

УДК 332.83

С.А. Астафьев*Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация***В.И. Сарченко***Сибирский федеральный университет,
г. Красноярск, Российская Федерация***А.В. Якубовский***Государственная Дума РФ,
г. Москва, Российская Федерация***С.А. Хиревич***Сибирский федеральный университет,
г. Красноярск, Российская Федерация***В.В. Пухова***Сибирский федеральный университет,
г. Красноярск, Российская Федерация*

ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ОЦЕНКИ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

АННОТАЦИЯ. В последние годы стало много уделяться внимания качеству экономического обоснования градостроительных решений, влиянию комфортного строительства и среды проживания на социально-экономическое состояние муниципальных образований. В рамках данной публикации нами предложена альтернативная методика прогноза социально-экономической эффективности строительства микрорайонов и жилых комплексов, и обоснования тех эффектов, которые дает данное строительство. Методика может быть применима для выбора наиболее эффективных проектов с точки зрения администрации муниципальных образований и заключается в расчете налоговых поступлений от строительства жилых комплексов или целых микрорайонов, а также числа рабочих мест, появляющихся в новых микрорайонах. Муниципальным образованиям, вкладывающим ограниченные бюджетные средства в развитие той или иной территории на дороги, сети, благоустройство и т.п. рекомендуется сравнивать между собой градостроительные проекты, предлагаемые застройщиками, с точки зрения эффектов, которые они принесут, а также срока возврата бюджетных инвестиций в развитие территории за счет налоговых поступлений.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Строительство, реновация, развитие застроенных территорий, бюджетная эффективность, социальная эффективность, градостроительство.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 25 марта 2020 г.; дата принятия к печати 19 июня 2020 г.; дата онлайн-размещения 20 июля 2020 г.

S.A. Astafyev*Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation***V.I. Sarchenko***Siberian Federal University,
Krasnoyarsk, Russian Federation***A.V. Yakubovsky***State Duma of Russian Federation,
Moscow, Russian Federation***S.A. Khirevich***Siberian Federal University,
Krasnoyarsk, Russian Federation*

© Астафьев С.А., Сарченко В.И., Якубовский А.В., Хиревич С.А., Пухова В.В., 2020

V.V. Pukhova
Siberian Federal University,
Krasnoyarsk, Russian Federation

DEVELOPING EVALUATION MECHANISM OF SOCIOECONOMIC EFFICIENCY OF URBAN PLANNING PROJECTS BY LOCAL GOVERNMENT BODIES

ABSTRACT. In recent years, much attention has been paid to the quality of economic justification of urban planning decisions, the impact of comfortable construction and living environment on the socioeconomic condition of municipalities. In this article, the authors have proposed an alternative method for predicting the socioeconomic efficiency of building neighborhoods and residential complexes, and justifying the effects this construction produces. The method can be applied to select the most effective projects from the point of view of municipal administration and consists in calculating tax revenues from the construction of residential complexes or entire neighborhoods, as well as the number of jobs that appear in new neighborhoods. It is recommended for municipalities that invest limited budget funds in the development of a particular territory on roads, networks, landscaping, etc. to compare urban development projects proposed by developers in terms of the effects they will produce, as well as the period of return of budget investments in the development of the territory due to tax revenues.

KEYWORDS. Construction, renovation, development of built-up areas, budget efficiency, social efficiency, urban planning.

ARTICLE INFO. Received March 25, 2020; accepted June 19, 2020; available online July 20, 2020.

Место для жилья — это не только физическое место, а набор благ и услуг для всех категорий жителей. Жителям микрорайонов необходимо решать каждодневные бытовые вопросы и реализовывать досуговые потребности. Для этого нужны магазины, аптеки, кафе, рестораны, места отдыха, прогулок, школы, детские сады, клубы и т.п. Оценка любых экономических градостроительных проектов включает в себя коммерческую, социальную и бюджетную эффективность.

Коммерческая эффективность предполагает оценку привлекательности реализации проекта для инвестора.

Социальная эффективность предполагает оценку социальных эффектов для муниципального образования, включая появление новых рабочих мест, сокращение безработицы, возможное снижение уровня заболеваемости, повышение удовлетворенности населения от проживания и т.п.

Бюджетная эффективность предполагает оценку эффектов для федерального, регионального и местного бюджета в виде налоговых поступлений от деятельности тех или иных видов бизнеса.

Из трех основных вариантов оценки эффективности проектов строительства, девелоперских проектов, проектов благоустройства территорий и т.п. наибольшее внимание исследователями уделяется коммерческой эффективности, с расчетами точки безубыточности, срока окупаемости, чистого дисконтированного потока (NPV) и т.п.

Одними из законодателей в части оценки экономической эффективности градостроительных решений является ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительного планирования города Москвы», которым разработаны «Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий» [1]. Однако их методика представляется излишне зарегулированной и трудной в применении при отсутствии необходимой информации и опыта подобных экономических обоснований. В источниках [2–11] учеными также рассматриваются вопросы оценки эффек-

тивности проведения строительных работ, работ по благоустройству территорий, реновации территорий, формирования комфортной городской среды и роста капитализации недвижимости и т.п., однако ни в одной из них не дается четкой, лаконичной методики, как посчитать бюджетную и социальную эффективность от проектов будущих микрорайонов, или же наоборот, упущенную выгоду из-за неэффективных решений администрации или иных причин, по которым данные микрорайоны построены не были.

Нами предлагается альтернативный метод учета бюджетной и социальной эффективности градостроительных проектов, который позволит на основе сложившейся практики заполнения коммерческими и социальными объектами новых жилых микрорайонов в г. Красноярске спрогнозировать их появление на территориях, где только еще планируется комплексное освоение территорий. На основе предлагаемой методики муниципалитеты смогут проводить анализ проектных решений, предлагаемых различными застройщиками, и делать выбор в пользу тех градостроительных решений, которые дадут максимальный социальный и бюджетный эффект.

Площадь микрорайона Белые росы, построенного в г. Красноярске с 2008 по 2018 г. составила 380 тыс. м² жилой недвижимости. При этом площадь нежилой недвижимости в микрорайоне составила 30 694 м². Часть нежилой площади еще не до конца реализована и поэтому будем отталкиваться от занятой площади, которая составила 26 728 м² (см. рис. 1).

Рассмотрим структуру нежилой недвижимости в микрорайоне. Данную недвижимость можно разбить на 4 крупных группы:

– торговая недвижимость (продуктовые магазины, бытовые магазины, специализированные магазины);



Рис. 1. Микрорайон «Белые росы», г. Красноярск

- офисная недвижимость (представительства различных организаций, управляющие компании);
- социальная сфера (частные школы, детские сады, медицина, дополнительное образование, детские бассейны, фитнес-центры);
- сфера досуга, развлечений, оказания услуг населению (рестораны, бары, кафе, индустрия красоты, питание, организация и проведение праздников и др.).

Помимо выявленной структуры нежилой недвижимости в современном микрорайоне в ходе исследования все организации в нем были структурированы по системе налогообложения (см. табл. 1). Таким образом, зная структуру объектов коммерческой и социальной недвижимости в микрорайоне можно рассчитать какую величину налоговых отчислений платят данные организации в различные виды бюджета. Тем более, что для этих же четырех категорий недвижимости в таблице приведены средние показатели заработной платы на 1 чел., удельные показатели численности работников на 1 м², дневная выручка р./м².

В таблице приняты сокращения: ОСНО — общая система налогообложения, УСНО — упрощенная система налогообложения, ЕНВД — единый налог на вмененный доход, ПСН — патентная система налогообложения.

Зная приведенную в таблице информацию можно подсчитать размер налоговых отчислений в различные виды бюджетов и численность работающих человек в микрорайоне, т.е. бюджетную и социальную эффективность градостроительного проекта.

Например, **налог на прибыль** в торговле можно подсчитать так

$$10\,541,2 \text{ м}^2 * 44,6 \% * 1\,153,9 \text{ р.} * 20 \% * 365 * 20 \% = 79\,202\,283 \text{ р.},$$

где 10 541,2 м² — общая площадь торговых помещений; 44,6 % — доля организаций, находящихся на общей системе налогообложения; 1 153,9 р./м² — удельная величина выручки на 1 м² в день; 20 % — величина наценки товара (прибыль); 365 дней — продолжительность календарного года; 20 % — ставка налога на прибыль.

Аналогично можно посчитать прибыль по другим типам организаций. В итоге общая величина налога на прибыль, уплачиваемая организациями в данном микрорайоне, составила 95 893 477,5 р. Из которых в федеральный бюджет поступает 14 384 021,6 р. (3 %), а в региональный 81 509 455,9 р. (17 %) (см. табл. 1).

Площадь коммерческой недвижимости в микрорайоне, м²

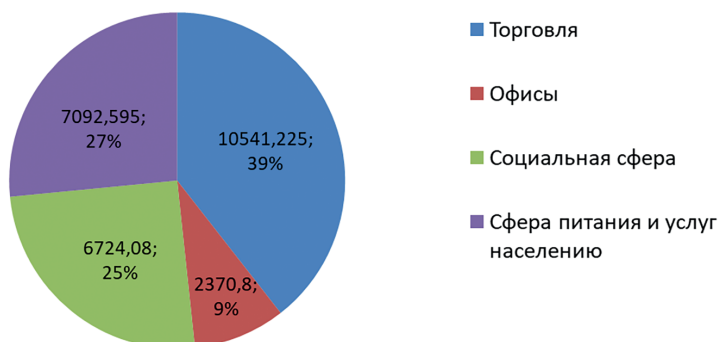


Рис. 2. Структура различных видов недвижимости в микрорайоне

Таблица 1

Показатели	Группа объектов недвижимости			
	Торговля	Офисы	Соцсфера	Питание и услуги
Площадь, занятая объектами недвижимости, м ²	10 541,2	2 370,8	6 724,08	7 092,6
Доля объектов недвижимости в общей площади нежилой недвижимости, %	39	9	25	27
Структура налогообложения объектов недвижимости по группам				
ОСНО, %	44,6	25,6	0,6	10,1
УСНО, %	36,7	38,9	73,7	71,8
ЕНВД, %	15,1	35,5	25,7	15,8
ПСН, %	3,6	0,0	0,0	2,2
Кол-во сотрудников, чел./м ²	0,0309	0,1016	0,0460	0,0495
Выручка в день, р./м ²	1 153,9	1 158,2	134,7	603,6
Наценка на товары и услуги, %				20
Средняя заработная плата, р./чел.	19 430,6	30 789,2	23 969,3	21 607,1
Средняя кадастровая стоимость нежилой недвижимости, р./м ²				16 853,75
Средняя кадастровая стоимость жилой недвижимости, р./м ²				41 551,24
Средняя кадастровая стоимость земельного участка, р./м ²				3 553,42

Налог на доходы (УСНО) по 15 % с величины доходы минус расходы можно рассчитать аналогично расчету налога на прибыль, только посчитать не 20 % налога, а 15 %.

Например, налог на доходы по УСН в торговле можно подсчитать так

$$10\,541,2 \text{ м}^2 * 36,67 \% * 1\,153,9 \text{ р.} * 20 \% * 365 * 15 \% = 48\,839\,928,08 \text{ р.,}$$

где 10 541,2 м² — общая площадь торговых помещений; 36,67 % — доля организаций, находящихся на упрощенной системе налогообложения; 1 153,9 р./м² — удельная величина выручки на 1 м² в день; 20 % — величина наценки товара (прибыль); 365 дней — продолжительность календарного года; 15 % — ставка налога на прибыль по УСН.

В итоге общая величина налога на прибыль, уплачиваемая организациями по УСН в данном микрорайоне, составила 101 528 707,0 р.

Налог на добавленную стоимость рассчитан аналогично. Принцип расчета НДС предполагает расчет разницы между уплаченным НДС при покупке материалов и начисленным НДС с выручки предприятий и организаций, находящихся на общей системе налогообложения. То есть если для прогнозирования мы установили среднюю наценку организациями в размере 20 %, то это и будет добавленная стоимость ко всем затратам, составляющим себестоимость. Однако в себестоимости находятся не только материалы, но и заработная плата, и амортизация, и прочие расходы, которые не облагаются НДС. Доля материальных затрат в структуре себе-

стоимости может сильно колебаться в зависимости от отрасли. В производственных отраслях эти затраты могут достигать до 70 %, в сфере услуг эти затраты могут составлять не более 10 %. Учитывая то, что большинство организаций, выявленных в рассматриваемом жилом комплексе и находящихся на общей системе налогообложения являются торговыми, т.е. различными магазинами, перепродающими продукцию и работающую с большим количеством продукции, попадающей под обложение НДС, примем что доля материальных затрат у организаций торговли, расположенных в жилых микрорайонах составляет 50 % от себестоимости. Таким образом, для подсчета итоговой величины платежей НДС необходимо взять ту же формулу расчетов, что и для расчета налога на прибыль, но уменьшить ее на 50 %.

Например, НДС в торговле можно подсчитать так

$$10\,541,2 \text{ м}^2 * 44,6 \% * 1\,153,9 \text{ р.} * 20 \% * 365 * 20 \% * 50 \% = 39\,601\,141,5 \text{ р.},$$

где 10 541,2 м² — общая площадь торговых помещений; 44,6 % — доля организаций, находящихся на общей системе налогообложения; 1 153,9 р./м² — удельная величина выручки на 1 м² в день; 20 % — величина наценки товара (прибыль); 365 дней — продолжительность календарного года; 20 % — ставка налога на прибыль; 50 % — доля материальных затрат, облагаемых НДС

Аналогично можно посчитать НДС по всем организациям. В итоге общая величина НДС, уплачиваемая организациями в данном микрорайоне, составила 47 946 738,75 р.

Расчет *налога на доходы физических лиц* в торговле в размере 13 % с заработной платы работников осуществляется аналогично

$$10\,541,2 \text{ м}^2 * 0,0309 * 19\,430,59 * 12 * 13 \% = 9\,873\,039,6 \text{ р.},$$

где 10 541,2 м² — общая площадь торговых помещений; 0,0309 — удельная численность работников на 1 м²; 19 430,59 — среднемесячная заработная плата 1 сотрудника; 12 — месяцев; 13 % — ставка НДФЛ

В итоге общая величина НДФЛ, уплачиваемая организациями в данном микрорайоне, составила 44 839 428,3 р. Из которых по решению субъекта федерации 85 % поступает в региональный бюджет (38 113 514,1), а 15 % в местный бюджет города (6 725 914,3). Доля распределения между местным и региональным бюджетом может отличаться в зависимости от региона. При осуществлении прогнозирования бюджетных эффектов в других регионах на основании представленной нами методики необходимо обращать на это внимание.

Аналогично расчету НДФЛ рассчитываются и взносы в *Фонд социального страхования* по ставке 30,2 %. (Необходимо заменить 13 % в формуле на 30,2 %).

$$10\,541,2 \text{ м}^2 * 0,0309 * 19\,430,59 * 12 * 30,2 \% = 22\,936\,265,6 \text{ р.}$$

В итоге общая величина отчислений в ФСС, уплачиваемая организациями в данном микрорайоне, составила 110 373 977,5 р.

Налог на имущество организаций рассчитывается следующим образом, исходя из стоимости объектов коммерческой недвижимости, находящейся на балансе организаций

$$16\,853,75 * 30\,694 * 2,2 \% = 11\,380\,868,8,$$

где 16 853,75 — средняя кадастровая стоимость 1 м² коммерческого объекта недвижимости, р. Для понимания расчета данной стоимости можно привести пример по одному объекту: г.Красноярск, ул. Карамзина, д. 28: общая площадь

1121,9 м², кадастровая стоимость 18910364,95 р. Итого кадастровая стоимость 1 м² равна 16855,66 р.; 30 694 — общая площадь коммерческой недвижимости в микрорайоне; 2,2 % — ставка налога на имущество.

Налог на имущество физических лиц рассчитывается исходя из стоимости объектов жилой недвижимости:

$$41\,551,2 * (386\,400 - (7\,728 * 20)) * 0,1 \% = 9\,633\,239,1,$$

где 41 551,2 — средняя кадастровая стоимость 1 м² жилой недвижимости, р.; 386 400 — общая жилая площадь в микрорайоне, м²; 7 728 — количество квартир в микрорайоне, шт.; 20 — льгота по налогообложению физлиц, имеющих одну квартиру, м²; 0,1 % — ставка налога на жилую недвижимость.

Земельный налог рассчитывается следующим образом, исходя из кадастровой стоимости земельных участков под объектами коммерческой недвижимости

$$3\,553,42 * 11\,274,0 * 1,5 \% = 600\,918,9 \text{ р.},$$

где 3 553,42 — средняя кадастровая стоимость 1 м² земли, р.; 11 274 — общая площадь земельных участков, стоящих на кадастровом учете и принадлежащих юридическим лицам; 1,5 % — ставка земельного налога.

Налог по патентной системе налогообложения определяется по той же логике что и налог на прибыль, но начисляется с так называемого потенциального дохода, который на основании анализа сложившейся практики нами рекомендуется принять как 80 % от прогнозной выручки.

Например, налог по патентной системе в торговле можно подсчитать так:

$$10\,541,2 \text{ м}^2 * 3,63 \% * 1\,153,9 \text{ р.} * 365 * 6 \% * 80 \% = 7\,743\,305,0 \text{ р.}$$

где 10 541,2 м² — общая площадь торговых помещений; 3,63 % — доля организаций, находящихся на патентной системе налогообложения; 1153,9 р./м² — удельная величина выручки на 1 м² в день; 365 дней — продолжительность календарного года; 6 % — ставка налога на прибыль по патентной системе; 80 % — доля потенциального дохода, подлежащего налогообложению.

Налог на вмененный доход рассчитан на 2020 г. по следующей формуле

$$\text{ЕНВД} = (\text{налоговая база} * \text{K1} * \text{K2} * \text{ставка налога}) - \text{страховые взносы}$$

$$\text{Налоговая база} = \text{базовая доходность} * \text{физический показатель}$$

В качестве базовой доходности возьмем, как и в предыдущих расчетах, удельную величину доходности с 1 м² площади, занимаемой организациями того или иного типа.

В качестве физического показателя — площадь, занимаемую организациями. Ставка налога — 15 %.

Страховые взносы — 30,2 % (в торговле в рассматриваемом примере были рассчитаны выше).

K1 — это коэффициент-дефлятор, по сравнению с прошлым годом. Для наших расчетов примем 1, поскольку статистики выручки за прошлые годы у нас нет. Выручка является прогнозной величиной.

K2 — корректирующий коэффициент. С его помощью корректируют различные факторы, которые влияют на базовую доходность от различных видов предпринимательской деятельности. Например, ассортимент товаров, сезонность, режим работы, величину доходов и т. п. Он утверждается в каждом регионе в разрезе муниципалитетов и размещается на сайте налоговой инспекции. Например,

по Красноярскому краю по ссылке — <https://www.nalog.ru/rn24/taxation/taxes/envd/>. Проведя расчеты и выявив средние значения по муниципальным образованиям Красноярского края примем среднее значение К2 в размере 0,5.

Например, налог на вмененный доход в торговле можно подсчитать так

$$(10\ 541,2\ \text{м}^2 * 1 * 0,5 * 15,1\ \% * 1\ 153,9\ \text{р.} * 365 * 15\ \%) - 22\ 936\ 265,6 = \\ = 27\ 276\ 448,45\ \text{р.}$$

В итоге общая величина налога на вмененный доход, уплачиваемая организациями в данном микрорайоне, составила 77 527 028,2 р.

Учитывая то, что с 2021 г. плательщиков налога с вмененного дохода уже не будет по причине его отмены, можно предположить, что наиболее близкая и похожая система налогообложения для них — это упрощенная система налогообложения. Поэтому при прогнозировании поступлений в бюджет после ввода в эксплуатацию новых микрорайонов нужно будет сложить долю организаций, находящихся на упрощенной системе налогообложения с долей организаций, находящихся на налоге с вмененного дохода.

Например, если сейчас среди торговых предприятий на упрощенной системе налогообложения находится 36,7 %, а на налоге с вмененного дохода 15,1 %, то для прогнозирования с 2021 г. эти данные предлагается объединить, и тогда в новых микрорайонах торговые предприятия на упрощенной системе налогообложения будут составлять 51,8 %. Аналогично среди офисов на упрощенной системе будут находиться 74,4 %, среди предприятий соцсферы — 99,4 %, среди организаций питания и оказания услуг — 87,7 %.

В таблице 2 систематизированы все бюджетные и социальные эффекты, возникшие при появлении микрорайона.

Таким образом, строительство жилого комплекса «Белые росы» позволило дополнительно:

- создать 1 227 рабочих мест;
- обеспечить объем выручки всех заведений в размере 7 335,1 млн р. в год;
- увеличить, с учетом того, что территория ж.к. «Белые росы» ранее не была вовлечена в градостроительный оборот, объем налоговых поступлений во все уровни бюджетов на 254,9 млн р., в том числе в городской бюджет на 103,9 млн р., в региональный бюджет на 151,0 млн р., в федеральный бюджет на 47,9 млн р.

Таблица 2

**Сводная таблица налоговых отчислений во все виды бюджетов
по ж.к. «Белые росы», р. в год**

№ п/п	Виды налогов и сборов в РФ	Сумма налоговых поступлений от реализации проекта, р.
1	Федеральные налоги и сборы	
1.1	Налог на добавленную стоимость	47 946 738,75
1.2	Налог на прибыль организаций	14 384 021,6
	Итого	47 946 738,75
2	<i>Региональные налоги</i>	
2.1	Налог на прибыль организаций	81 509 455,9
2.2	Налог на имущество организаций	11 380 868,8
2.3	Налог на доходы физических лиц	38 113 514,1
2.4	Налог на доходы (УСНО) (доходы-расходы)	101528707,0
	Итого	151 023 089,90

Окончание табл. 2

№ п/п	Виды налогов и сборов в РФ	Сумма налоговых поступлений от реализации проекта, р.
3	<i>Местные налоги</i>	
3.1	Земельный налог	600 918,9
3.2	Налог на имущество физических лиц	9 633 239,1
3.3	Налог на доходы физических лиц	6 725 914,3
3.4	Налог по патентной системе налогообложения	9426813,8
3.5	Налог по ЕНВД	77527028,2
	Итого	103 913 914,30
	Всего налоговых доходов	254 937 004,2
	Отчисления во внебюджетные фонды	110 373 977,5
	Объем выручки	7 335 138 531,8

Предложенный механизм прогнозирования бюджетной и социальной эффективности от строительства новых микрорайонов при развитии застроенных территорий, реновации, проектов комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ) и т.п. рекомендуется к использованию строительными организациями, администрациями муниципальных образований для оценки и сравнения эффективности различных градостроительных проектов и принятия окончательного решения о целесообразности того или иного проекта для города.

Список использованной литературы

1. Методические рекомендации по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий / Н.П. Кикава, А.С. Лазарев, В.В. Анциферов [и др.]. — Москва : Изд-во НИИПИ Градплан г. Москвы, 2017. — 92 с.
2. Филюшина К.Э. Оценка эффективности реализации инвестиционно-строительного проекта на примере строительства энергоэффективного малоэтажного поселка / К.Э. Филюшина, Н.А. Ярушкина, С.А. Астафьев // Экономика строительства. — 2019. — № 5 (59) — С. 73–80.
3. Кирышечкина Л.И. Экономика архитектурных решений. Экономические основы для архитектора : учебник / Л.И. Кирышечкина, Л.А. Солодилова. — Москва : РГ-Пресс, 2018. — 304 с.
4. Сарченко В.И. Методология и методика формирования эффективных инвестиционных программ развития городских территорий с учетом скрытого потенциала : монография / В.И. Сарченко. — Красноярск : Сиб. федер. ун-т, 2017. — 384 с.
5. Сарченко В.И. Нормативно-факторный подход в развитии методологии измерения синтетических категорий комфортности городских территорий / В.И. Сарченко, С.А. Хиревич // Экономика строительства. — 2016. — № 4 (40). — С. 23–31.
6. Сарченко В.И. Организационно-экономическая модель развития городских территорий со скрытым потенциалом / В.И. Сарченко // Экономика строительства. — 2015. — № 2 (32). — С. 36–41.
7. Управление проектами комплексного развития территорий поселений : учебно-метод. пособие (практикум) / сост. А.В. Севостьянов, О.О. Попова, С.В. Марченкова [и др.]. — Москва : Изд-во ГУЗ, 2019. — 48 с.
8. Котляров М.А. Экономика градостроительства / М.А. Котляров. — Москва : Юрайт, 2019. — 152 с.
9. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости : учебник / Е.И. Тарасевич. — Санкт-Петербург : МКС, 2007. — 583 с.
10. Алексеев Ю.В. Предпроектная оценка градостроительно-инвестиционного потенциала сложившейся жилой застройки : монография / Ю.В. Алексеев, Г.Ю. Сомов. — Москва : НИУ МГСУ, 2016. — 152 с.

11. Грабовый П.Г. Особенности и проблемы проектного финансирования в строительстве / П.Г. Грабовый, М.А. Луняков, М.И. Каменецкий // Недвижимость: экономика и управление. — 2017. — № 4. — С. 6–14.

References

1. Kikava N.P., Lazarev A.S., Antsiferov V.V., Mendelenko O.A., Valiullina A.N. *Metodicheskie rekomendatsii po otsenke ekonomicheskoi effektivnosti meropriyatii kompleksnogo razvitiya territorii* [Guidance Note on Projects Cost-Benefit Evaluation of Areas Integrated Development]. State Research and Design Institute for Urban Development of the City of Moscow Publ., 2017. 92 p.

2. Filiushina K.E., Yarushkina N.A., Astafyev S.A. Evaluation of the Effectiveness of the Implementation of the Investment and Construction Project on the Example of the Construction of Energy-Efficient Low-Rise Settlement. *Ekonomika stroitel'stva = The Economics of Construction journal*, 2019, no. 5 (59), pp. 73–80. (In Russian).

3. Kiryushechkina L.I., Solodilova L.A. *Ekonomika arkhitekturnykh reshenii. Ekonomicheskie osnovy dlya arkhitekтора* [Economics of Architectural Concepts. Economic Fundamentals for an Architect]. Moscow, RG-Press Publ., 2018. 304 p.

4. Sarchenko V.I. *Metodologiya i metodika formirovaniya effektivnykh investitsionnykh programm razvitiya gorodskikh territorii s uchetom skrytogo potentsiala* [Methodology and Technique of Formation of Effective Investment Programs for the Development of Urban Areas Taking Into Account the Hidden Potential]. Krasnoyarsk, Siberian Federal University Publ., 2017. 384 p.

5. Sarchenko V.I., Khirevich S.A. Normative Factor Approach in the Development of Methodology of Measurement Synthetic Categories of Comfort in Urban Areas. *Ekonomika stroitel'stva = The Economics of Construction journal*, 2016, no. 4 (40), pp. 23–31. (In Russian).

6. Sarchenko V.I. Organizational-Economic Model of Development of Urban Areas with Hidden Potential. *Ekonomika stroitel'stva = The Economics of Construction journal*, 2015, no. 2 (32), pp. 36–41. (In Russian).

7. Sevostyanov A.V., Popova O.O., Marchenkova S.V., Sevostyanov V.A., Khabarova I.A. (eds). *Upravlenie projektami kompleksnogo razvitiya territorii poselenii* [Managing Projects of Integrated Development of Settlement Areas]. Moscow, State University of Land Use Planning Publ., 2019. 48 p.

8. Kotlyarov M.A. *Ekonomika gradostroitel'stva* [Urban Planning Economics]. Moscow, Yurait Publ., 2019. 152 p.

9. Tarasevich E.I. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Saint Petersburg, MKS Publ., 2007. 583 p.

10. Alekseev Yu.V., Somov G.Yu. *Predproektnaya otsenka gradostroitel'no-investitsionnogo potentsiala slozhivsheysya zhiloi zastroyki* [Pre-Project Assessment of the Urban-Planning and Investment Potential of the Existing Residential Development]. Moscow State University of Civil Engineering Publ., 2016. 152 p.

11. Grabovyy P.G., Lunyakov M.A., Kamenetskiy M.I. Peculiarities and Problems of Project Financing in Construction. *Nedvizhimost': ekonomika i upravlenie = Reality: economics, management*, 2017, no. 4, pp. 6–14. (In Russian).

Информация об авторах

Астафьев Сергей Александрович — доктор экономических наук, профессор, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Сарченко Владимир Иванович — доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости, Сибирский федеральный университет, действительный член Российской инженерной академии, советник РААСН, заслуженный строитель РФ, руководитель группы строительных компаний «Красстрой»; г. Красноярск, Российская Федерация, e-mail: krasstroy@bk.ru.

Якубовский Александр Викторович — депутат Государственной Думы VII созыва, г. Москва, Российская Федерация, e-mail: yakubovskiy@hotmail.com.

Хиревич Сергей Анатольевич — кандидат экономических наук, доцент, кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости, Сибирский федеральный университет, г. Красноярск, Российская Федерация, e-mail: bs-serge@yandex.ru.

Пухова Валерия Викторовна — старший преподаватель кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости, Сибирский федеральный университет, г. Красноярск, Российская Федерация, e-mail: vvvetrova@ya.ru.

Authors

Sergey A. Astafyev — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, astafievsa@mail.ru.

Vladimir I. Sarchenko — D.Sc. in Economics, Associate Professor, Professor, Department of Designing of Buildings and Real Estate Examination, Siberian Federal University, Member of the Russian Academy of Engineering, Advisor RAACS, Honored Builder of the Russian Federation, Manager of the Group of Construction Companies «Krasstroy», Krasnoyarsk, Russian Federation, e-mail: krasstroy@bk.ru.

Alexandr V. Yakubovsky — Deputy of the State Duma of the 7th Convocation, Moscow, Russian Federation, e-mail: yakubovskiy@hotmail.com.

Sergey A. Khirevich — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Designing of Buildings and Real Estate Examination, Siberian Federal University, Krasnoyarsk, Russian Federation, e-mail: bs-serge@yandex.ru.

Valeriya V. Pukhova — Senior Lecturer, Department of Designing of Buildings and Real Estate Examination, Siberian Federal University, Krasnoyarsk, Russian Federation, e-mail: vvvetrova@ya.ru.

Для цитирования

Формирование механизма оценки социально-экономической эффективности градостроительных проектов органами местного самоуправления / С.А. Астафьев, В.И. Сарченко, А.В. Якубовский, С.А. Хиревич, В.В. Пухова. — DOI: 10.17150/2411-6262.2020.11(2).6 // *Baikal Research Journal*. — 2020. — Т. 11, № 2.

For Citation

Astafyev S.A., Sarchenko V.I., Yakubovsky A.V., Khirevich S.A., Pukhova V.V. Developing Evaluation Mechanism of Socioeconomic Efficiency of Urban Planning Projects by Local Government Bodies. *Baikal Research Journal*, 2020, vol. 11, no. 2. DOI: 10.17150/2411-6262.2019.10(4).6. (In Russian).