FUNDS	Buy land Title insurance Pay: architect engineers attorneys market studies appraiser Other expenses of prior phases Other expenses of closing Initial construction costs Developer escrows	Interest on loan Payments to contractor based on % of work completed, less retainage [retainage released after final inspections and all defects fixed] Developer fees	Operating expenses Repay construction loan Developer fees
TIME	1 day to 3 days	9 months to 18 months	6 months to 18 months

SUMMARY OF THE DEVELOPMENT PROCESS IN THE UNITED STATES

CONSTRUCTION OF NEW MULTIFAMILY HOUSING DEVELOPMENT

CHART 3	MANAGEMENT	DISPOSITION
TASKS	Operate development	Select method: • sale to other investors • privatize units (sell units as condominiums) • renovate building • abandon development
	Maintain building and landscaping	
	Market vacant units	
SOURCES OF FUNDS	Rental payments	Proceeds of sale
USES OF FUNDS	Operating expenses Interest (and sometimes principal) on permanent loan Reserves Cash flow to developer and equity investors	Principal on permanent loan Expenses of sale Profit to developer and equity investors
TIME	indefinite time	indefinite time

Доклад 5

Законодательные нормы

По книге В. Ллойда и др. «Справочник по жилищному строительству». Вашингтон, округ Колумбия. Издание Института проблем городских территорий, 1990, с. 71-84. Этот раздел предназначен для ознакомления с методикой планирования территории местными органами власти.

Полномочия и обязанности по планированию и зонированию землепользования возложены в основном на местные органы власти. Однако имеются случаи, когда в вопросах местного землепользования кровно заинтересованы органы управления штатом и центральные органы власти Соединенных Штатов. Такие ситуации складываются преимущественно тогда, когда решения, принимаемые органами местного самоуправления, затрагивают поселения, расположенные за пределами данной территории. Иллюстрацией этого может служить случай, когда в каком-то населенном пункте не принимают мер к ограничению загрязнения воздуха, в результате чего страдают поселки, расположенные на подветренной стороне. В настоящем разделе дается общее представление о взаимоотношениях между органами местного самоуправления, администрацией штатов и центральными органами власти (включая региональные организации соседствующих штатов и органов местного самоуправления) в вопросах регулирования землепользования. Здесь приведен также краткий обзор общегосударственного законодательства, касающегося планирования землепользования на местном уровне.

Законодательные нормы

Муниципальные органы власти, органы власти штатов и федеральные органы вводят все более строгие законодательные нормы в отношении объектов жилищного строительства. Эта тенденция постепенно развивалась в течение большей части нашего столетия, а в 80-е годы вышла на передний план, в некоторой степени в результате беспрецедентного роста городов и пригородов. Конечным следствием ужесточающихся законодательных требований явилось усиление контроля органов власти всех уровней над процессом застройки. Кроме того, от частных застройщиков требуется внесение более значительных вкладов в виде сборов, земельных участков и работ по модернизации, которые способствуют заполнению прорех в государственном финансировании. Результатом ужесточения требований законодательства и наложения дани на застройщиков явилось увеличение надбавки к стоимости пригодной к застройке земли. Каждый выбираемый под застройку участок должен быть тщательно изучен в смысле действия законодательных норм, введенных муниципальными органами, органами штата и федеральными органами власти и в значительной мере определяющих осуществимость задуманного проекта.

Муниципальные нормы

Анализ технико-экономического обоснования проекта с учетом законодательства в области землепользовании следует начинать с местного (муниципального) уровня. Хотя на пригодность площадки к застройке могут влиять многочисленные факторы заинтересованности на местном уровне, на уровне штата и на федеральном уровне, а также особые интересы, обычно наиболее изменчивыми оказываются местные правила и представления, касающиеся застройки. Поскольку на территориях различной административной принадлежности нормы разнятся, они играют все более важную роль при выборе места под строительство. На подведомственной территории со строгими ограничениями или отрицательным отношением к развитию застройщику наверняка придется потратить больше денег, времени и усилий, чтобы осуществить постройку жилья.

Органом местной власти, в наибольшей мере вовлеченным в процесс законодательного регулирования и утверждения застройки, является отдел планирования, который в некоторых муниципалитетах может быть известен под другим наименованием, например отдел развития поселка. Эта ветвь муниципальной или окружной администрации обычно разбивается на меньшие структурные подразделения по функциональному признаку: службы перспективного планирования, текущего планирования, контроля землепользования и административного управления.

Перспективное планирование связано с разработкой всеобъемлющих (или генеральных) планов и непрерывными исследованиями, необходимыми для реализации этих планов. В типичном случае методы планирования создаются в этом подразделении. Служба текущего планирования отвечает за реализацию планов: или

посредством рассмотрения предложений, касающихся данного плана, или посредством стимулирования подачи предложений по его осуществлению. Работа этого подразделения имеет тенденцию ограничиваться краткосрочными (во многих случаях ориентированными на критическую ситуацию) проектами.

Подразделение контроля землепользования участвует в применении двух главных регулирующих инструментов планирования: в зонировании и в регулировании разбивки на участки. Застройщики участков жилыми домами сталкиваются в основном с этим подразделением, в наибольшей мере ответственным за рассмотрение повседневных заявок на застройку, которые касаются исключений и отклонений от правил, толкования зонирования и внесения поправок в него, планов разбивки на земельные участки и пересмотра планов строительных площадок.

Административное подразделение обеспечивает деятельность трех других подразделений, включая в себя отдел кадров, библиотеку, финансовую службу и службу материально-технического снабжения. В отделе планирования могут быть предусмотрены и другие подразделения, занимающиеся, например, исследованиями, жилищными проблемами, экономическим развитием, экологической экспертизой, транспортом и рядом иных специальных проблем. В некоторых муниципалитетах возможно объединение в единый орган двух или большего числа подразделений, например служб контроля землепользования и текущего планирования. Муниципалитеты могут иметь несколько отличающиеся структуры, и застройщикам участков под жилье необходимо знать организационную структуру отдела планирования в каждом муниципалитете, где они предлагают какой-то проект застройки, чтобы наиболее эффективным путем провести проект через всю систему.

Эффективная технология планирования и застройки входит в сферу ответственности также и органа, принимающего политические решения. Решения по зонированию и землепользованию часто входят в компетенцию городского совета (или инспекционной комиссии при окружной администрации), комиссии по планированию или апелляционного совета по зонированию (или управляющего по зонированию). Застройщики участков под жилье должны знать, какие утверждающие документы надлежит получить от муниципалитета для предлагаемого проекта и какое должностное лицо или подразделение принимает окончательное решение по заявлению о выдаче разрешения. Эти сведения могут быть получены при встрече с представителями отдела планирования или путем обращения к квалифицированному консультанту или к поверенному по вопросам землепользования.

Методы, которыми орган местного самоуправления может регулировать землепользование, значительно усовершенствовались. Хотя зонирование и контроль разбивки на участки по-прежнему являются главными средствами регулирования на местном уровне, теперь муниципалитеты вправе предъявлять к застройщикам множество дополнительных требований, что может быть причиной повышения стоимости проекта застройки и, в свою очередь, решающим образом повлиять на

сохранение экономической жизнеспособности проекта. Эти методы местного регулирования обсуждаются в настоящей главе ниже.

Региональные нормы

С усиливающейся урбанизацией Америки потребность в структурах регионального планирования стала более очевидной. По мере разрастания пригородов вокруг городских центров и сращивания границ муниципальных округов сотрудничество и координирование политики и деятельности в области застройки приобрели большее значение для соседних подведомственных территорий. Например, перемещение больших масс жителей между муниципальными территориями обострило транспортные проблемы, а снабжение вновь застраиваемых участков электроэнергией и водой стало в большей степени региональной проблемой, потому что во многих случаях подключение местных систем выполняется именно к региональным линиям снабжения. Решение многих экологических проблем предпринимается через координируемые штатами организации и программы, а управление осуществляется на региональном уровне.

Региональные конфликты по вопросам застройки возникали также потому, что в одном городе могло быть принято решение об ограничении роста, а это накладывало дополнительное бремя на соседние территории. Чтобы предотвратить такое перекладывание ответственности, несколько штатов приняли законы, которые требуют от городов и округов обоснованной доли участия в удовлетворении потребностей развития городов или регионов, включая строительство доступного жилья, борьбу с загрязнением воздуха, контроль качества воды и удаление отходов. После вынесения знаменитого решения о г. Лорел, например, в штате Нью-Джерси был принят закон, требующий, чтобы дешевое жилье распределялось пропорционально по подведомственным территориям, благодаря чему каждая из них могла бы внести свою законную долю в форме местного жилья.

Региональные советы по управлению были созданы также и для решения общих вопросов развития, в которых интересы городов и округов пересекаются с интересами крупных центров. Региональный совет часто содействует координированию беспланової застройки территорий, не получивших статус города, оказывает техническую помощь в процессах застройки малым городам в границах крупных центров и занимается важными вопросами регионального землепользования, транспорта и охраны окружающей среды. Прокладывание границ особых районов через муниципальные границы предназначено для решения специфичных проблем (например охраны окружающей среды) или предоставления специализированных услуг (например в виде очистки и сброса сточных вод).

Особые районы

В дополнение к ознакомлению с прочими региональными организациями, застройщикам следует удостовериться в наличии имеющих ограниченное функциональное назначение единиц административно-территориального деления (в противоположность единицам общего назначения), которые называются «особыми районами». Выделение в особые районы обычно используется для организации коммунального обслуживания при более выгодных для органов местного самоуправления соотношениях затрат и эффективности. В типичном случае каждый особый район обеспечивает только один или два вида услуг.

Со временем число особых районов увеличивалось, потому что они оказались полезными при координировании построения необходимой инфраструктуры и другим систем обслуживания. В Соединенных Штатах в 1988 г. более 25 000 особых районов (без учета районов с расположенными в них школах) обеспечивали предоставление широкого спектра услуг. Примерно 1000 особых районов снабжают территории столичных городов водой, электроэнергией, обеспечивают грозовые стоки, работу наружной канализационной сети и общественного транспорта. Сельские особые районы отвечают, в частности, еще и за борьбу с наводнениями, охрану и правильное использование земель, ирригацию, здравоохранение и организацию пастбищного хозяйства. Особые районы имеют право на обложение налогами, выпуск облигаций, обеспеченных доходами от подведомственных объектов, и введение особых сборов, взимаемых органами местного самоуправления.

В зонах с низким уровнем осадков несколько муниципалитетов часто формируют особые районы для организации и финансирования ввоза воды. Таким крупным одноцелевым особым районом регионального значения является район водоснабжения крупных центров Metropolitan Water District (MWD) в Южной Калифорнии. Организованный в 1928 г. район MWD представляет собой региональную государственную организацию, обеспечивающую водоснабжение территории Лос-Анжелеса, включая территорию в 5000 кв. миль, простирающуюся на 200 миль вдоль побережья и на 75 миль вглубь материка. На этой территории в шести округах и 135 городах проживают 13 млн. людей. MWD покрывает 5% обычной потребности Лос-Анжелеса в воде и до 15% в засушливые годы, удовлетворяя при этом все или почти все потребности в воде большинства прочих городов этого района.

Организация MWD стала необходимой потому, что отдельные административно-территориальные единицы были бы не в состоянии мобилизовать капитал, требующийся для строительства сооружений, предназначенных для водоснабжения региона. В состав сооружений MWD, стоимость которых превышает 1,5 млрд. долл. США, входят: акведук протяженностью 242 мили, водоочистные установки, электростанции и водопроводные магистрали. MWD обладает правом облагать налогами земельную собственность, находящуюся на его территории,

устанавливать тарифы на пользование водой, продавать облигации для реализации строительных проектов, приобретать имущество, пользуясь правом государства на принудительное отчуждение чужой собственности, и продавать воду. MWD осуществляет долгосрочное планирование и прогнозирование. Эта организация получает свой доход от налоговых сборов, исходя из оценок недвижимости, и управляет потоком денежной наличности, остающейся после вычета производственных издержек, амортизационных отчислений и затрат на выплату процентов по кредитам.

Менее крупные особые районы многих муниципальных территорий могут также облагать сборами с целью получения дохода, необходимого для предоставления коммунальных услуг, например для работы канализационных сооружений. Эти районы важны для застройщиков, потому что они часто действуют независимо от органов местного самоуправления, принимая решения о размещении объектов инфраструктуры, сроках застройки и способах финансирования. В процессе застройки сборы, взимаемые особыми районами, представляют собой также и издержки застройщиков, дополняя налогообложение, введенное органами местного самоуправления.

При выборе площадки под жилищное строительство застройщики должны определить, какие особые районы (если таковые вообще имеются) влияют на застройку территории. Если речь идет о тех районах, которые предоставляют такие услуги, как водоснабжение или очистка сточных вод, то следует принимать во внимание полезность встречи с персоналом соответствующей районной организации для выявления возможных ограничений в обслуживании. Если ограничения существуют, то во многих случаях служащие этой районной организации в состоянии помочь в поиске решении и определении затрат. Эти затраты могут быть существенными и подлежат включению в расчет технико-экономического обоснования. Если особых районов нет, застройщикам следует исследовать возможность организации такого района в рамках законодательства штата, чтобы обеспечить территорию застройки необходимым обслуживанием.

Региональные советы

Потребность в организации обсуждения и решения региональных проблем, затрагивающих интересы многих территорий с собственными органами самоуправления, стимулировала создание региональных административных советов. В 1989 г. в США действовали почти 550 региональных советов. Региональные советы (называемые также административными советами, районными организациями по управлению и развитию, региональными комиссиями по планированию и региональными комиссиями по развитию) составляются в принципе из органов местного самоуправления, входящих в них в качестве добровольных членов. Во всех

штатах (кроме семи) членство в региональных советах носит добровольный характер, а в семи штатах имеется некая форма обязательного членства, хотя иногда это касается только решения вопросов программного значения.

Организационная форма региональных советов резко меняется от штата к штату (и иногда в пределах штата) в зависимости от облекающего правами законодательства, характера населенных пунктов и заинтересованных политических сил. За последние 20 - 25 лет было учреждено множество региональных советов, часто с целью выполнения крупных программ, которые затрагивают интересы многих административно-территориальных единиц и оказываются слишком дорогостоящими для отдельных органов местного самоуправления. За последние 20 лет роль региональных советов выросла и стала существенным фактором в развитии региона и землепользовании.

Фактически все региональные советы имеют некоторое право голоса при решении вопросов землепользования, экономического развития и регулирования роста. Обычно они участвуют также в других программах, которые непосредственно касаются застройки или испытывают ее влияние. Например, к основным обязанностям почти каждого регионального совета относится управление региональными транспортными системами. В прочие виды деятельности региональных советов входят: содействие малым предприятиям, планирование сооружений, смешанные предприятия с участием государства и частного сектора, восстановление коммерческой жизнеспособности и сохранение исторических ценностей.

Вообще региональные советы не имеют права взимать налоги, хотя в исключительных случаях некоторым советам даются ограниченные полномочия на обложение налогами с целью реализации конкретной программы. Несколько региональных советов имеют право выпускать облигации. В типичном случае они не обладают властными полномочиями правительства, однако работают на основе кооперации участников в целях планирования и координирования региональной деятельности.

Региональные советы служат также центрами анализа и распространения региональной информации, форумом для обсуждения региональных проблем и средством объединения местных ресурсов. Обычно они являются наилучшим единым источником сведений о демографических и рыночных условиях в регионе, потому что они собирают и анализируют данные по региону, т.е. на том уровне, на котором фактически действуют рынки. Региональные советы работают над сбором и анализом данных вместе с бюро переписи населения и иногда предлагают свои услуги частному сектору.

В историческом плане основная задача региональных советов состоит в том, чтобы служить связующим звеном между органами местного самоуправления и федеральными органами власти и выступать в роли организации по сбору, классификации и распространению информации и предоставлению услуг, имеющей своей целью анализ и координирование процессов обработки заявок на получение федеральной помощи в соответствии с аналитической системой, предусмотренной циркуляром А-95. Однако вследствие ограниченности федеральных средств в 80-е годы роль региональных советов в анализе информации согласно циркуляру А-95 утратила значение. Хотя благодаря возникновению региональной бюрократической системы укрепились связи между органами самоуправления, предусмотренный в циркуляре А-95 порядок носит чисто консультативный характер, а в некоторых случаях заявки принимаются совершенно механически.

Экологические проблемы все в большей мере становятся предметом озабоченности региональных советов. Например, во Флориде региональные советы участвуют в процессе анализа результатов влияния на регион. Вода, воздух, твердые отходы и охрана и правильное использование земли - все эти факторы занимают заметное место в деятельности многих региональных советов: 50% всех региональных советов участвуют в программах уничтожения твердых отходов, 45% - в обеспечении качества воды, 25% - в уничтожении опасных отходов и 25% - в охране и правильном использовании земли. 72% административных советов крупных городов занимаются обеспечением качества воды.

Законодательные нормы штата

В компетенции органов власти штата находятся все те права, которые не отнесены Конституцией к исключительной компетенции федерального правительства, включая право устанавливать нормы, касающиеся земли, и покупать землю. Однако, за исключением вспышки активности в 30-е и 40-е годы, имевшей место в результате деятельности Национального управления по планированию ресурсов, штаты вообще были больше озабочены экономическим и промышленным развитием, а не планированием землепользования. Традиционно штаты передавали почти все свои полномочия по контролю землепользования органам местного самоуправления (поселков, городов, округов) и специальным органам управления, что ставило их в положение пассивных участников процесса роста и развития городов.

Теперь модели организации поселений, созданные десятки лет назад, вызывают серьезные проблемы: заторы транспорта, перегрузку инфраструктуры и загрязнение воздуха, поверхностного слоя почвы и почвенных вод. Многие населенные пункты отреагировали на эти проблемы ограничением роста в своих установленных административно-территориальным делением границах, но эти частичные меры не дают всеобъемлющих решений. Как следствие, некоторые штаты начали вмешиваться в процесс застройки. Среди начинаний штатов по контролю землепользования можно выделить пять основных категорий:

Осуществляемое штатом регулирование деятельности в критически важных зонах. Ряд штатов уже организовал у себя целевые органы управления, предназначенные для регулирования деятельности и сохранения конкретной части штата, которая считается ценной и называется критически важной зоной. В 1971 г., например, в штате Мичиган был принят закон об охране и организации использования прибрежной зоны с целью защиты рыбы и диких животных от истребления, а также предотвращения эрозии береговой линии. Аналогичным образом, после принятия Предложения 20 отдавшие за него голоса люди обозначили береговую линию Калифорнии как критически важную зону. Закон штата Флорида об экологически чистом использовании земли и воды от 1972 г. объединил действия органов местного самоуправления и сильной администрации штата, предоставив комиссии штата по планированию землепользования полномочия в выделении критически важных зон и включив в сферу компетенции администрации штата утверждение местных правил землепользования в пределах любой из этих выделенных зон. Однако Верховный суд штата Флорида объявил это право планирующего органа штата обозначать критически важные зоны неконституционным и «фактом чрезмерного и бесконтрольного делегирования законодательной власти». Это решение ставило под сомнение не компетенцию законодательных органов штата в обозначении критически важных зон, а только право этих органов делегировать указанные полномочия.

Последствия воздействия на регион. Штаты пользуются анализом последствий воздействия на регион для регулирования видов землепользования, характеризующихся потенциальным влиянием на регион. Например, закон штата Мэн о выборе места под застройку требует получения от властей штата разрешения на частную застройку участков площадью более 20 акров (8 га) или на строительство одиночных сооружений площадью более 60 тысяч кв. футов. (5500 кв^2). Однако Флорида использует результаты анализа воздействия на регион более широко, чем любой другой штат. В разделе 6 главы 380 закона штата о планировании формулируется положение, обязующее региональный орган управления анализировать большие проекты (включая застройку крупными объектами жилищного строительства) и составлять отчеты для органа местного самоуправления, содержащие рекомендации по результатам анализа воздействия предполагаемой застройки на регион. Региональный орган рассматривает проект застройки в свете нескольких факторов, которые «выходят за пределы концентрации пристального внимания на экологических проблемах. Они обеспечивают широкий охват рассматриваемых региональными органами экологических, социальных и экономических проблем и, в частности, проблем соответствующего требованиям жилья.»

Делегирование региональным организациям права установления регулирующих норм. В некоторых штатах регулирование застройки было включено в сферу компетенции региональных органов, функционирующих весьма схоже с

местными планирующими органами. Например, в Вермонте окружные комиссии должны выдавать разрешения даже на относительно небольшие проекты застройки: на дома из 10 и более жилых единиц и на разбивку на 10 и более участков. Часто разрешения утверждаются в зависимости от выполнения многочисленных условий, как это имело бы место в местном органе планирования.

Пересмотр местных планов землепользования органами штатов. Например, в штате Орегон Комиссия по охране, правильному использованию и застройке земли рассматривает комплексные планы местных органов, карты землепользования и методические отчеты в целях обеспечения их соответствия задачам планирования, поставленным перед этой Комиссией в масштабах штата. Предложения местного значения, противоречащие задачам планирования на уровне штата, подлежат корректировке, что существенно ограничивает возможности органов местного самоуправления в вопросах планирования.

Прямое регулирование землепользования. На Гавайях осуществляется наиболее непосредственный контроль над землепользованием. С 1961 г. застройка регулируется окружными комиссиями по планированию в соответствии с нормативными документами штата, что в итоге представляет собой зонирование на уровне штата. Хотя ни в каком другом штате нет столь прямого контроля над землепользованием, некоторые штаты уже начали свой переход к нему.

В 1986 г. в Нью-Джерси, штате с самой высокой плотностью населения, был принят закон штата о планировании, чтобы «выработать скоординированный, цельный и всеобъемлющий план роста, развития, модернизации и сохранения Штата и его регионов, ... который должен обозначить зоны застройки, ведения сельскохозяйственной деятельности, сохранения незастроенного пространства...». Этот закон предоставил значительную власть комиссии штата по планированию, которой было дано поручение разработать программу развития, перепланировки и новой застройки территории штата.

Первые наброски этой программы вызвали острую полемику содержащимися в ней обращенными к администрации штата предложениями, суть которых заключается в ориентации основного развития на существующие урбанизированные зоны и в создании препятствий на пути застройки сельскохозяйственных угодий и земель, восприимчивых к состоянию окружающей среды. Окончательный проект программы несколько отступил от названных целей, предложив взамен множество зон потенциального роста, отвечающих разнообразным требованиям. Был разработан продуманный порядок, названный «перекрестной приемкой» и гарантирующий согласованность планов местного уровня и уровня штата. В соответствии с этим порядком, каждый из 21 округов штата Нью-Джерси сопоставляет предложения

штата с существующими муниципальными планами и путем переговоров устраняет противоречия, которые могли бы привести к некоторым видоизменениям в проекте плана штата.

Процесс планирования в штате Нью-Джерси стал причиной широкой дискуссии, и по состоянию на 1990 г. имелась определенная неуверенность, сохранится ли он в конечном итоге (или, если сохранится, то в каком виде). Член совета Роберт Карнелл обращается к другим штатам, которые, возможно, воспользуются программой штата Нью-Джерси в качестве прототипа для своего собственного законодательства, со следующим предупреждением:

> Принятие несбалансированной программы в Нью-Джерси привело бы к вредным долгосрочным последствиям как для нас, так и для других штатов по всей стране. Штату Нью-Джерси понадобятся многие годы на то, чтобы выявить и устранить диспропорции в программе и вернуть штату экономическую жизнеспособность. Однако в краткосрочном аспекте, до того как станут реальными отрицательные экономические последствия, эта программа, возможно, послужит образцом для других штатов, и они, вероятно, вступят на тот же самый путь и совершат те же самые ошибки.

В течение некоторого времени мера участия штатов в планировании и землепользовании скорее всего будет пребывать в состоянии заметной изменчивости. Штаты пытаются разработать системы законодательного регулирования, которые позволят отделить важные решения от несущественных. Однако опасность лежит в возможности того, что регулирование будет осуществляться «из любви к искусству». Любая система законодательного регулирования влечет за собой издержки, которые ложатся непосредственно на плечи налогоплательщиков (оклады служащих) и застройщиков (текущие издержки и издержки обработки документации) и иногда перекладываются на заказчиков.

Как в ситуации с регулирующими нормами на местном уровне, для застройщиков лучший путь к успешному соблюдению правил, введенных штатом, - это тщательное изучение информации перед встречей лицом к лицу с властью. Застройщики должны помнить, что не все законодательные нормы штата оказывают отрицательное влияние на застройку или удлиняют период обработки документации. В некоторых случаях законы штата эффективно исправили или усовершенствовали принципы регулирования или обработки документации. Как и в отношениях с местной администрацией, застройщики участков под жилье должны активно участвовать в контроле и совершенствовании законодательства штата, затрагивающего их интересы.

Строительные нормы и правила

Строительные нормы и правила касаются преимущественно структурных требований, характеристик материалов и компоновки зданий с точки зрения охраны здоровья и безопасности. Однако строительные нормы и правила могут влиять также и на

оформление участков и на разбивку территории на участки, поскольку они касаются таких вопросов, как пристраивание гаражей, выбор высоты зданий, обеспечение обязательных выходов и отступов, особенно для многоквартирных домов.

Действующие в штатах требования к инженерному решению и оформлению зданий растут, преимущественно вследствие комплексного применения многочисленных и отличающихся местных норм и правил к реальным проектам застройки. Всеобъемлющие строительные нормы и правила, обязательные для всего штата, принимают три основные формы: нормы, применимые только к зданиям, сооружаемым на средства из общественных фондов; нормы и правила, подлежащие обязательному выполнению на территории штата, и нормы и правила, которые могут применяться в качестве альтернативы по решению муниципалитетов. Почти половина штатов (в 1989 г. - 24) по-прежнему не имеют вообще никаких норм и правил, но все остальные ввели в действие определенный вариант норм и правил, обязательных для данного штата. Большинство норм и правил штатов основано на одном из трех общегосударственных образцовых сводов строительных норм и правил. Некоторые штаты приняли свои собственные нормы и правила, а другие штаты внесли в образцовые нормы и правила поправки, сделавшие их совершенно неузнаваемыми.

Наиболее широко используемым образцом строительных норм и правил служат Единые строительные нормы и правила (UBC), которые распространены в западных и северо-западных штатах. В северо-восточных штатах доминирующим образцом являются Национальные (или Базовые) строительные нормы и правила (NBC), в то время как в южных штатах преобладают Типовые строительные нормы и правила (SBC). Организации, осуществляющие надзор за соблюдением образцовых норм и правил, являются также членами организации-«зонтика», Совета американских служащих государственного надзора в строительстве (CABO). Этот Совет был сформирован отчасти для совершенствования обмена информацией между организациями-разработчиками образцовых норм и правил и для разработки национальных стандартов по проектам, средства на которые выделяются из федерального бюджета. Совет CABO публикует также образцовые нормы и правила для строительства одно- и двухквартирных домов, которые непосредственным или косвенным образом входят в состав норм и правил UBC, NBC и SBC.

Деятельность вышеназванных организаций в значительной мере способствовала ограничению расхождений между различными сводами норм и правил, однако они все еще существенно отличаются друг от друга и служат источником разочарований и для застройщиков и для специалистов по проектированию. Например, обязательные нормы и правила штата становились в известной мере помехой на относящихся к крупным центрам территориях, граничащих с несколькими штатами: находясь в зоне работы одного и того же рынка, застройщики могут столкнуться с необходимостью соблюдения двух и нескольких сводов норм и правил, каждый из которых содержит совершенно иные требования. Кроме того, многие штаты приняли минимальные нормы и правила и теперь разрешают муниципалитетам вносить в них

поправки в соответствии с местными потребностями. Вследствие комплексного характера большинства строительных норм и правил бывает нелегко определить точно, что именно требуется в конкретном штате или муниципальном районе. Хотя общенациональный свод норм и правил облегчил бы идентификацию подлежащих применению строительных стандартов, он, возможно, ограничил бы гибкость (которая является необходимым для регионов условием) и новаторские решения, часто принимаемые на месте производства работ.

Законы о выделении земельных участков

Государственные законы, регулирующие разбивку территории на земельные участки, существуют давно, и с течением времени законы о выделении земельных участков эволюционировали. Современные законы о выделении земельных участков в значительной мере построены по образцу трех типовых законодательных актов: закона о правах городов в области типового планирования, закона о правах муниципалитетов в области планирования и закона о регулировании выделения земельных участков в муниципальных округах. Разбивка на земельные участки получила широкое распространение после Второй мировой войны, и многие штаты приняли законодательные акты, в основе которых лежат названные образцовые и типовые законы. Несмотря на разрешительные положения общегосударственного законодательства, разбивка утверждается муниципалитетами. (См. также в настоящей главе раздел «Принципы местного регулирования» ниже.)

Федеральные законы

В 70-е и 80-е годы число федеральных законов, касающихся землепользования, выросло, а к программам, введенным в действие на основе этих законов, были привлечены многие организации и ведомства, относящиеся к федеральным органам власти. Эти программы и законы воздействуют на землепользование по-разному: непосредственным образом, как, например, в случае законодательного регулирования застройки, и косвенным путем - через ограничительные условия предоставления федеральных ссуд и субсидий. Для среднего застройщика земли жильем степень воздействия не всегда легко определима, поэтому уже на начальном этапе следует прибегать к помощи квалифицированных консультантов.

Расширение федерального законодательства и участия федеральных органов явилось результатом реально существующего или ощущаемого мнения о том, что органы управления, находящиеся ниже общегосударственного уровня и уровня штата, неудовлетворительным образом решали проблемы, относящиеся к землепользованию и окружающей среде. Стратегия федерального правительства заключается в том, чтобы вмешиваться и действовать тогда, когда органы управления на местном уровне и на уровне штата не принимают надлежащих мер. Эта функция вообще закреплена

за законодательной властью, но в 80-е годы в роли последней инстанции во многих федеральных законах, относящихся к организации использования ресурсов и охраны окружающей среды, часто выступали суды.

В связи с застройкой территории жильем особенно уместно введение рассмотренных ниже федеральных нормативных актов.

Нормы Федерального управления жилищного строительства

Министерство жилищного строительства и городского развития установило нормы на земельную собственность для тех проектов, которые отвечают условиям федерального финансирования со страхованием ипотечной задолженности. Эти нормы подобны местным жилищным нормам и строительным нормам и правилам и задают минимальный уровень качества, который Министерство жилищного строительства и городского развития считает приемлемым при каждом конкретном требовании. Как и в строительных нормах и правилах, в уместных случаях эти требования были сформулированы с точки зрения эксплуатационных показателей. Эти требования опираются на принятые в общегосударственном масштабе стандарты строительной промышленности.

Хотя публикация этих норм не привела к их широко распространенному использованию, они могли бы быть интересными для строителей и застройщиков как указание на то, что Министерство жилищного строительства и городского развития считает минимальным уровнем качества. Однако использование этих норм само по себе не гарантирует соответствия проекта условиям приемки или требованиям заказчика. Необходимо учитывать также и другие факторы, например физическое местоположение участка для застройки.

Комплекс нормативных документов содержит три тома стандартов и практическое руководство, в котором представлены приемлемые современные методики проектирования жилья и технологии строительства. Его следует использовать только как справочно-информационный материал, поскольку в него не включены никакие нормы.

Организация защиты от наводнений

Закон о страховании от наводнений от 1968 г. был введен в действие с целью обеспечить владельцев земельной собственности в зонах, подвергающихся затоплению при наводнениях, страхованием от наводнений, которое прежде было недоступно для них. До принятия этого закона владельцы земельной собственности в таких зонах полагались на предоставление федеральным правительством пособий в связи с бедствиями, вызванными крупными наводнениями, на что требовалось

много средств и времени. Основные цели этого закона состояли в обеспечении страхования от наводнения и снижении обусловленного наводнением ущерба через местный механизм использования и контроля за использованием земли.

Организацией претворения в жизнь закона о страховании от наводнений занимается Федеральное управление по страхованию. Согласно президентскому плану реорганизации, принятому в 1978 г., Федеральное управление по страхованию было передано из Министерства жилищного строительства и городского развития в Федеральное управление по чрезвычайным ситуациям. Федеральное управление по чрезвычайным ситуациям провело картографирование и оконтуривание пойм и нанесло на карты данные о потенциальных уровнях подъема воды в затопляемых местностях на всей территории страны. Эти карты могут использоваться местными организациями в качестве источника информации при принятии решений о землепользовании в будущем.

Для разработки своего стандарта Федеральное управление по страхованию приняло за основу данные о наводнениях за 100-летний период. Этот стандарт отражает «уровень паводковых вод, который может быть достигнут или превышен в данный год со средней вероятностью 1%». Опираясь на локальные исследования уровня подъема воды, Федеральное управление по страхованию нанесло высоты подъема воды на карты с границами затопляемых зон и выпустило соответствующие карты тарифов на страхование от наводнений, составленные с учетом местных факторов риска.

На базе этих критериев федерального характера в населенных пунктах проводятся мероприятия по решению долгосрочных задач организации и регулирования деятельности на подверженных наводнениям участках, в частности вводятся ограничения на застройку земли в местах, не защищенных от воздействия паводков, и даются рекомендации по переносу предполагаемой застройки с затапливаемых при наводнениях участков. Чаще всего не разрешается застройка пойм без проведения противопаводочных мероприятий, к которым могут относиться: сооружение дамб обвалования, углубление или расширение каналов, увеличение высоты расположения построек или создание каналов для отвода паводковых вод.

За точной информацией о необходимости включения проекта в программу страхования от наводнений застройщикам следует обращаться в местные органы планирования или к инженерам-консультантам . Важны два источника информации: карта с границами затопляемых зон, которая является официальной картой поселка и на которой обозначены поймы и участки, подвергающиеся грязевым оползням, и карта тарифов на страхование от наводнений, которая является официальной картой поселка и на которой оконтурена территория, где страхование от наводнений может быть предоставлено в рамках программы страхования от наводнений. Если не свериться с данными этих карт, то могут возникнуть дорогостоящие задержки.

Закон о политике в области окружающей среды

Закон о политике в области окружающей среды (1969 г.) был разработан с целью стимулирования восстановления и сохранения окружающей среды. В его структуре имеются два элемента: 1) совершенствование государственной политики в области окружающей среды под руководством Совета по оценке состояния окружающей среды, представляющего собой исполнительный и консультативный орган, учрежденный в соответствии с этим законом; 2) разработка нормативных документов, самые важные из которых предусматривают обязательное проведение экологической экспертизы и представление заключения о воздействии на окружающую среду до начала исполнения крупных общегосударственных мероприятий, а также создание Управления по охране окружающей среды в качестве учреждения, отвечающего за организацию претворения этого закона в жизнь.

Этот закон оказал заметное влияние на застройку земельных участков. После принятия закона о политике в области окружающей среды в штатах появились аналогичные законодательные акты, распространившие требование составления заключения о воздействии на окружающую среду на проекты частной застройки земельных участков. В реализации закона о политике в области окружающей среды суды также играли заметную роль, во многих случаях отстаивая жесткое толкование смысла закона и расширяя действие его положений.

При выполнении требований закона о политике в области окружающей среды возникают два предварительных вопроса: является ли заключение о воздействии обязательным и, если оно обязательно, то каким должно быть его содержание? Чтобы возникла потребность в заключении о воздействии на окружающую среду, сначала необходимо составить эскизное «предложение», которое должно требовать проведения «мероприятия» на федеральном уровне. Это мероприятие должно быть «крупным», а потенциальное воздействие на окружающую среду - «существенным». Если требуется представить заключение о воздействии на окружающую среду, то в него необходимо включать детальное описание предлагаемого мероприятия, заключение о существенных последствиях, об альтернативных вариантах предлагаемого мероприятия и воздействиях альтернативных вариантов.

Заключение о воздействии на окружающую среду (или его вариант, требуемый администрацией штата) в основном описывает возможные последствия предполагаемого использования земельного участка на окружающую среду (хотя закон о политике в области охраны окружающей среды требует также и оценки возможных социально-экономических последствий). Содержание заключения о воздействии на окружающую среду определяется преимущественно разрешительными законодательными актами (принятыми на уровне федерации, штата и на местном уровне), административными правилами и характером проекта. Однако, независимо от объема и содержания, составление заключения о воздействии на окружающую

среду существенно увеличивает период времени, который требуется для утверждения проекта и может длиться от 6 до 12 месяцев и больше в случае крупных или спорных проектов.

Заметную часть содержания заключения о воздействии на окружающую среду составляют сведения, логически связанные с оценкой участка для застройки, результатами изучения рынка и технико-экономического обоснования. Невнимание к соблюдению требований к заключению о воздействии на окружающую среду приведет лишь к тому, что впоследствии, когда расходы на проект уже резко вырастут, застройщик столкнется с возражениями (во многих случаях - с возражениями суда).

Член совета по жилищному строительству Роберт Энгстром видит следующую связь закона о политике в области окружающей среды с жилищным строительством:

> «Важно не смешивать требование представления заключения о воздействии на окружающую среду в случае сооружения плотины федерального значения со случаем строительства типового жилого дома. К сожалению, в некоторых случаях заключение о воздействии на окружающую среду становилось понятием, способным произвести впечатление на непосвященного и служащим оправданием оттягивания решения. Более того, проистекающая из этого задержка часто служит препятствием созидательному строительству и поглощает скудные средства, которые предназначены для застройки, но используются на оплату переплетенных томов с документами вместо инвестирования в улучшение условий существования, например в ландшафтную архитектуру и оборудование мест отдыха и развлечения. Это не означает, что при жилищном строительстве не следует принимать во внимание влияние планируемой застройки на естественный грунт, движение транспорта, школы и прочие компоненты. Достаточно часто эти факторы уже учтены в хорошо разработанном предложении. Во многих случаях сокращенным вариантом заключения о воздействии на окружающую среду может служить акт экологической экспертизы. К тому же экспертиза требует значительно меньше времени на ее проведение.»

Закон о контроле над загрязнением воздуха

Принятый в 1970 г. закон о контроле над загрязнением воздуха требует от каждого штата разработки программ мероприятий для достижения в штатах чистоты воздуха, соответствующей федеральным нормам. В целях реализации этих программ штаты разделены на регионы контроля качества воздуха; сложность проблемы обеспечения чистоты воздуха и, следовательно, средства контроля заметно меняются от одного такого региона к другому.

В связи с упорным характером существования проблем загрязнения воздуха на территории многих крупных центров закон о контроле над загрязнением воздуха, возможно, должно играть более существенную роль в законодательстве по землепользованию в 90-е годы, чем в два предыдущих десятилетия. Важным фактором в загрязнении воздуха являются автомобили («подвижный» источник загрязнения). Если не будут достигнуты значительные технические успехи, усилия

законодательной власти, вероятно, сконцентрируются на сокращении протяженности автомобильных маршрутов посредством ограничения роста городов или перестройки конфигураций землепользования таким образом, чтобы уменьшить расстояния между местом проживания и местом работы.

В отношении застройщиков участков для жилья закон о контроле над загрязнением воздуха и местные программы его реализации влекут за собой еще одно нормативное требование. Проекты застройки, предлагаемые для отдаленных районов, не обслуживаемых общественным транспортом, или районов вблизи центров занятости, вероятно, столкнутся с самым упорным противодействием. «Важно получить действующий вариант программы мероприятий штата для той административно-территориальной единицы, где планируется застройка или использование земельных участков. Только посредством изучения программы мероприятий штата и соответствующих законодательных актов, принятых этим штатом, можно определить, какие из норм регулирования землепользования действительно применимы для данного места.»

Закон о контроле над загрязнением воды

Федеральный закон о контроле над загрязнением водоемов, дополненный в 1972 г., и, в частности, его Раздел 208 требуют от Управления по охране окружающей среды содействия разработке и реализации региональных программ борьбы с загрязнением водоемов. В типичной форме применения региональными организациями «положение о разработке программ согласно Разделу 208» часто содержит нормы регулирования землепользования, предназначенные для контроля распределенных источников загрязнения водоемов. «Понятие загрязнения от распределенных источников охватывает все виды загрязнений, попадающих на поверхность воды иными путями, кроме дренажных канав, канализационных сетей и трубопроводов, например из уличных стоков, свалок, стоков выщелачивающих средств систем антисептической обработки, горнодобывающих, лесопромышленных и сельскохозяйственных предприятий и продуктов размыва, образующихся при строительных работах.»

Застройщикам надлежит проконсультироваться в территориальной организации, занимающейся планированием в рамках Положения 208, по вопросу влияния требований Положения 208 на данную строительную площадку и данное техническое решение. Некоторые строительные площадки могут быть расположены, например, в зонах, в которых наблюдается значительное количество отложений или загрязнение водоемов вследствие производства строительных работ, что делает необходимым применение в таких зонах особых методов борьбы с загрязнением во время строительства.

В 70-е и 80-е годы законодательные и судебные органы уделяли большое внимание организации использования и сохранению прибрежных и удаленных от водоемов влажных земель. В Разделе 404 закона о контроле над загрязнением водоемов

предусматривается необходимость получения разрешений на сброс грунтов выемки или наполнителей в водоемы Соединенных Штатов. Выполнение программы выдачи разрешений, частично нацеленной на предотвращение утраты ценных мест обитания, осуществляется совместно инженерными войсками армии США и Управлением по охране окружающей среды. Поскольку эти две организации не всегда сходятся во мнениях о стратегии, такой разветвленный процесс получения разрешения становится причиной срыва планов некоторых лиц, подавших заявление о выдаче разрешения.

С момента принятия закона о реках и гаванях от 1899 г., цель которого состояла не столько в охране окружающей среды, сколько в устранении препятствий судоходству и торговле между штатами, инженерные войска занимались регулированием сброса отходов, включая грунты выемки и наполнители, в «судовых ходах с гарантированными глубинами» . Учитывая полученный таким путем опыт, в законе о контроле над загрязнением водоемов Конгресс предоставил инженерным войскам распорядительные полномочия в отношении сбросов в водоемы США, которые должны осуществляться с соблюдением нормативных требований Управления по охране окружающей среды. Число водоемов, на которые распространялись эти распорядительные полномочия, постепенно увеличивалось решениями судов, действиями активистов экологических движений, Конгрессом, Управлением инженерных войск и Управлением по охране окружающей среды. В настоящее время в сферу распорядительных полномочий Управления инженерных войск входят не только традиционно судоходные воды, но и их притоки вплоть до истоков, внутренние водоемы штатов вплоть до их истоков, которые используются для торговли между штатами, и влажные земли, примыкающие к этим водоемам.

Инструкции Управления инженерных войск, соответствующие положениям Раздела 404, определяют влажные земли следующим образом (то же самое определение принято Управлением по охране окружающей среды):

> Понятие «влажные земли» обозначает те участки, которые затопляются или насыщаются поверхностными или грунтовыми водами с такой периодичностью и на такие периоды времени, которые достаточны для обеспечения преобладания и при нормальных условиях фактически обеспечивают преобладание растительности, обычно приспособленной к существованию в условиях водонасыщенной почвы. К влажным землям вообще относятся болота, топи, трясины и подобные участки.

Благодаря такому широкому определению многие застройщики и землевладельцы с удивлением узнали, что на их имущество распространяется действие инструкций Управления инженерных войск. Если существует хотя бы малейшая вероятность того, что строительная площадка может быть обозначена как влажная земля, застройщику следует проконсультироваться в Управлении инженерных войск или переговорить с консультантом, прежде чем вкладывать в строительство время и деньги.

Порядок выдачи разрешения согласно Разделу 404 устанавливает сроки государственной экспертизы и требует представления инженерными войсками «заключения по полученным данным» (которое должно служить фактической основой для принятия решения) и определения подлежащих соблюдению дополнительных норм федерального законодательства. Управление инженерных войск проводит анализ общественных интересов, в котором делается попытка уравновешивания полезного эффекта охраны окружающей среды для общества с имущественными правами землевладельцев, которые желают в полной мере реализовать возможности застройки их земли. Хотя это звучит относительно прямолинейно, такой порядок может стать довольно запутанным.

Управление по охране окружающей среды осуществляет жесткую политику в отношении выдачи разрешений на сбросы на территории влажных земель и может воспользоваться правом аннулирования разрешения, выданного Управлением инженерных войск. Хотя это право используется редко, к нему прибегают в большинстве случаев, когда Управление по охране окружающей среды и Управление инженерных войск расходятся во мнениях о вероятности какого-либо «неприемлемого вредного воздействия» конкретного сброса на окружающую среду. Эти ведомства могут также часто не соглашаться друг с другом в отношении роли противодействующих мероприятий в анализе воздействия и в отношении приемлемых вариантов таких мероприятий. Если между Управлением по охране окружающей среды и Управлением инженерных войск возникает спор, автор заявления о выдаче разрешения может рассчитывать на длительные проволочки.

Вредные отходы

В связи с объектом жилищного строительства осложнения могут возникать до или после застройки вследствие несоблюдения положений закона 1980 г. о комплексной компенсации последствий аварийных сбросов и об ответственности за них, который больше известен под наименованием «Закон о сверхрезерве». Дополнения к «Закону о сверхрезерве» и закон о передаче полномочий от 1986 г. способствовали расширению деятельности государственных организаций по очистке свалок ядовитых отходов: в бюджете была предусмотрена статья с фондом в 8,5 млрд. долларов для очистки более 200 наиболее загрязненных зон в Соединенных Штатах. Что касается застройщиков в жилищном строительстве, то их основное беспокойство в отношении ядовитых и вредных отходов проистекает из предусмотренной в принципе обязанности удалять отходы.

Федеральное законодательство предусматривает возможную обязанность и прежних и новых владельцев земельной собственности очищать территорию, загрязненную вредными химическими веществами или иными ядовитыми материалами. Обязанность сохраняется даже тогда, когда владельцы (прежние и новые) пребывали в неведении о загрязнении или не были виновны в нем. Процесс соответствующего рода состоялся в 1985 г., когда к компании Shore Realty Corporation было предъявлено

требование обезопасить вредные отходы на вновь приобретенном земельном участке, хотя компания не сваливала эти отходы и даже не владела этой земельной собственностью в период загрязнения территории (правда, до покупки компании было известно о загрязнении участка). Компания Shore Realty приобрела участок площадью 3,2 акра (примерно 1,3 га) в 1983 г. за 325 тыс. долларов; в 1984 г. оценочная стоимость очистки территории составила 4 млн. долларов.

Застройщики могут ограничить свою ответственность в связи с этим требованием посредством тщательного исследования земельного участка перед его приобретением. Дополнения к «Закону о сверхрезерве» и закон о передаче полномочий содержат положение о том, что всякий, кто покупает земельную собственность, предварительно наведя «все необходимые справки о прежнем владении и используя эту собственность в соответствии с коммерческой этикой или общепринятыми принципами», не может нести ответственность исключительно по причине частного владения этой собственностью. Дополнения к «Закону о сверхрезерве» и закон о передаче полномочий предписывают суду принимать во внимание «любые специальные познания или опыт ответчика, соотношение между покупной ценой и стоимостью собственности в свободном от загрязнения состоянии, ... вероятное наличие загрязнений, ... и возможность обнаружения таких загрязнений посредством надлежащего инспектирования.» Более солидные и умудренные опытом застройщики, вероятно, будут обязаны обеспечить более значительные объемы исследований и документации, чем менее крупные, но поскольку история прецедентов применения этого закона ограничена, изящный подход заключается в том, чтобы тщательно изучить прежние виды землепользования и состояние земельной собственности до совершения сделки с землей. Несколько штатов приняли также меры по ограничению исков в связи с обязанностью очистки участка от загрязнений, запретив жилищное строительство на территории, границы которой на определенное расстояние удалены от известных участков сброса вредных отходов.

Прочие целевые федеральные законы

Система охраны окружающей среды на федеральном уровне охватывает еще многие сферы, которые могли бы влиять на осуществимость застройки территории жильем, что зависит от конкретных условий на строительной площадке. Ниже кратко описаны некоторые из федеральных законов, которые следовало бы принимать во внимание.

Закон об использовании прибрежной зоны (1972 г.). Согласно этому закону, 30 расположенных в прибрежных зонах штатов и штаты на территории Великих Озер получают стимул к регулированию землепользования в своих прибрежных зонах, имеющий форму федеральных субсидий. Этот закон был расширен принятым в 1980 г. законом о совершенствовании использования прибрежных зон в целях усиления охраны природных ресурсов, в частности прибрежных влажных земель. Федеральные законы по-разному реализуются в разных штатах, и в некоторых штатах местные

учреждения по регулированию землепользования могут заменяться другими организациями. Это последнее обстоятельство следует особо учитывать застройщикам, строящим вблизи береговой линии: возможно, до утверждения застройщику придется передать планы на рассмотрение организации, относящейся к администрации штата или региона.

Закон о сохранении исчезающих видов. Этот закон предоставляет министру внутренних ресурсов право относить растения или животных к исчезающим видам и в связи с этим учреждать программы охранительных мероприятий, включающих в себя покупку, субсидирование или иные виды материально-технического обеспечения участков земли, водоемов и долей участия.

Программа регулирования использования водных ресурсов для сохранения влажных земель. Этот применяемый только к внутренним пресноводным влажным землям законодательный акт дает министру сельского хозяйства право заключать с землевладельцами 10-летние договоры о сохранении среды обитания водоплавающей дичи и других диких животных. Цель этих договоров состоит в том, чтобы защитить территорию от нарушения землевладельцем естественного характера влажных земель.

Закон об охране морской среды, организации исследований и создании заповедников. Этот закон дает министру торговли право относить к категории морских заповедников любые океанские акватории, прибрежные воды, Великие Озера и соединяющие каналы и контролировать любые виды деятельности в их пределах.

Закон об организации использования и защиты от истребления рыбы и диких животных. Этот закон предусматривает, что для осуществления любого федерального мероприятия, которое изменяет русло, или любого общественного или частного мероприятия, разрешенного федеральными властями, сначала необходимо получить консультацию в отделе охраны рыб и диких животных Министерства внутренних ресурсов и у руководителя службы ресурсов животного мира данного штата. Это положение закона могло бы оказать широкое воздействие в отношении инструкций инженерных войск и деятельности на влажных землях.

Квалифицированным проектировщикам и поверенным по недвижимости известно о большинстве этих федеральных законов. Прохождение заявлений через множество федеральных агентств отнимает время, однако решение этой задачи вызовет меньше разочарований, если им будут заниматься квалифицированные и опытные профессионалы. Во многих случаях имеется возможность объединить требования двух ведомств, сокращая тем самым затраты времени и денег. Попытка игнорирования этих федеральных учреждений и предъявляемых ими требований или оттягивание обращения в эти учреждения может поставить под угрозу весь проект застройки.

20

DRAFT

СЕМИНАР ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА
Институт общественных проблем
Мэрилендского университета
США

АНГЛО-РУССКИЙ ТОЛКОВЫЙ СЛОВАРЬ НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫХ ТЕРМИНОВ ИЗ ОБЛАСТИ ЖИЛИЩА И ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Дэвид Фалк
ведущий научный сотрудник
Института общественных проблем
Мэрилендского университета

Никита Масленников
директор
Института архитектуры
в Санкт Петербурге

Анна Масленникова - доцент
Санкт Петербургского университета

1993

DRAFT

absorption rate – темпы реализации, степень ёмкости рынка
скорость продажи или сдачи в наем жилья в жилом комплексе (например: X домов и/или квартир в месяц).
agreement–соглашение, договор
имеет то же значение, что и **contract** - контракт.
amenities – удобства, культурно-бытовые объекты
особые свойства жилища в данном комплексе, которые делают его более привлекательным и тем самым увеличивают рыночную стоимость жилья. Примерами удобств являются балконы, камины, кухни с современным оборудованием, игровые комнаты а также принадлежащие данному жилому комплексу культурно-бытовые объекты: оборудованные спортивные площадки, зеленые зоны, теннисные корты и бассейны.
amortization - амортизация, погашение ссуды в рассрочку
график регулярных платежей по основной сумме долга с указанием размера и даты каждого платежа.
apartment – квартира
полностью оборудованное индивидуальное жилье с собственной ванной комнатой и кухней, предназначенное для одного человека или одной семьи (обычно супружеской пары или родителей с детьми).
apartment house – многоквартирный дом
здание высотой в два этажа или более, содержащее отдельные квартиры. Многоквартирный дом может быть с лифтом или без лифта.
(a **walk-up apartment house** – дом без лифта)
appraisal - оценочный акт
документ, подготовленный профессиональным оценщиком на случай продажи недвижимости (участка земли с постройками) и содержащий оценку ее текущей рыночной стоимости.
appraiser-оценщик
человек, профессионально занимающийся рыночной оценкой недвижимости и подготовкой оценочных актов.

appraised value – оценочная стоимость
ориентировочная рыночная стоимость недвижимости (участка земли с постройками), вычисленная профессиональным оценщиком и включенная в оценочный акт.

appreciation – вздорожание, увеличение стоимости
рост рыночной стоимости данного имущества.

architect - архитектор
отдельное лицо или организация, занимающаяся проектированием зданий. Архитектор обычно сначала делает эскиз-проект, а затем готовит подробную строительную документацию. В некоторых случаях он руководит строительными работами. Наличие лицензии на проектирование обязательно для архитектора во всех штатах.

assessed value - номинальная стоимость
стоимость недвижимости (участка земли и построек),устанавливаемая муниципальными органами с целью определения имущественного налога на недвижимость. Номинальная стоимость может совпадать с рыночной (но никогда не превышать ее) или составлять определенный процент от рыночной стоимости, постоянный для всей недвижимости в данном административном округе.

asset – имущество, активы
любая недвижимость или собственность, которая обладает рыночной стоимостью и может находиться в частном владении.

assisted housing – субсидированное жилье
находящееся в частной собственности жилье, при аренде которого правительство (федеральное, штата или местное) обеспечивает некоторую финансовую помощь, позволяющую малообеспеченным съемщикам платить меньше полной рыночной стоимости аренды. Субсидированным жильем может также называться находящееся в частном владении жилье, приобретенное частично за счет государства или муниципалитета. Финансовая помощь, предоставляемая властями, может осуществляться в различных формах, см. **subsidy** - субсидия

attached housing - блокированные дома
два дома или несколько домов с общими стенами, составляющие единый объем.

101

attorney – адвокат

имеет то же значение, что и **lawyer** – адвокат, юрист

bid – предложение цены

предложение, обычно письменное, провести работы или осуществить услуги по определенной цене и в определенные сроки с указанием даты завершения. Принятие предложения юридически закрепляется в форме контракта, предусматривающего взаимные обязательства сторон.

bond – 1)долговое обязательство, бонд 2) облигация

1) в контексте строительства – бонд – это письменная гарантия, предоставляемая третьей стороной (обычно страховой компанией) владельцу строительного участка и подтверждающая, что подрядчик выполнит все строительные работы, предусмотренные контрактом, по оговоренной сторонами цене в установленные сроки. Если подрядчик нарушит условия договора, третья сторона, предоставившая обязательство, должна либо выплатить владельцу собственности сумму, указанную в гарантии, либо обеспечить завершение работ за свой счет.

2) в области финансов – облигация – это юридический документ, выданный правительством или компанией. В нем подтверждается получение долгосрочной ссуды и обязательство выплачивать процент по ссуде, обычно в виде погашений раз в полгода или год в установленном размере в течение определенного числа лет, предусматривая окончательное погашение ссуды к моменту истечения заявленного срока выплаты.

broker – агент по торговле недвижимостью, посредник

применительно к торговле недвижимостью – это лицо, выступающее в качестве агента другого лица при покупке, продаже или сдаче в аренду недвижимости. Услуги агента предоставляются за денежное вознаграждение (иногда называемое оплатой комиссионных), исчисляемое как постоянная доля от общей суммы сделки в долларовом выражении. Во всех штатах агенты по торговле недвижимостью должны иметь лицензию.

builder – строитель

обычно относится к лицу или компании, осуществляющей строительство нового жилья

building codes – строительные нормы
законы и правила, принятые правительством штата или муниципалитетом и устанавливающие минимальные санитарные нормы и требования техники безопасности применительно к проекту, строительным материалам и конструкциям всех вновь построенных и капитально ремонтируемых зданий, включая инженерные конструкции, электропроводку, водопроводную, отопительную и вентиляционную системы, а также меры пожарной безопасности. Существуют строительные нормы для построек различных типов: нормы для односемейных домов, многоквартирных домов (домов с лифтами и без лифтов, домов для престарелых и т.д.), а также нормы, применимые к коммерческим зданиям.

building inspector – строительный инспектор, строй надзор
государственный служащий, обычно нанимаемый местным муниципалитетом и отвечающий за то, чтобы все новые постройки и капитально ремонтируемые здания соответствовали требованиям строительных норм и принятого зонирования. Строительный инспектор проверяет документацию, выдает разрешение на строительство, осуществляет надзор за проведением строительных работ, а также выдает разрешение на эксплуатацию здания по завершении строительства.

building permit – разрешение на строительство
документ, выдаваемый строительным инспектором и позволяющий владельцу земельного участка начать строительство на своем участке на основании строительной документации, также предварительно утвержденной строительным инспектором

building trades – строительные профессии
любая из групп квалифицированных рабочих, участвующих в строительстве, включая водопроводчиков, электриков, каменщиков, арматурщиков и плотников

capital – капитал
деньги, вложенные в застройку или предприятие с целью получения прибыли. см. **risk capital** - рисковый капитал.

capital expenses -капитальные затраты
применительно к торговле недвижимостью - это затраты при покупке или модернизации собственности, например, земли, построек, инфраструктуры, а также оборудования со сроком эксплуатации не менее пяти лет.
capital gains tax - доходы от прироста капитала
налог на доходы, полученные от капиталовложений, взимаемый в год продажи. Применительно к торговле недвижимостью, вообще говоря, доходом, облагаемым налогом, является цена собственности за вычетом 1)расходов при купле и/или обустройстве и модернизации собственности и 2)расходов при продаже данной собственности.
cash flow - доходы от эксплуатации, денежные поступления
1)в контексте аренды и торговли недвижимостью - это поступления от эксплуатации, которые представляют собой весь доход от дающей прибыль недвижимости за вычетом эксплуатационных расходов (включая выплаты в фонды резерва) и необходимых платежей по погашению ссуды за определенный период времени.
см. также **negative cash flow** - отрицательный баланс и **net operating income** - чистый доход от эксплуатации
2)термин доходы от эксплуатации также иногда используется применительно ко всем поступлениям от эксплуатации недвижимости до осуществления каких-либо затрат.
cerificate of occupancy - разрешение на эксплуатацию,ордер
имеет то же значение, что и **occupancy permit**
City Council or County Council - городской муниципалитет или муниципалитет округа
выборный законодательный орган самоуправления города или округа. Обычно городской или окружной муниципалитет вводит в действие зонирование и строительные нормы, утверждает продажу любой муниципальной собственности и всякое крупно-масштабное строительство на своей территории.
closing - заключение (закрытие) сделки купли-продажи, акт передачи недвижимости
в зависимости от контекста - либо юридический акт, завершающий продажу недвижимости и подтверждающий передачу права собственности, либо юридический процесс получения ссуды, либо - и

то и другое одновременно. Вот, что происходит приблизительно в одно и то же время в типичном случае заключения сделки купли-продажи недвижимости: купчая, подтверждающая передачу собственности на землю, передается продавцом покупателю; аванс из суммы ссуды выплачивается ссудодателем покупателю; продажная цена участка земли выплачивается покупателем продавцу из ссуды; кредитные обязательства (моргидж) передаются покупателем ссудодателю в качестве залога под ссуду; купчая и обязательства по залоговому кредиту регистрируются в городском или окружном территориально-земельном отделе (картотеке).

closing costs - расходы на оформление сделки, накладные расходы

сборы и оплата услуг, связанных с покупкой и передачей недвижимости. Эти выплаты делаются одновременно с заключением сделки и включают: оплату услуг агента по торговле недвижимостью, вознаграждение юриста (адвоката), расходы на проверку и страхование правового титула, а также затраты на оценку недвижимости (оценочный акт), отчисления кредитующей стороне, уплату налога с продажи и другие государственные/муниципальные отчисления и сборы.

collateral - залог, обеспечение

применительно к предоставлению ссуды - залог представляет собой ограниченное право на вступление во владение определенной частью имущества заемщика, предоставляемое кредитору в качестве гарантии погашения ссуды. Если занимающая сторона оказывается не в состоянии погасить ссуду в соответствии с условиями договора или каким-то иным способом нарушает свои обязательства, кредитующая сторона может завладеть залогом посредством юридического процесса, называемого лишением прав владения (**foreclosure**)

condemnation - изъятие земли, конфискация

юридический процесс, в ходе которого правительство (федеральное, штата или местные органы власти) реализует свое преимущественное право на владение землей, изымая с одновременным предоставлением компенсации участок земли, находящийся в частном владении.

condominium - кондоминиум

форма владения недвижимостью, при которой каждый отдельный собственник владеет квартирой или блокированным домом в жилом комплексе и выступает в качестве одного из владельцев коллективной собственности на зоны общего пользования, включающие коридоры, лестничные площадки, лифты, вестибюли, подвалы, а также собственно участок земли, т.е. газоны, элементы озеленения, пешеходные дорожки и подъездные дороги.

condominium association – ассоциация владельцев кондоминиумов

Объединение всех владельцев кондоминиумов многоквартирного дома или жилого комплекса. Ассоциация принимает решения в отношении эксплуатации и технического обслуживания зон общего пользования, находящихся в коллективной собственности, и устанавливает правила проживания в кондоминиумах, принадлежащих отдельным владельцам.

construction costs - затраты на строительство, строительные издержки

полная стоимость строительства или капитального ремонта зданий и относящейся к ним инфраструктуры, выплачиваемая генеральному подрядчику и включающая затраты на рабочую силу, строительные материалы, платежи субподрядчикам, а также прибыль, получаемую подрядчиком от строительства.

construction documents - строительная документация

планы, чертежи и спецификации, содержащие точные детали и инструкции для строительства зданий и относящейся к ним инфраструктуры.

construction loan - строительная ссуда, строительный заем

краткосрочная ссуда, предоставляемая банком или другим ссудодателем владельцу недвижимости и используемая для финансирования строительства зданий на участке; часто также для покупки земли. Строительная ссуда должна быть погашена по завершении строительства из средств, полученных 1) от продажи жилья, построенного на собственности и 2) из долгосрочной ссуды

contract - договор, контракт

соглашение между двумя или более лицами или компаниями.

добровольно заключаемое сторонами и устанавливающее права и обязанности каждой из них. Контракт обладает юридической силой в суде, т.е. на основании контракта можно обязать сторону, нарушившую договорные условия, выполнить свои обязательства или выплатить другой стороне компенсацию, равную прибыли, которую она бы получила, если бы обе стороны соблюдали свои контрактные обязательства

cooperative - кооператив

применительно к жилью кооператив - это корпорация, основным капиталом которой является многоквартирный дом, где проживают все держатели акций. В качестве членов кооператива, жильцы принимают решения относительно содержания и эксплуатации зон общего пользования, а также устанавливают правила проживания в квартирах. Хотя в отношении эксплуатации кооперативы имеют сходство с кондоминиумами, эта форма собственности менее распространена в США.

debt - долг, задолженность

сумма денег, которую отдельное лицо или компания задолжала другому лицу или компании.

debt service - выплата, погашение долга

денежные средства, необходимые для того, чтобы периодически совершать погашения, включая выплату процентов и основной суммы долга. ср. **amortization** - погашение долга в рассрочку

deed - акт передачи недвижимости, купчая

юридический акт, подтверждающий передачу собственности от одной стороны к другой.

deed of trust - акт передачи на хранение (или в опеку)

в практическом отношении имеет то же значение, что и залогово-кредитное обязательство (моргидж), отличаясь от него только своими юридическими особенностями. Как акт передачи на хранение, так и залогово-кредитное обязательство гарантируют кредитору, предоставившему ссуду на строительство или долгосрочную ссуду, право на определенную долю собственности заемщика.

см. залогово-кредитное обязательство.

default - нарушение, невыполнение договорных обязательств невыполнение одной из сторон, подписавших договор, одного или нескольких обязательств.

depreciation - 1) обесценивание, обесценение 2) начисление износа, амортизация

обесценивание, обесценение - это потеря или снижение рыночной стоимости зданий и другой недвижимости в связи с длительным использованием, износом или устареванием.

начисление износа, амортизация

применительно к бухгалтерскому учету или налогообложению, распределение всей суммы расходов на покупку или строительство зданий на количество лет, равное сроку эксплуатации зданий, в соответствии с общепринятыми принципами бухгалтерского учета или положениями закона о федеральном налоге.

developer - застройщик

отдельное лицо или компания, поставляющая на рынок недвижимость (жилые и коммерческие здания) для продажи или аренды другим лицам (компаниям). Застройщик обычно осуществляет руководство и координирует деятельность всех остальных лиц и компаний, занятых в производстве и строительстве (кроме представителей государственной власти). Застройщик вкладывает часть или весь - рисковый капитал в строительство. Деятельность застройщика обычно включает: 1) покупку земли и подготовку участка под строительство. 2)покупку земли и строительство новых зданий на этой земле. 3) покупку стоящих на участке зданий с целью их капитального ремонта или разрушения для последующего строительства новых зданий на их месте. В качестве застройщика могут выступать отдельные лица и компании, ставящие своей целью получение прибыли от застройки, или, гораздо реже, некоммерческие организации, строящие или приобретающие недвижимость для общественных нужд.

development - застройка

применительно к недвижимости участок земли (территория) с уже построенными на нем зданиями или участок земли под строительство зданий.

down payment - аванс, первый взнос
сумма денег, вносимая покупателем за приобретаемую недвижимость при заключении сделки купли-продажи. Эта сумма определяется при вычитании суммы ссуды из общей продажной цены недвижимости.

draw - пользование кредитом, получение выплат из ссуды
периодическое поступление средств на строительство из ссуды, предоставленной для финансирования строительства. Средства поступают по графику, установленному договором о ссуде. Первый чек заемщик получает в момент подписания договора о ссуде на строительство. Сумма каждого последующего чека обычно соответствует объему произведенных строительных работ.

easement - сервитут,право ограниченной эксплуатации собственности
право, предоставляемое владельцем земли другому лицу или компании, использовать его землю в строго ограниченных целях. Это право обычно дается компаниям, осуществляющим коммунальные услуги для того, чтобы провести по территории и эксплуатировать инженерные сети, или право, предоставляемое владельцу соседнего участка пользоваться подъездными путями.

eminent domain - преимущественное право на землю
право органов власти (федеральных, штата или местных) изымать недвижимость у частного владельца в тех случаях, если 1) правительство или муниципалитет собираются использовать этот участок в общественно-полезных целях; 2) если владельцу выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости недвижимости.

engineer - инженер, конструктор
применительно к строительству - специалист по конструкциям, электрическим и технологическим системам или грунтам. Конструкторы могут участвовать в проектировании, оказывая профессиональную помощь архитектору при разработке проекта отдельного здания или застройки. Большинство инженеров (конструкторов) в США имеют лицензию, выданную штатом.

environmental impact review - оценка воздействия на окружающую среду
оценка предполагаемого воздействия застройки на качество воды,

воздуха, объем сточных вод в канализации, транспортные потоки на дорогах, число учащихся в школах, а также на природные условия окружающей территории.

environmental regulations - экологическое законодательство
законы и правила, принятые федеральными или муниципальными органами и касающиеся прежде всего охраны воздуха и водных ресурсов, а также болот и ландшафта в целом.

equity - рыночная стоимость недвижимости, собственные средства
в контексте торговли недвижимостью - это рыночная стоимость земли с постройками в долларовом выражении. Как правило, капитал владельца - это рыночная стоимость недвижимости за вычетом невыплаченной части основной ссуды, взятой на покупку или строительство данной недвижимости, и/или любых других построек, непосредственно с ней связанных.

escrow - условное депонирование денежной суммы у третьего лица на чье-либо имя, эскроу
1) применительно к финансовым операциям - это сумма денег, депонируемая третьим лицом (часто банком) на отдельный счет и выплачиваемая для использования в заранее оговоренных целях только в том случае, если удовлетворены определенные условия. Если условия не соблюдены, деньги возвращаются стороне, предоставившей их. Например, покупатель недвижимости кладет деньги в банк на отдельный счет, чтобы тем самым подтвердить свое намерение приобрести данную недвижимость. Если сделка состоялась деньги со счета выплачиваются продавцу как часть стоимости собственности, если же сделка не состоялась, деньги возвращаются покупателю.
2) в контексте залогового кредита - это часть каждого погашения, (обычно месячного), которую ссудодатель держит на отдельном счете и выплачивает через более длительные промежутки времени (раз в полугодие или год) другим лицам или компаниям. Чаще всего - это выплата налога на недвижимость и взносы страховой компании, страхующей недвижимость.

eviction - выселение по суду
применительно к аренде недвижимости - право владельца получить судебный ордер, по предъявлении которого съемщик обязан выехать

из занимаемого им дома или квартиры, если 1) съемщик не вносит арендную плату или 2) не выполняет другие существенные условия аренды. Выдаче ордера на выселение предшествует общественное слушание дела в суде, где владелец собственности предъявляет необходимые для получения ордера доказательства нарушения арендного договора, а съемщик имеет возможность представить свои аргументы с целью предотвратить выписку ордера на выселение.

feasibility study - расчет технико-экономического обоснования

Экспертиза, предшествующая началу застройки и прогнозирующая рентабельность жилого комплекса. Расчет технико-экономического обоснования обычно включает 1) анализ спроса на жилье, которое предполагается сдать в аренду или продать 2)расчет возможных затрат и доходов от застройки, а также оценку ожидаемой прибыли от всего предприятия, 3) оценку факторов зонирования и других государственных и муниципальных ограничений, влияющих на застройку, 4) все возможные виды риска, связанные со строительством и эксплуатацией жилого комплекса, 5) обычно два или более альтернативных проекта застройки с учетом иного масштаба и затрат.

fee simple - абсолютное владение собственностью

неограниченное владение всеми правами на участок земли. Владелец имеет право эксплуатировать участок по своему усмотрению, (подчиняясь только соответствующим государственным и местным законам), продавать или иным способом распоряжаться недвижимостью при жизни, а также передать права владения по завещанию после своей смерти.

financing - финансирование

в контексте строительства и торговли недвижимостью - это все источники и суммы капиталовложений в застройку, кроме капитала владельца

fire codes - правила противопожарной безопасности

законы и правила, изданные властями штата и местными муниципальными органами и устанавливающие минимальные требования к проекту и строительным материалам для обеспечения пожарной безопасности. Примеры правил противопожарной

безопасности включают установление минимально допустимых расстояний между постройками и пожарными кранами, минимально допустимого количества лестниц и их расположения в многоэтажных домах и домах средней этажности.

fixtures - постройки и встроенное оборудование

постройки и объекты обустройства территории, такие как дома, ограждения, теннисные корты и другие виды инфраструктуры, а также встроенное оборудование внутри дома, например, системы отопления, нагрева и подачи горячей воды и т.п., переходящие к новому владельцу вместе с участком земли.

floor-area ratios - плотность застройки, отношение полезной площади дома к размерам участка

отношение между полезной площадью дома и площадью земельного участка, закрепленное в законе о зонировании, устанавливает максимально допустимую полезную площадь дома по сравнению с площадью участка под строительство. Это отношение используется в законах о зонировании для ограничения размеров зданий. Например, если отношение равно 2, это значит, что полезная площадь дома, вычисленная в квадратных футах, в два раза (предельное соотношение) превышает площадь участка.

foreclosure - досрочное расторжение кредитного договора с лишением права собственности на недвижимость

юридический процесс, в ходе которого собственность заемщика, выступавшая как залог под ссуду, отходит к ссудодатель в случае невыполнения заемщиком условий контракта. Как правило, ссудодатель должен продать заложенную недвижимость, а вся разница между выручкой от продажи недвижимости и суммой ссуды, (к которой прибавляются накладные расходы при продаже недвижимости), должна быть возвращена заемщику.

garden apartments - жилищный комплекс с парковым участком

комплекс застройки, состоящий из двух или более многоквартирных домов высотой в два-четыре этажа со сравнительно большим участком паркого типа вокруг домов.

general contractor - генеральный подрядчик

применительно к строительству и капитальному ремонту

недвижимости - это отдельное лицо или компания, заключающая договор с владельцем земли или застройщиком о строительстве зданий на данном участке в соответствии со строительной документацией. Генеральный подрядчик обычно отдает часть работ на субподряд другим лицам или компаниям с более узкой специализацией, как, например, проведение линий электропередач, водопроводные, экскаваторные и малярные работы, озеленение. см. subcontractor-субподрядчик

ground lease - долгосрочная, многолетняя аренда

длительная аренда сроком от 50 до 99 лет. Ее срок обычно достаточен, чтобы арендатор мог построить дом, окупить затраты на строительство и получить прибыль. Когда срок аренды истекает владелец земли получает в собственность все постройки и элементы благоустройства, произведенные арендатором. Долгосрочная аренда распространена в ряде районов США.

high rise - многоэтажный дом (застройка)

здание высотой в семь или более этажей. см.low rise - малоэтажная застройка, mid rise - дома средней этажности

housing - жилье

всякое жилище (дом, квартира), кроме мест временного проживания, как, например, гостиницы для туристов и других кратковременных постояльцев, а также лагеря для беженцев.

housing unit - индивидуальное жилье, дом или квартира см. unit - жилая единица

housing codes - жилищные нормы

законы и правила, принятые местными муниципальными органами и правительством штата относительно предельно-допустимых санитарных норм и норм технической безопасности для арендного жилья. Эти требования касаются прежде всего эксплуатации оборудования, ванных комнат и кухонь, а также максимально дозволенного количества жильцов в квартире, определяемого исходя из отношения между площадью квартиры и количеством комнат.

HVAC - (heating, ventilation, airconditioning system) --

ОВКВ - (отопление, вентиляция, кондиционирование)

относится к системам отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха в здании.

impact fees - налог на ввод в эксплуатацию
одноразовый налог или сбор, выплачиваемый владельцем земли муниципальным органам власти, и частично или полностью покрывающий затраты связанные с увеличением нагрузки на инфраструктуру данного района (школы, парки, дороги, канализация и т.п.) в связи с появлением новых жителей.

improvement - благоустройство, модернизация
обустройство участка земли, увеличивающее его стоимость. Благоустройство включает озеленение, элементы инфраструктуры или новые постройки.

infrastructure - инфраструктура
применительно к застройке - это необходимые элементы благоустройства, делающие участок пригодным для строительства зданий. К инфраструктуре относятся - прокладка улиц и тротуаров, сети канализации и стока дождевой воды, освещение улиц, строительство линий электропередач, подача электроэнергии и газа, водопровод и телефон. Иногда понятие инфраструктуры включает и социальную среду, обеспечивающую функционирование жилого комплекса. К социальной инфраструктуре относятся муниципальные школы, улицы и автомобильные дороги, общественный транспорт, продовольственные и другие магазины, а также служба полиции, отвечающая за безопасность проживания.

institutional lenders - крупные кредиторские учреждения
обычно относится к компаниям, предоставляющим долгосрочные ссуды, таким как страховые компании, пенсионные фонды, различные фонды пожертвований, т.е. компании, располагающие значительными средствами, которые могут быть использованы на ссуды.

insurance - страхование, страховка
в контексте торговли недвижимостью - это обязательства, приобретаемые у страховой компании в обмен на ежегодные взносы. В соответствии с договором страховая компания оплачивает расходы по ремонту повреждений, нанесенных недвижимости в тех случаях, если 1)нанесен непредвиденный ущерб, например, ущерб от пожара или наводнения, 2) третье лицо получило травму в границах данной собственности, за которую владелелец несет ответственность по закону. Можно застраховаться только от отдельных видов риска - от

стихийных бедствий, от несчастных случаев, от повреждения недвижимости и т.п.

interest - процент(ы), процентный доход

применительно к финансам - это плата заемщика ссудодателю за предоставление денежных средств. Проценты обычно регулярно выплачиваются в установленные сроки (раз в месяц, раз в полугодие и т.п.) и определяются путем умножения невыплаченной части основной ссуды на размер процента, оговоренный обеими сторонами.

interest rate - размер процента(ов)

согласованное процентное отношение, при умножении на которое величины ссуды определяются размеры регулярных погашений, выплачиваемых заемщиком ссудодателю.

joint venture - совместное предприятие

соглашение между двумя или более лицами (компаниями) взять на себя риск и разделить доходы от застройки. Совместное предприятие представляет собой законный вид совместной деятельности, при котором права и обязанности участвующих сторон обычно оговариваются в письменном договоре.

land assembly - оптовая скупка земли под застройку

процесс выкупа соседних участков земли у разных владельцев с целью приобретения достаточно большой территории под застройку.

land development - подготовка территории под строительство

процесс подготовки участка под строительство, включающий расчистку и выравнивание строительной площадки, меры по предотвращению эрозии и осадки, прокладку инженерных сетей, а также в некоторых случаях разбивку на более мелкие участки и установление их границ см **subdivision** - разбивка на участки.

landlord - хозяин, владелец собственности

частное лицо (компания), в чьей собственности находится недвижимость, предоставляемая в распоряжение другого лица (компании) при сдаче в аренду.

landscape architect - ландшафтный архитектор

отдельное лицо (компания), специализирующееся на подготовке ландшафта для будущего строительства или капитального ремонта зданий. В сферу деятельности ландшафтного архитектора входит выравнивание площадки, посадка зеленых насаждений и меры по

охране окружающей среды. Большинство ландшафтных архитекторов имеют лицензию штата.

lawyer - юрист, адвокат

специалист, консультирующий клиентов по вопросам законодательства штата, федеральных и местных законов и готовящий юридические документы и договоры для передачи недвижимости. Каждая сторона обычно имеет своего юриста, представляющего ее при передаче собственности и защищающего ее интересы при заключении сделки. Во всех штатах юрист (адвокат) должен иметь лицензию.

lease - аренда

письменный контракт между владельцем и арендатором, устанавливающий условия проживания на участке земли и пользования недвижимостью, а также размеры арендной платы и другие права и обязанности хозяина и арендатора в отношении собственности. Аренда заключается на определенный период времени и продляется только на основании обоюдного согласия сторон.

license - лицензия

разрешение, выданное органами власти и позволяющее отдельному лицу (компании) заниматься определенным видом профессиональной деятельности или выполнять определенные виды работ. В большинстве случаев как отдельное лицо, так и компания должны отвечать минимальным требованиям соответствующей профессии или роду деятельности. Для некоторых видов деятельности необходимо также иметь начальный капитал. Как правило, специалист должен сдать квалификационный экзамен. В области строительства и торговли недвижимостью к числу специалистов, нуждающихся в лицензии для осуществления профессиональной деятельности, относятся архитекторы, инженеры (конструкторы), подрядчики и агенты по торговле недвижимостью.

lien - право удержания имущества за долги

юридическое право одного лица (компании) на часть имущества другого лица (компании), выступающее как гарантия погашения долга.

loan - ссуда, заем
денежные средства, предоставленные банком или другим ссудодателем заемщику на определенный период времени в обмен на обязательство выплачивать проценты в установленном размере и в установленное время , а также погасить основную сумму задолженности в определенный срок
loan agreement - договор о ссуде
юридическое соглашение между банком или другим ссудодателем и заемщиком, подтверждающее все договоренности между двумя сторонами относительно ссуды. Договор о ссуде на строительство или о долгосрочной ссуде включает: 1) обязательство кредитующей стороны выдавать заемщику денежные средства из суммы ссуды, 2) условия, которые заемщик должен удовлетворить до открытия кредита, 3) обязательство заемщика погасить ссуду и выплатить проценты, 4) обязательства заемщика относительно владения и содержания собственности, на которую была взята ссуда.
loan commitment - кредиторские обязательства
письменное юридическое согласие банка или другого ссудодателя выдать ссуду в установленном размере и в установленные сроки для определенной цели, если условия, указанные в платежном обязательстве, будут выполнены заемщиком в определенные сроки.
loan origination - выдача ссуды, оформление ссуды
юридическая процедура, в ходе которой будущий ссудодатель получает заявку на ссуду, наводит подробные справки о приобретаемой собственности, и о способности заемщика выплатить ссуду, после чего предпринимаются дальнейшие шаги по предоставлению ссуды заемщику.
loan-to-value ratio - отношение величины ссуды к стоимости недвижимости
отношение суммы ссуды к рыночной стоимости недвижимости, выступающей в качестве залога под ссуду. Например, при ссуде в 5,000 000 долларов, обеспеченной залогом в виде многоквартирного дома, оценочная стоимость которого 5,500 000 долларов, это отношение составляет 0.99 (5,000 000/5,500 000), или 90.9 процента.
lot - участок
сопредельная с другими территориями, площадка любого размера с

юридически закрепленными границами, на которой в соответствии с зонированием и правилами разбивки на участки можно построить одно здание.

low rise - малоэтажная застройка
дом а в один-два этажа. см. **mid rise** - дома средней этажности
high rise -многоэтажные дома

market study - исследование рынка
в контексте жилья – это исследование рыночного спроса на определенный тип жилья, построенного в определенном районе (участке местности).

market value - рыночная стоимость
применительно к торговле недвижимостью – это та цена, по которой покупатель, желающий приобрести недвижимость, купит ее у продавца, желающего продать недвижимость.

maturity - окончательный срок погашения ссуды
дата полной выплаты ссуды

mecanic's lien - право подрядчика на долю залога
юридическое право подрядчика (или субподрядчика) на недвижимость, выступающее как гарантия оплаты произведенных строительных работ

metropolitan statistical area - городская агломерация
территория, рассматриваемая Отделом переписи населения США как составляющая единую городскую зону. В городскую агломерацию может входить несколько муниципальных округов . Она также может располагаться на территории нескольких штатов

mid-rise - дома средней этажности
здания высотой от трех до семи этажей.
см. **high rise** – многоэтажные дома
low rise - малоэтажные дома

moratorium - замораживание строительства
применительно к операциям с недвижимостью – это приостановление права начинать новое строительство жилых домов или других видов построек на определенной территории. Замораживание строительства объявляется местными органами власти как правило в связи с 1)угрожающей экологической обстановкой; 2)недостаточно подготовленной инфраструктурой; 3)готовящимся утверждением

нового генерального плана или закона о зонировании.

mortgage - кредит под залог, залоговый кредит, кредит по ипотеке, залогово-кредитное обязательство

юридический документ, в соответствии с которым сторона, занимающая деньги, предоставляет кредитующей стороне ограниченные права собственности на приобретаемую недвижимость в качестве гарантии погашения ссуды. Принадлежащая заемщику недвижимость выступает как залог под ссуду. см. **collateral** - залог

mortgage banker - ипотечный банкир, залогово-кредитный банк

ссудодатель, который оформляет и выдает ссуду, а затем, как правило, перепродает ценные бумаги крупным кредиторским фирмам /инвесторам.

mortgage insurance - страхование залогового кредита

применительно к ссуде под залог - это договор, заключаемый заемщиком со страховой компанией или при определенных обстоятельствах с Федеральным департаментом жилища и городского развития. За уплату ежегодных взносов страховая компания гарантирует кредитору погашение части ссуды или всей ссуды. В большинстве случаев ссудодатель соглашается предоставить ссуду только в том случае, если заемщик застрахует залоговое - обязательство.

mortgage loan - ссуда под залог

обычно относится к ссуде на покупку, строительство или капитальный ремонт недвижимости. При такой ссуде залогом, гарантирующим погашение, является договор о юридическом праве ссудодателя на собственность заемщика

mortgagee - ссудодатель

кредитующая сторона, дающая ссуду под залог.

mortgagor - заемщик ссуды под залог,

получатель залогового кредита

multifamily housing - жилой комплекс

жилой комплекс, состоящий из квартир или блокированных домов. Это может быть многоквартирный дом или два/несколько блокированных домов с общими стенами

negative cash flow - отрицательный баланс
применительно к владению собственностью об отрицательном балансе говорят тогда, когда доход от эксплуатации в отдельно взятый платежный период недостаточен, чтобы покрыть текущие расходы и сделать все необходимые погашения по ссуде, относящиеся к тому же периоду. см. **cash flow** - прибыль, доход от эксплуатации, ср. **operating deficit** - операционный дефицит.
net operating income - чистая прибыль с оборота
доход от находящейся в эксплуатации недвижимости, остающийся в каждый платежный период после всех расходов на эксплуатацию, но до погашений по ссуде.
nonrecourse loan - ссуда под залог недвижимости
ссуда на строительство или долговременная ссуда, обеспеченная ценными бумагами на недвижимость, но не предполагающая права ссудодателя на личное имущество владельца собственности как источник погашения долга. см **recourse loan** - ссуда с двойным обеспечением..
occupancy permit - разрешение на эксплуатацию, ордер
юридический документ, выдаваемый строительным инспектором владельцу здания после завершения строительства или капитального ремонта. Этот документ подтверждает, что здание было построено или отремонтировано в соответствии со строительными нормами и зонированием. Оно также дает право использовать здание в заявленных целях.
open space - зеленая зона, незастроенная часть территории
любые незастроенные площади на участке, включая газоны, зеленые насаждения, леса и другие природные объекты, а также пешеходные дорожки, подъездные дороги и открытые автомобильные стоянки.
operating budget - текущий, операционный бюджет
применительно к собственности на недвижимость это расчет доходов, от эксплуатации собственности в текущем году или в перспективе на один-два года. Определяется по приходу и расходу, т.е. в основном - по доходу от арендной платы и по расходам на амортизацию и износ, которые предположительно должны возникнуть в этот период при эксплуатации недвижимости.

operating deficit – текущий, операционный дефицит
возникает тогда, когда доход от эксплуатируемой недвижимости в определенный период времени оказывается недостаточным для оплаты текущих расходов (в их число не включаются расходы, связанные с погашением ссуды в течение того же платежного периода. ср.**negative cash flow** – отрицательный баланс

operating deficit guarantee - обязательство по текущему дефициту
обязательство по текущему дефициту, предоставляемое застройщиком ссудодателю, выдавшему долговременную ссуду на строительство или инвесторам, вложившим деньги в застройку. В соответствии с этим документом застройщик обязуется обеспечить дополнительные средства для покрытия любого текущего дефицита, возникшего в ходе строительства. Обязательство по текущему дефициту обычно имеет ограниченный срок действия и представляет собой определенную сумму денег, обеспечением под которую служит блокированный или банковский акредитив.

operating expenses - эксплуатационные (текущие) расходы
постоянные платежи, необходимые для содержания и эксплуатации недвижимости, включая страховые сборы, налоги на недвижимость, коммунальные расходы на водопровод, канализацию, электричество и т.д., а также расходы на уборку и текущий ремонт здания, уход за зелеными насаждениями, оплату труда рабочих и административного персонала.

operating reserves - резервы на эксплуатацию
фонды прибыли
применительно к эксплуатации собственности – это регулярно откладываемые из доходов и содержащиеся на отдельном банковском счету денежные средства,предназначенные на непредвиденные расходы (такие как замена конструкций и технологических систем), а также средства, предназначенные для использования в экстренных случаях (как, например, неожиданная остановка системы отопления).

option - опцион
в случае операций с недвижимостью – это юридическое право, предоставляемое владельцем недвижимости другому лицу (получателю опциона) приобретать или сдавать недвижимость в

аренду по определеной цене. Опцион выдается на ограниченное время, в течение которого сам владелец не может продавать или сдавать в аренду принадлежащую ему собственность. Получатель опциона выплачивает премию, приобретая при этом на весь согласованный срок право решать покупать или не покупать, сдавать или не сдавать в аренду ту или иную собственность.

parcel of land - территория застройки, территория под застройку, участок

территория, сопредельная с другими участками и имеющая юридически установленные границы.

permanent financing - долгосрочное финансирование

капиталовложения в застройку на срок не менее десяти лет.

permanent loan - долгосрочная ссуда

долговременная ссуда банка или другого ссудодателя владельцу недвижимости, используемая для погашения строительной ссуды по окончании строительства. Долгосрочная ссуда регулярно погашается в соответствии с согласованным сторонами графиком из доходов от эксплуатации недвижимости. В качестве залога под ссуду выступает участок земли с предпринятым на нем строительством и обустройством. Срок погашения ссуды, как правило, не менее десяти лет.

PERT(Program Evaluation and Review Technique) -- план организации строительных работ

документ, стражающий организацию строительства и включающий сетевой график всех необходимых строительных работ с указанием критических сроков окончания одних работ для своевременного начала - других с тем чтобы строительство было завершено вовремя.

Planning Board or Planning Commission - Совет по планированию или Комиссия по планированию

отдел муниципалитета, готовящий и утверждающий планы пользования землей, регулирующий разбивку территории на участки, рассматривающий заявки на строительство. Во многих муниципалитетах выборные законодательные органы города или округа могут проверить решение совета и в результате проверки утвердить, не утвердить или пересмотреть это решение.

plat - план земельного участка

план территории, поделенной на отдельные более мелкие участки, с указанием их границ, улиц, инженерных сетей и прочих особенностей

point - пункт, процентная доля

применительно к финансовым вопросам при торговле недвижимостью - это сумма, равная одному проценту основной суммы ссуды под залог. Например 2 пункта от страховой ссуды в размере 8.000 000 составят 160 000 (8,000 000 умноженные на 0,02)

principal - основная сумма ссуды, долга

сумма денег, предоставляемая кредитором заемщику, на которую впоследствии начисляются проценты.

privatization - приватизация

применительно к жилью - это переход домов и квартир из государственного владения в частное.

pro forma financial statements -ориентировочная смета, баланс; прогноз рентабельности

ориентировочная схема, определяющая предстоящие в будущем доходы и расходы на основании определенных предпосылок.

project - 1)застройка, 2)государственная застройка

1) имеет то же значение, что и **development**- застройка

2) в зависимости от контекста может относиться к государственной или муниципальной застройке для малообеспеченных людей, вносящих заниженную арендную плату, см. также **public housing** - государственное или муниципальное жилье.

property manager - административный директор комплекса, управляющий эксплуатацией жилого комплекса

отдельное лицо или подразделение, отвечающее за эксплуатацию собственности, на которой построены здания. Обычно директор по эксплуатации работает по контракту с владельцем недвижимости

property tax - налог на недвижимость

ежегодный налог на недвижимость, обычно взимаемый муниципальными органами для покрытия местных расходов, включающих расходы на школы. Налог на участок застройки определяется путем умножения номинальной стоимости недвижимости на налоговый процент. Налоговый процент устанавливается раз в год местным муниципалитетом - единообразно для каждого вида недвижимости, жилых домов, коммерческих и

общественных зданий. см. **assessed value** - номинальная стоимость

public hearing - общественные слушания
открытое заседание местного муниципалитета с заранее объявленной датой. Присутствие на этом заседании позволяет представителям общественности выразить свое мнение по вопросам, рассматриваемым муниципалитетом.

public housing - государственное, муниципальное жилье
жилье в собственности государства или муниципалитета, сдаваемое в аренду малообеспеченным людям (одиночкам и семьям) по ценам, уступающим рыночным

Planned Unit Development (PUD) - положение о смешанной застройке
положение в законе о зонировании, позволяющее осуществить функционально разнообразную застройку, т.е. включить в проект различные типы зданий или участок необычной конфигурации

rate of return - уровень рентабельности
процентное отношение, определяемое путем деления суммы доходов с оборота капиталовложений на общую сумму произведенных или планируемых капиталовложений.

real property - земля с постройками, собственность недвижимость
земля вместе с находящимися на ней постройками и другой недвижимостью: зданиями, ограждениями, теннисными кортами, озеленением, инфраструктурой (инженерными сетями, встроенными объектами и оборудованием). Недвижимость отличается от:
1) личного движимого имущества, т.е. предметов, которые можно передвигать с места на место, как, например, автомобили, мебель и т.п.
2) нематериальных активов, представленных не в виде реальных объектов, а в виде акций компаний и банковских счетов.

real estate - земля с постройками, недвижимость, собственность, имеет то же значение, что и **real property**

recording - регистрация, учет документов в картотеке
процедура в соответствии с которой юридический документ,

относящийся к правам владения недвижимостью (например, акт передачи недвижимости, залогово-кредитное обязательство) копируется и копия вносится в регистрационные книги местного муниципалитета. Регистрационный отдел имеет картотеку и систему индексации. Материалы отдела находятся в открытом доступе, так что любой человек или компания могут получить информацию о владении конкретным участком земли на территории данного административного округа.

recourse loan - ссуда под двойное обеспечение
ссуда на строительство, обеспечиваемая как залогово-кредитным обязательством по конкретной недвижимости, так и личным имуществом владельца этой недвижимости. см. **non-recourse loan** - ссуда под залог недвижимости.

rehabilitation - капитальный ремонт
процесс восстановления здания и приведения его в исправное состояние. Подразумевает соблюдение всех соответствующих типу постройки строительных норм.

rent - арендная плата
денежные суммы, регулярно выплачиваемые, обычно помесячно съемщиком владельцу собственности в обмен на право проживания и эксплуатации всей собственности или ее части.

rental housing - арендное жилье
жилье (отдельный односемейный дом, блокированный дом или квартира), за которое съемщик вносит арендную плату, в обмен на право проживания и эксплуатации в течение ограниченного периода времени и в соответствии с условиями, включенными в договор об аренде.

rent-up period - сроки выхода на рентабельные показатели
в случае новой застройки или капитально отремонтированного здания период времени на сдачу в аренду такого количества квартир и/или домов, чтобы комплекс застройки стал рентабельным.

reserves - резервные фонды - применительно к финансовой стороне эксплуатации недвижимости
применительно к финансовой стороне эксплуатации недвижимости денежные средства, содержащиеся на отдельном счету как фонд для использования в конкретных целях. Так, например, в случае арендного

жилого комплекса – это специальный фонд, пополняемый из ежемесячных поступлений арендной платы и используемый на замену конструкций здания, встроенного оборудования или его деталей (частей), таких как новое ковровое покрытие полов, новая крыша и т.п. по мере их износа от времени и эксплуатации.

retainage - удержанная, блокированная оплата
часть каждого платежа, полагающегося подрядчику по контракту на строительство, которую владелец удерживает до завершения строительства в соответствии с договором о строительном подряде. По завершении строительства удержанная оплата возвращается подрядчику. В случае некачественно выполненных строительных работ владелец может использовать эти деньги на ремонт. Удержанная оплата обычно составляет установленный процент от каждого платежа.

rezoning - изменение зонирования
процедура внесения поправок в зонирование с целью изменить принятые в данный момент правила землепользования или изменить требования, предъявляемые к данному участку земли.

risk capital – рисковый капитал, вложение капитала с риском применительно к комплексу застройки это средства застройщика и других инвесторов, вложенные в строительство или капитальный ремонт комплекса в надежде, что комплекс окажется рентабельным и будет приносить прибыль, но и учитывая возможность потерь капитала в случае неудачи

row houses - блокированные дома городской застройки
имеет то же значение, что и блокированные дома с той разницей, что дома городской застройки характерны для старых районов города.

secondary mortgage market - вторичный рынок залоговых обязательств, торговля залоговыми обязательствами
финансовый рынок, на котором продаются и покупаются ценные бумаги залоговых обязательств под недвижимость

security - 1) ценные бумаги, 2) обеспечение под ссуду, 3) охрана
1)документ, подтверждающий частную собственность на "неосязаемые ценности" (нематериальные активы). Примерами могут служить сертификаты держателей акций (сами ценные бумаги), являющиеся

свидетельством владения частью корпорации, или облигации, подтверждающие владение частью долга корпорации или государства (муниципалитета).
2) в контексте финансов при торговле недвижимостью, это юридический акт предоставления залога в качестве материального обеспечения, гарантирующего выплату ссуды. Примером является кредитно-залоговое обязательство, гарантирующее погашение ссуды, выданной на приобретение недвижимости
3)может также касаться охранных мер с целью предотвращения незаконного проникновения в здание или на территорию собственности. Эти меры могут быть учтены в проекте здания или осуществляться технически, например, с помощью автоматического сигнала тревоги. Они также могут обеспечиваться сторожами.

set back - отступ

минимальное расстояние, на котором в соответствии с законом о зонировании внешние стены дома должны находиться от границ участка.

settlement - заключение договора, сделки

имеет то же значение, что и **closing**

single-family housing - застройка односемейными домами

односемейный, индивидуальный дом

дом, расположенный на отдельном участке и предназначенный для одной семьи.

site -строительная площадка

обычно относится к участку земли, на котором только что велось или будет вестись строительство здания

site development - подготовка строительной площадки

инженерные работы, произведенные на площадке, такие как расчистка, выравнивание, прокладка сетей инфраструктуры перед началом строительства здания

site planning - планировка площадки, участка

подготовка плана использования земельного участка, определяющего места прокладки инфраструктуры, строительства зданий и посадок зеленых насаждений. Планировочные работы учитывают конфигурацию и размеры участка, его природные особенности, а также зонирование и другие формы государственного регулирования.

влияющие на характер застройки.

soft costs - проектно-организационные расходы

дополнительные расходы на застройку помимо затрат на покупку земли и прокладку инфраструктуры. В эти расходы входит вознаграждение архитектора и конструктора, оплата услуг оценщика и юриста (адвоката), а также затраты на получение разрешений и оформление ссуды в государственных инстанциях.

special use permit - разрешение на особое использование земли,отступление от зонирования

разрешение, выдаваемое советом по зонированию, использовать землю в целях отличных от указанных в правилах зонирования.

speculative building - рисковая застройка

строительство, начатое владельцем на участке без обязательств со стороны других лиц или компаний приобрести или арендовать здания по завершении строительства.

subcontractor - субподрядчик

лицо или компания, осуществляющая работы строительного подряда, обычно специализированного характера по контракту с генеральным подрядчиком.

subdivision - разбивка на участки, межевание

разбивка территории на отдельные участки под строительство одного здания. Размер и конфигурация этих участков должны отвечать требованиям, предъявляемым к межеванию местным законодательством. См. **subdivision regulation** - законы о выделении земельних участков.

subdivision regulation - законы о выделении земельных участков

законы и правила, принятые местным муниципалитетом и регулирующие разбивку территории на отдельные участки под строительство домов. Эти правила включают минимально допустимый размер участка и другие нормы, а также расположение и качество улиц, прокладку инженерных сетей, парки и другие объекты общего пользования. см. **subdivision** - разбивка на участки, межевание

subsidy - субсидия

финансовая помощь, предоставляемая правительством (федеральным,

штата или муниципальными органами) владельцам или съемщикам жилья и позволяющая малообеспеченным семьям и одиночкам купить или снять жилье по ценам, уступающим рыночным

survey - землемерная документация, топографическая съемка

документ, подготовленный профессиональным землемером. Показывает границы участка или участков земли, расположение всех зданий, инженерных сетей и дорог на данной территории.

tenancy - аренда

право пользоваться и распоряжаться некоторой недвижимостью в течение ограниченного периода времени при условии внесения арендной платы. Права и обязанности при пользовании недвижимостью обычно оговариваются в письменном договоре об аренде между владельцем и съемщиком.

tenant - съемщик, арендатор

лицо или компания, получающая право пользоваться недвижимостью на основании арендного договора, подписанного владельцем и арендатором. Аренда обычно охватывает ограниченный период времени и предоставляется на основании регулярного (обычно ежемесячного) внесения арендной платы

term - 1)условие – пункт, статья контракта

2)срок действия – период времени действия контракта с момента его начала и до истечения.

title - правовой титул

юридический документ, подтверждающий права отдельного лица или компании на владение собственностью.

title examination - проверка правового титула

процесс наведения справок в муниципальной картотеке с целью установления истинного владельца участка земли.

title insurance - страхование правового титула

страховой договор, заключаемый в интересах владельца земли или ссудодателя. Этот договор со страховой компанией, подписываемый за единовременную плату, гарантирует, что лицо, указанное в правовом титуле, действительно является владельцем участка земли.

townhouse - блокированный жилой дом (строчной застройки)

двух-четырехэтажный односемейный дом, соединенный с одним или несколькими подобными в единый объем. Несмотря на то, что блокированные дома имеют общие стены и другие конструктивные элементы, каждый из них имеет собственную инженерную систему водопровод, отопление, систему кондиционирования воздуха и т.п.

см. **row house** - городской блокированный дом

transfer tax - налог с продажи, налог на передачу недвижимости

налог, единовременно взимаемый местными муниципальными органами при передаче недвижимости одним лицом другому. Налог с продажи обычно представляет собой фиксированную долю от рыночной стоимости передаваемой недвижимости.

underwriting - 1) подтверждение, подписка, кредиторская проверка

применительно к процессу открытия ипотечного кредита - это проверка ссудодателя с целью определения степени риска, связанного с предоставлением ссуды, включая установление ценности недвижимости, выступающей в качестве залога, и способности заемщика выплатить ссуду.

2) прием на страхование

в контексте рынка ценных бумаг (акций и облигаций) - это согласие инвестиционной банковской фирмы на приобретение ценных бумаг у продавца за оговоренную сторонами цену в расчете на получение прибыли при их дальнейшей перепродаже инвесторам по более высокой цене.

unit - жилая единица, индивидуальное жилье

обычно относится к самостоятельной, отдельной жилой единице, предназначенной для одного человека или одной семьи (супружеской пары или родителей с детьми) и включающей собственную ванную комнату и оборудованную кухню. Это может быть односемейный дом, блокированный дом или квартира в многоквартирном доме.

user fees - муниципальные коммунальные сборы

плата муниципальным органам за коммунальные услуги, обычно основанная на количестве или размере услуг. Как правило,

муниципалитет взимает плату за количество потребляемой воды и еженедельную уборку мусора

utilities – коммунальные услуги

основные услуги, предоставляемые муниципальными органами и частными компаниями, специализирующимися на определенных видах коммунальных услуг, включая электричество, воду, газ, телефон и в некоторых случаях кабельное телевидение.

vacancy rate - коэффициент заполнения

применительно к арендному жилью – количество незаселенных съемщиками домов/квартир по отношению к общему числу сдаваемых в аренду домов и квартир в данном жилом районе.

warranty - гарантия

1) имеющее юридическую силу письменное заверение, что товар отвечает определенным стандартам качества. Наличие гарантии на некоторые товары предписывается законом

2) применительно к продаже земли – это письменный документ, подтверждающий, что продавец участка действительно является ее владельцем. Существуют различные типы гарантий, обладающие различной юридической силой.

zoning - зонирование

принятый местными властями закон, контролирующий землепользование и устанавливающий процедуры внесения поправок и обжалования решений местного управления. В соответствии с этим законом создается карта-план, разделяющая всю территорию на зоны, в каждой из которых разрешены определенные способы использования земли. Ограничения обычно также касаются максимальной высоты и величины зданий, степени застроенности участка, минимального отступа зданий (домов) от его внешних границ, минимально допустимых размеров автомобильных стоянок и зеленых зон, а также плотности населения в данной зоне

zoning board - совет по зонированию

муниципальная служба, которая 1)заслушивает и принимает решения относительно обжалования предыдущих решений местных представителей власти, отвечающих за исполнение и практическое применение закона и 2)рассматривает заявки и принимает решения по возможным отклонениям и исключениям из правил зонирования

или по предоставлению разрешений на особое использование земли в соответствии с законом о зонировании.

zoning variance - отклонение от зонирования

разрешение использовать землю или постройки в целях отличных от предусмотренных законом о зонировании.

ПРИЛОЖЕНИЕ

АНГЛО-РУССКИЕ ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЕ СООТВЕТСТВИЯ

absorption rate – темпы реализации, степень ёмкости рынка
agreement–соглашение, договор
amenities – удобства, культурно-бытовые объекты
amortization - амортизация, погашение ссуды в рассрочку
apartment – квартира
apartment house – многоквартирный дом
appraisal - оценочный акт
appraised value – оценочная стоимость
appraiser-оценщик
appreciation – вздорожание, увеличение стоимости
architect - архитектор
assessed value - номинальная стоимость.
asset – имущество, активы
assisted housing – субсидированное жилье
attached housing - блокированные дома
attorney – адвокат
bid – предложение цены
bond – 1)долговое обязательство, бонд 2) облигация
broker – агент по торговле недвижимостью, посредник,
builder – строитель
building codes – строительные нормы
building inspector – строительный инспектор, строй надзор
building permit – разрешение на строительство
building trades – строительные профессии
capital – капитал
capital expenses - капитальные затраты
capital gains tax – доходы от прироста капитала
cash flow – доходы от эксплуатации, денежные поступления
cerificate of occupancy – разрешение на эксплуатацию, ордер
City Council or County Council – городской муниципалитет или муниципалитет округа
closing - заключение (закрытие) сделки купли-продажи, акт передачи недвижимости
closing costs – расходы на оформление сделки, накладные расходы
collateral - залог, обеспечение

condemnation – изъятие земли, конфискация
condominium - кондоминиум
condominium association – ассоциация владельцев кондоминиумов
construction costs - затраты на строительство, строительные издержки
construction documents - строительная документация
construction loan - строительная ссуда, строительный заем
contract - договор, контракт
cooperative - кооператив
debt - долг, задолженность
debt service - выплата, погашение долга
deed - акт передачи недвижимости, купчая
deed of trust - акт передачи на хранение (или в опеку)
default - нарушение, невыполнение договорных обязательств
depreciation - 1) обесценивание/обесценение.
2) начисление износа, амортизация
developer - застройщик
development - застройка
down payment - аванс, первый взнос
draw - пользование кредитом, получение выплат из ссуды
easement - сервитут, право ограниченной эксплуатации собственности
eminent domain - преимущественное право на землю
engineer - инженер, конструктор
environmental impact review - оценка воздействия на окружающую среду
environmental regulations - экологическое законодательство
equity - рыночная стоимость недвижимости, собственные средства
escrow - условное депонирование денежной суммы у третьего лица на чье-либо имя, эскроу
eviction - выселение по суду
feasibility study - расчет технико-экономического обоснования
fee simple - абсолютное владение собственностью

financing - финансирование
fire codes - правила противопожарной безопасности
fixtures - постройки и встроенное оборудование
floor-area ratios - плотность застройки, отношение полезной площади дома к размерам участка
garden apartments - жилищный комплекс с парковым участком
general contractor - генеральный подрядчик
ground lease - долгосрочная аренда
high rise - многоэтажный дом (застройка)
housing - жилье
housing unit - жилая единица, индивидуальное жилье
housing codes - жилищные нормы
HVAC - (heating, ventilation, airconditioning system) -- ОВКВ - (отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха)
impact fees - налог на ввод в эксплуатацию
improvement - благоустройство, модернизация
infrastructure - инфраструктура
institutional lenders - крупные кредиторские учреждения
insurance - страхование, страховка
interest - процент(ы), процентный доход
interest rate - размер процента(ов)
joint venture - совместное предприятие
land assembly - оптовая скупка земли под застройку
land development - подготовка территории под строительство
landlord - хозяин, владелец собственности
landscape architect - ландшафтный архитектор
lawyer - юрист, адвокат
lease - аренда
license - лицензия
lien - право удержания имущества за долги
loan - ссуда, заем
loan agreement - договор о ссуде
loan commitment - кредиторские обязательства
loan origination - выдача ссуды, оформление ссуды

loan-to-value ratio - отношение величины ссуды к стоимости недвижимости
lot - участок
low rise - малоэтажная застройка
market study - исследование рынка
market value - рыночная стоимость
maturity - окончательный срок погашения ссуды
mecanic's lien - право подрядчика на долю залога
metropolitan statistical area - городская агломерация
mid-rise - дома средней этажности
moratorium - замораживание строительства
mortgage - кредит под залог, залоговый кредит, кредит по ипотеке, залогово-кредитное обязательство
mortgage banker - ипотечный банкир, залогово-кредитный банк
mortgage insurance - страхование залогового кредита
mortgage loan - ссуда под залог
mortgagee - ссудодатель
mortgagor - заемщик ссуды под залог,
multifamily housing - жилой комплекс
negative cash flow - отрицательный баланс
net operating income - чистая прибыль с оборота
nonrecourse loan - ссуда под залог недвижимости
occupancy permit - разрешение на эксплуатацию, ордер
open space - зеленая зона, незастроенная часть территории.
operating budget - текущий, операционный бюджет
operating deficit - текущий, операционный дефицит
operating deficit guarantee - обязательство по текущему дефициту
operating expenses - эксплуатационные, текущие расходы
operating reserves - резервы на эксплуатацию фонды прибыли
option - опцион
parcel of land - территория застройки/под застройку, участок
permanent financing - долгосрочное финансирование

permanent loan - долгосрочная ссуда
PERT(Program Evaluation and Review Technique) -план организации строительных работ
Planning Board or Planning Commission - Совет по планированию или Комиссия по планированию
plat - план земельного участка
point - пункт, процентная доля
principal - основная сумма ссуды, долга
privatization - приватизация
pro forma financial statements -ориентировочная смета, баланс, прогноз рентабельности
project - 1)застройка, 2)государственная застройка
property manager - административный директор комплекса, управляющий эксплуатацией жилого комплекса
property tax - налог на недвижимость
public hearing - общественные слушания
public housing - государственное, муниципальное жилье
Planned Unit Development (PUD) - положение о смешанной застройке
rate of return - уровень рентабельности
real property - земля с постройками, недвижимость
real estate - имеет то же значение, что и real property
recording - регистрация, учет документов в картотеке
recourse loan - ссуда под двойное обеспечение
rehabilitation - капитальный ремонт
rent - арендная плата
rental housing - арендное жилье
rent-up period - сроки выхода на рентабельные показатели
reserves - резервные фонды
retainage - удержанная, блокированная оплата
rezoning - изменение зонирования
risk capital - рисковый капитал, вложение капитала с риском
row houses - блокированные дома городской застройки
secondary mortgage market - вторичный рынок залоговых обязательств, торговля залоговыми обязательствами

security - 1) ценные бумаги, 2) обеспечение под ссуду, 3) охрана
set back - отступ
settlement - заключение договора, сделки, см также - closing
single-family housing - застройка односемейными домами односемейный, индивидуальный дом
site -строительная площадка
site development - подготовка строительной площадки
site planning - планировка площадки, участка
soft costs - проектно-организационные расходы
special use permit - разрешение на особое использование земли, отступление от зонирования
speculative building - рисковая застройка
subcontractor - субподрядчик
subdivision - разбивка на участки, межевание
subdivision regulation - законы о выделении земельных участков
subsidy - субсидия
survey - землемерная документация, топографическая съемка
tenancy - аренда
tenant - съемщик, арендатор
term - 1)условие контракта, договора
2)срок действия контракта, договора
title - правовой титул
title examination - проверка правового титула
title insurance - страхование правового титула
townhouse - блокированный жилой дом (строчной застройки) см также row house
transfer tax - налог с продажи, налог на передачу недвижимости
underwriting - 1) подтверждение, подписка, кредиторская проверка
2) прием на страхование
unit - жилая единица, индивидуальное жилье
user fees - муниципальные коммунальные сборы

utilities – коммунальные услуги
vacancy rate - коэффициент заполнения
warranty - гарантия
zoning - зонирование
zoning board - совет по зонированию
zoning variance - отклонение от зонирования

Regulations

Municipal, state, and federal bodies impose increasingly stringent regulations on residential projects. This trend developed gradually over much of this century but came to the forefront during the 1980s, in part, as a result of unprecedented urban and suburban growth. The net effect of these increased regulations has been to enlarge governmental control at all levels over the development process. Further, private developers are being required to contribute more fees, land, and improvements to help fill the gap in public funding. A result of these increased regulations and exactions from developers has been an increased premium placed on developable land. Each candidate site must be carefully studied in light of municipal, state, and federal regulations that in large measure will affect whether the contemplated project is feasible.

Municipal

Evaluation of a project's feasibility with regard to land use regulations should begin at the local (municipal) level. Although an array of regional, state, federal, and special interest issues may affect a site's potential for development, local regulations and perceptions about development are usually the most volatile. Because regulations vary between jurisdictions, they tend to be very important to site selection. A jurisdiction with stringent controls or a negative attitude about growth will likely require developers to expend more money, time, and effort to complete a residential project.

The arm of local government most involved with the regulatory and development approval process is the planning department, which in some municipalities may be known by another name, such as community development department. This division of municipal or county government is typically divided into smaller subdepartments by functional area: advance planning, current planning, land use control, and administration.[10]

Advance planning involves the preparation of comprehensive (or general) plans and the ongoing research necessary to keep them current. Planning policies typically originate in this unit. The current planning division is responsible for implementing plans—either by reviewing proposals that affect the plan or by initiating proposals to carry out the plan. This unit's work tends to be geared to short-term (often crisis-oriented) projects.

The land use controls division is involved in the application of the two principal regulatory tools in planning: zoning and subdivision controls. Residential developers find themselves dealing primarily with this division, which is most responsible for processing day-to-day applications for development: exceptions and variances, zoning interpretations and amendments, subdivision plats, and site plan reviews.

The administrative division takes care of the operations of the other three divisions, including personnel administration, library activities, budgeting, and support services. Other divisions within the planning department might include research, housing, economic development, environmental assessment, transportation, or a number of other special needs. Some municipalities may combine two or more of the divisions—for example, land use control and current planning—as a single entity. Each municipality structures itself somewhat differently, and residential developers need to know the organization of the planning department for each municipality where they propose a project to advance that project most effectively through the system.

Effective planning and development processing rest also with the political decision-making body. Decisions about zoning and land use often rest with the city council (or board of supervisors for a county government), the planning commission, or the zoning board of appeals (or the zoning administrator). Residential developers need to know what municipal approvals will be required for a proposed project and which individual or body will make the final decision on the application for a permit. This information can be obtained by meeting with representatives of the planning department or by retaining a qualified consultant or land use attorney.

The techniques by which a local government can regulate land use have grown considerably. Although zoning and subdivision controls are still the primary local regulatory devices, municipalities now can impose a host of other requirements on developers that can increase the cost of a project and in turn determine whether or not a project remains economically viable. These local regulatory techniques are discussed later in this chapter.

Regional

With the increasing urbanization of America, the need for regional planning structures has become more apparent. As suburbs have proliferated around urban cores and municipal boundaries have grown together,

[10] Frank S. So and Judith Getzels, eds., *The Practice of Local Government Planning*, 2d ed. (Washington, D.C.: International City Management Association, 1988), pp. 417–21.

cooperation and coordinated development policies and activities have become more important for neighboring jurisdictions. For example, transportation problems have been exacerbated by large volumes of commuters moving between municipalities, and provision of power and water for new development has become more of a regional issue because it is often regional supplies that are tapped. Many environmental problems are being addressed through state-coordinated agencies and programs, often managed regionally.

Regional conflicts in development have also arisen because one city may decide to limit growth, thereby placing a greater burden on neighboring jurisdictions. To prevent this shift of responsibility, several states have passed laws requiring cities and counties to assume their fair share of metropolitan or regional development needs, including affordable housing, air pollution control, water quality control, and waste disposal.[31] After the famous *Mt. Laurel* decision, for example, New Jersey passed legislation requiring that low-cost housing be allocated proportionately to jurisdictions so that each supplies its fair share of local housing.

Regional councils of government (or COGs) have also been created to address general development issues that cross city and county lines within a metropolitan region. A regional council often assists in coordinating unplanned development in unincorporated areas, provides technical assistance with development processes to smaller cities within metropolitan regions, and addresses important regional land use, transportation, and environmental issues. Special districts cutting across municipal boundaries address specific issues (such as environmental preservation) or provide specialized services (such as wastewater treatment and disposal).

Special Districts

In addition to familiarizing themselves with other regional agencies, developers should investigate the existence of limited-purpose government units (as opposed to general-purpose units) called "special districts." Special districts are commonly used to provide public services for local governments more cost-effectively. Typically, each district provides only one or two services.

The number of special districts has increased over time because of their usefulness in coordinating the provision of necessary infrastructure and other services. In 1988, more than 25,000 special districts (not including school districts) in the United States provided a wide range of services. Approximately 1,000 special districts provide metropolitan areas with water, energy, storm drainage, sewerage, and public transportation. Rural special districts provide flood control, soil conservation, irrigation, health services, and grazing management, among other services.[32] Special districts can have the power to tax, issue revenue bonds, and impose special fees to be collected by local governments.

In areas with low precipitation, several municipalities often form special districts to arrange and finance the importation of water. Such a large regional single-function special district is the Metropolitan Water District of Southern California (MWD).[33] Established in 1928, the MWD is a regional public agency that provides water for the Los Angeles area, including 5,000 square miles of area extending along the coast for 200 miles and inland for 75 miles. The area contains 13 million people in six counties and 135 cities. The MWD supplies 5 percent of Los Angeles's water normally and as much as 15 percent in dry years, but nearly all or all of the water supply for most other cities in the district.

The MWD became necessary because separate government units would not have been able to raise the large amounts of capital necessary to build facilities needed to provide water to the region. The MWD has over $1.5 billion in facilities, which include 242 miles of aqueduct, water treatment plants, power plants, and aqueduct pipelines. The MWD has the authority to levy taxes on property within its boundaries, establish water rates, sell bonds for construction projects, acquire property through eminent domain, and sell water. A corporate organization includes a board of directors, seven standing committees, and 135 representatives from the cities in the district. The MWD conducts long-range planning and forecasts. It derives its income from tax levies based on assessments of real property and manages cash flow after operational expenses, amortization, and interest expenses are deducted.

Smaller special districts in many municipal areas can also levy taxes to generate revenue to provide public services, such as sewer facilities. These districts are important to developers because they often act independently of local government in making decisions on where to place infrastructure, when it will be developed, and how it will be financed. The

[31] Melville C. Branch, *Regional Planning: Introduction and Explanation* (New York: Praeger Books, 1988), p. 104.

[32] Branch, *Regional Planning*, p. 107.

[33] Information on the Metropolitan Water District comes from Branch, *Regional Planning*, pp. 154–55.

levies of special districts also represent an expense for developers, in addition to taxes by local governments, in the development process.

During site selection, residential developers need to determine which, if any, special districts will affect site development. For those districts providing services like water or wastewater treatment, a meeting with the district staff should be considered to identify any constraints on service. If constraints exist, the district's staff can often help identify solutions and costs. Those costs can be substantial and must be factored into the feasibility analysis. If special districts do not exist, developers should investigate whether it is possible to establish one under state law to provide a needed service to the development site.

Regional Councils

The need to provide a forum for solving regional, multijurisdictional problems stimulated the creation of regional councils of governments. In 1989, approximately 550 regional councils were operating in the United States. Regional councils (also referred to as councils of government, planning and development districts, regional planning agencies, and regional development agencies) are generally made up of local governments as voluntary members. In all but seven states, regional councils are voluntary. Those seven states have some form of mandatory membership, although sometimes only for a program area.[14]

The form that regional councils take varies widely from state to state (and sometimes within states), depending on enabling legislation, the nature of the communities, and the political forces involved. Many regional councils have been put in place over the last 20 to 25 years, often to undertake major multijurisdictional programs that are too costly for individual local governments. The role of regional councils has grown in the last 20 years to be a significant factor in regional development and land use.

Virtually all regional councils have some voice in land use, economic development, and growth management. They are also generally involved in other programs that directly affect development or are affected by development. For example, management of regional transportation systems is a major responsibility of almost every regional council. Other activities of regional councils include assistance for small businesses, facilities planning, public/private ventures, commercial revitalization, and historic preservation.

Generally, regional councils cannot collect taxes, although in some exceptions, some councils are given a limited power to tax for a particular program. A few regional councils have bonding capacity. They typically have no governmental authority but operate on the cooperation of members to plan and coordinate regional operations.

Regional councils also serve as centers for analysis and dissemination of regional information, a forum for discussion of regional issues, and vehicles for the pooling of local resources.[15] They typically are the best single source of area demographic and marketing data, because they collect and analyze data regionally, the level at which markets actually operate. Regional councils work with the Census Bureau to collect and analyze data and sometimes market their services to the private sector.[16]

Historically, a major purpose of regional councils was to serve as a link between the local and federal governments, acting as clearinghouses to review and coordinate requests for federal assistance under the A-95 review system.[17] With decreased federal funds during the 1980s, however, the function of regional councils in A-95 review has lost importance. While intergovernmental communications improved with the establishment of a regional bureaucracy, the A-95 process is strictly advisory, and in some instances applications are merely rubber stamped.

Environmental issues are an area of growing concern for regional councils. In Florida, for example, regional councils are involved in the DRI (development of regional impact) review process. Water, air, solid waste, and land conservation all play prominently in many regional councils' activities—50 percent of all regional councils in solid waste programs, 45 percent in water quality, 25 percent in disposal of hazardous wastes, and 25 percent in land conservation. Of the major metropolitan area councils of governments, 72 percent are involved in water quality.

[14] Telephone interview with Carole Anne Nelson, Membership Services Division, National Association of Regional Councils, July 17, 1989.

[15] Branch, *Regional Planning*, p. 107

[16] Contact the National Association of Regional Councils, 1700 K Street, N.W., Washington, D.C. 20006 for further information about and referrals to regional councils. NARC acts as the national coordinator for various councils of governments, lobbies Congress, conducts research, disseminates information to its members through various publications, provides technical assistance, and holds national meetings.

[17] The growth of modern councils of governments can be linked to three major pieces of legislation: the Demonstration Cities and Metropolitan Development Act of 1966, the Intergovernmental Cooperation Act of 1968, and the Housing Act of 1954. The first two acts were consolidated by the Office of Management and Budget's Circular A-95, which sought to establish a network of clearinghouses to review and coordinate applications for federal assistance.

State

Within the purview of state government rests all those powers not specifically mandated by the Constitution to the federal government—including the right to regulate and acquire land. Except for a flurry of activity in the 1930s and 1940s under the National Resources Planning Board, however, states have generally been more concerned with economic and industrial development than with land use planning. States have traditionally delegated almost all of their power over land use control to local governments (towns, cities, counties) and to special-purpose governments, placing them in a passive role in urban growth and development.

Patterns of population settlement established decades ago are now causing serious problems—traffic congestion, overloaded infrastructure, air pollution, surface and groundwater pollution. Many local communities have responded to these problems by limiting growth within their jurisdictional boundaries, but these piecemeal measures do not provide comprehensive solutions. As a result, some states have begun to intervene in the development process. State initiatives to control land use can be distilled into five major categories:[38]

- *State regulation of areas of critical concern.* A number of states have adopted single-purpose agencies designed to regulate and preserve a particular area of the state deemed valuable—an area of critical state concern (ACSC). In 1971, for example, Michigan passed the Shorelands Protection and Management Act to preserve and protect fish and wildlife and to prevent shoreline erosion. Similarly, with the passage of Proposition 20, voters designated the California coastline an ACSC. Florida's Environmental Land and Water Management Act of 1972 combined local participation and strong state authority, authorizing the state's land planning agency to designate ACSCs and empowering the state to approve local land use regulations within any of those designated areas. The Florida Supreme Court declared the state planning agency's power to designate ACSCs unconstitutional, however, and "excessive and unregulated delegation of legislative power."[39] The ruling did not question the state legislature's power to designate ACSCs—only the legislature's ability to delegate that authority.
- *Developments of regional impact.* States use DRIs to regulate land uses of potential regional impact. For example, Maine's Site Location of Development Act requires a state permit for private projects over 20 acres or for single structures over 60,000 square feet. But, again, Florida uses regional impact review more comprehensively than any other state. Chapter 380, Section 6 of the state's planning law requires the regional agency to review large projects (including large housing developments) and prepare a report for the local government, including recommendations on the regional impact of the proposed development. The regional agency considers the project in light of several factors that "go beyond any narrow focus on environmental concerns. They constitute a broad mandate that regional agencies consider environmental, social, and economic factors and specifically that they consider the problem of adequate housing."[40]
- *Delegation of regulatory power to regional entities.* In some states, the power to regulate development has been delegated to regional bodies that function much like local planning agencies. In Vermont, for example, district commissions must issue permits even for relatively small development projects: residential projects of 10 or more units and subdivisions of 10 or more lots. Permits are often approved subject to numerous conditions—as would be the case with a local agency.
- *State review of local land use plans.* Oregon's Land Conservation Development Commission (LCDC), for example, reviews local agencies' comprehensive plans, land use maps, and policy statements to ensure their conformance with the LCDC's statewide planning goals. Local proposals conflicting with the state's land use planning goals must be changed, thereby usurping much local discretion in the planning process.
- *Direct regulation of land use.* Hawaii exercises the most direct control over land use. Since 1961, development has been regulated by county planning commissions pursuant to state controls—in effect, zoning by the state. Although no other state exerts such direct control over land use, some have started to move in this direction.

[38] An excellent source of information on what states have enacted in the way of land use controls is John M. DeGrove, *Land, Growth and Politics* (Washington, D.C./Chicago: Planners Press/American Planning Association, 1984). See also Douglas R. Porter, "The States Are Coming . . ." *Urban Land*, September 1989, pp. 16–20, and Alexandra D. Dawson, *Land-Use Planning and the Law* (New York and London: Garland STPM Press, 1982).

[39] Dawson, *Land Use Planning and the Law*, p. 90. See also *Askew v. Cross Keys Waterway*, 372 So.2d 913 (Fla. 1978).

[40] DeGrove, *Land, Growth, and Politics*, p. 119.

In the early 1970s, at roughly the same time that Petaluma, California, Ramapo, New York, Boca Raton, Florida, and other communities were pioneering the concept of growth management, a number of states also moved to impose more comprehensive controls over development. Vermont's Act 250 in 1970 was quickly followed by California's coastal program, Florida's land and water management and comprehensive planning acts, Oregon's local comprehensive planning requirements, Colorado's land use act, North Carolina's coastal program, and Hawaii's state planning act. Born of the environmental movement, these state forays into the nascent field of growth management were enthusiastically greeted by urban planners as signaling a new era in land use controls. Developers and builders thought differently, expecting their projects to be saddled with more restrictions and additional layers of approvals. Local government officials fell into two camps: those who detested the state's meddling in local land use affairs and those who welcomed a higher authority to blame for whatever went wrong with the regulatory process. As it turned out, no significant attempts at state-level planning materialized, and most state programs devolved into little more than project review exercises. Far from becoming the demonic scourge of development, state growth management appeared to have been a one-time effort.

But 1985 began what John DeGrove, an eminent expert in state growth management, calls "the second wave" of state regulation of urban growth. Florida passed a sweeping new state growth management act that year, followed by New Jersey's initiation in 1987 of a new state planning effort. These acts were succeeded by state legislation in Vermont, Maine, and Rhode Island in 1988 and Georgia early in 1989.

Whether or not states seize the authority to make day-to-day decisions on development—an improbable outcome—these recent acts have firmly established states' legitimate interests in coordinating the plans of local governments, curbing their regulatory excesses, and remedying their regulatory deficiencies. The new state legislation also recognizes that the domain of growth management extends beyond local jurisdictional concerns to affect the economic future and quality of life in large sections of states, if not entire states. For that reason alone, the push for state governments' role in managing urban growth is likely to continue.

The Second Wave

Momentum had been building for a new wave of state actions to corral growth. The new actions have gone well beyond environmental concerns to broader concerns about quality of life, including traffic congestion, uglification of the built environment, economic development, affordable housing, and funding and implementation programs to meet objectives for land use.

Florida led the way in 1985 with legislation to strengthen previous requirements for comprehensive planning and to engage in state-level planning. A study committee in 1982 had concluded that local plans were ineffective in the absence of regional and state planning, in particular because local plans contained no requirements for consistency with state goals, for a level of quality, or for implementation programs. The legislation framed to answer those criticisms required the creation of a state plan ▶

New Jersey—the most densely populated state—adopted the State Planning Act in 1986 to "provide a coordinated, integrated, and comprehensive plan for the growth, development, renewal, and conservation of the State and its regions. . . . which shall identify areas for growth, agriculture, open space conservation. . . ." The act placed a great deal of power in the hands of a state planning commission, which was given the task of formulating a state development and redevelopment plan.[41]

Early drafts of the plan sparked intense controversy by proposing that the state direct most growth toward existing urbanized areas and discourage development in agricultural and environmentally sensitive lands. The final draft plan retreated somewhat from those goals, offering instead a large array of potential growth areas to suit a variety of purposes. An elaborate procedure called "cross-acceptance" was devised to secure consistency between local and state plans. According to this procedure, each of New Jersey's 21 counties compares state proposals with existing municipal plans and negotiates to reconcile conflicts.

[41] See Barbara L. Lawrence, "New Jersey's Controversial Growth Plan," *Urban Land*, January 1988, pp. 18–21.

2-48 (continued)

with goals and policies, state agency functional plans consistent with those goals and policies, regional and local plans consistent with state goals and policies, and local regulations consistent with those plans.

The 1985 law also required that development permits be issued only if infrastructure were available to serve it—the "concurrency" provision—and contained strictures encouraging compact urban growth and discouraging development in coastal areas. Today, Florida is beginning to approve local plans submitted for consistency review and is hotly debating the application of the concurrency requirement that infrastructure capacity be available for all new development (see Robert M. Rhodes, "Controversial 'Concurrency' in Florida," *Urban Land*, December 1988).

Hard on the heels of the Florida law came New Jersey's move to formulate a state plan, prompted in part by the *Mount Laurel II* court decisions that required the state to designate developing and developed communities to allocate lower-cost housing. In 1986, the legislature enacted a state planning act that created a state planning commission, which was given the task of formulating a state development and redevelopment plan (see Barbara L. Lawrence, "New Jersey's Controversial Growth Plan," *Urban Land*, January 1988). Early drafts of the plan sparked intense controversy by proposing that the state direct most growth toward existing urbanized areas and that development in agricultural and environmentally sensitive lands be discouraged. The final draft plan retreated somewhat from those goals, offering instead a large array of potential growth areas to suit a variety of purposes.

An elaborate procedure called "cross acceptance" was devised to secure consistency between local and state plans. According to this procedure, each of New Jersey's 21 counties compares state proposals with existing municipal plans and negotiates the reconciliation of conflicts, which could result in some modifications to the state's draft plan. That process is continuing. Once adopted, the state plan is supposed to guide future state actions, such as capital funding of facilities.

Maine, Vermont, and Rhode Island all enacted new legislation in 1988 requiring local governments to adopt plans consistent with state planning goals. Maine and Vermont also give regional councils responsibilities for reviewing and commenting on local plans. Maine's Comprehensive Planning and Land Use Regulation Act, citing the despoliation of the state's natural resources by unplanned growth and land speculation, requires each municipality to submit a comprehensive growth management program for state review. State agencies, regional councils, and contiguous municipalities are given opportunities to comment on such programs. The municipality may also request certification of its plans, which makes it eligible for state technical and financial assistance for planning and regulation.

Vermont's Act 200 over 100 pages long, responded to perceptions that Act 250 allowed too many small developments to escape review and fostered large-lot subdivisions. The act requires all local and regional plans to be consistent with 32 goals stated in the act. Although municipalities are not required to adopt plans, those without a confirmed planning process may not adopt impact fees or obtain planning assistance funds and are subject to regional plans. Authority is granted contiguous municipalities to form regional planning commissions, which are given a major role in approving

which could result in some modifications to the state's draft plan.

New Jersey's state planning process raised considerable controversy, and as of 1990, some uncertainty exists as to whether (or in what form) it will ultimately survive. Council member Robert L. Karnell offers this caution to other states that might use New Jersey's state plan as a prototype for their own legislation:

> Adoption of an unbalanced plan in New Jersey would have adverse long-term consequence—for us and for others around the country. It could take years for New Jersey to recognize and correct imbalances in the plan and restore economic vitality to the state. In the short term, however, before the negative economic impacts are realized, the plan may serve as a model for other states, and they may embark upon the same path and commit the same errors.

The extent of states' involvement in planning and land use is likely to be in considerable flux for some time. States are trying to develop regulatory systems that will separate major decisions from minor ones. The danger, however, is the potential for regulation

municipal plans, assisting adjoining municipalities in coordinating their planning, identifying areas of special significance, such as agricultural and forest resources, and adopting regional plans as guides to municipal plans. The act also calls for the formation of a council of regional commissions to review and approve regional plans and act as an appeals board for regional actions on municipal plans. Finally, Vermont's act instructs state agencies to adopt plans consistent with the state's goals.

Rhode Island's Comprehensive Planning and Land Use Regulation Act expands on earlier provisions to require all municipalities to adopt comprehensive plans consistent with 10 state goals and containing nine specified elements. These plans must be approved by the state, after which state plans and actions must conform to the municipal plans. If, however, a state planning council finds that proposed state projects conform to state goals and vary "as little as possible" from municipal plans, the projects may be approved and affected municipal plans must then be revised to conform to the state action. If a municipality fails to submit and have approved a comprehensive plan, the state may prepare and adopt a plan for it. Because Rhode Island is a small state, no regional commissions are required, although joint municipal planning efforts are authorized.

In March 1989, following the report of the Governor's Growth Strategies Commission, Georgia's legislature enacted a law creating a three-tiered network of planning agencies. The law provides guidelines for regional and local planning and establishes a state development council to formulate a statewide development strategy. It mandates local plans, from which regional plans will be developed by revamped planning districts, now called Regional Development Centers (emphasizing the state's concerns about economic development). The regional centers will also mediate differences among local plans. Municipalities that fail to adopt plans will receive the lowest priority in allocations of state projects and funds.

The Reality Ahead

The development process in Vermont, Maine, Rhode Island, New Jersey, Florida, and Georgia will soon be affected by these new requirements for local comprehensive plans consistent with state goals, for active regional planning bodies, for more unified planning by state agencies, and ultimately for a more structured body of development regulations and implementation program. Statute drafters, of course, hope to create a cohesive set of development policies and a more predictable regulatory process among the various jurisdictions.

At the same time, however, the new laws raise issues and questions that are not easily answered. Will the enlarged maze of planning requirements simply clog the regulatory system, lengthening and complicating the development process? Are states serious enough about local and regional planning to provide adequate funding assistance to make it work? Will public officials and planners at all levels respond with truly effective plans attuned to the marketplace or simply go through the bureaucratic paces?

Clearly, the states have a long way to go to persuade either themselves or their critics that state growth management is a workable antidote to local regulatory anarchy. Meanwhile, planners, developers, elected officials, and just plain citizens will have to become adept at playing the land use game with state governments as well as with local ones.

Source: Adapted from Douglas R. Porter, "The States Are Coming, the States Are Coming," *Urban Land*, September 1989, pp. 16–20.

for its own sake. Any system of regulation imposes costs that are borne directly by taxpayers (staff salaries) and developers (carrying costs and processing costs) and are eventually passed on to consumers.

Like local regulations, the best way for developers to succeed with state-imposed regulations is to do their homework before confrontation. Developers should bear in mind that not all state regulations are negative to development or increase processing time. In some cases, state regulations have effectively corrected or improved local regulatory or processing practices. As they should with local governments, residential developers should be active in monitoring and improving state legislation that affects their interests.

Building Codes

Building codes are concerned mainly with structural requirements, performance of materials, and the arrangement of buildings for health and safety. But a

building code may also influence site design and lotting as they relate to such items as attached garages, building heights, required exits, and setbacks, especially for multifamily buildings.

Statewide standards for building design and construction are increasing, largely because of the difficulty of applying numerous and varied local codes to actual development projects. Comprehensive statewide building codes take three major forms: codes applicable only to buildings constructed with public funds, mandatory statewide codes, and codes available on an optional basis for adoption by municipalities. Nearly half the states (24 as of 1989) still do not have any code at all, but all the rest have enacted some form of statewide code. Most state codes are based on one of three national model building codes. Other states have adopted their own codes, and still others have amended model codes until they are generally unrecognizable.

The most widely used model building code is the Uniform Building Code (UBC), which is used throughout the West and Midwest. In the Northeast, the predominant model is the National (or Basic) Building Code (NBC), while in the South, the Standard Building Code (SBC) predominates. The organizations responsible for overseeing the model codes are also members of an umbrella organization, the Council of American Building Officials (CABO). CABO was formed in part to improve communications among the model code organizations and to develop national standards for projects receiving federal funds. CABO also publishes a model code for one- and two-family dwellings, which is incorporated either directly or indirectly into the UBC, the NBC, and the SBC.[42]

The efforts of such organizations have helped greatly to reduce the variance between codes, but they are still widely diverse and it is a source of frustration for both developers and design professionals. For example, mandatory state codes have been somewhat of a problem in metropolitan areas that border more than one state: within the same market area, developers might be confronted with two or more codes, each with substantially different requirements. Further, many states have adopted minimum codes and then allow municipalities to amend them to meet local needs. Because of the complexity of most building codes, it is not easy to determine precisely what is required in a particular state or municipality.[43] While a national code would make it easier to know which building standards will be applied, it could also tend to limit flexibility (which is necessary between regions) and innovations that often arise on the job.

Subdivision Regulations

State statutes regulating the platting of land have long existed, and subdivision regulations have evolved over time. Modern subdivision regulations are largely patterned after three model acts: the Standard City Planning Enabling Act, the Municipal Planning Enabling Act, and the Municipal Subdivision Regulation Act. Subdivision of land became widespread after World War II, and the states widely adopted statutes based on these model and standard acts. Although enabled by state legislation, subdivisions are approved by municipalities. (See also "Local Regulatory Techniques" later in this chapter.)

Federal

Federal legislation affecting land use proliferated during the 1970s and 1980s, and the programs directly enacted from this legislation involve many agencies and departments in the federal government.[44] These programs and regulations have various effects on the use of land—direct impacts like regulatory controls over development and indirect impacts like restricting conditions of federal loans and grants. For the average residential developer, the degree of impact is not always easy to determine, and qualified consultants should be brought in at an early stage.

The increase in federal legislation and involvement has been generated from the actual or perceived notion that subnational and substate units of government were not performing satisfactorily on issues related to land use and the environment. It is federal policy to step in and act when local and state governments fail to do so. This function is generally reserved

---

[42] Steve Carlson, "Model Code Primer," *Journal of Light Construction*, January 1989, pp. 41–43.

[43] The National Conference of States on Building Codes and Standards, Inc. (NCSBCS), publishes a directory of residential building codes for states and for the 50 largest cities in the United States. The *Code Primer* is also available, which explains these codes in lay terms. For more information, contact NCSBCS, 481 Carlisle Drive, Herndon, Virginia 22070, 703-437-0100.

[44] For example, land use can be influenced by the U.S. Departments of Housing and Urban Development, Transportation, Interior, Defense, and Agriculture, the Federal Aviation Administration, the Forest, Park, and Soil Conservation Services, the Federal Energy Commission, the Bureau of Reclamation, the Army Corps of Engineers, the General Services Administration, the Environmental Protection Agency, the Federal Emergency Management Agency, the Water Resources Council, and numerous regional development commissions. For additional information on federal and state regulations affecting residential development, see Nicholas A. Robinson, *Environmental Regulation of Real Property* (New York: Law Journal Seminars-Press, 1987). Updated periodically.

254

2-49 STATUS OF RESIDENTIAL BUILDING CODES, BY STATE*

STATE	CODE
ALABAMA	No Code
ALASKA	No Code
ARIZONA	No Code
ARKANSAS	1982 SBC and 1982 Standard Fire Prevention Code
CALIFORNIA	1988 UBC
COLORADO	No Code
CONNECTICUT	1986 CABO
DELAWARE	No Code
FLORIDA	1986 CABO, 1988 SBC, or 1988 State of Florida Building Code
GEORGIA	No Code (CABO effective October 1991)
HAWAII	State Housing Code
IDAHO	1988 UBC
ILLINOIS	No Code
INDIANA	1987 CABO
IOWA	1988 UBC
KANSAS	No Code
KENTUCKY	1987 NBC, CABO (1988 Kentucky Building Code)
LOUISIANA	No Code
MAINE	No Code
MARYLAND	No Code
MASSACHUSETTS	Article 21 of Massachusetts Building Code (CABO with substantive amendments)
MICHIGAN	1987 NBC
MINNESOTA	1985 UBC (with 1987 administrative rules)
MISSISSIPPI	No Code
MISSOURI	No Code
MONTANA	1986 CABO
NEBRASKA	No Code
NEVADA	No Code
NEW HAMPSHIRE	No Code
NEW JERSEY	1987 NBC (with 1988 supplement) or 1986 CABO (with 1987 and 1988 supplements)
NEW MEXICO	1988 UBC
NEW YORK	New York Uniform Fire Prevention and Building Code (updated continually)
NORTH CAROLINA	1986 North Carolina Uniform Residential Building Code, Volume 1-B
NORTH DAKOTA	1985 UBC, Uniform Fire Code, Uniform Mechanical Code, 1987 National Electrical Code
OHIO	No Code
OKLAHOMA	No Code
OREGON	1989 CABO
PENNSYLVANIA	No Code
RHODE ISLAND	1986 CABO
SOUTH CAROLINA	No Code
SOUTH DAKOTA	1982 National Plumbing Code (with 1983 amendments)
TENNESSEE	No Code
TEXAS	No Code
UTAH	1988 UBC
VERMONT	No Code for single-family dwellings; 1981 NBC (with 1983 amendments) for two-family dwellings
VIRGINIA	1987 NBC or 1986 CABO (with 1987 supplement)
WASHINGTON	1988 UBC
WEST VIRGINIA	1986 CABO
WISCONSIN	1989 Wisconsin Uniform Dwelling Code
WYOMING	No Code
DISTRICT OF COLUMBIA	1984 NBC (with amendments)
PUERTO RICO	No Code
VIRGIN ISLANDS	Virgin Islands Building Code

LEGEND:

UBC:	**Uniform Building Code** International Conference of Building Code Officials
SBC:	**Standard Building Code** Southern Building Code Congress International
NBC:	**National Building Code (Basic Building Code)** Building Officials and Code Administrators International
CABO:	**One- and Two-Family Dwelling Code** Council of American Building Officials

*"No Code" indicates that there is no statewide code, however, local codes may apply.
Source: National Conference of States on Building Codes and Standards, *Directory of Building Codes and Regulations*, Volume II—State Residential Codes, July 1989. Reprinted with permission. See also Appendix F, which provides a more complete list of model building codes and organizations that administer those codes. For additional information, contact NCSBCS, 505 Huntmar Drive, Suite 210, Herndon, Virginia 22070, 703-437-0100).

for the legislature, but during the 1980s, the courts often acted as the final arbiter in many federal laws pertaining to management of resources and the environment.

The following federal regulations are particularly germane to residential development.

FHA Standards

The Department of Housing and Urban Development (HUD) has established property standards for those projects qualifying for federal mortgage insurance financing. These standards are similar to local housing and building codes and define the minimum level of quality acceptable to HUD under each specific condition. Like building codes, the requirements have been stated in terms of performance when practical. The requirements depend on nationally recognized standards of the building industry.

Although widespread use has not followed publication of these standards, they should be of interest to builders and developers as an indication of what HUD deems a minimum level of quality. But the use of the standards alone will not guarantee an acceptable or desirable project. Other factors, such as the physical site, must also be considered.

The package consists of three volumes of standards and a manual of acceptable practices, which presents current practices in residential design and construction technology.[45] It should be used for guidance and information only, as it contains no standards.

Flood Control

The National Flood Insurance Act of 1968 was enacted to provide property owners in flood-prone areas with previously unavailable flood insurance.[46] Before the act, flood-prone areas depended on the federal government for disaster relief following major floods—a costly and time-consuming process. Primary objectives of the act were to provide flood insurance at reasonable rates and to reduce flood damage through the imposition of local mechanisms for land use and control.[47]

The Federal Insurance Agency administers the National Flood Insurance Act. Under a presidential reorganization plan in 1978, FIA was transferred from HUD to the Federal Emergency Management Agency. FEMA has mapped and delineated floodplains and their potential flood elevation for flood-prone areas nationwide. The maps are available to guide local agencies in future decisions about land use.

FIA has adopted the 100-year flood as its standard, which represents "the flood level that, on the average, will have a 1 percent chance of being equaled or exceeded in a given year."[48] Based on local flood elevation studies, FIA established flood elevations on flood hazard boundary maps and prepared subsequent flood insurance rate maps that take into account local risk factors.

Using these federal criteria, communities are using techniques to improve the long-range management of flood-prone areas, among them restrictions on the development of land exposed to flood damage and guidelines for shifting proposed development away from flood-prone areas. Most development is not allowed in a floodplain without mitigation, which might include constructing levees, deepening or widening channels, raising the elevation of the property, or diverting floodwaters.

Developers should check with the local planning agency or consulting engineer to determine whether a project is required to participate in the flood insurance program. Two sources of information are essential: a flood hazard boundary map, which is the official map of the community where floodplains and areas prone to mudslides are designated, and a flood insurance rate map, which is the official map of the community that delineates the area where flood insurance may be sold under the flood insurance program. Failure to check information on these maps could lead to costly delays.

National Environmental Policy Act

The National Environmental Policy Act of 1969 (NEPA)[49] was created to promote the restoration and maintenance of the environment. It consists of two elements: 1) development of a national policy for the environment under the direction of the Council on Environmental Quality, an executive-level, advisory council created by the act; and 2) preparation of regulations, the most notable of which include the requirement for an environmental assessment and possibly an environmental impact statement (EIS) before initiation of major federal actions, and creation

---

[45] U.S. Department of Housing and Urban Development, *Minimum Property Standards for One- and Two-Family Dwellings*, 4900.1; *Minimum Property Standards for Multifamily Housing*, 4910.1; *Minimum Property Standards, Care-Type Housing*, 4920.1; and *Minimum Property Standards, A Manual of Acceptable Practices*, 4930 (Washington, D.C.: U.S. GPO, updated periodically).

[46] 42 U.S.C. 4001–4128

[47] Robinson, *Environmental Regulation of Real Property*, p. 10-12

[48] Ibid., pp. 10-12–10-13

[49] 42 U.S.C. 4321. See also Robinson, *Environmental Regulation of Real Property*, pp. 4-1–4-35

of the Environmental Protection Agency as the regulatory agency charged with implementing the act.

The effect of the legislation on land development has been substantial. Following the passage of NEPA, similar legislation proliferated at the state level, extending EIS-like requirements to private real estate projects. The courts have also taken a central role in enforcing NEPA, often handing down tough interpretations of the law's intent and extending its guidelines.[50]

Two preliminary issues arise in complying with NEPA: is an impact statement necessary and, if so, what must it include? For an EIS to be required, a project "proposal" must first be prepared, which must require a federal "action." The action must be "major" and the potential environmental effects "significant."[51] If an EIS is required, it must include a detailed description of the proposed action, a statement of the significant effects, alternatives to the proposed action, and the impacts of the alternatives.

An environmental impact statement (or its state-mandated counterpart) basically reports on the potential effects of a proposed land use on the environment (although NEPA also requires an assessment of possible socioeconomic impacts). The content of an EIS is largely based on the enabling legislation (federal, state, and local), the administrative regulations, and the nature of the project. Regardless of scope, however, an EIS significantly increases the time necessary to obtain project approvals—generally from six to 12 months and longer for large or controversial projects.

A good part of what should be included in an EIS is a logical extension of the site evaluation and market and feasibility studies. Minimum effort expended toward meeting the requirements of an EIS will only subject the developer to challenges later (in many cases, court challenges) when project costs have escalated.

Residential council member Robert Engstrom discusses NEPA relative to residential development:

> It is important not to confuse a requirement for an EIS for a federal dam with one for a routine residential development. Unfortunately, EIS in some cases has become a buzz word for delay. Likewise, the resultant delay often discourages creative development and absorbs scarce development funds that are used for bound volumes of paper instead of for features of livability, such as landscaping and recreational facilities. This is not to say that the impact of proposed development on natural terrain, traffic, schools, and other givens should not be considered in a residential development. More often than not, these factors are already part of a well-planned proposal. In many cases, the environmental assessment can serve as an abbreviated version of the environmental impact statement. The assessment also has a much shorter processing time.

Clean Air Act

The Clean Air Act of 1970[52] requires each state to develop state implementation plans (SIPs) to achieve federal standards for air quality. States are divided into Air Quality Control Regions (AQCRs) for the purpose of implementing the plans; the level of the problem with air quality varies considerably between AQCRs and thus so do control measures.

Because of persistent problems with air quality in many metropolitan areas, the Clean Air Act may play a larger role in land use regulation during the 1990s than it did during the previous two decades.[53] A major factor in air pollution is the automobile ("mobile" source pollution). Without major technological advances, regulatory efforts are likely to focus heavily on reducing automobile trips by curtailing growth or by rearranging land use patterns to shorten distances from home to work.

For residential developers, the Clean Air Act and its local implementing plans entail one more regulatory consideration. Projects proposed in outlying areas not served by public transit or near employment centers are likely to face the most resistance. "It is important to obtain a current copy of the SIP for the jurisdiction in which a land development or use is contemplated. Only by inspecting the SIP and relevant state regulations can it be determined which of these land use controls is in effect."[54]

Clean Water Act

The Federal Water Pollution Control Act Amendments of 1972 (later retitled the "Federal Clean Water Act"),[55] specifically Section 208, require the EPA to facilitate the planning and implementation of area-wide water pollution control programs. Typically implemented by regional agencies, the "208 planning process" often includes land use regulations designed to control nonpoint sources of water pollution. "Nonpoint-source pollution comprises all sorts of contamination that enters surface water by means other than ditches, drains, and pipes, such as street runoff, dumps and septic-system leachate, mining, forestry, and agricultural runoff, and construction erosion."[56]

---

[50] Daniel R. Mandelker, *NEPA Law and Litigation* (Wilmette, Ill.: Callaghan & Co., 1984), pp. 8–11.

[51] Definitions for these terms can be found in NEPA, Section 8.11.

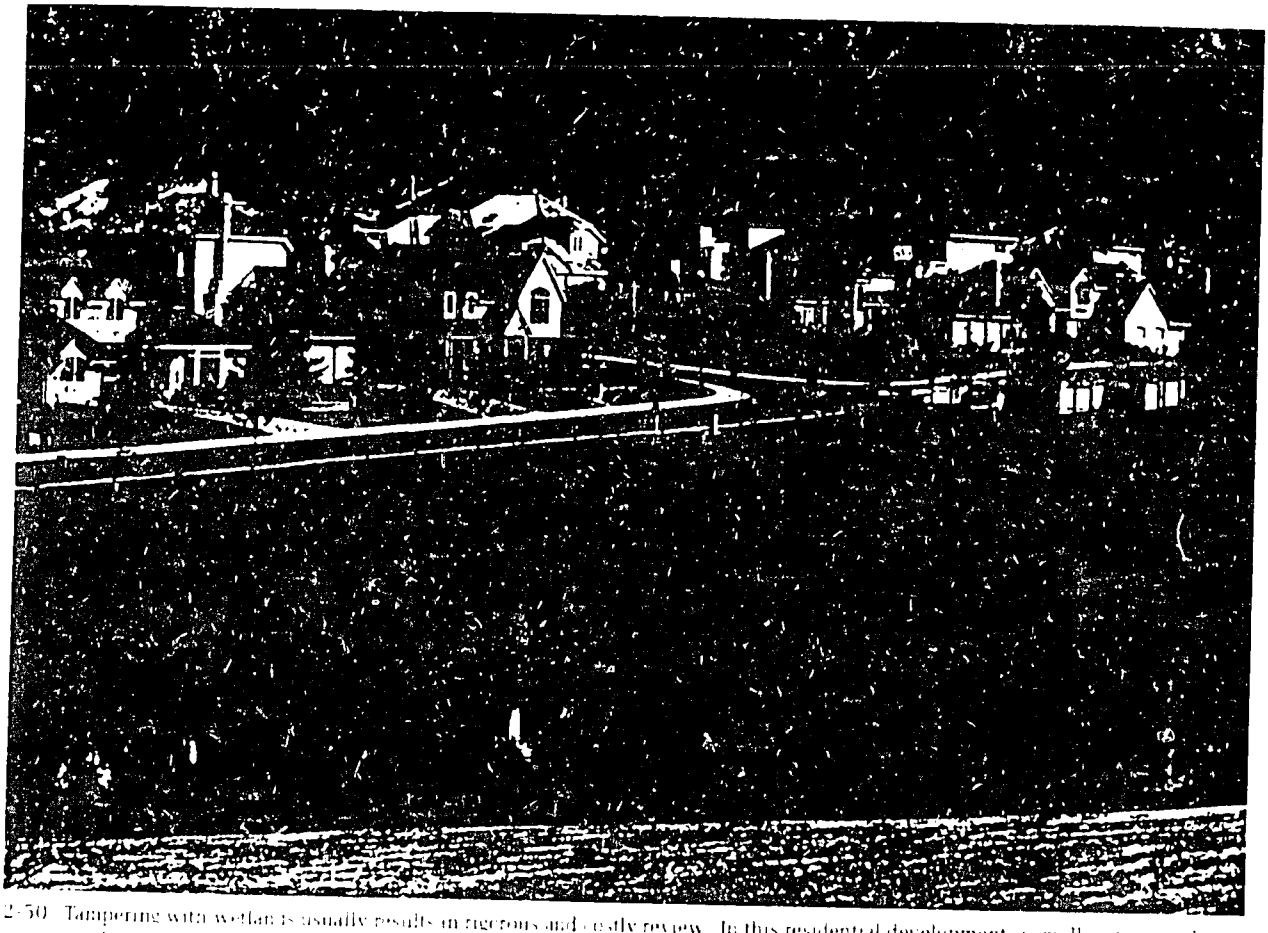
[52] 42 U.S.C. 7401–7642.

[53] See David Salvesen, "The Clean Air Act's Impending Construction Ban," *Urban Land*, November 1987, pp. 36–37.

[54] Robinson, *Environmental Regulation of Real Property*, p. 16-9.

[55] 33 U.S.C. 1251 et seq.

[56] Dawson, *Land-Use Planning and the Law*, p. 119.



2-50 Tampering with wetlands usually results in rigorous and costly review. In this residential development, a small wet prairie became a multipurpose pond that now provides stormwater retention, a habitat for wildlife, and an attractive entrance.

Developers should check with the designated 208 planning agency as to how a particular site and design would be affected by the 208 process. Certain sites, for example, might be located in areas subject to a high amount of sediment or water pollution from construction activities and thus subject to extraordinary mitigation techniques during construction.

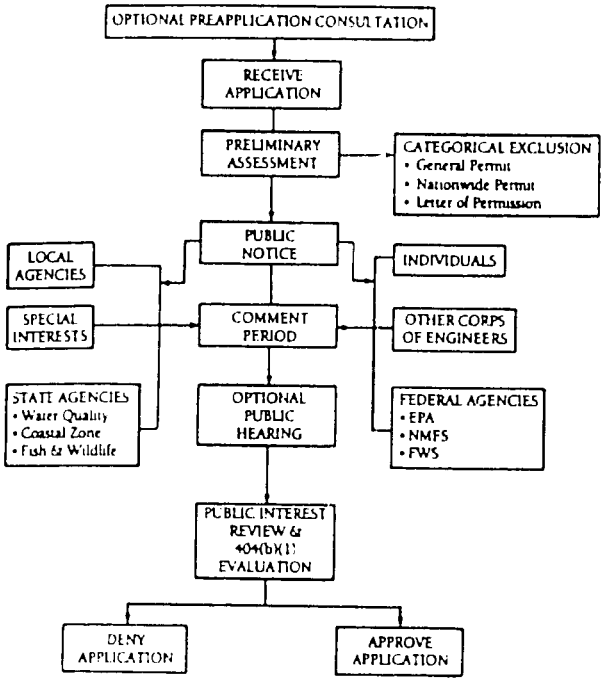
During the 1970s and 1980s, considerable legislative and judicial attention was focused on the regulation and preservation of coastal and inland wetlands. Section 404 of the Clean Water Act[*] requires permits for the discharge of dredged or fill material into the waters of the United States. The permit program, intended in part to prevent the loss of valuable wetland habitats, is administered jointly by the U.S. Army Corps of Engineers and the EPA. Because the two organizations do not always agree on policy, the bifurcated permit process has been a source of frustration for some permit applicants.

The Corps has been regulating discharge of refuse, including dredged and fill materials, into "navigable water" since the enactment of the Rivers and Harbor Act of 1899, which was intended to protect navigation and interstate commerce rather than the environment. Because of this experience, Congress in the Clean Water Act gave the Corps regulatory power over discharges into U.S. waters—but using EPA standards. The waters over which it has regulatory power were gradually expanded by court decisions,[**] environmental activists, Congress, the Corps itself, and EPA. The Corps's regulatory purview now includes not only traditionally navigable waters but also tributaries to navigable waters up to their headwaters, intrastate waters up to their headwaters that are used for interstate commerce, and wetlands adjacent to such waters.

[*] Enacted in 1972 as the Federal Water Pollution Control Act, 33 U.S.C. §1344, renamed the "Federal Clean Water Act" in 1977.

[**] See *United States v. Riverside Bayview Homes*, 474 U.S. 106, Sup. Ct. 455, 88 L.Ed.2d 419 (1985), rev'g. 729 F.2d 491 (6th Cir. 1984).

2-51 THE PERMITTING PROCESS USED BY THE U.S. ARMY CORPS OF ENGINEERS



Source: The U.S. Army Corps of Engineers, in David Salvesen, *Wetlands: Mitigating and Regulating Development Impacts* (Washington, D.C.: ULI–the Urban Land Institute, 1990), p. 29.

The Corps's regulations pursuant to Section 404 define wetlands as follows (EPA has adopted the same definition):

> The term "wetlands" means those areas that are inundated or saturated by surface or groundwater at a frequency and durations sufficient to support, and that under normal circumstances do support, a prevalence of vegetation typically adapted for life in saturated soil conditions. Wetlands generally include swamps, marshes, bogs, and similar areas.[59]

Because of this broad definition, many developers and landowners have been surprised to learn that their property is subject to the Corps's regulations. If even the slightest chance exists that a site might be designated a wetland, the developer should consult with the Corps or talk to a consultant before investing time and money into the site.

The process of actually obtaining a 404 permit requires a public review period, a "statement of findings" by the Corps (to provide the factual basis for a decision to be made), and a determination as to what other federal requirements must be satisfied. The Corps conducts a public interest review in which it attempts to balance the public benefits for environmental protection with the property rights of landowners who want to realize the full development potential of their land. Although it sounds relatively straightforward, this permit process can become quite complicated.

The EPA has a strict policy against allowing discharges into wetlands and can invoke a veto power on a permit issued by the Corps. Although seldom used, this veto power is most often invoked when the EPA and the Corps disagree as to whether a particular discharge will have any "unacceptable adverse impact" on the environment. They can also often differ about what role mitigation should play in the analysis and what types of mitigation measures are acceptable. If such a disagreement arises between EPA and the Corps, the permit applicant can expect long delays.

Hazardous Wastes

A residential project may be complicated, either before or after development, by noncompliance with the Comprehensive Emergency Response Compensation and Liability Act of 1980, commonly referred to as "Superfund."[60] Amendments to Superfund and the Reauthorization Act of 1986 (SARA)[61] increased federal efforts to clean up toxic waste dumps; a budget of $8.5 billion was established to clean up over 200 of the worst sites in the United States.[62] For residential developers, the primary concern over toxic and hazardous wastes stems from potential liabilities.

The federal law provides that both past and present property owners of a site contaminated by hazardous chemicals or other toxic material may be liable for its cleanup. The liability pertains even if owners (past and present) had no knowledge of or were not responsible for the contamination. A case in point arose in 1985, when the Shore Realty Corporation was held responsible for cleaning up hazardous waste on newly purchased land, even though it did not dump the waste or even own the property when the contamination occurred (although it did know before purchase that the site was contaminated).[63] Shore Realty purchased the 3.2-acre site for $325,000 in 1983; in 1985, the estimated cost to clean up the site was $4 million.

[59] Robinson, *Environmental Regulation of Real Property*, p. 11-19.

[60] 42 U.S.C. 9601 et seq.

[61] 42 U.S.C. 6901.

[62] David Salvesen, "Liability for Hazardous Cleanups: Caveat Emptor," *Urban Land*, April 1988, p. 36.

[63] *New York v. Shore Realty Corporation*, 759 F.2d 1032.

Developers can reduce their liability by thoroughly investigating a site before purchasing it. SARA states that anyone who buys property, having made "all appropriate inquiry into the previous ownership and uses of the property consistent with good commercial or customary practice," will not be held liable merely because of such private ownership.[64] SARA directs the court to consider "any specialized knowledge or experience of the defendant, the relationship of the purchase price to the value of the property if uncontaminated, . . . the likely presence of contamination, . . . and the ability to detect such contamination by appropriate inspection."[65] Larger and more sophisticated developers will likely be held responsible for more research and documentation than smaller developers, but because case history on the law is limited, the smart approach is to investigate thoroughly previous uses and conditions of a property before closing a land deal.[66] Several states have also acted to reduce liability claims by prohibiting residential development within specified distances of known hazardous waste disposal sites.

Other Special-Purpose Federal Legislation

Federal protection reaches into many other areas that could affect the feasibility of residential development, depending on specific conditions of the site. Some of the federal laws that should be considered are described briefly in the following paragraphs.

Coastal Zone Management Act of 1972 (16 U.S.C. 1451 et seq.). Under this act, the 30 coastal and Great Lakes states are encouraged through the incentive of federal grants to regulate their coastal lands. The act was broadened with passage of the Coastal Zone Management Improvement Act of 1980 (16 U.S.C. 1452) to provide even greater protection for natural resources, such as coastal wetlands. The federal legislation is implemented differently by states, and, in some states, local land use authority can be superseded by other agencies. This latter point should be of special concern to developers building near coastlines, the developer may have to process plans through a statewide or regional entity before approval.

Endangered Species Conservation Act (16 U.S.C. 668). This act gives the Secretary of the Interior the power to designate plants or animals as endangered species and, once designated, to establish a program of conservation, including the purchase, donation, or other procurement of lands, waters, and interests.

Water Bank Program for Wetland Preservation (16 U.S.C. 1301). Applying only to inland freshwater wetlands, this act empowers the Secretary of Agriculture to enter into 10-year agreements with landowners to preserve habitats for waterfowl and other wildlife to ensure that a landowner will not destroy an area's wetland character.

Marine Protection, Research, and Sanctuaries Act (16 U.S.C. 1401). This act enables the Secretary of Commerce to designate as marine sanctuaries any ocean waters, coastal waters, or the Great Lakes and connecting waters and to control any activities within them.

Fish and Wildlife Coordination Act (16 U.S.C. 661). This act provides that for any federal action that modifies a watercourse or any public or private action under a federal permit, one must first consult with the Department of the Interior's Fish and Wildlife Service and with the head of wildlife resources of the particular state. This provision could have a broad impact, considering the Corps of Engineers's regulations and activities in wetlands.

Qualified planners or real estate lawyers are aware of most of these federal regulations. Processing applications through many federal agencies takes time, but the job can be less frustrating if it is handled by qualified and experienced professionals. Often it is possible to combine requirements of two agencies, saving both time and money. To ignore these federal agencies and their requirements, or to postpone contacting them, can jeopardize an entire development.

Local Regulatory Techniques

Comprehensive Planning

The culmination of the local planning process is the development of the comprehensive plan, also called a general plan, a master plan, or a development plan. It is the product of a four-step process: 1) formulation of goals and policies, 2) research, 3) preparation of the plan's elements, and 4) identification of the procedures to implement it.

Usually the general plan contains a graphic presentation of what the community might look like in 10, 15, or 20 years. The bulk of the document, however, should contain the objectives, principles, and standards to guide the community toward its goals. Every plan includes three basic technical elements: land use, circulation, and community facilities. Elements

[64] Sec. 101(f)(35)(B).

[65] Salvesen, "Liability for Hazardous Cleanups," p. 17.

[66] See Bureau of National Affairs, *Environmental Due Diligence: The Complete Resource Guide for Real Estate Lenders, Buyers, Sellers, and Attorneys* (Washington, D.C.: Author, 1989).