

Финансово – экономическое обоснование градостроительного проекта

Климов Дмитрий Валерьевич

Основные определения

- **Градостроительное проектирование** занимается пространственной конфигурацией, внешним обликом и функциональностью элементов городов или иных населенных пунктов. Градостроительное проектирование является дисциплиной, находящейся на стыке и синтезирующей подходы городского (урбанистического) планирования, ландшафтного дизайна и архитектуры. Градостроительное проектирование требует понимания **политических, социальных и экономических факторов**.
- **Экономические обоснования** в градостроительстве и территориальной планировке — сведения об экономике, которые необходимо знать и использовать в ходе **градостроительного** и территориального прогнозирования, нормирования, проектирования для учета экономических реалий и оптимизации экономических последствий принимаемых решений. Экономические обоснования и расчеты позволяют получить представление о **затратах**, с одной стороны, и ожидаемых **доходах и выгодах**, которые будут получены в результате реализации проектного решения, с другой.

- **Стоимость строительства** в градостроительстве и территориальной планировке определяется по укрупненным показателям и включает затраты на освоение территории и эксплуатационные расходы.
- **Затраты на освоение территории** включают стоимость затрат, предшествующих началу строительства — затраты на отвод участка, инженерную подготовку территории, прокладку уличной сети, инженерное оборудование. Отвод участка включает затраты на вертикальную планировку территории и выплату компенсаций за сельскохозяйственные культуры, снос построек, перенос высоковольтных линий электропередач, другие расходы.
- **Эксплуатационные расходы** рассчитываются по прогнозным данным о затратах, необходимых для функционирования градостроительного объекта, и о доходах, которые ожидаются в результате взимания платы за землю (земельный налог, плата за аренду).
- **Сравнение различных вариантов развития** может производиться на имитационных математических **моделях**, абстрагированных от содержания элементов системы и имитирующих ее поведение в некоторой среде. Изменяя условия (например, поля расселения, этажность застройки, средства сообщения), можно наблюдать вероятностные модификации поведения реальной системы.

Социально ориентированная рыночная экономика строится на

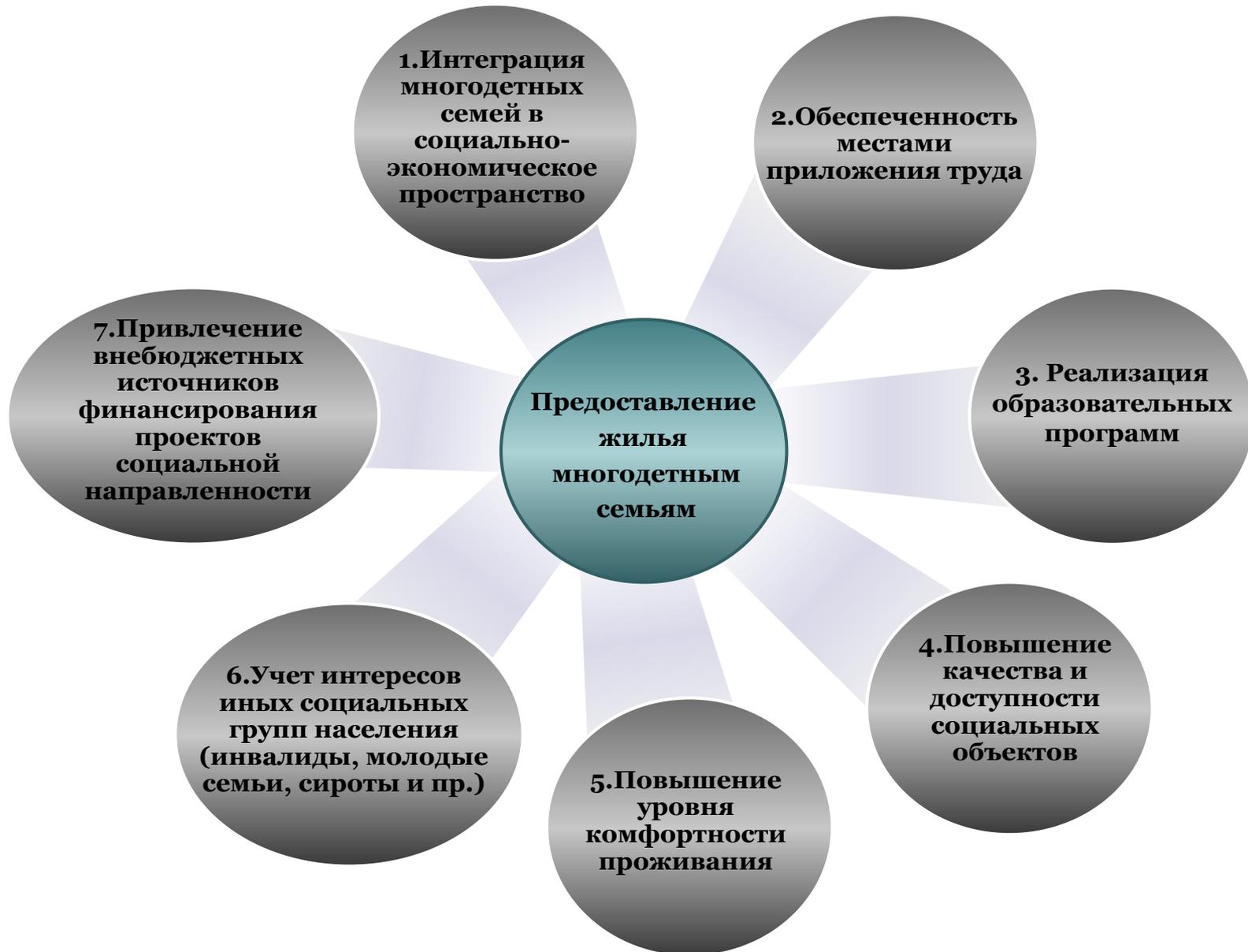
- ✓ принципах конституционных гарантий личных прав и свобод граждан;
 - ✓ свободы предпринимательства, выбора профессии и места работы;
 - ✓ равенства всех форм собственности и гарантий ее неприкосновенности и использования в интересах личности и общества;
 - ✓ обеспечения взаимосвязи благосостояния работника и результатов его труда; социальной защиты нетрудоспособных и других социально уязвимых слоев населения;
 - ✓ социального партнерства (между государством, профсоюзами и союзами предпринимателей).
-
- Структурные преобразования в экономической сфере направлены на **ресурсо- и энергосбережение**, более эффективное использование созданного научно-технического и производственного потенциала и местных ресурсов.

Основные участники инвестиционного процесса



Молодые семьи, инвалиды, сироты и пр.

Основные задачи проекта



Эффекты от реализации проекта

Многодетная семья

- Решение социально-экономического вопроса обеспечения качественным жильем многодетной семьи
- Отсутствие необходимых затрат на строительство дома
- Возможность выбора места постоянного проживания
- Возможность обучения детей по целевым образовательным программам
- Возможность трудоустройства для трудоспособных членов многодетных семей

РФ

- Исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг"
- Исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации»
- Исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 597 «О мерах по реализации социальной политики Российской Федерации»

Субъект

- Возможность предоставления благоустроенного жилья на застраиваемых территориях
- Развитие социальной инфраструктуры высокого уровня
- Снижение бюджетных затрат на проектные работы и инженерную инфраструктуру
- Повышение бюджетных доходов за счет интеграции образовательных программ и производственных технологий на территории субъекта

Инвестор

- Возможность освоения собственных земельных участков под строительство многоквартирного жилья
- Возможность освоения земельных участков региональной собственности под строительство многоквартирного жилья и социальной инфраструктуры
- Снижение затрат на строительство инженерной и социальной инфраструктуры

Базовые принципы, заложенные в Проект

**Принцип
инвариантного
освоения
территорий**

позволит многодетным семьям реализовывать свое право выбора места жительства, что приведет к реализации основной государственной задачи - повышения уровня качества жизни населения, за счет развития культуры и экономики региона.

**Финансово-
экономический и
социальный
баланс интересов
государства,
региона,
муниципального
образования**

при условии внедрения целевых образовательных программ, позволит обеспечить трудоспособных членов многодетных семей рабочими местами с уровнем заработной платы не ниже среднего по региону

**Обеспечение
качества жизни
многодетных
семей**

позволит многодетным семьям свободно интегрироваться в социальное, культурное и экономическое пространство региона

**Отсутствие у членов
многодетных семей
возможности осуществить
строительство на
предоставленных земельных
участках, т.к. 70% таких семей
находятся за чертой бедности**

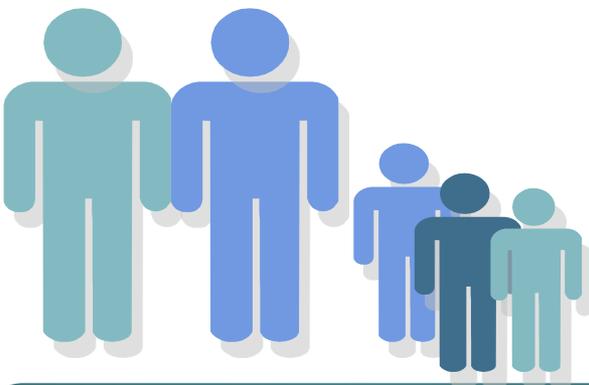
**Низкий уровень
обеспеченности
предоставленных
земельных участков
инженерными
коммуникациями**

**Основные
сложившиеся
проблемы в сфере
поддержки
многодетных
семей**

**Отсутствие возможности у
органов местного
самоуправления
предоставить земельные
участки, ввиду отсутствия
свободных участков на
территории муниципального
образования**

**Отсутствие коммерческой
мотивации у потенциальных
инвесторов в части
строительства социального
жилья, а также у
производственных
объединений в части
предоставления мест
приложения труда**

Концепция взаимодействия участников инвестиционного процесса



Управляющая компания

- Сбор данных о наличии многодетных семей на территории субъектов РФ
- Мониторинг базы данных о наличии земельных участков различных видов собственности
- Формирование предложений для субъектов и муниципальных образований по межмуниципальному взаимодействию
- Формирование предложений для субъектов и муниципальных образований по взаимодействию с частными собственниками земельных участков или инвесторами
- Обладает правом предоставления жилищных сертификатов в установленных случаях

Многодетная семья

Делегирует свое право на получение земельного участка Управляющей компании

РФ

Министерство экономического развития РФ, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, а также Министерство труда и социальной защиты предоставляют информацию для формирования общей базы данных

Субъект

- Предоставляет информацию в управляющую компанию о наличии многодетных семей на территориях субъектов РФ
- Информировует управляющую компанию о возможностях предоставления земельных участков на территориях муниципальных образований
- Взаимодействует с Управляющей компанией по разработке проектной документации и застройке земельного участка

Инвестор

- Подает заявку в управляющую компанию с предложением участия в застройке объекта с социальным обременением
- Взаимодействует с управляющей компанией по разработке проектной документации и застройке земельного участка

Правовые условия реализации Проекта

Универсальная вариативная финансово-экономическая модель для расчета инвестиционной эффективности различных участков на территориях регионов Российской Федерации

Основные направления для проработки

1.
Формирование нормативов предоставления жилья в «обмен» на земельный участок, а также нормативов градостроительного проектирования территорий для проживания многодетных семей

2.
Формирование правового механизма взаимодействия
-многодетная семья
-государство
-регион
-инвестор

3.
Разработка стратегических и программных документов в рамках ФЗ №172 «О стратегическом планировании в РФ»

4.
Расчет бюджетной эффективности от реализации Проекта.
Разработка норм бюджетного софинансирования социального Проекта

Вариативная нормативно-правовая модель для обеспечения и защиты интересов всех участников Проекта

Жилищное строительство и социальная инфраструктура

- Финансово-экономическое обоснование стоимости мероприятий по строительству жилых зданий и по развитию социальной инфраструктуры, необходимых для достижения значений, соответствующих нормативным требованиям, основывается на расчетах сметной стоимости строительства объектов различного назначения по соответствующим нормативам.
- Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная **Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1**, определяет состав сметных нормативов и порядок определения сметной стоимости строительства объектов.

Сметные нормативы – это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, применяемых для определения сметной стоимости строительства объектов (зданий и сооружений) различного назначения.

Сметная норма – это совокупность ресурсов, установленная на принятый измеритель строительных монтажных или других работ.

Сметная норма определяет нормативное количество ресурсов, минимально необходимых и достаточных для выполнения соответствующего вида работ, и является основой для перехода к стоимостным показателям.

- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.08.2014 № 506/пр «О внесении в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, укрупненных сметных нормативов цены строительства для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры» в реестр (Раздел 1. Государственные сметные нормативы) внесен ряд укрупненных нормативов цены строительства (далее – НЦС), включая:
 - Укрупненные нормативы цены строительства «Жилые здания» (НЦС 81-02-01-2017);
 - Укрупненные нормативы цены строительства «Административные здания» (НЦС 81-02-02-2017);
 - Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты народного образования» (НЦС 81-02-03-2017);
 - Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты здравоохранения» (НЦС 81-02-04-2017);
 - Укрупненные нормативы цены строительства «Спортивные здания и сооружения» (НЦС 81-02-05-2017);
 - Укрупненные нормативы цены строительства «Объекты культуры» (НЦС 81-02-06-2017).

- НЦС рассчитаны в ценах на 2017 год для базового района (Московская область).
- Укрупненные нормативы цены строительства представляют собой объем денежных средств (норматив цены строительства), необходимый и достаточный для возведения объектов капитального строительства соответствующего назначения в пересчете на установленную единицу измерения (1 место, 1 посещение в смену, 1 койко-место и т.п.).
- Нормативы цены строительства в НЦС-2017 приводятся для фиксированных значений параметров объектов.
- Например, НЦС 81-02-03-2017 определяет норматив цены строительства для школ на 300, 625, 825 и т.д. мест; НЦС 81-02-01-2017 определяет норматив строительства жилых зданий постоянного проживания различной этажности.

Показатели нормирования, используемые в укрупненных нормативах цены строительства (НЦС-2017), и соответствующие им значения показателей, применяемых в градостроительной практике

Объекты социальной инфраструктуры	Тип учреждения	Обозначение соответствующей части НЦС-2017	Показатель нормирования НЦС-2017	Соответствующее значение показателя градостроительного нормирования
Здравоохранение	Стационар	НЦС 81-02-04-20147	1 койко-место	1 койко-место
	Амбулаторно-поликлинические учреждения		1 посещение в смену	1 посещение в смену
Образование	Дошкольные образовательные учреждения	НЦС 81-02-03-2017	1 место	1 место
	Общеобразовательные учреждения		1 учебное место	1 учебное место
Физкультурно-спортивные сооружения	Спортивные залы	НЦС 81-02-05-2017	1 пос. в смену	10 кв. м общей площади зала
	- стадионы		1 посадочное место	5 кв. м
	- площадки		1 площадка	375 кв. м (25x15)
	Крытые плавательные бассейны		1 пос. в смену	8,5 кв. м площади зеркала воды на 1 чел.
Культурно-досуговые учреждения	Библиотеки общедоступные	НЦС 81-02-06-2017	1 тыс. томов	1 тыс. томов
	Дома культуры		1 зрит. место	1 зрит. место

- Сметная стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры, определяемая в соответствии с укрупненными нормативами цены строительства, не учитывает дополнительные затраты, возникающие в особых условиях строительства (удаленность от существующей инфраструктуры, стесненные условия производства). Связанные с этим затраты следует учитывать дополнительно.
- При расчете стоимости строительства объектов также учтен инфляционный коэффициент 1,1136 и НДС 18%.
- При расчете затрат на строительные-монтажные работы, связанные с реконструкцией объектов социальной инфраструктуры для увеличения емкости действующих объектов, применяются показатели нормативной стоимости, определенные НЦС 81-02-04-2017 с понижающим коэффициентом порядка 0,3–0,4 (в зависимости от типа объекта).
- При определении сметной стоимости строительства в затраты на строительные-монтажные работы согласно НЦС включены затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели, инвентаря.

Помимо этого должны учитываться дополнительные работы и затраты, необходимые для полноценного функционирования объекта.

Объем дополнительных работ и, соответственно, их стоимость в значительной степени варьируются в зависимости от местоположения объекта на территории муниципального образования и планировочной структуры конкретного населенного пункта.

В зависимости от уровня градостроительного освоения окружающих территорий, дополнительные затраты могут составлять от 10 % до 50 % от сметной стоимости строительно-монтажных работ.

Дополнительные затраты при строительстве объектов могут включать:

- стоимость выкупа земельного участка при строительстве новых объектов на землях, не находящихся в региональной или муниципальной собственности;
- затраты на транспортную инфраструктуру – строительство улиц и дорог, парковок и т. д.;
- затраты на инженерную инфраструктуру – проведение коммуникаций, создание генерирующих мощностей (водозабор, котельная);
- затраты на благоустройство и озеленение;
- затраты на перенос коммуникаций в условиях реконструкции и развития ранее застроенных городских/сельских территорий;
- затраты на рекультивацию территории при освоении площадок, ранее использовавшихся в производственных и коммунально-складских целях;
- другие затраты.

- Затраты на выкуп земельного участка могут возникнуть при строительстве новых объектов социальной инфраструктуры на землях, не находящихся в региональной, муниципальной или нераспределенной государственной собственности.
- Дополнительные затраты, учитываемые в сметной стоимости строительства объекта социальной инфраструктуры, определяются в процентах от сметной стоимости СМР:
 - затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру – для расчетов приняты в размере 15 % от СМР;
 - затраты на благоустройство и озеленение – для расчетов приняты в размере 5 % от СМР.
- Затраты на перенос коммуникаций, рекультивацию территории (при развитии застроенных территорий) – в расчетах не используются.
- При реконструкции принимаются в расчет только затраты на проектирование и СМР, затраты на дополнительное инженерное и транспортное обслуживание, благоустройство исключаются.

Если параметр объекта отличается от указанного в таблицах соответствующего НЦС, показатель рассчитывается путем интерполяции по формуле:

$$P_v = P_c - (c - v) * \frac{P_c - P_a}{c - a}$$

Где:

- P_v – рассчитываемый показатель;
- P_a и P_c – пограничные показатели из таблиц сборника;
- a и c – параметр для пограничных показателей;
- v – параметр для определяемого показателя, $a < v < c$.

Пример.

Необходимо рассчитать стоимость строительства поликлиники на 350 посещений в смену:

- Выбираются показатели НЦС на 200 и на 600 посещений в смену соответственно 1212,55 тыс. руб. и 957,58 тыс. руб. на 1 посещение в смену (таблица 04-04-001). Показатель НЦС рассчитывается для объекта, значение количества посещений в смену в котором меньше показателя середины диапазона опубликованных значений:
 - $P_a = 1212,55$ тыс. руб.;
 - $P_c = 957,58$ тыс. руб.;
 - $a = 200$ посещений в смену;
 - $c = 600$ посещений в смену;
 - $v = 350$ посещений в смену.
- Соответственно, $P_v = 957,58 - (600 - 350) \times (957,58 - 1212,55) / (600 - 200) = \mathbf{1116,94}$ тыс. руб.
- Откорректированный показатель умножается на необходимую мощность:
 $1116,94$ тыс. руб. $\times 350 = \mathbf{390927,69}$ тыс. руб.

- Определение величины необходимых инвестиций в строительство, реконструкцию и модернизацию водозаборных сооружений, водопроводных сетей и сооружений на них выполняется с целью обеспечения существующих и новых потребителей качественной питьевой водой в необходимом количестве путём развития систем централизованного водоснабжения.
- Оценка финансовых потребностей для осуществления реконструкции и модернизацию водозаборных сооружений и водопроводных сетей централизованного водоснабжения производится в соответствии с Программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры», «Программами развития жилищно-коммунального хозяйства», «Инвестиционными программами развития систем коммунальной инфраструктуры» муниципальных образований.

- Финансовые потребности для осуществления строительства водозаборных сооружений, водопроводных сетей и сооружений на них выполняется по укрупненным показателям базисной стоимости и по данным сметной стоимости объектов-аналогов с учётом:
 - стоимости оборудования водозаборных сооружений;
 - затрат на строительные-монтажные и пуско-наладочные работы;
 - прочих расходов, в том числе затрат на разработку технико-экономических обоснований и прединвестиционных работ;
 - непредвиденных расходов.

- В стоимость мероприятий по строительству водозаборных сооружений включаются работы по подготовке территории строительства, объекты строительства, основное и вспомогательное оборудование, строительные и монтажные работы, благоустройство и озеленение территории, временные здания и сооружения, проектные и изыскательные работы, налоги и обязательные платежи.

- Таким образом, для условий Московской области принят следующий уровень цен:
 - водозаборные сооружения производительностью до 1,0 тыс. куб. м/сутки - **50,0** млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - водозаборные сооружения производительностью от 1,0 до 5,0 тыс. куб. м/сутки - **18,0** млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - водозаборные сооружения производительностью от 5,0 до 10,0 тыс. куб. м/сутки – **14,5** млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - водозаборные сооружения производительностью от 10,0 до 25,0 тыс. куб. м/сутки и более – **11,0** млн. руб./ тыс. куб. м/сутки.
- Стоимость реконструкции водозаборных сооружений может быть рассчитана также, как процент от стоимости строительства, который принят на уровне **80-50 %**.

- Расчёт финансовых потребностей на строительство водопроводных сетей и сооружений на них выполняется по укрупненным показателям базисной стоимости и по данным цен заводов изготовителей, а также в соответствии с «Государственными сметными нормативами. Укрупненными нормативами цены строительства НЦС 81-02-14-2017 Часть 14. Наружные сети водоснабжения и канализации», утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.06.2017 г. N 936/пр (в редакции приказа Минстроя России от 20.10.2017 г. N 1448/пр) с учётом:
 - стоимости труб и сопутствующего оборудования включая доставку;
 - затраты на строительные-монтажные и пуско-наладочные работы;
 - прочие расходы, в том числе затраты на разработку технико-экономических обоснований и прединвестиционные работы;
 - затраты на восстановительные работы после перекладки сетей (восстановление дорожных покрытий, газонов и т.д.)
 - непредвиденные расходы.

- Оценка финансовых потребностей для осуществления строительства сетей водоотведения с сооружениями на них (канализационные насосные станции) и очистных сооружений бытовых стоков выполняется по аналогии с водоснабжением.
- Для условий Московской области принят следующий уровень цен:
 - очистные сооружения производительностью до 1,0 тыс. куб. м/сутки – 70,0 млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - очистные сооружения производительностью до 5,0 тыс. куб. м/сутки - 30,0 млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - очистные сооружения производительностью от 5,0 до 10,0 тыс. куб. м/сутки – 20,0 млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - очистные сооружения производительностью от 10,0 до 25,0 тыс. куб. м/сутки – 12,0 млн. руб./ тыс. куб. м/сутки;
 - крупные очистные сооружения производительностью более 50,0 тыс. куб. м/сутки – общая стоимость от 2000 млн. руб.

- Определение величины необходимых инвестиций в строительство, реконструкцию и модернизацию централизованных систем теплоснабжения выполнено с целью повышения эффективности производства и транспортировки тепловой энергии, ликвидации дефицита тепловой мощности, снижения выбросов продуктов горения в атмосферу.
- Анализ цен заводов-изготовителей на газовые блочно-модульные котельные показывает, что их стоимость в значительной степени зависит от тепловой мощности котельной, комплектации отечественным или импортным оборудованием и составляет до 9,0 млн. руб./МВт. Стоимость определена в соответствии с НЦС 81-02-19-2017 Сборник 19. Здания и сооружения городской инфраструктуры (Раздел 2). При использовании двух видов топлива: природный газ и дизельное топливо цены возрастают на 15–25 %.

Показатели укрупненного норматива цены строительства. Котельные блочно-модульные на газообразном топливе

Номер п/п	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.
1	до 3 МВт	8332,38
2	от 3 до 5 МВт	4919,55
3	от 5 до 10 МВт	4888,79
4	от 10 до 20 МВт	3848,25
5	от 20 до 30 МВт	3658,70
6	от 30 до 40 МВт	3391,74

Показателями цены строительства на устройство сетей теплоснабжения учтена прокладка инженерных сетей в две нитки.

Анализ цен заводов-изготовителей на трубы стальные с пенополиуретановой изоляцией в стальной оболочке показывает, что их стоимость в значительной степени зависит от диаметра. Стоимость определена в соответствии с НЦС 81-02-13-2017 Сборник 13. Наружные тепловые сети.

- Стоимость газопроводов высокого и среднего давления указана в информационных целях в соответствии НЦС 81-02-15-2017, а также в соответствии с программой Правительства Московской области «Региональная программа газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций Московской области на период 2018-2022 годов», (утв. Постановлением Правительства Московской области от 07.11.2018 № 551-ПГ.

Электроснабжение

- Расчёт стоимости реализации мероприятий приводится в соответствии со следующими документами:
 - для мероприятий регионального значения
 - в соответствии со «Схемой и программой перспективного развития электроэнергетики Московской области на период 2019-2023 годов», Министерства энергетики Московской области, утвержденной Постановлением Губернатора Московской области от 26.04.2018 г. № 184-ПГ;
 - для мероприятий не включенных в «Схему и программу» – по аналогам из инвестиционных программ
 - для мероприятий местного значения, запланированных энергоснабжающими организациями
 - в соответствии с утверждёнными Инвестиционными программами ПАО «МОЭСК» и АО «Мособлэнерго».
 - для мероприятий местного значения, необходимых для обеспечения площадок нового строительства в соответствии с архитектурно-планировочным решением Генерального плана
 - линии электропередачи напряжением 6(10) кВ в соответствии с Укрупнёнными нормативами цены строительства «Наружные электрические сети» (НЦС 81-02-13-2014);
 - распределительные пункты (РП-6(10) кВ), трансформаторные подстанции (ТП-6(10)/0,4 кВ) и распределительные трансформаторные подстанции (РТП 6(10)/0,4 кВ) по аналогам из Инвестиционных программ энергоснабжающих организаций.

Организация поверхностного стока

- Определение величины необходимых инвестиций в строительство и реконструкцию системы дождевой канализации выполняется с целью бесперебойного и качественного отвода дождевых и талых вод, повышения надёжности работы сетей дождевой канализации, а также увеличения срока службы дорожного покрытия на объектах улично-дорожной сети, обеспечения бесперебойной работы транспорта, предотвращения подъёма грунтовых вод, улучшения благоустройства и экологической обстановки в сельском поселении.
- В стоимость мероприятий по строительству и реконструкцию системы дождевой канализации включены работы по подготовке территории строительства, объекты строительства, строительные и монтажные работы, благоустройство и озеленение территории, временные здания и сооружения, прочие работы и затраты, проектные и изыскательные работы, налоги и обязательные платежи.

- Расчёт финансовых потребностей для строительства очистных сооружений поверхностного стока выполняется по укрупненным показателям базисной стоимости и по данным цен заводов изготовителей с учётом:
 - стоимости оборудования очистных сооружений;
 - затрат на строительные-монтажные и пуско-наладочные работы;
 - прочих расходов, в том числе затрат на разработку технико-экономических обоснований и прединвестиционных работ;
 - непредвиденных расходов.

- Анализ цен заводов-изготовителей на очистные сооружения поверхностного стока показывает, что их стоимость зависит от водосборной площади территории, площади газонов, твёрдых покрытий, качественных и количественных характеристик поверхностного стока, а также от способов монтажа оборудования.

- Расчёт финансовых потребностей для строительства сетей дождевой канализации и сооружений на них выполняется по укрупненным показателям базисной стоимости и по данным цен заводов изготовителей, а также в соответствии с «Государственными сметными нормативами. Укрупненными нормативами цены строительства НЦС 81-02-14-2017 Часть 14. Наружные сети водоснабжения и канализации», утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.06.2017 г. N 936/пр (в редакции приказа Минстроя России от 20.10.2017 г. N 1448/пр) с учётом:
 - стоимости труб и сопутствующего оборудования включая доставку;
 - затраты на строительные-монтажные и пуско-наладочные работы;
 - прочие расходы, в том числе затраты на разработку технико-экономических обоснований и прединвестиционные работы;
 - затраты на восстановительные работы после перекладки сетей (восстановление дорожных покрытий, газонов и т.д.)
 - непредвиденные расходы.

Примеры расчета финансово-экономической эффективности

Расчет трех вариантов использования типового земельного участка, площадью 19, 2 га:

В1 Блокированная застройка

- 1**
- Таунхаусы
 - двухэтажные
 - 4-х квартирные
 - с приусадебным участком

- 2**
- Количество членов многодетных семей – 390 человек

- 3**
- Общий жилой фонд – 115 тыс. кв. м
 - Население - 3,1 тыс. человек

- 4**
- Средняя обеспеченность жилищным фондом для многодетных семей – 40 кв.м/человека
 - Средняя обеспеченность жилищным фондом для остальных граждан – 32-35 кв.м/человека

В2 4-х этажная высокоплотная

- 1**
- 4-х этажные дома
 - многосекционные
 - оптимальная доля озеленения

- 2**
- Количество членов многодетных семей – 390 человек

- 3**
- Общий жилой фонд – 82,4 тыс. кв. м
 - Население - 2,3 тыс. человек

- 4**
- Средняя обеспеченность жилищным фондом для многодетных семей – 40 кв.м/человека
 - Средняя обеспеченность жилищным фондом для остальных граждан – 32-35 кв.м/человека

В3 4-х этажная низкоплотная

- 1**
- 4-х этажные дома
 - многосекционные
 - высокая доля озеленения

- 2**
- Количество членов многодетных семей – 390 человек

- 3**
- Общий жилой фонд – 68,8 тыс. кв. м
 - Население - 1,9 тыс. человек

- 4**
- Средняя обеспеченность жилищным фондом для многодетных семей – 40 кв.м/человека
 - Средняя обеспеченность жилищным фондом для остальных граждан – 32-35 кв.м/человека

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ЯХРОМА

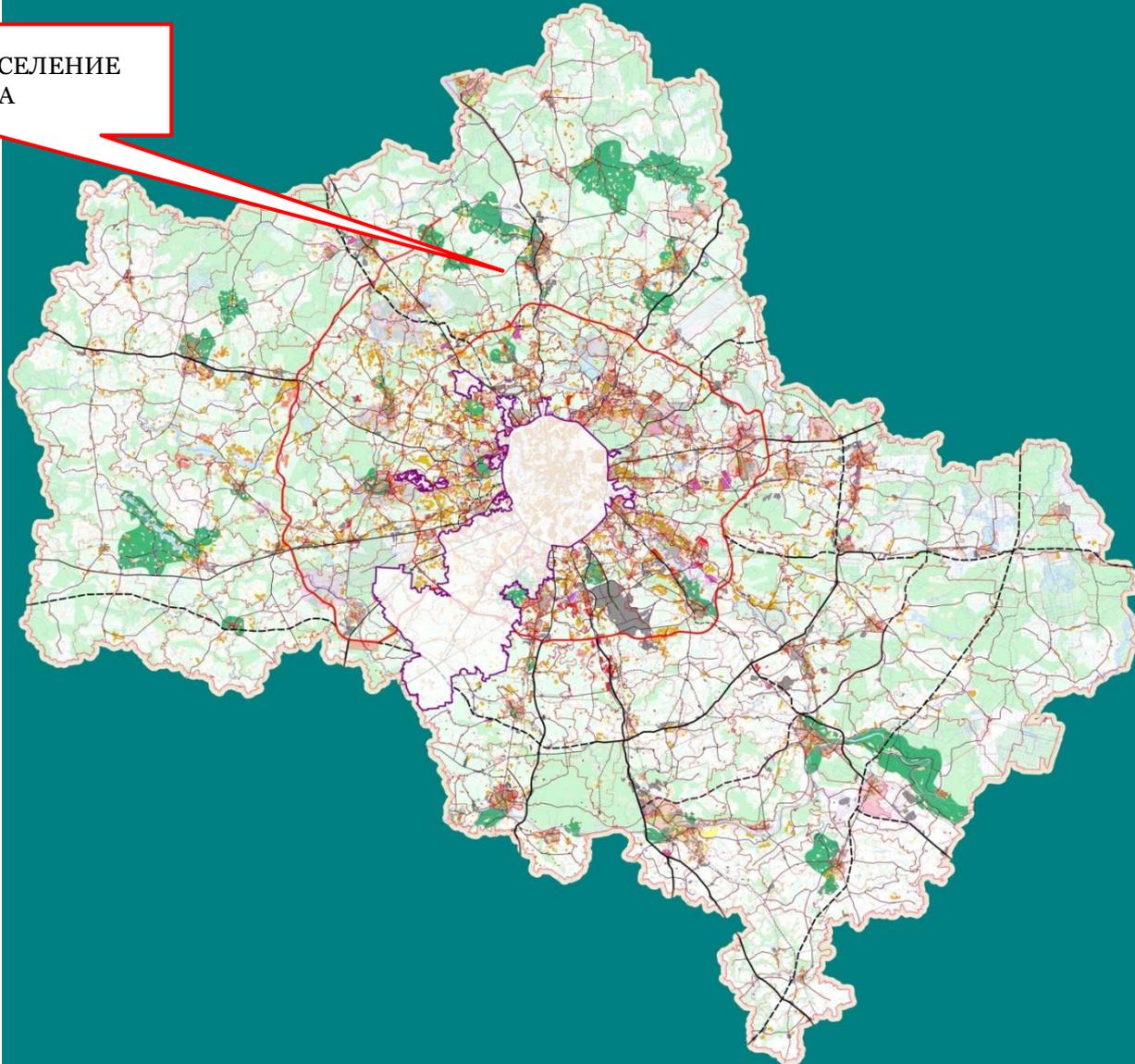
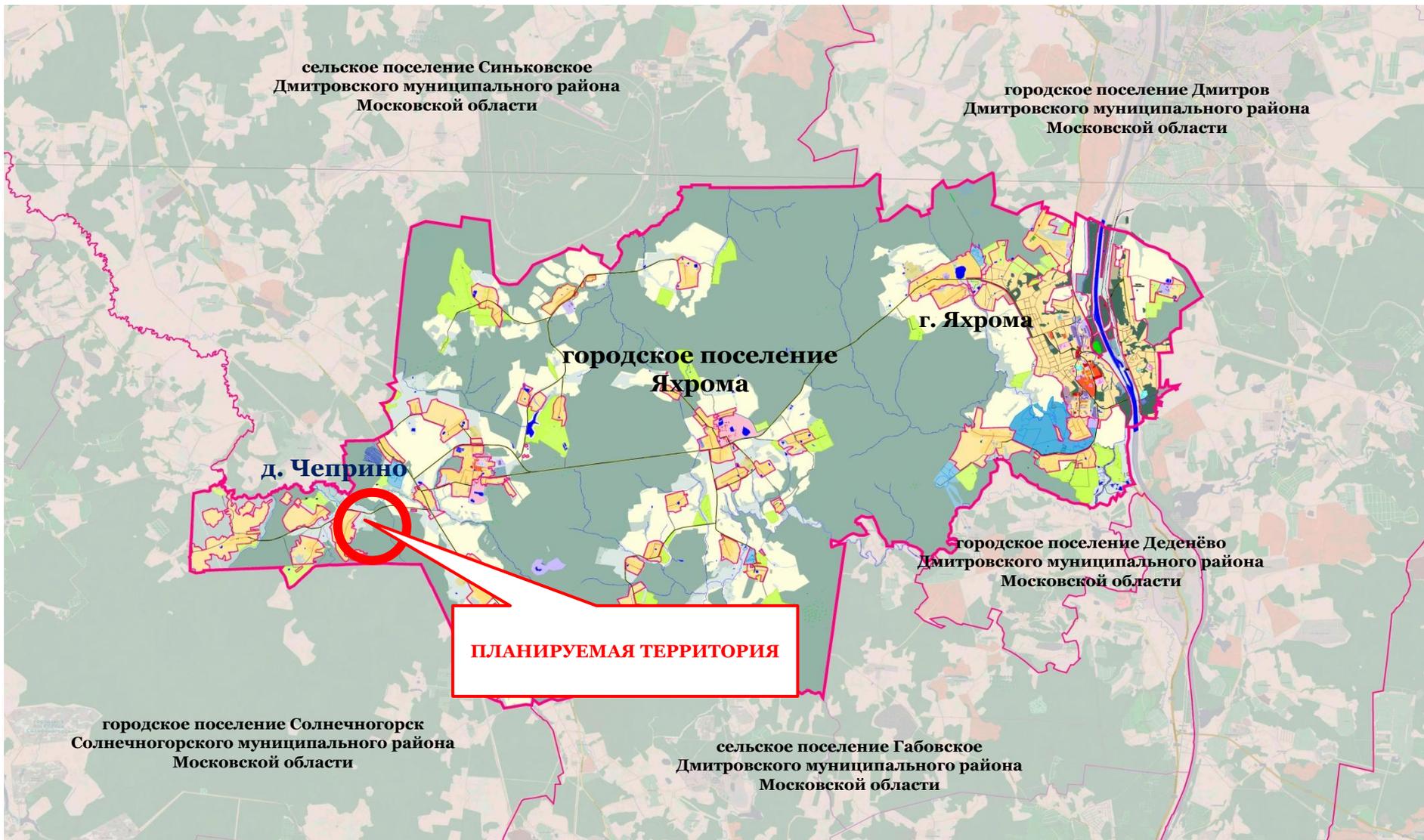
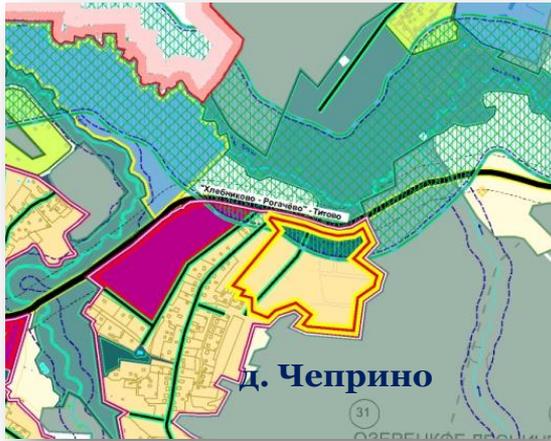


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ДМИТРОВСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ

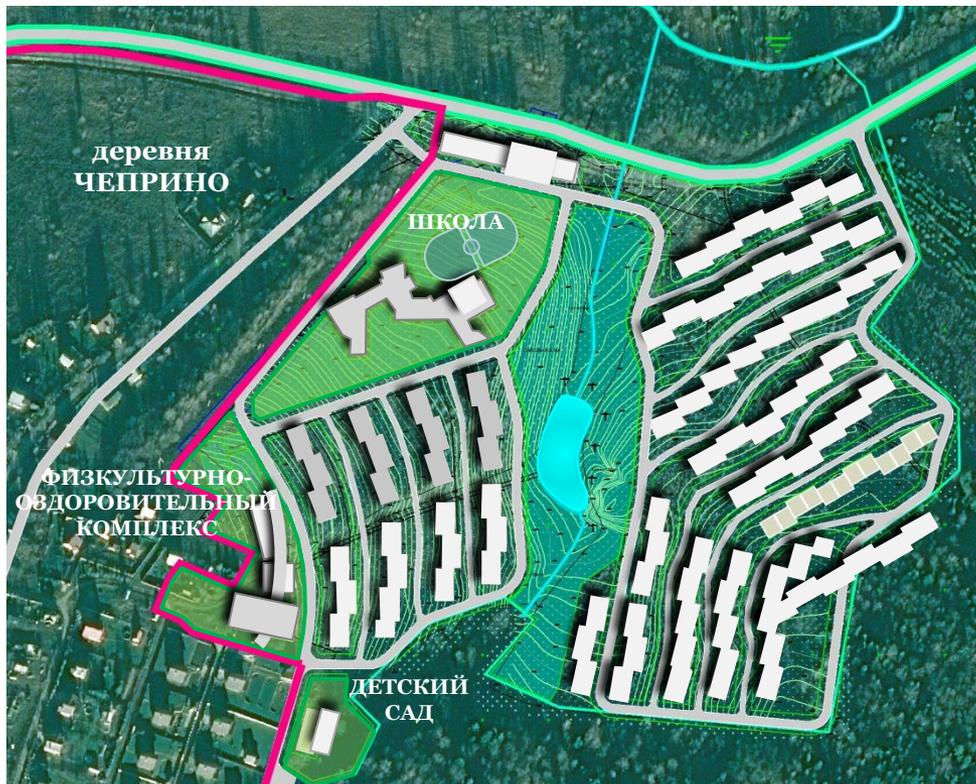


СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ЗОНИРОВАНИЕ



Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Территория участка под размещение жилого района	га	19,2
Площадь жилого фонда	кв.м	14000
Численность населения	человек	350

ВАРИАНТ 1



Вариант 1

Блокированная застройка (таунхаусы) участка площадью 19,2 га



Вариант 1

Блокированная 2-х этажная застройка (таунхаусы)

Основные характеристики проектируемой территории по варианту 1

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Территория участка под размещение жилого района	га	19,2
Максимальный объем жилого фонда	кв.м	115000
Численность населения	человек	3158

Расчет потребности в территориях по варианту 1

Наименование объекта	Нормативный показатель на 1000 жителей	Нормативная потребность	Площадь объекта, га
Детский сад	65 мест	200 мест	1,1
Школа	135 мест	420 мест	1,8
Торговый центр	280 кв.м торговой площади	900 кв.м торговой площади	1,2
Территория благоустройства и озеленения	-	2,25 га	2,25

Расчет затрат по варианту 1

Наименование объекта	Количество объектов	Общая площадь объектов, тыс. кв.м	Себестоимость строительства 1 кв. м, тыс. рублей	Общий объем затрат на строительство объектов, млн. рублей
блокированные жилые дома, всего, в том числе:	280	115,0	29,9	3437,7
для многодетных	39	15,68	29,9	468,8
Школа (строительство)	1	3,8	454,4	159,0
Детский сад	1	1,1	544,47	108,9
Торговый центр	1	0,9	25,99	23,39
Благоустройство и озеленение		22,5	205,83/100 кв. м	12,3
Итого:				3741,3

Структура затрат по варианту 1

Наименование мероприятия	Стоимость мероприятия, млн. руб
<i>Затраты на подготовку предпроектной и проектной документации, а также на организацию рекламы и продаж</i>	288,1
Строительство жилых домов для коммерческой продажи	2968,9
Строительство жилых домов для многодетных	468,8
Строительство объектов социальной инфраструктуры	267,9
Строительство коммерческих объектов	23,39
Благоустройство и озеленение территории	12,3
Итого:	4029,4

Расчет налоговых поступлений в бюджет Московской области

После окончания строительства объектов недвижимости, передачи их “участникам” и регистрации права собственности на “участника” в бюджет Московской Области должны поступать денежные средства в виде налога на недвижимое имущество с физических лиц. Основанием для сбора налога на недвижимое имущество с физических лиц на текущий момент является проект федерального закона №51763-4 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» направлена на включение в НК РФ местного налога на недвижимое имущество физических лиц, который должен заменить налог на имущество физических лиц.

В соответствии с письмом от 18.03.2014г. №03-05-06-02/11728 Заместителя директора Департамента налоговой и таможенной-тарифной политики Сазанова А.В.: Налог на недвижимое имущество с физических лиц является местным налогом, который полностью поступает в местные бюджеты и является основным источником формирования доходной базы местных бюджетов. Средства от уплаты местных налогов, в том числе налога на недвижимое имущество физических лиц, должны направляться на решение социально-экономических задач, связанных с решением вопросов местного значения, определенных Федеральным №131-ФЗ.

Для расчета будущих поступлений в бюджет Московской Области введены допущения:
- Объекты недвижимости с назначением «жилое» будут проданы физическим лицам;

- По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением и приобретением;

- Регистрация права собственности на объекты недвижимости покупателями объектов недвижимости осуществляется в период признания доходов, заложенных в финансовой модели.
- Суммарная инвентаризационная стоимость объектов недвижимости с назначением «жилое», реализуемых в рамках проекта «свыше 1 млн. рублей»;
- Предусмотренные льготы действующим законодательством по налогу на недвижимое имущество с физ. лиц в проекте не учитываются;

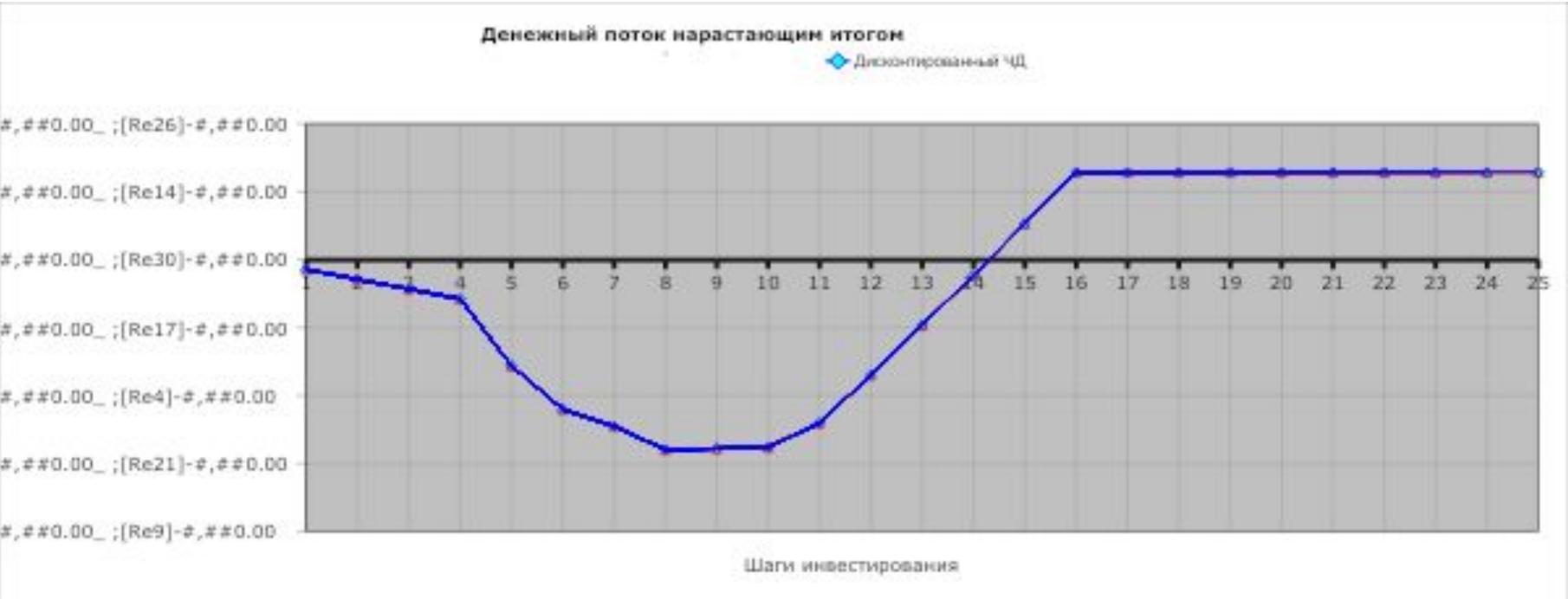
Налоговый период начисления налога	Жилье	Торговый центр	Итого
1	-	-	-
2	30,85	9,36	40,2
3	30,85	-	30,8
4	30,85	-	30,8

Ставки налога в городском поселении Яхроме Дмитровского района Московской области установлены в следующих размерах:

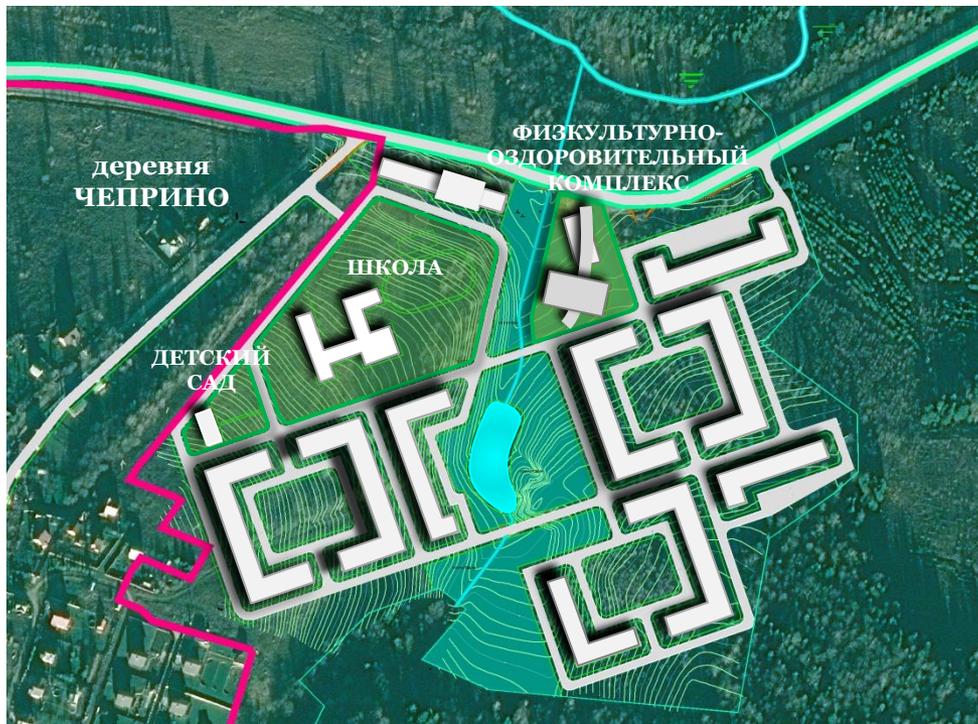
Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор	Ставка налога
До 300 000 рублей (включительно)	0,1 процента
Свыше 300 000 рублей до 500 000 рублей	0,3 процента
Свыше 500 000	2,0процента

Инвестиционная привлекательность проекта

Показатель	Ед. измерения	Без учета инфляции
Основные показатели		
Доходы от продаж	млн.рублей	4674,0
Инвестиционные затраты	млн.рублей	4029,4
Потребность в финансировании, 1 год	млн.рублей	288,1
Срок окупаемости	лет	3,7
IRR	%	19,6%
NPV	млн.рублей	644,6

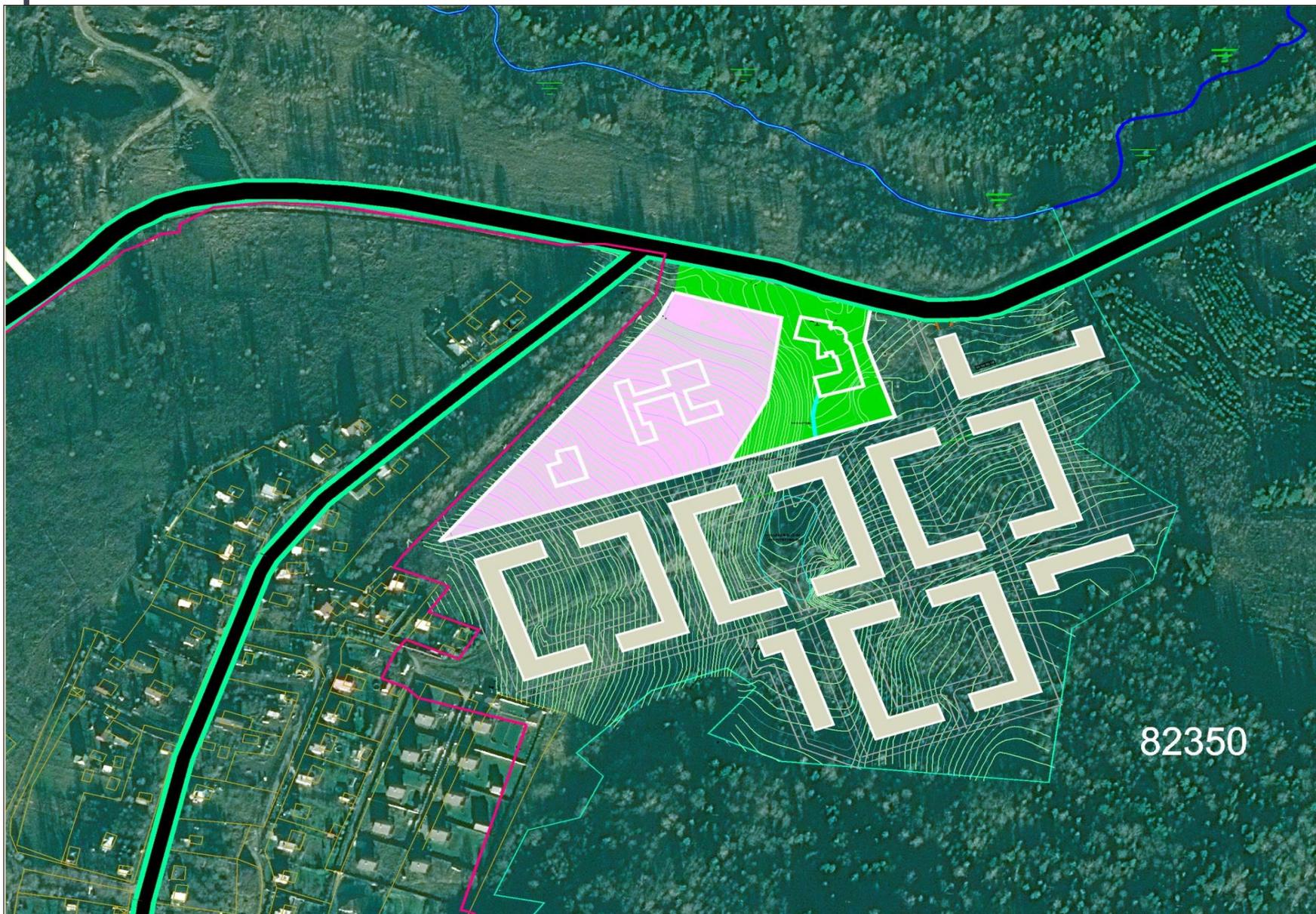


ВАРИАНТ 2



Вариант 2

4-х этажная высокоплотная застройка



Основные характеристики проектируемой территории по варианту 2

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Территория участка под размещение жилого района	га	19,2
Максимальный объем жилого фонда	кв.м	82350
Численность населения	человек	2297

Расчет потребности в территориях по варианту 2

Наименование объекта	Нормативный показатель на 1000 жителей	Нормативная потребность	Площадь объекта, га
Детский сад	65 мест	150 мест	0,9
Школа	135 мест	300 мест	2,2
Торговый центр	280 кв.м торговой площади	650 кв.м торговой площади	1,2
Территория благоустройства и озеленения	-	0,5 га	0,5

Расчет затрат по варианту 2

Наименование объекта	Количество объектов	Общая площадь объектов, тыс. кв.м	Себестоимость строительства 1 кв. м, тыс. рублей	Общий объем затрат на строительство объектов, млн. рублей
4-этажные жилые дома-всего, в том числе:	17	4,5	23,0	3118,6
для многодетных	3	4,5	23,0	590,8
Школа (строительство)	1	3,8	522,6	156,8
Детский сад	1	1,1	560,42	84,1
Торговый центр	1	0,7	25,99	18,2
Благоустройство и озеленение		5,0	205,83/100 кв.м	10,29
Итого:				3387,9

Структура затрат по варианту 2

Наименование мероприятия	Стоимость мероприятия, млн. руб
<i>Затраты на подготовку предпроектной и проектной документации, а также на организацию рекламы и продаж</i>	46,6
Строительство жилых домов для коммерческой продажи	2527,8
Строительство жилых домов для многодетных	590,8
Строительство объектов социальной инфраструктуры	240,9
Строительство коммерческих объектов	18,2
Благоустройство и озеленение территории	10,3
Итого:	3434,5

Расчет налоговых поступлений в бюджет Московской области

После окончания строительства объектов недвижимости, передачи их “участникам” и регистрации права собственности на “участника” в бюджет Московской Области должны поступать денежные средства в виде налога на недвижимое имущество с физических лиц. Основанием для сбора налога на недвижимое имущество с физических лиц на текущий момент является проект федерального закона №51763-4 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» направлена на включение в НК РФ местного налога на недвижимое имущество физических лиц, который должен заменить налог на имущество физических лиц.

В соответствии с письмом от 18.03.2014г. №03-05-06-02/11728 Заместителя директора Департамента налоговой и таможенной-тарифной политики Сазанова А.В.: Налог на недвижимое имущество с физических лиц является местным налогом, который полностью поступает в местные бюджеты и является основным источником формирования доходной базы местных бюджетов. Средства от уплаты местных налогов, в том числе налога на недвижимое имущество физических лиц, должны направляться на решение социально-экономических задач, связанных с решением вопросов местного значения, определенных Федеральным №131-ФЗ.

Для расчета будущих поступлений в бюджет Московской Области введены допущения:
- Объекты недвижимости с назначением «жилое» будут проданы физическим лицам;

- По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением и приобретением;

- Регистрация права собственности на объекты недвижимости покупателями объектов недвижимости осуществляется в период признания доходов, заложенных в финансовой модели.
- Суммарная инвентаризационная стоимость объектов недвижимости с назначением «жилое», реализуемых в рамках проекта «свыше 1 млн. рублей»;
- Предусмотренные льготы действующим законодательством по налогу на недвижимое имущество с физ. лиц в проекте не учитываются;

Налоговый период начисления налога	Жилье	Торговый центр	Итого
1	-	-	-
2	31,47	0,73	32,2
3	41,97	-	42,0
4	-	-	-

Ставки налога в городском поселении Яхрома Дмитровского района Московской области установлены в следующих размерах:

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор	Ставка налога
До 300 000 рублей (включительно)	0,1 процента
Свыше 300 000 рублей до 500 000 рублей	0,3 процента
Свыше 500 000	2,0 процента

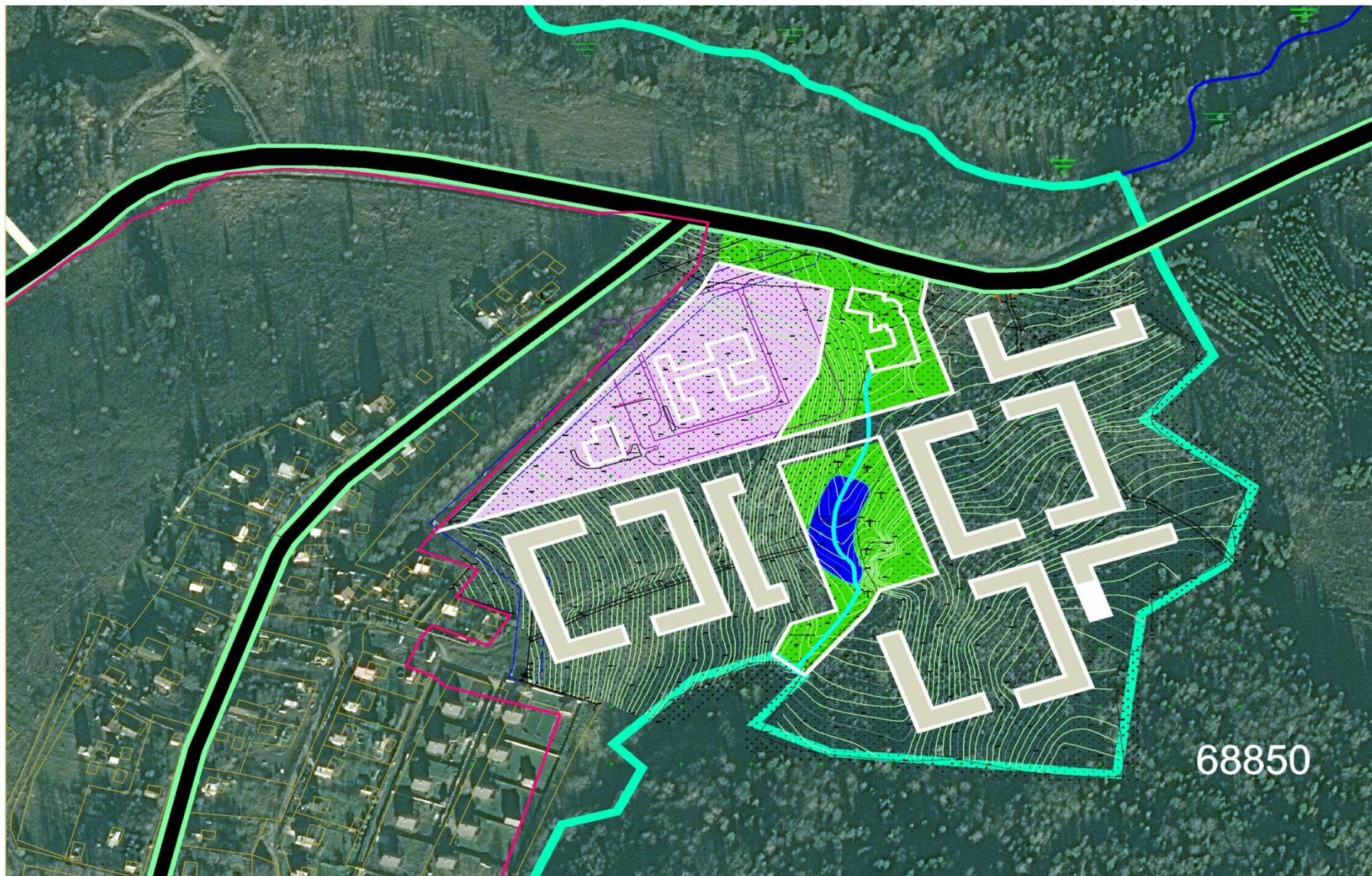
Инвестиционная привлекательность проекта

Показатель	Ед. измерения	Без учета инфляции
Основные показатели		
Доходы от продаж	млн.рублей	3708,4
Инвестиционные затраты	млн.рублей	3434,5
Потребность в финансировании, 1 год	млн.рублей	46,6
Срок окупаемости	лет	2,1
IRR	%	19,4%
NPV	млн.рублей	273,9



Вариант 3

4-х этажная низкоплотная застройка



Основные характеристики проектируемой территории по варианту 3

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Территория участка под размещение жилого района	га	19,2
Максимальный объем жилого фонда	кв.м	68850
Численность населения	человек	1911

Расчет потребности в территориях по варианту 3

Наименование объекта	Нормативный показатель на 1000 жителей	Нормативная потребность	Площадь объекта, га
Детский сад	65 мест	120 мест	0,9
Школа	135 мест	250 мест	2,2
Торговый центр	280 кв.м торговой площади	550 кв.м торговой площади	1,2
Территория благоустройства и озеленения	-	0,4 га	04

Расчет затрат по варианту 3

Наименование объекта	Количество объектов	Общая площадь объектов, тыс. кв.м	Себестоимость строительства 1 кв. м, тыс. рублей	Общий объем затрат на строительство объектов, млн. рублей
4-этажные жилые дома - всего, в том числе:	9	68,85	28,2	1943,6
для многодетных	3	15,6	28,2	439,9
Школа (строительство)	1	3,8	578,05	144,5
Детский сад	1	1,1	564,5	318,7
Торговый центр	1	0,6	25,99	15,6
Благоустройство и озеленение		3,76	205,83/100 кв.м	8,6
Итого:				2431,0

Структура затрат по варианту 3

Наименование мероприятия	Стоимость мероприятия, млн. руб
<i>Затраты на подготовку предпроектной и проектной документации, а также на организацию рекламы и продаж</i>	39,9
Строительство жилых домов для коммерческой продажи	1503,7
Строительство жилых домов для многодетных	439,9
Строительство объектов социальной инфраструктуры	463,2
Строительство коммерческих объектов	15,6
Благоустройство и озеленение территории	8,6
Итого:	2470,9

Расчет налоговых поступлений в бюджет Московской области

После окончания строительства объектов недвижимости, передачи их “участникам” и регистрации права собственности на “участника” в бюджет Московской Области должны поступать денежные средства в виде налога на недвижимое имущество с физических лиц. Основанием для сбора налога на недвижимое имущество с физических лиц на текущий момент является проект федерального закона №51763-4 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» направлена на включение в НК РФ местного налога на недвижимое имущество физических лиц, который должен заменить налог на имущество физических лиц.

В соответствии с письмом от 18.03.2014г. №03-05-06-02/11728 Заместителя директора Департамента налоговой и таможенной-тарифной политики Сазанова А.В.: Налог на недвижимое имущество с физических лиц является местным налогом, который полностью поступает в местные бюджеты и является основным источником формирования доходной базы местных бюджетов. Средства от уплаты местных налогов, в том числе налога на недвижимое имущество физических лиц, должны направляться на решение социально-экономических задач, связанных с решением вопросов местного значения, определенных Федеральным №131-ФЗ.

Для расчета будущих поступлений в бюджет Московской Области введены допущения:
- Объекты недвижимости с назначением «жилое» будут проданы физическим лицам;

- По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением и приобретением;

- Регистрация права собственности на объекты недвижимости покупателями объектов недвижимости осуществляется в период признания доходов, заложенных в финансовой модели.
- Суммарная инвентаризационная стоимость объектов недвижимости с назначением «жилое», реализуемых в рамках проекта «свыше 1 млн. рублей»;
- Предусмотренные льготы действующим законодательством по налогу на недвижимое имущество с физ. лиц в проекте не учитываются;

Налоговый период начисления налога	Жилье	Торговый центр	Итого
1	-	-	-
2	21,91	6,24	28,1
3	29,21	-	29,2
4	-	-	-

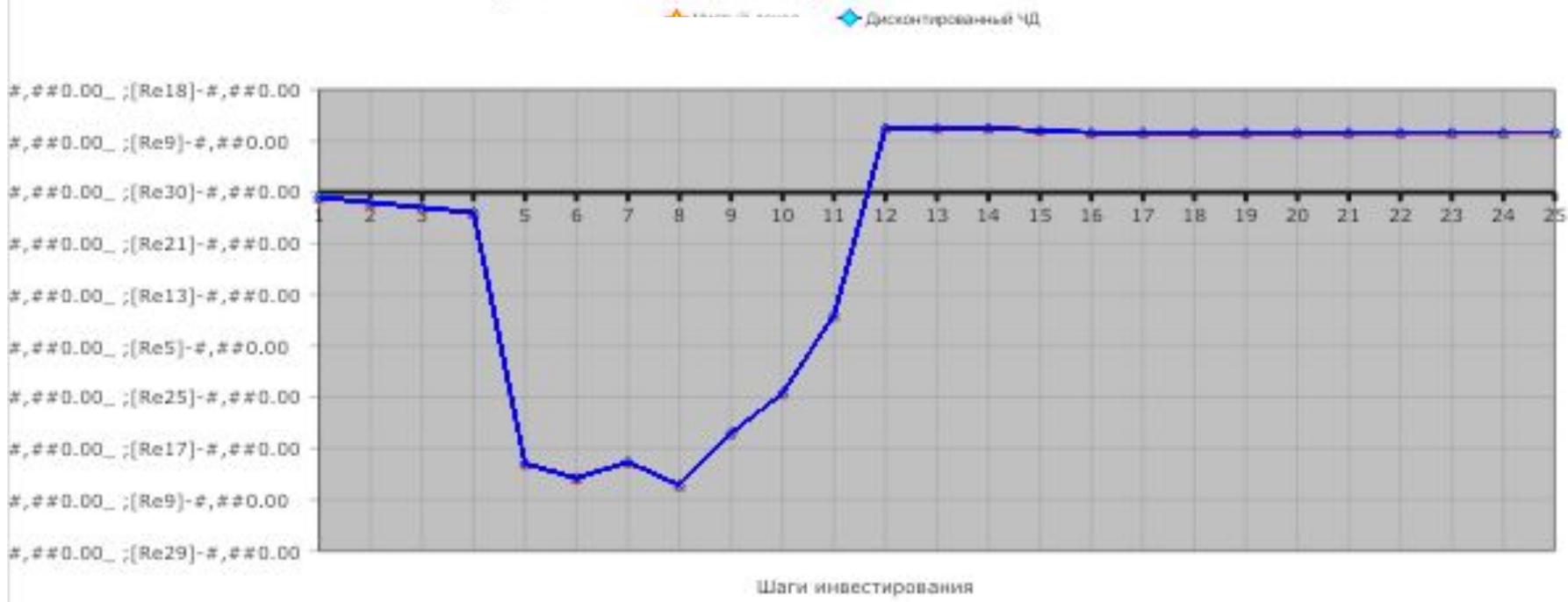
Ставки налога в городском поселении Яхрома Дмитровского района Московской области установлены в следующих размерах:

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор	Ставка налога
До 300 000 рублей (включительно)	0,1 процента
Свыше 300 000 рублей до 500 000 рублей	0,3 процента
Свыше 500 000	2,0процента

Инвестиционная привлекательность проекта

Показатель	Ед. измерения	Без учета инфляции
Основные показатели		
Доходы от продаж	млн.рублей	2587,2
Инвестиционные затраты	млн.рублей	2470,9
Потребность в финансировании, 1 год	млн.рублей	39,9
Срок окупаемости	лет	2,11
IRR	%	13,0%
NPV	млн.рублей	116,3

Денежный поток нарастающим итогом



Сравнительные характеристики инвестиционной привлекательности проектов

Наименование показателя	Единица измерения	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Доходы от продаж	млн.рублей	4674,0	3708,4	2587,2
Инвестиционные затраты	млн.рублей	4029,4	3434,5	2470,9
Потребность в финансировании, 1-й год	млн.рублей	288,1	46,6	39,9
Срок окупаемости	лет	3,7	2,1	2,11
IRR	%	19,6%	19,4%	13,0%
NPV	млн.рублей	644,6	273,9	116,3

Основные выводы

- Для осуществления гибкого подхода к расселению многодетных семей на территории регионов РФ разработана и действует необходимая правовая основа
- Проблема обеспечения многодетных семей жильем может быть успешно решена в рамках Федерального закона Российской Федерации от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации" с точки зрения установления взаимосвязи стратегического, финансово-экономического и территориального планирования
- Для обеспечения качества процесса обеспечения многодетных семей жильем, необходимо формировать единую базу информационных ресурсов, касающихся сведений о процессах землеустройства, формирования мест приложения труда, а также сведений о членах многодетных семей
- Необходимо формировать механизмы межмуниципального сотрудничества, а также механизмы предоставления отдельным категориям многодетных семей жилищные сертификаты, что обеспечит гибкость и контроль при принятии решений о предоставлении жилья
- При дальнейшей проработке Концепции обеспечения многодетных семей жильем необходимо разработать алгоритм, гарантирующий защиту прав всех заинтересованных участников инвестиционного процесса в рамках действующей нормативно-правовой базы РФ
- При разработке финансово-экономической модели, следует учесть градостроительную ёмкость и иные особенности территорий предполагаемого строительства в целях обеспечения жильем многодетных семей