**Градостроительство. Определение градостроительного потенциала территорий в границах агломераций**

В ходе разработки методики предложена схема, укрупненно отражающая положение документа, определяющего единую градостроительную политику в агломерациях, в системе документов, связанных с градостроительной деятельностью.

Исходными данными для разработки документов, определяющих единую градостроительную политику в агломерациях, являются материалы стратегий социально-экономического развития (далее – ССЭР) субъектов РФ и муниципальных образований, планы мероприятий по реализации ССЭР субъектов РФ и муниципальных образований, документы территориального планирования Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, региональные и местные нормативы градостроительного проектирования, инвестиционные программы субъектов Российской Федерации, естественных монополий, предложения заинтересованных лиц **(обозначены цифрой 1)**. Объединение ССЭР нескольких муниципальных образований в единую ССЭР не предусматривается.

К исходным данным для разработки документов, определяющих единую градостроительную политику в агломерациях, также относятся ранее утвержденные государственные и муниципальные программы, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения **(цифра 2)**.

На основе документов, определяющих единую градостроительную политику в агломерациях, предлагается выполнять подготовку или корректировку проектов планировки и межевания территорий **(цифра 4)**, а также программ комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, государственных и муниципальных программ, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса**,** решений органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов регионального и местного значения **(цифра 3)**.

На основе проектов планировки территорий, в границах которых предусмотрено комплексное и устойчивое развитие территорий, в программы комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур могут вноситься изменения в части мероприятий о размещении соответствующих объектов **(цифра 5)**.

На основе программ комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур вносятся изменения в государственные и муниципальные программы, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса, а также в решения органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов регионального и местного значения **(цифра 6)**.

Транслирование показателей и мероприятий государственных и муниципальных программ, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов регионального и местного значения, производится в документы бюджетного планирования для осуществления соответствующего финансирования **(цифра 7)**.

Реализация документов, определяющих единую градостроительную политику в агломерациях, и документации по планировке территории осуществляется, в том числе, с привлечением внебюджетных источников финансирования **(цифры 8, 9)**.

В целях осуществления градостроительного анализа для определения предпосылок градостроительного развития субъектов Российской Федерации, агломераций и муниципальных образований рекомендуется выполнять:

1. анализ геостратегического положения территории агломерации;
2. анализ действующих документов стратегического и территориального планирования для субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, вошедших в границу агломерации;
3. демографическую характеристику субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, вошедших в границу агломерации;
4. анализ структуры занятости и экономики в субъекте Российской Федерации и муниципальных образованиях, вошедших в границу агломерации;
5. пространственный анализ территорий агломерации;
6. анализ экологической ситуации на территориях агломерации;
7. анализ сложившихся корреспонденций, хозяйственных и трудовых связей в агломерации на основе данных ранее разработанных документов территориального планирования, сотовых операторов, и натурных обследований;
8. анализ результатов социологических исследований, направленных на определение востребованных сценариев развития агломерации;
9. анализ уровня развития транспортной инфраструктуры в разрезе видов транспорта;
10. анализ уровня развития инженерной инфраструктуры в разрезе ее видов;
11. анализ уровня развития социальной инфраструктуры;
12. анализ предложений органов исполнительной власти в части развития территорий агломерации и муниципальных образований, входящих в ее состав.

Анализ геостратегического положения территории агломерации складывается по результатам выполнения работ по определению экономико-географического положения территории и геополитического положения территории. По результатам анализа готовится описание особенностей географического положения региона и их влияние на социально-экономическое развитие, описание геополитической ситуации вокруг региона.

Закрепление целей, задач, показателей развития (сквозных показателей) осуществляется на основании анализа действующих документов стратегического и территориального планирования, национальных проектов.

Одновременно, определяются характеристики и места размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

Номенклатура показателей реализации действующих государственных программ осуществляется по следующим направлениям:

• Сохранение населения, здоровья и благополучия людей

• Возможности для самореализации и развития талантов

• Комфортная и безопасная среда для жизни

• Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство

• Развитие науки, промышленности и технологий

• Цифровая трансформация

• Сбалансированное региональное развитие.

Анализ инженерных схем и действующих инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций определяет сведения о номенклатуре, характеристиках и местах размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Демографическая характеристика субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, вошедших в границу агломерации включает в себя анализ численности населения и половозрастной структуры.

В рамках пространственного анализа территории агломерации рассматриваются: исторические особенности социально-экономического и пространственного развития территории агломерации, топографо-геодезические материалы, административно-территориальное-деление с выделением центров общеагломерационного городского, районного и локального значения, объем и состояние жилищного фонда.

Кроме того, выполняется морфометрический анализ застройки с выделением наиболее распространенных типов среды, схема расположения градостроительных ограничений для развития территории, описание и схема территорий с различной потенциальной интенсивностью освоения.

Анализ экологической ситуации на территориях агломерации субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, вошедших в границу агломерации, включает:

* анализ состояния окружающей среды субъекта Российской Федерации;
* анализ зон с особыми условиями использования территорий;
* анализ сведений об образовании, утилизации, обезвреживании, о размещении твердых коммунальных отходов, в том числе с твердыми коммунальными отходами

Анализ сложившихся корреспонденций, хозяйственных и трудовых связей в агломерации на основе данных ранее разработанных документов территориального планирования, сотовых операторов, и натурных обследований включает в себя:

* анализ данных разработанных документов территориального планирования и документации по планировке территории для выявления демографических и трудовых потоков;
* анализ данных о поведении абонентов сотовых операторов (при наличии), предусматривающий для корректировки границ транспортных районов;
* анализ данных натурных обследований.

Для определения основных проблем и перспектив развития территории в границах агломерации, определения сценариев развития территории в границах агломерации используются результаты социологических опросов:

* анализ результатов массовых опросов населения;
* анализ результатов интервью с представителями администраций муниципальных образований, входящих в границы агломерации;
* анализ результатов интервью с представителями администраций экспертных сообществ;
* анализ результатов интервью с руководителями ключевых предприятий и стейкхолдеров.

Анализ уровня развития транспортной инфраструктуры в разрезе видов транспорта (воздушный, автомобильный, железнодорожный, водный) включает в себя:

* анализ ранее разработанных документов в части текущего состояния и планов развития транспортной инфраструктуры, предусматривающий:
* анализ данных от профильных федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и других профильных организаций;
* анализ данных о состоянии транспортной инфраструктуры, полученных в результате

Это позволяет, в том числе, в полной мере оценить текущее состояние и уровень обслуживания территории транспортной инфраструктурой, выявить узкие, проблемные места.

Для определения обеспеченности территории инженерной инфраструктурой проводится анализ уровня развития инженерной инфраструктуры в разрезе ее видов (сети газо-, водо-, электроснабжения, водоотведения, связи, головные инженерные сооружения).

Анализ уровня развития социальной инфраструктуры федерального, регионального и местного значения включает:

* анализ размещения объектов образования
* анализ размещения объектов здравоохранения
* анализ размещения объектов физической культуры и спорта
* анализ размещения объекты культуры
* анализ размещения объектов социального обеспечения.

Цели и целевые показатели развития территорий агломерации и муниципальных образований, входящих в ее состав, определяются с учетом анализа предложений федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных образований в части развития территорий агломерации и муниципальных образований, входящих в ее состав.

В разделе 2 определяются приоритеты, задачи и сценарии градостроительного развития территорий, для этого предусматривается проведение следующих мероприятий:

* описание границ агломерации, а также муниципальных образований и населенных пунктов, входящих в ее состав;
* выявление внутренних и внешних факторов развития территорий агломерации с указанием сильных и слабых сторон (SWOT-анализ);
* определение зон интенсивного, экстенсивного и ограниченного хозяйственного и градостроительного освоения, а также центров активизации и точек роста;
* описание сценариев развития территорий агломерации, их целей и задач;
* формирование оптимальной схемы расселения и мест приложения труда в границах агломерации и муниципальных образований, входящих в ее состав;
* оценка градостроительного потенциала, необходимого для реализации сценариев градостроительного развития территорий.

Описание границ агломерации, а также муниципальных образований и населенных пунктов, входящих в ее состав, включает:

* Обоснование включения рассматриваемых территорий в границы агломерации;
* Схематическое отображение соответствующих границ.

Выявление внутренних и внешних факторов развития территорий агломерации с указанием сильных и слабых сторон, возможностей и угроз (SWOT-анализ) позволяет выявить потенциал/возможности, а также сформулировать риски, которые необходимо учитывать при определении градостроительного потенциала перспективного развития территории агломерации.

Определение зон интенсивного, экстенсивного и ограниченного хозяйственного и градостроительного освоения, а также центров активизации и точек роста включает в себя:

* построение планировочного каркаса территории (с учетом выбранного сценария развития территорий агломерации);
* определение зон интенсивного, экстенсивного и ограниченного хозяйственного и градостроительного освоения (на основе сформированных каркасов территории агломерации).

Сценарии развития территорий агломерации должны быть направлены на повышение бюджетной обеспеченности, самостоятельности и сбалансированности субъекта (субъектов) Российской Федерации, в границы которого входит агломерация, а также двух и более муниципальных образований, образующих агломерацию.

Разработка сценариев развития территорий агломерации осуществляется на основе результатов подготовки аналитической части материалов по обоснованию документа, определяющего единую градостроительную политику в агломерации, содержащей результаты комплексного анализа территорий агломерации.

Разработка сценариев развития территорий агломерации осуществляется в следующем порядке:

1) анализ структуры доходов и расходов бюджета субъекта Российской Федерации и входящих в него муниципальных образований;

2) описание сценариев и целей градостроительного развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, входящих в состав агломерации;

3) определение удельных показателей налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета на 1 рабочее место и удельных показателей расходов консолидированного бюджета на душу проживающего в границах агломерации населения;

4) оценку текущего бюджетного сальдо между налоговыми и неналоговыми доходами, возникающими в связи с осуществлением хозяйственной деятельности на территории агломерации и бюджетными расходами на обеспечение жизнедеятельности населения, проживающего в агломерации.

5) определение целевых показателей прироста числа мест проживания и приложения труда населения, обеспечивающих реализацию сценариев и целей градостроительного развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, входящих в состав агломерации;

6) определение целевых показателей прироста площади жилого фонда в объеме, достаточном для реализации сценариев и целей градостроительного развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, входящих в состав агломерации.

7) определение целевых показателей прироста площади нежилой застройки, формирующей места приложения труда в объеме, достаточном для реализации сценариев и целей градостроительного развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, входящих в состав агломерации.

Определение удельных показателей налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета на 1 рабочее место и удельных показателей расходов консолидированного бюджета на душу проживающего в границах агломерации населения, предусматривает:

1. определение удельных показателей налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета в расчете на 1 рабочее место по видам экономической деятельности;
2. определение удельных показателей расходов консолидированного бюджета на душу населения.

Анализ структуры занятости населения по разделам ОКВЭД в субъекте (субъектах) Российской Федерации в границах которого располагается агломерация;

Анализ структуры занятости и экономики субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, входящих в состав агломерации, осуществляется в целях разработки сценариев градостроительного развития агломерации.

Определение удельных показателей налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета в расчете на 1 рабочее место по видам экономической деятельности осуществляется в следующем порядке:

1) устанавливается величина доходов бюджета субъекта Российской Федерации, в границы которого входит агломерация, по кодам бюджетной классификации за отчетный год, предшествующий текущему.

2) осуществляется сбор исходных данных в разрезе разделов ОКВЭД на основании данных Росстата по субъекту Российской Федерации за отчетный год, предшествующий текущему;

3) осуществляется расчет аналитических показателей, характеризующих структуру занятости и экономики субъекта Российской Федерации по разделам ОКВЭД.

Анализ структуры занятости населения по разделам ОКВЭД в муниципальных образованиях, входящих в состав агломерации.

Форма расчета аналитических показателей, характеризующих структуру занятости и экономики муниципального образования, образующего агломерацию, подготавливается отдельно по каждому муниципальному образованию, образующему агломерацию.

Определение удельных показателей налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета в расчете на 1 рабочее место по видам экономической деятельности для муниципальных образований.

Разработка сценариев развития территорий агломерации предусматривает планирование оптимальной схемы мест проживания и приложения труда населения, отраслевой структуры экономики с закреплением в документе, определяющем единую градостроительную политику в агломерации достаточного для реализации этих целей и задач градостроительного потенциала развития территорий.

1. Разработка сценариев и соответствующих целей в области экономического развития субъекта Российской Федерации (базовый сценарий, интенсивный сценарий);

2. Разработка сценариев и соответствующих целей в области экономического развития муниципальных образований агломерации (с учетом зон развития и точек роста);

3. Моделирование целевых показателей числа мест проживания и приложения труда, а также отраслевой структуры занятости по муниципальным образованиям, образующим агломерацию, для достижения стратегических целей экономического развития;

4. Оценка градостроительного потенциала развития территорий муниципальных образований агломерации, оптимизация градостроительного зонирования.

Оценка градостроительного потенциала позволяет органами местного самоуправления принимать более эффективные управленческие решения, удовлетворяя потребности растущего населения.

Оценка градостроительного потенциала развития территорий муниципальных образований включает:

1. Анализ земельно-имущественного фонда муниципальных образований, входящих в состав агломерации, который выполняется в целях выявления пригодных для дальнейшего градостроительного освоения территорий и предусматривает:

1.1 Описание состава территорий;

1.2. Анализ земель муниципальных образований по целевому назначению;

1.3. Анализ сложившейся застройки на территориях муниципальных образований, входящих в состав агломерации, в том числе в части параметров:

* вид разрешенного использования объектов капитального строительства (далее также – ОКС);
* контуры размещения ОКС;
* основные параметры застройки (суммарная поэтажная площадь, общая площадь, полезная площадь ОКС, площадь пятна застройки и т.д.).

1.4. Анализ зон с особыми условиями использования территорий, установленных в муниципальных образованиях, а также градостроительных ограничений, вызванных ими.

2. Анализ утвержденных документов градостроительного зонирования территорий муниципальных образований, входящих в состав агломерации предусматривает оценку:

3. Анализ сложившейся застройки и бюджетной эффективности использования территорий муниципальных образований (в разрезе территориальных зон).

4. Анализ заложенного существующими документами градостроительного зонирования потенциала развития территорий муниципальных образований.

5. Анализ возможности реализации целевого сценария размещения мест проживания и приложения труда в рамках ранее установленных территориальных зон и градостроительных регламентов.

6. Определение предельных параметров развития для территориальных зон, в том числе:

6.1. Либо закрепление предельных параметров развития территориальных зон на уровне, обеспечивающем реализацию целевого сценария экономического развития;

6.2. Либо корректировка территориальных зон и градостроительных регламентов для них в целях обеспечения достижения целевого сценария экономического развития;

Анализ сложившейся застройки и оценка бюджетной эффективности использования территорий муниципальных образований.

1. Анализ территориальных зон, установленных в муниципальных образованиях и оценка текущего бюджетного сальдо в них:

1.1 Выделяются территориальные зоны МО из ранее разработанных документов градостроительного зонирования;

1.2 Оцениваются текущие расходы консолидированного бюджета на жителей в каждой территориальной зоне муниципальных образований;

1.3 Оцениваются текущие доходы от мест приложения труда в каждой территориальной зоне;

1.4 Оценивается бюджетное сальдо каждой территориальной зоны;

1.5 Формируется карта бюджетной эффективности текущего использования территорий.

Анализ заложенного существующими документами градостроительного зонирования потенциала развития территорий муниципальных образований.

1. Анализ установленных территориальных зон и их градостроительных регламентов.

1.1 Описываются виды установленных территориальных зон в муниципальных образованиях;

1.2 Описывается существующий земельно-имущественный комплекс муниципального образования в границах каждого вида территориальных зон;

* площади территориальных зон каждого вида (SТЗi), га;
* общей площади земельных участков в территориальных зонах каждого вида (SЗУi), га;
* суммарной площади застройки на всех земельных участках i-го вида территориальных зон (SОКСi), га;
* суммарной площади под зданиями и сооружениями всех земельных участков по i-м видам территориальных зон, га;
* среднего показателя коэффициента застройки (КЗтекi);
* среднего показателя коэффициента плотности застройки (КПЗтекi);
* 1.3 Рассчитывается потенциально возможный прирост застройки в муниципальном образовании, заложенный документами градзонирования.
* площади земельных участков территориальных зон, на которые наложены ограничения по основным видам разрешенного строительства (∆SЗУi), га;
* площади земельных участков, пригодных для дальнейшего градостроительного освоения (Sгоднi);
* предельные параметры застройки i-х видов территориальных зон объектами по основным видам разрешенного использования (SОКСМАКСi);
* предельно возможные объемы застройки i-х видов территориальных зон, обусловленные утвержденными документами градостроительного зонирования.

Анализ соответствия существующих документов градостроительного зонирования целевым показателям развития территорий предусматривает:

1. Определение прироста населения и площади жилого фонда, необходимого для достижения целевых показателей развития муниципальных образований:

1.1. Определение целевого прироста населения в муниципальном образовании;

1.2. Определение целевого прироста жилого фонда в муниципальном образовании.

2. Определение прироста числа рабочих мест и площади объектов с местами приложения труда для достижения целевых показателей развития муниципальных образований:

2.1. Определение целевого прироста числа рабочих мест:

2.2. Определение целевого прироста площадей мест приложения труда.

3. Анализ достаточности заложенного в документах градзонирования потенциала развития территорий для достижения целевых показателей прироста:

3.1. Анализ достаточности потенциала развития жилых зон;

3.2. Анализ достаточности потенциала развития общественно-деловых зон;

3.3. Анализ достаточности потенциала развития производственных зон.

4. Корректировка территориальных зон и градостроительных регламентов для обеспечения достижения целевых показателей:

4.1. Корректировка градостроительного зонирования;

4.2. Корректировка градостроительного регламента;

4.3. Корректировка границ населенного пункта.

5. Построение карты бюджетной эффективности перспективного использования территорий.

Разработка градостроительных регламентов для земельных участков и объектов капитального строительства различного функционального назначения включает:

* Установление видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* Установление предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Характеристика зон с особыми условиями использования территорий и прогнозируемых ограничений предполагает:

* Отражение на карте градостроительного зонирования местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости;
* Отражение на карте градостроительного зонирования местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий, отсутствующих в ЕГРН;
* Определение прогнозируемых ограничений.

Выделение территорий комплексного развития (КРТ) и установление для них показателей обеспеченности и территориальной доступности объектами инфраструктуры предусматривает:

* Выделение территорий комплексного развития (на картах градостроительного зонирования);
* Установление показателей обеспеченности и территориальной доступности объектами инфраструктуры для территорий комплексного развития (расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения).

Обоснование размещения объектов регионального и местного значения в границах агломерации включает в себя:

* обоснование предложений по размещению объектов транспортной инфраструктуры;
* обоснование предложений по размещению объектов социальной инфраструктуры;
* обоснование предложений по размещению объектов инженерной инфраструктуры;
* подготовку предложений по размещению и развитию объектов регионального и местного значения иного назначения;
* характеристику зон с особыми условиями использования территорий и прогнозируемых ограничений в связи с размещением объектов инфраструктуры.

Разработка комплексного плана реализации документа, определяющего единую градостроительную политику в агломерациях, предполагает:

* Описание вида, назначения, наименования и основных характеристик объектов различного назначения, предлагаемых к реализации в границах агломерации;
* Описание очередности реализации объектов и мероприятий различного назначения;
* Укрупненный расчет затрат на реализацию мероприятий, предусмотренных в документе, определяющим единую градостроительную политику в агломерации.

Финансово-экономическое обоснование реализации мероприятий градостроительного развития включает:

* Моделирование во времени положительных и отрицательных денежных потоков в бюджетной и инвестиционной сферах от реализации предложенных мероприятий;
* Расчет основных показателей экономической эффективности реализации мероприятий для бюджетной системы и частных инвесторов.

Обоснование предложений по размещению объектов транспортной инфраструктуры (объектов воздушного транспорта, автомобильного транспорта, железнодорожного транспорта, водного транспорта) включает:

1) учет объектов транспортной инфраструктуры из ранее разработанных и утвержденных документов, с учетом:

а) схем территориального планирования субъекта Российской Федерации, муниципальных районов;

б) стратегии социально-экономического развития субъекта, муниципального образования;

в) государственных программ Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования и национальных проектов Российской Федерации;

г) генеральных планов городских округов, поселений;

д) программ комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКРТИ)

2) учет проблем работы транспортной сети, выявленных в результате осуществления социологических исследований и натурных обследований (при условии их осуществления);

3) результаты транспортного моделирования, учитывающего:

а) существующую транспортную инфраструктуру

б) существующую застройку с местами проживания и местами приложения труда;

в) перспективную застройку с местами проживания и местами приложения труда;

г) планы развития транспортной инфраструктуры, заложенные в документах стратегического и территориального планирования.

4) Подготовку предложений по размещению объектов транспортной инфраструктуры (объектов воздушного транспорта, автомобильного транспорта, железнодорожного транспорта, водного транспорта) регионального и местного значения.

Обоснование предложений по размещению объектов социальной инфраструктуры регионального и местного значения предполагается в отношении:

1) объектов образования

2) объектов здравоохранения

3) объектов физической культуры и спорта

4) объекты культуры

5) объектов социального обеспечения

Обоснование предложений по размещению объектов инженерной инфраструктуры включает:

1) определение существующих и перспективных инженерных нагрузок с учетом сценариев градостроительного развития территорий и заложенных в них градостроительных потенциалов;

2) подготовку предложений по размещению объектов инженерной инфраструктуры, включая:

а) схемы инженерных сетей с подключением к существующим или планируемым головным инженерным сооружениям, с подбором характеристик сетей

б) определение прироста инженерных нагрузок на головные инженерные сооружения

в) определение параметров технических зон магистральных инженерных коммуникаций и участков размещения головных сооружений.

Для расчета стоимости реализации мероприятий градостроительного развития территорий используется метод укрупненного расчет затрат, предусматривающий применение укрупненных показателей цены строительства. Укрупненные показатели цены строительства определяются с учетом условий строительных работ для рассматриваемой территории и приводятся в текущий уровень цен на основании специализированных сборников и справочников.

При отсутствии в специализированных сборниках подходящих укрупненных показателей стоимости строительства для предложенных в рамках мероприятиях градостроительного развития агломерации объектов, допускается использование данных о ценах строительства объектов-аналогов, имеющих положительное заключение Главгосэкспертизы Российской Федерации.

Финансово-экономическое обоснование реализации мероприятий градостроительного развития предполагает моделирование во времени положительных и отрицательных денежных потоков в бюджетной и инвестиционной сферах от реализации предложенных мероприятий.

Рассчитываются доходы и расходы консолидированного бюджета и частных инвесторов в год.

Расчет основных показателей экономической эффективности реализации мероприятий для бюджетной системы и частных инвесторов предполагает определение значения нескольких показателей (чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, индекс доходности, срок окупаемости).

В случае если выполненные расчеты демонстрируют отрицательную бюджетную эффективность, следует рассмотреть возможность корректировки архитектурно-планировочных и градостроительных решений одним или несколькими способами:

а) рассмотреть возможность оптимизации бюджетных затрат путем применения более дешевых конструкций, элементов, сооружений и т.д., сокращающих стоимость строительства;

б) пересмотреть схему разделения финансовой нагрузки на развитие городской инфраструктуры между средствами частных инвесторов и бюджета, при условии сохранения коммерческой эффективности проекта;

в) пересмотреть функционально-планировочную организацию территории и технико-экономических показателей проекта в целом в сторону увеличения объемов строительства объектов нежилого назначения, создающих рабочие места и генерирующих регулярные налоговые потоки в бюджетную систему;

г) предусмотреть иные мероприятия, направленные на увеличение положительных денежных потоков в бюджетную систему.

4) осуществляется формирование заключения об уровне коммерческой эффективности.

Если экономическая эффективность коммерческих инвестиций не признана положительной в соответствии с расчетами, то следует делать заключение об отсутствии коммерческой целесообразности реализации разработанного варианта градостроительного развития территорий. В этом случае следует рассмотреть возможность корректировки архитектурно-планировочных и градостроительных решений одним или несколькими способами:

а) рассмотреть возможность оптимизации инвестиционных затрат путем применения более дешевых конструкций, элементов, сооружений и т.д., сокращающих стоимость строительства;

б) пересмотреть темпы и очередность строительства и реализации объектов коммерческой недвижимости, а также соответствующей инфраструктуры;

в) пересмотреть функционально-планировочную организацию территории и технико-экономические показатели проекта в целом в сторону увеличения объемов строительства коммерчески востребованных объектов недвижимости;

г) рассмотреть возможность снижения объема финансовых обременений инвестора на развитие городской инфраструктуры;

д) предусмотреть иные мероприятия, направленные на увеличение положительных денежных потоков в инвестиционной сфере.