Успех проектов комплексного развития застроенных территорий напрямую зависит от того, насколько эти проекты обеспечены финансированием. Градостроительный кодекс закрепил в качестве одной из основных целей комплексного развития территорий (КРТ) привлечение внебюджетных источников финансирования. Это значит, что на такие проекты надо смотреть в том числе глазами частного инвестора.

Стандартно выделяют три вида экономической эффективности – бюджетную, коммерческую и социально-экономическую – соответственно интересам трех участников градостроительного процесса. Поскольку проекты КРТ масштабны и зачастую не могут, особенно в регионах, воплотиться без участия государственных средств, то перед распорядителями бюджетов стоит непростая задача: одновременно обеспечить окупаемость инвестиций из государственной казны и вывести частных инвесторов на приемлемый уровень доходности. Для решения этой задачи мы в Институте градостроительного планирования г. Москвы по поручению Москомархитектуры в 2017 г. разработали методику по оценке экономической эффективности мероприятий КРТ. Эта методика уже позволила обеспечить стройкомплекс Москвы научно обоснованным инструментом для оценки экономической эффективности мероприятий по программе реновации жилищного фонда города, других крупных градостроительных проектов и вошла в состав Стандарта КРТ, разработанного Дом.РФ в 2019 г.

Чтобы оценка была корректной, необходимо в первую очередь понять, насколько эффективно используется городская территория на сегодняшний день. Для этого сначала оценивается эффективность использования имущественного комплекса, а далее производится оценка бюджетной и коммерческой эффективности мероприятий, предлагаемых в различных сценариях градостроительного развития. На завершающем этапе надо сравнить эти сценарии и выбрать оптимальный баланс, который позволил бы обеспечить бюджетную самодостаточность территорий в долгосрочной перспективе и одновременно инвестиционную окупаемость проектов. Для этого необходимо

грамотно и рационально определить параметры застройки – ее плотность и функционал. Именно от этих параметров будут зависеть затраты, которые понесут бюджетная система и инвестор, и те доходы, которые они получат.

Давайте посмотрим на проект глазами частного инвестора. Возникает задача расселения жителей многоквартирных домов, вошедших в проект КРТ. Если инвестор в качестве обременения получает задачу построить для них жилье, необходимо установить такие параметры застройки, которые обеспечат положительные денежные потоки в объеме, покрывающем расходы на строительство этого бесплатного жилья и жилья коммерческого. Это непросто, особенно когда мы смотрим на номенклатуру затрат, с которой столкнется инвестор. Ему предстоят расходы, связанные с подготовкой территории, строительством объектов различного назначения, развитием социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройством и озеленением, а также эксплуатационные траты по содержанию объектов. При доходности менее 20%, скорее всего, инвестор в проект не войдет.

Инвестор может выбирать различные сценарии развития территории: продажа объектов недвижимости, сдача их в аренду, производственная деятельность и оказание услуг – для каждого сценария нужна оценка экономической эффективности. Одновременно с моделированием затрат инвестора мы должны понять, какие расходы понесет бюджетная система и, что самое важное, какой объем эксплуатационных расходов ляжет бременем на бюджетную систему после того, как проект будет реализован, поскольку для созданных мест проживания должны быть обеспечены соответствующее качество городской среды и социальные гарантии для жителей. Для госбюджетов на разных уровнях новое жилье – это новые расходы на здравоохранение, образование, благоустройство, безопасность людей и т. д. В Москве удельный показатель бюджетных ассигнований на одного жителя составляет 151 218 руб. в год. Но, создавая новую городскую среду, участники процесса также генерируют и положительные денежные потоки в бюджетную систему. Их условно можно разделить на регулярные и разовые. Последние связаны со строительством объектов недвижимости и их реализацией. Но самое интересное – то, какие

положительные денежные потоки возникают после того, как территория освоена и на ней развернута хозяйственная деятельность. Места приложения труда дадут дополнительные налоговые поступления и могут обеспечить бюджетную самодостаточность территории в долгосрочной перспективе. Можно сравнить разные сценарии. Первый – мы строим спальный район, 590 000 кв. м жилья. Для него нужно 27 500 кв. м объектов социального назначения. Там же строится еще 42 500 кв. м объектов общественно-делового назначения. Возникает баланс мест приложения труда и мест проживания: 11 000 проживающих и 1000 человек работающих. Второй сценарий – для более сбалансированной застройки: мы 100 000 кв. м из жилой функции переводим в общественно-деловую. В этом случае необходимо построить 21 500 кв. м социальных объектов. Здесь уже на 9000 жителей приходится 3600 человек, ведущих хозяйственную деятельность. Срок окупаемости для сбалансированного сценария возрастает от семи до восьми лет.

Для спального района разовые затраты бюджета составят 15,3 млрд руб., разовые доходы – 14,6 млрд руб. После того как такой проект КРТ завершен, ежегодные затраты бюджета на социальное обеспечение жителей и содержание городской среды составят 1,1 млрд руб. А доходы бюджета в виде налоговых поступлений от мест приложения труда – 0,5 млрд руб. Ни о какой бюджетной самодостаточности территории речи идти не может. Но все меняется, когда в сценарии спального района 100 000 кв. м мы переводим из жилой в общественно-деловую функцию. При разовых затратах бюджета на содержание городской среды и социальное обеспечение жителей в 0,9 млрд руб. ежегодные доходы бюджета составят уже 1,3 млрд руб. от созданных мест приложения труда. Формируется более сбалансированный сценарий, который обеспечивает бюджетную самодостаточность территорий в долгосрочной перспективе и выводит инвесторов на приемлемый уровень доходности. Важно, что, руководствуясь соображениями экономической эффективности, мы также получаем гораздо более экологичную среду: за счет формирования смешанной застройки, когда места проживания, приложения труда и предоставления городских услуг размещены в шаговой доступности, значительно снижается

потребность в использовании транспорта и создаются условия для комфортного перемещения пешком, на велосипедах и средствах индивидуальной мобильности.