Вопросы финансово-экономического обоснования проектов комплексного развития территорий

А.Я. Гершович
руководитель проекта направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Александра Яковлевна Гершович,

Введение

Механизм комплексного развития территорий (далее также – КРТ) в России активно развивается в последние несколько лет. В существующей сегодня форме этот механизм был урегулирован Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Редевелопмент территорий города с помощью механизма КРТ приводит к ряду положительных эффектов для всех заинтересованных сторон (город, жители, бизнес). Проекты КРТ способствуют улучшению городской среды, архитектурных, планировочных и иных характеристик преобразуемых территорий. Также они позволяют привлечь частное финансирование для решения проблемы расселения ветхого и аварийного жилья, способствуют росту капитализации недвижимости на таких территориях.

В 2021–2022 годах практически во всех регионах Российской Федерации велась активная работа по принятию всей необходимой нормативной правовой базы для реализации проектов КРТ. В одних городах уже отобраны первые территории для комплексного развития, в других – началась реализация проектов КРТ.

Проведенный Фондом «Институт экономики города» анализ решений о КРТ показал, что такие решения приняты в отношении территорий 37 субъектов Российской Федерации (по состоянию на 23 сентября 2022 года). Общее количество таких решений – 108, в том числе принято 50 решений о КРТ жилой застройки (46 процентов от общего числа), 30 – нежилой застройки (28%) и 28 – незастроенных территорий (26%) [1].

При этом использование рассматриваемого механизма не может быть повсеместным, поскольку Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) к проектам КРТ установлены определенные требования. Для того чтобы механизм работал и способствовал развитию города, он может применяться преимущественно в крупных городах, экономика которых действительно позволит эффективно реализовать такие проекты. В связи с этим очень важно еще на стадии подготовки проекта для принятия решения о КРТ проводить пространственно-экономическое моделирование для выбора экономически эффективных проектов и подготовки их финансово-экономического обоснования.

[1] Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах. Фонд «Институт экономики города», 2022. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/monitoring_krt_ieg_noyabr_2022.pdf

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,

Финансово-экономическое обоснование проектов КРТ жилой застройки

В соответствии с ГрК РФ финансово-экономическое обоснование решения о КРТ не является обязательным, однако представляется, что отсутствие такого обоснования может привести к выбору экономически нереализуемого проекта.

В части 1 статьи 67 ГрК РФ установлен следующий общий для всех видов КРТ перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

3) предельный срок реализации решения о КРТ;

4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о КРТ или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение;

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации [2], нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Фондом «Институт экономики города» (далее – Фонд ИЭГ) по заказу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ) были разработаны Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки, в том числе Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки (далее – Методические рекомендации) [3]. Краткое описание рекомендуемой методики пространственно-экономического моделирования представлено в следующем разделе настоящей статьи.

В целях проработки градостроительного видения преобразования застройки на территории Методическими рекомендациями рекомендуется подготовка архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ жилой застройки, основные параметры которой рекомендуется включать в решение о КРТ. При подготовке такого мастер-плана рекомендуется проводить пространственно-экономическое моделирование, на основе которого подготовить финансово-экономическое обоснование мастер-плана, которое, в свою очередь, должно стать базой для подготовки финансово-экономического обоснования проекта решения о КРТ жилой застройки. В настоящее время разработка мастер-плана и включение его основных параметров в решение о КРТ не являются обязательными, хотя по итогам анализа актов, принятых

[2] По состоянию на 1 октября 2022 года дополнительные сведения, которые подлежат включению в решение о КРТ, Правительством Российской Федерации не установлены.

[3] Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки. URL: https://xn--p1aee.xn--p1ai/subektam-rf/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/

субъектами Российской Федерации в рамках их полномочий по вопросам КРТ, экспертами Фонда ИЭГ было выявлено, что рядом субъектов Российской Федерации установлено требование об обязательной разработке мастер-плана. При этом субъекты Российской Федерации, как правило, не устанавливают обязательность подготовки финансово-экономического обоснования мастер-плана.

В соответствии с Методическими рекомендациями в финансово-экономическое обоснование мастер-плана предлагается включать:

1) обоснование основных экономических параметров реализации мастер-плана, в том числе обоснование:

- капитальных и операционных расходов на реализацию проекта КРТ жилой застройки, включая расходы на компенсации собственникам недвижимости (потребность в таких расходах оценивается с учетом всех возможных источников финансирования проекта КРТ);
- доходов от реализации проекта КРТ жилой застройки;
- объемов привлечения собственных и заемных средств лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации; объемов привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, в том числе с учетом средств, предоставляемых на цели КРТ жилой застройки Фондом ЖКХ;

2) обоснование эффективности реализации мастер-плана, в том числе:

- анализ прироста капитализации территории после реализации проекта КРТ жилой застройки;
- оценка инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки в целом, а также для лица, с которым будет заключен договор о КРТ жилой застройки, или юридического лица, определенного субъектом Российской Федерации;
- оценка эффективности расходов бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- оценка бюджетной эффективности проекта КРТ жилой застройки (после его реализации).

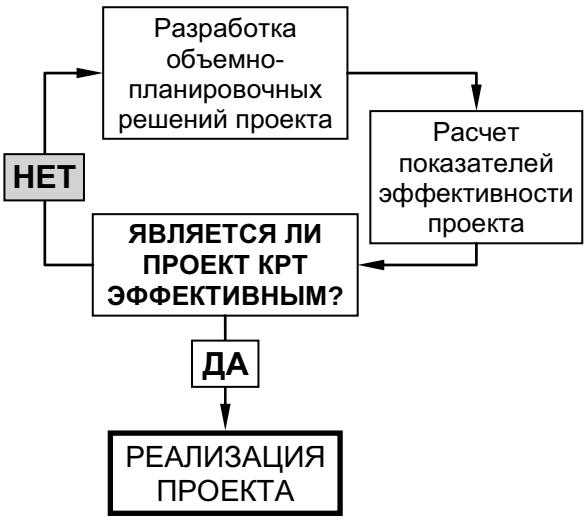
Экономическим принципом проектов КРТ жилой застройки является обеспечение не только приемлемой доходности проекта в целом, но и для всех основных стейкхолдеров – собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), а также лица, которое будет реализовывать проект КРТ, и города. В связи с этим в рамках финансово-экономического обоснования мастер-плана необходимо рассчитать и обеспечить минимальный необходимый прирост стоимости территории (капитализации), который позволит обеспечить минимальные необходимые размеры выгод основных стейкхолдеров. Если проект КРТ будет неприемлем хотя бы для одной группы основных стейкхолдеров, то он не будет реализован либо риски нереализации (блокирования) проекта будут предельно высокими.

Методика пространственно-экономического моделирования проектов КРТ жилой застройки

В рамках настоящего раздела представлены основные аспекты пространственно-экономического моделирования проектов КРТ жилой застройки в соответствии с Методическими рекомендациями, которое имеет итерационный характер (см. рис.).

Если по результатам оценки показателей инвестиционной эффективности проекта КРТ жилой застройки проект является неудовлетворительным по значениям оцениваемых показателей (например имеет отрицательную или низкую доходность, слишком длинный срок окупаемости), то необходим

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,



Итерационный принцип моделирования проекта КРТ жилой застройки [4]

пересмотр объемно-планировочных решений проекта КРТ жилой застройки (мастер-плана).

Расчетная модель включает пять основных разделов:

1) раздел «Базовые параметры» – определение базовых параметров проекта, форм компенсации и долей граждан, которые их получат;

2) раздел «Исходные данные» – сбор всей необходимой информации о территории, где планируется реализация проекта;

3) раздел «Градостроительная модель» – определение максимального значения объемов будущей застройки и ее структуры, построение градостроительной модели;

4) раздел «Экономическая модель» – расчет эффективности реализации проекта по методу дисконтированных денежных потоков, построение экономической модели;

5) раздел «Калькулятор чувствительности» – разработка методики для выявления чувствительности показателей эффективности проекта от планировки и форм компенсации лицам, которых затрагивает проект.

Каждый из этих разделов представляет собой, по сути, отдельную страницу документа в формате Excel.

В рамках раздела «Базовые параметры» определяются:

- год начала реализации проекта КРТ жилой застройки;
- срок реализации проекта;
- площадь территории комплексного развития;
- формы компенсации при переселении граждан из аварийного и ветхого жилья на территории и доли граждан, которые их получат;
- коэффициент равнозначности жилого помещения, предоставляемого таким гражданам (в случае если актом субъекта Российской Федерации предусмотрено предоставление гражданам равнозначного жилого помещения [5]).

В разделе «Исходные данные» приводятся все основные характеристики исходной территории, необходимые для дальнейших расчетов, рыночные показатели, параметры затрат проекта, налоговые ставки, макроэкономические показатели и прочие.

В разделе «Градостроительная модель» приведены типовые модельные балансы территории и застройки в отношении трех типов территорий (в модели представлены конкретные расчеты параметров застройки в отношении территорий площадью 2,5, 5 и 10 гектаров). В зависимости от площади потенциальной территории развития могут использоваться предлагаемые варианты.

В разделе «Экономическая модель» проводится расчет эффективности реализации проекта КРТ жилой застройки в соответствии с моделью дисконтированных денежных потоков DCF. В таблице 1 (см. с. 12) представлены структура экономической модели и содержание ее блоков.

Последний раздел «Калькулятор чувствительности» позволяет сравнивать по-

[4] Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки. https://xn--p1aee.xn--p1ai/subektam-rf/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/

[5] В соответствии с частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,

Таблица 1*

Структура и содержание раздела «Экономическая модель» в рамках пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки

Номер и название блока	***Содержание блока***
1. Существующие и планируемые параметры застройки территории	1. Определяются сроки и объемы сноса существующей жилой и нежилой застройки 2. Устанавливается очередность и объемы ввода всех объектов капитального строительства, помещений в таких объектах (многоквартирные дома, нежилые коммерческие помещения, объекты социальной инфраструктуры)
2. Параметры инвестиционных и иных расходов	1. В этом блоке содержатся параметры, которые необходимы для перехода от физических показателей блока 1 к финансовым показателям последующих блоков (стоимость строительства, стоимость покупки и аренды недвижимости в районе реализации проекта) 2. Все данные блока 2 должны ссылаться на исходные данные блока 1 в базовом периоде 3. Для каждого года прогнозирования рассчитывается значение цены, скорректированное на прогноз индекса цен (рекомендуется индексировать все ценовые и удельные стоимостные показатели на уровень инфляции ежегодно)
3. Расходы на компенсации собственникам недвижимости	1. Рассчитывается площадь жилья для каждого вида компенсации исходя из процентного распределения между формами компенсации, которые были выбраны в разделе модели «Базовые параметры проекта» 2. Рассчитывается стоимость расходов на компенсации 3. Моделируются расходы регионального или местного бюджета на реализацию проекта в том числе за счет средств Фонда ЖКХ
4. Капитальные и операционные расходы	1. На основе показателей блока 1 о площади ввода объектов капитального строительства в каждый год и блока 2 об удельной стоимости строительства рассчитываются ежегодные расходы на строительство всех объектов, а также инфраструктуры 2. К суммарным расходам прибавляются расходы на компенсации, предоставление жилья внаем для переселяемых граждан, а также на уплату лицом, с которым договор о КРТ жилой застройки заключается по итогам аукциона, цены права на заключение такого договора
5. Доходы	На основе показателей блока 1 о площади ввода объектов капитального строительства в каждый год и блока 2 об удельной стоимости строительства осуществляется расчет доходов лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки (далее – застройщик): • от продажи жилья; • от продажи нежилых помещений (первые этажи в многоэтажной жилой застройке); • от продажи коммерческих объектов; • от продажи парковочных мест

* Здесь и далее, если не указано иное, объект (таблица или рисунок) создан автором.

6. Структура финансирования	1. В этом блоке необходимый объем финансирования (блок 4) распределяется между следующими источниками: • собственные средства застройщика; • заемные средства (проектное банковское финансирование); • средства от продажи недвижимости; • бюджетные средства, в том числе средства Фонда ЖКХ 2. Также в рамках модели могут быть предусмотрены иные государственные (муниципальные) субсидии застройщику
7. Налоги	1. Налоговые платежи застройщика, подлежащие уплате в бюджет в период реализации проекта: • налог на прибыль; • НДС 2. Налоговые платежи, которые будут поступать от собственников и арендаторов недвижимости на территории проекта: • налог на имущество физических лиц; • налог на имущество организаций – собственников нежилых коммерческих помещений, встроенных и отдельно стоящих объектов; • земельный налог на собственников нежилых коммерческих встроенных и отдельно стоящих объектов в случае, если земельные участки находятся в их собственности; • налог при упрощенной системе налогообложения для предприятий торговли и услуг, осуществляющих деятельность на первых коммерческих этажах многоквартирных домов или в отдельно стоящих коммерческих объектах
8. Показатели инвестиционной эффективности	Приводится расчет классических показателей эффективности инвестиционного проекта: • индекс прибыльности (PI) проекта без учета дисконтирования; • индекс прибыльности (PI) проекта с учетом дисконтирования; • внутренняя норма доходности (IRR); • дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPBP); • чистая приведенная стоимость проекта (NPV); • индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства) с учетом дисконтирования; • индекс прибыльности (PI) для инвестора (на вложенные средства) без учета дисконтирования
9. Показатели бюджетной эффективности и эффективности для экономики города	В этом блоке предусматривается расчет: 1) потока будущих налоговых доходов бюджета города (налог на имущество физических лиц, земельный налог), а также потока будущих расходов бюджета города на содержание новой публичной инфраструктуры (социальной, транспортной, инженерной, объектов благоустройства), расчет их разницы (чистых доходов бюджета); 2) потока будущих налоговых доходов бюджета субъекта Российской Федерации (налог на имущество организаций, налог на доходы по упрощенной системе налогообложения); 3) совокупных доходов резидентов территории и их спроса на товары и услуги на территории, а также доходов бюджета от налогов на такую деятельность

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,

Окончание таблицы 1

10. Анализ капитализации территории и распределения выгод от проекта между стейхолдерами	Этот блок включает: 1) расчет общей капитализации (стоимости недвижимости) на территории до и после реализации проекта КРТ жилой застройки; 2) расчет распределения выгод (прироста капитализации) от проекта КРТ жилой застройки между основными стейкхолдерами
11. Показатели эффективности расходов бюджетов и Фонда ЖКХ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда	Этот блок включает следующие показатели: • расходы Фонда ЖКХ; • расходы Фонда ЖКХ в расчете на 1 квадратный метр расселяемого аварийного жилья; • отношение расходов Фонда ЖКХ в расчете на 1 квадратный метр расселяемого аварийного жилья к нормативной стоимости 1 квадратного метра жилья; • расходы Фонда ЖКХ в расчете на 1 расселяемую жилую единицу

казатели эффективности реализации проекта КРТ жилой застройки в зависимости от изменения ключевых параметров:

- этажность;
- объемы бюджетного финансирования;
- формы компенсации;
- ставки дисконтирования;
- доли компенсируемых Фондом ЖКХ затрат застройщика на расселение аварийного жилищного фонда;
- цены права на заключение договора о КРТ жилой застройки на аукционе и т. д.

Ключевой задачей пространственно-экономического моделирования, как уже отмечалось, является обоснование целесообразности реализации конкретного проекта КРТ жилой застройки. При этом в Методических рекомендациях предлагается не только использовать для принятия решения показатели инвестиционной эффективности (блок 8), но и рассчитывать еще три группы показателей (блоки 9–10):

- показатели эффективности для бюджета и экономики города (для бюджета города реализация проекта КРТ жилой застройки не должна приводить к созданию отрицательных потоков чистых налогов в будущем, например, когда расходы бюджета на содержание новой инфраструктуры будут превосходить налоговые доходы, генерируемые территорией);
- показатели эффективности для собственников недвижимости (денежная компенсация за старый объект или текущая рыночная цена предоставленного взамен старого нового объекта должна быть выше текущей рыночной цены старого объекта, то есть выгода от участия в проекте КРТ жилой застройки должна превышать выгоду от продажи недвижимости в текущих рыночных условиях при отсутствии проекта);
- показатели эффективности бюджетных расходов на переселение из аварийного жилья в том числе за счет средств Фонда ЖКХ (удельные расходы на переселение (в расчете на 1 квадратный метр) должны быть ниже нормативной стоимости 1 квадратного метра жилья, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации).

Таким образом, разработанная модель позволяет решить следующие задачи:

1) провести оценку реализуемости проектов КРТ жи-

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,

лой застройки с привлечением частных инвестиций в отношении потенциальных территорий развития;

2) оценить необходимый общий объем финансирования проекта, а также потребность в бюджетных средствах, в том числе за счет средств Фонда ЖКХ, предоставляемых на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в целях повышения привлекательности таких проектов для частных инвесторов;

3) в соответствии с ограничениями бюджетных источников спланировать очередность и сроки реализации проектов КРТ жилой застройки и обеспечить адекватный учет таких сроков в процессе бюджетного планирования;

4) подготовить финансово-экономическое обоснование архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ и решения о КРТ жилой застройки;

5) сформировать план проведения торгов на право заключения договора о КРТ жилой застройки, обоснованно определить условия таких торгов, включая начальную цену при проведении торгов в форме аукциона, а также распределение обязательств между публичной стороной и застройщиком в проекте договора о КРТ жилой застройки, что позволит повысить привлекательность проектов КРТ жилой застройки для частных застройщиков-инвесторов.

Примеры пространственно-экономического моделирования проектов КРТ жилой застройки

В настоящем разделе представлены результаты пространственно-экономического моделирования для трех различных по площади территорий (малая, средняя и большая), для каждой из которых также рассматриваются несколько вариантов застройки в рамках реализации проектов КРТ жилой застройки.

В таблице 2 представлены исходные

Таблица 2

Характеристики исходных территорий, в отношении которых планируется реализации проекта КРТ жилой застройки

Характеристика	***Размер***		
	малая (2,5 га)	*средняя (5 га)*	*большая (10 га)*
БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ (ПО ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)			
Общая площадь территории, га	2,5	5,0	10,0
в том числе площадь: жилой застройки, га	2,3	4,6	9,2
нежилой (коммерческой) застройки, га	0,1	0,1	0,2
территории, занятой объектами социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники, больницы, иные), га	0,0		
территорий общего пользования, включая улично-дорожную сеть, скверы, парки и т. п., га	0,2	0,3	0,6
БАЛАНС ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ (ПО ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)			
Общая площадь жилых и нежилых помещений в существующей застройке, тыс. кв. м	5,2	10,3	20,6
Коэффициент плотности застройки (брутто), кв. м суммарной поэтажной площади здания на 1 кв. м земельного участка	0,3		

данные по трем условным территориям (предполагается, что все жилые и нежилые здания на территориях будут снесены). Плотность застройки (брутто) на рассматриваемых условных территориях составляет 0,3 квадратных метра суммарной поэтажной площади здания на 1 квадратный метр земельного участка.

В рамках Методических рекомендаций предлагаются сценарии застройки в зависимости от площади территории. Структура по площади жилья и нежилых зданий, социальной инфраструктуры, площади озелененных территорий, улично-дорожной сети рассчитывается на основе принятых в России нормативов или средних показателей исходя из анализа практики реализации проектов КРТ.

Основные параметры моделируемых проектов застройки представлены в таблицах 3 и 4. На каждой территории предлагается рассмотреть два варианта застройки – среднеэтажная и многоэтажная. В рамках среднеэтажной застройки предполагается, что плотность застройки возрастает в 4–5 раз, а в многоэтажной – в 9–10 раз. Также проекты различаются по доле финансирования инфраструктуры (социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры) за счет бюджетных средств. Так, на малой территории оба варианта (среднеэтажная или многоэтажная застройка) не предполагают бюджетного финансирования инфраструктуры. Для средней и большой территории предполагается финансирование инфраструктуры за счет бюджетных средств при многоэтажной застройке в объеме 50 и 100 процентов соответственно, а при среднеэтажной застройке – не предполагается.

В таблице 4 представлены балансы застройки по площади территории для всех рассматриваемых вариантов застройки территорий при КРТ жилой застройки. Основным отличием таких балансов является то, что в проектах с многоэтажной застройкой выше доля площади территории, занимаемой социальными объектами, но при этом меньше доля площади, занимаемой озелененными территориями. По остальным видам застройки структура по площади территории совпадает как между разными проектами застройки на территориях

Таблица 3

Типы моделируемых проектов застройки при КРТ жилой застройки

Территория, этажность застройки	***Плотность застройки * (рост, разы)***	***Этажность и объем застройки, этажи и кв. м***	***Финансирование инфраструктуры за счет бюджетных средств, %***	***Численность населения, человек***
Малая, многоэтажная	2,2 (8,5)	9 этажей 54 000	0	1 296
Малая, среднеэтажная	1,2 (4,8)	5 этажей 30 000		720
Средняя, многоэтажная	2,4 (9,2)	9 этажей 108 000		2 448
Средняя, среднеэтажная	1,4 (5,4)	5 этажей 60 000	50	1 360
Большая, многоэтажная	2,4 (9,2)	10 этажей 210 000	0	4 760
Большая, среднеэтажная	1,3 (4,2)	5 этажей 105 000	100	2 380

* Количество квадратных метров суммарной поэтажной площади здания на 1 квадратный метр земельного участка.

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,

Таблица 4

Баланс застройки по площади территории для модельных проектов КРТ жилой застройки, %

Объект проекта КТР	***Территория***		
	малая (2,5 га)	*средняя (5 га)*	*большая (10 га)*
Жилая застройка	40 *		35
Улично-дорожная сеть (УДС), включая наземные парковочные места в составе УДС	30		
Инженерная инфраструктура	2	1	
Озелененная территория общего пользования	21 / 24 **	17 / 20	14 / 22
Отдельно стоящие коммерческие объекты	0	6	4
Социальная инфраструктура	7 / 4	6 / 3	16 / 8

* Указание в ячейке одной цифры означает, что показатели одинаковые для обоих проектов (здесь и далее – Проект 1 – многоэтажная застройка, Проект 2 – среднеэтажная; см. табл. 3).
** Доля для Проекта 1 / доля для Проекта 2.

одинаковой площади, так и практически между территориями разной площади.

В таблице 5 представлены основные показатели эффективности модельных проектов по всем рассматриваемым территориям различного размера и вариантам их застройки в рамках проектов КРТ жилой застройки. В целях сопоставимости приведенных в таблице 5 показателей эффективности вариантов использовались одинаковые значения иных показателей, которые представлены в исходной модели Excel, размещенной на сайте Фонда ЖКХ в рамках Методических рекомендаций [6].

Следует отметить, что приведенные показатели не являются исчерпывающими для принятия решения о реализации проекта КРТ жилой застройки. В рамках Методических рекомендаций предлагается руководствоваться более широким набором показателей эффективности.

Сравним рассматриваемые варианты проектов застройки на малой территории. В силу предполагаемого отсутствия в таких проектах бюджетного финансирования инфраструктуры при среднеэтажной застройке проект КРТ оказывается менее эффективным по показателю индекса прибыльности с учетом дисконтирования (2%), чем при многоэтажной застройке (15%). Однако среднеэтажный проект на малой территории по этому критерию все равно остается эффективным, поскольку этот индекс имеет положительное значение (в соответствии с Методическими рекомендациями положительное значение индекса прибыльности с учетом дисконтирования свидетельствует о состоятельности проекта). Прогнозируемый совокупный спрос на товары и услуги в районе проживания населения – резидентов территории – при снижении этажности также снижается в силу уменьшения численности населения. Чистые доходы бюджета города после реализации проекта, которые являются отрицательными для обоих вариантов застройки, в проекте со среднеэтажной застройкой более приемлемы. Чистые доходы бюджета региона, напротив, в обоих вариантах застройки положительные и выше при многоэтажной застройке. При обоих вариантах застройки обеспечивает-

[6] Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки. https://xn--p1aee.xn--p1ai/subektam-rf/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/

Таблица 5

*Сравнение показателей эффективности модельных проектов КРТ **

Объект проекта КТР		***Территория***		
		малая (2,5 га)	*средняя (5 га)*	*большая (10 га)*
Индекс прибыльности проекта с учетом дисконтирования		15 / 2	17 / 10	18 / 11
Совокупный спрос населения (резидентов территории) на товары и услуги в районе проживания в год завершения проекта в текущих ценах, млн р.		184 / 102	348 / 193	676 / 338
Чистые доходы бюджета в год завершения проекта, млн р.	город	-7 / -4	-12 / -6	-24 / -11
	регион	23 / 13	79 / 55	140 / 86
КАПИТАЛИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ (СТРУКТУРА), МЛН Р.				
Стоимость новых зданий, инфраструктуры, благоустройства территории, млн р.		2 550 / 1 416	5 628 / 3 382	10 592 / 5 679
Стоимость нового жилья и объем компенсаций для жителей территории, переселяемых из сносимых домов, и собственников нежилых помещений, млн р.		533 / 533	1 065 / 1 065	2 130 / 2 130
Максимальная чистая прибыль застройщика от реализации проекта с учетом упущенной выгоды, млн р.		1 056 / 384	2 330 / 925	4 450 / 1 280
Доходы бюджета от налога на прибыль и НДС, млн р.		426 / 203	947 / 526	1 717 / 896

* См. примечание к таблице 4.

ся рост капитализации территории (в рамках Методических рекомендаций через такой показатель предлагается оценивать получение выгод всеми заинтересованными сторонами проекта КРТ жилой застройки), но при среднеэтажной застройке рост капитализации ниже, чем при многоэтажной застройке.

Таким образом, по совокупности таких оценок вариант среднеэтажной застройки можно оценить как вполне приемлемый с точки зрения того, что такой вариант характеризуется более комфортной городской средой, что лучше как для города, так и для будущих жителей на территории комплексного развития.

В отличие от малой территории для средней территории и большой территории в целях повышения инвестиционной привлекательности проектов с более комфортной среднеэтажной застройкой рассмотрен вариант бюджетного финансирования развития инфраструктуры при такой застройке в размере 50 и 100 процентов соответственно. Такая дополнительная бюджетная поддержка позволяет повысить индекс прибыльности с учетом дисконтирования с 6 до 10 процентов в отношении средней территории и с 4 до 11 процентов в отношении большой территории. Такое дополнительное финансирование позволяет несколько сократить разрыв между значением индекса прибыльности с учетом дисконтирования при более комфортной среднеэтажной застройке и при многоэтажной застройке (значение последнего на средней территории составляет 17 процентов, а на большой – 18 процентов).

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91,

Остальные соотношения оценок при многоэтажной и малоэтажной застройке средней территории и большой территории аналогичны соотношению оценок для малой территории.

Такое моделирование в рамках условных примеров показывает, что экономическая эффективность многоэтажной застройки на территории комплексного развития по всем рассмотренным оценкам, кроме чистых доходов бюджета города после реализации проекта, выше, чем при среднеэтажной застройке. Однако среднеэтажная застройка является более комфортной для городской среды, и проекты со среднеэтажной застройкой также могут быть эффективными.

Заключение

Задача финансово-экономического обоснования при принятии решений о КРТ жилой застройки, безусловно, необходимый элемент эффективной реализации таких решений даже в условиях отсутствия такого требования в федеральном законодательстве или в нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации. Описанная в статье модель пространственно-экономического моделирования позволяет как провести оценку целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки на самой первой, предварительной, стадии, так и оценить экономическую эффективность предлагаемого мастер-плана преобразования территории и подготовить финансово-экономическое обоснование проекта решения о КРТ жилой застройки.

Рассмотренные в статье условные примеры проектов КРТ жилой застройки на различных по площади территориях, на которых планируется реализовать проекты среднеэтажной или многоэтажной застройки, демонстрируют возможности экономической оценки таких проектов с помощью пространственно-экономического моделирования и подходы к интерпретации таких оценок. В частности, такие условные модельные расчеты показывают, что для обеспечения состоятельности проекта КРТ, по крайней мере по большинству показателей, нет необходимости повышать плотность застройки в 10 раз, поскольку даже среднеэтажная застройка (до 5 этажей) при увеличении плотности в 4–5 раз может обеспечить состоятельность проекта, а главное, комфортную городскую среду на преобразованной территории.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах. Фонд «Институт экономики города», 2022. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/monitoring_krt_ieg_noyabr_2022.pdf

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки. URL: https://xn--p1aee.xn--p1ai/subektam-rf/kompleksnoe-razvitie-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/

5. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».