

**С. А. Астафьев, И. С. Толстоухова,
И. Г. Крамаренко, Е. В. Ямова, А. И. Козак**

ВЛИЯНИЕ ПРОЕКТА БЛАГОУСТРОЙСТВА НА РАЗВИТИЕ ГОРОДА УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ

Благоустройство различных общественных пространств включает в себя создание привлекательных городских территорий, способствующих повышению качества жизни, привлечению в город посетителей, развитию индустрии услуг. Реализация проектов должна способствовать началу процесса устойчивого развития комфортной городской среды, способной обеспечить и поддерживать социально-экономические, пространственные, культурные, визуальные связи. В статье проведен анализ влияния проекта «Вся соль Сибири: Молодежное озеро, связывающее поколения», благоустройства общественных пространств вокруг озера «Молодежное» в центральной части города Усолье-Сибирское Иркутской области на социально-экономическое развитие города.

Ключевые слова: влияние благоустройства на территорию, эффект от благоустройства, управление территорией.

**S. A. Astafiev, I. S. Tolstoukhova,
I. G. Kramarenko, E. V. Yamova, A. I. Kozak**

CURRENT STATUS AND POSSIBLE PROSPECTS OF THE IRKUTSK COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

Improvement of various public spaces includes: creating attractive urban areas that contribute to improving the quality of life, attracting visitors to the city, and developing the service industry. The implementation of projects should contribute to the beginning of the process of sustainable development of a comfortable urban environment that can provide and maintain socio-economic, spatial, cultural, and visual connections. The article analyzes the impact of the improvement project «All the salt of Siberia. Lake Molodezhnoye» concept of development and improvement of recreational space in the Central part of the city of Usolye-Sibirskoye, Irkutsk region, on the territory of the city.

Keywords: impact of landscaping on the territory, effect of landscaping, territory management.

Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях организован по поручению Президента Российской Федерации Владимира Путина и впервые был проведен в 2018 г. В связи с этим было принято решение проводить конкурс ежегодно, уже в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Целью конкурса является поддержка устойчивых, эффективно-экономических и архитектурно-планировочных проектов. В конкурсе могут участвовать

малые города с численностью до 100 тыс. человек, а также исторические поселения федерального и регионального значения. Город Усолье-Сибирское с численностью 76 846 человек в 2020 г. принял решение об участии с проектом благоустройства общественных территорий вокруг озера Молодежное в городе Усолье-Сибирском.

Территория озера расположена между двумя самыми активными и популярными районами города — Привокзальным и Первым участком. Эти районы наиболее густо заселены, поэтому у населения здесь наиболее высокий запрос на места отдыха и общественные пространства. Территория проекта занимает 155 666,46 м² (рис. 1). Проектом формируется пешеходный бульвар, на который «подцепляются» различные функции — узлы. Все узлы отличны друг от друга по смысловому и архитектурно-художественному наполнению.

Гуляя по бульвару, каждый раз попадаешь в новое пространство со своей атмосферой и оформлением. Всего их шесть: Сквер новой истории, Площадь «Вся соль», «Остров бесконечных возможностей», Семейный парк, спортивная площадка «Территория Сибирского здоровья» и «Первая набережная».

Целью проекта является повышение качества городской среды и создание комфортных условий для досуга жителей города; формирование первой набережной, многофункционального и уникального пространства в центре города; создание экономически привлекательной территории для развития местного малого и среднего бизнеса; повышение привлекательности Усожья-Сибирского для гостей и жителей.

Озеленение данной центральной городской территории, находящейся на пересечении основных транспортных путей, является неотъемлемым шагом к здоровью и развитию города Усолье-Сибирское. Существующий водоем на территории является центром притяжения горожан, поэтому важной задачей проекта является обеспечение экологической безопасности на территории.

Экономическое обоснование проекта «Благоустройство общественных пространств вокруг озера Молодежное в г. Усолье-Сибирское» предполагает методологию сравнения затрат, понесенных на благоустройство различными видами бюджета и т. п., затрат предпринимателей, понесенных на строительство нестационарных торговых объектов (далее — НТО) на этой территории, с теми эффектами, которые могут возникнуть в процессе эксплуатации данной территории. Экономическими эффектами от проекта будут налоговые поступления в бюджет; аренда земли под НТО; развитие предпринимательской деятельности и появление новых рабочих мест.

Налоговые платежи предполагается в основном рассчитывать по упрощенной системе налогообложения, поскольку на проектируемой территории ожидается появление небольших кафе и ресторанчиков, которые будут принадлежать индивидуальным предпринимателям.

Налог на прибыль у инвесторов, которые вложат свои средства в строительство НТО, предполагается рассчитывать в размере 6 % от выручки, поскольку их ежегодный доход будут формироваться за счет сдачи НТО в аренду.

ПРОЕКТНАЯ СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА, СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

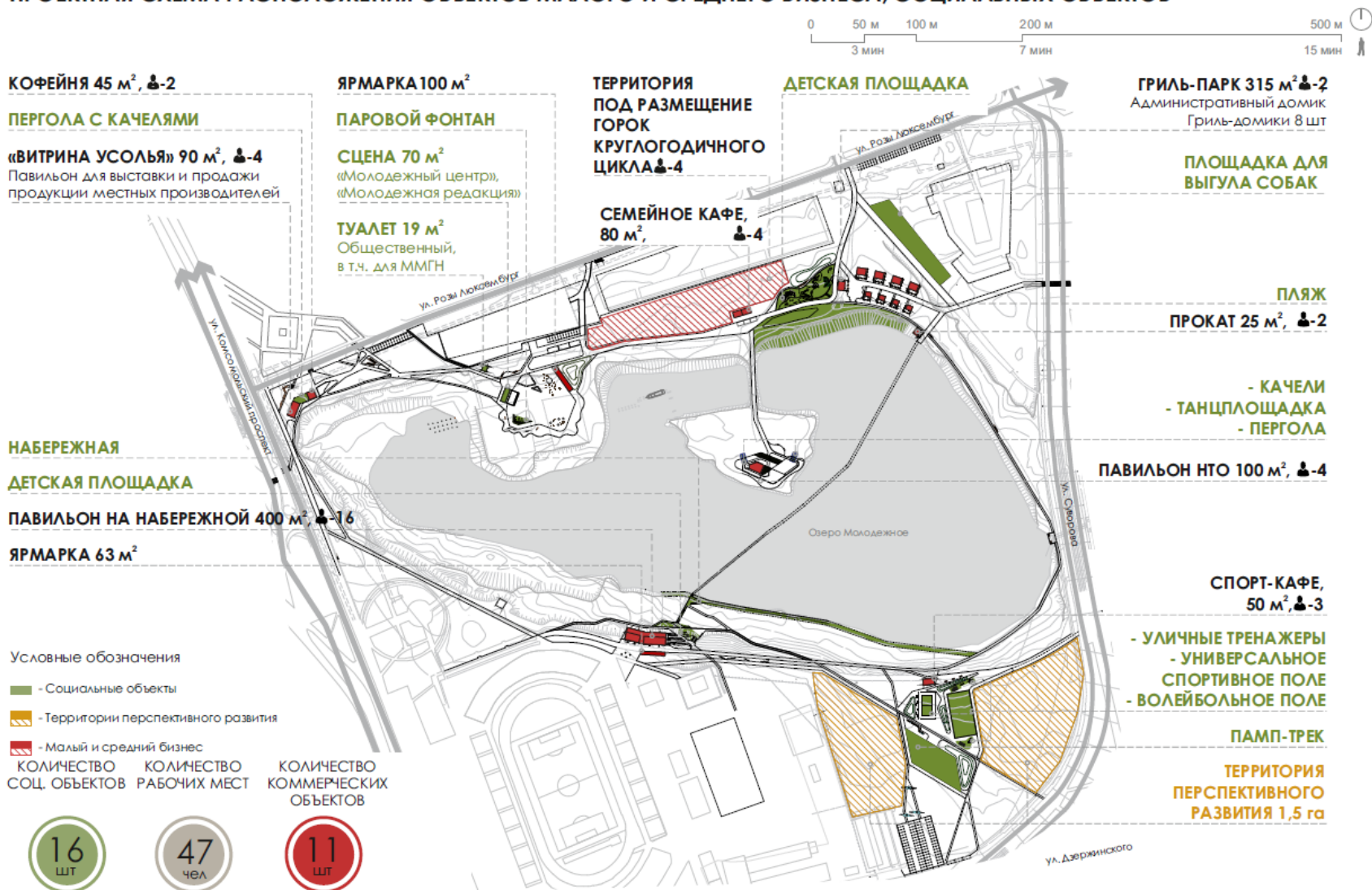


Рис. 1. Проектная схема расположения объектов на территории благоустройства

Методика расчета экономических показателей проекта в г. Усолье-Сибирское предусматривает применение сравнительных методов. В частности, за объекты-аналоги взята выборка из 37 предприятий общественного питания (далее — кафе) в г. Иркутске, которые анализировались при разработке проекта «Иркутские кварталы», из которых отобрано 19. Сравнительный анализ показал, что по всем параметрам кафе г. Иркутска совпадают с представленными в г. Усолье-Сибирское, кроме показателя проходимости посетителей, учитывая разные показатели численности жителей в данных городах.

Для экономического обоснования выручки у НТО проходимость посетителей в день была взята на основе изучения данных и опроса предпринимателей из г. Усолье-Сибирское с учетом потенциального роста в последующие годы из-за повышения привлекательности территории.

Затраты на реализацию мероприятий, реализуемых в рамках проекта «Вся соль Сибири. Озеро Молодежное» за счет средств конкурса, составят 91 658 855,4 р. (рис. 2).

ЗАТРАТЫ НА БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ КОНКУРСА		91 658 855.41 руб
→	Валка, спил и корчевка деревьев попадающих в границы территории благоустройства	2 727 244.65
→	Посадка деревьев, кустарников и цветников вместо вырубленных (только затраты на сами саженцы, работа по посадке саженцев запланирована как часть вклада населения и волонтеров)	2 296 370.045
→	Расположение на территории благоустройства малых архитектурных форм включающих в себя систему освещения территории с различными столбами и светильниками, лавочки различной формы, урны, создание площадки для собак, спортивное поле, детский городок, систему уличных тренажеров и т.п.	23 846 813,80
→	Покрытия устройство асфальтовых дорожек, газонов, дощатых настилов, покрытий из коры, резинокордовое покрытие спортивной площадки и детского городка и т.п.	39 278 340, 92
→	Объекты общественный туалет, сцена с подсобным помещением, фонтан, подведение сетей к туалету и фонтану	18 560 086,00
→	Составление проектно-сметной документации, геологические и геодезические изыскания	4 950 000,00

Рис. 2. Структура затрат на благоустройство территории

Помимо ожидаемых вложений средств конкурса в развитие Проекта и средств предпринимателей, органами региональной и муниципальной власти предусмотрено вложение в благоустройство в рамках территории Проекта суммы, равной 10 614 985 р., запланированных на 2021 г. (табл. 1).

Таблица 1

Дополнительные затраты на благоустройство в границах проектирования

№ п/п	Показатель	Итого затраты, р.	Год вложения инвестиций	Источник
1	Проект «Народные инициативы», (спортивное поле) — 95 % доля областного софинансирования	2 572 916,6	2021	Областной бюджет
2	Муниципальная программа «Формирование современной городской среды»			

№ п/п	Показатель	Итого затраты, р.	Год вложения инвестиций	Источник
	Местный бюджет (Детский городок) плюс 5 % «Народные инициативы» на спортивное поле	2 042 068,2	2021	Местный бюджет
	Строительство Памп Парка (прогноз суммы на основе фактически выделенных средств городу в 2019 г.)	5 333 333	2021	Областной бюджет
		666 667	2021	Местный бюджет
	<i>Всего</i>	<i>10 614 985</i>		

Помимо непосредственно затрат на благоустройство в границах Проекта также привлекаются дополнительные средства в рамках синхронизации на территорию, находящуюся за границами проектирования, но непосредственно прилегающую к границам проектирования. За счет этих средств в 2020–2021 гг. предусмотрено строительство и ремонт дорог, строительство парковочных мест, ремонт сетей, а также очистка пруда и берегоукрепление. В рамках синхронизации программ финансирования запланированы затраты на сумму 292 833 960 р. (табл. 2).

Таблица 2

Синхронизация затрат на прилегающей к Проекту территории

№ п/п		Площадь, м ²	Итого затраты	Год вложения инвестиций	Источник
1	<i>Муниципальная программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства» на 2019–2024 гг. Подпрограмма № 3 «Развитие дорожного хозяйства города Усолье-Сибирское» на 2019–2024 гг. Затраты на ремонт ул. Розы Люксембург</i>				
	<i>Итого</i>	–	19 225 299	2021	
		–	17 975 654,56	–	Федеральный бюджет
		–	1 249 644,44	–	Местный бюджет
	<i>Из них</i>				
	Тротуары	2 956	6 409 433	2021	
	Дорога, новое строительство	1 036	9 614 150	2021	
	Дорога, реконструкция	4 137			
Парковка на 100 мест	1 750	3 201 716	2021		
2	<i>Муниципальная программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства» на 2019–2024 гг. Подпрограмма № 3 «Развитие дорожного хозяйства города Усолье-Сибирское» на 2019–2024 гг. Затраты на ремонт проспекта Комсомольский</i>				
	<i>Итого</i>	–	9 426 631	2021	
		–	8 813 899,98	–	Федеральный бюджет
		–	612 731,02	–	Местный бюджет
	<i>Из них</i>				
	Тротуары	2 852	2 356 657	2021	
Дорога, реконструкция	3 906	7 069 974	2021		

№ п/п		Площадь, м ²	Итого затраты	Год вложения инвестиций	Источник
3	<i>Инвестпрограмма ПАО «Иркутск-энерго»</i>				
	Ремонт тепловых сетей ТЭЦ на пр. Комсомольский (возле места благоустройства)	–	44 151 000	2020	Внебюджетное финансирование
	<i>Всего</i>	–	<i>72 802 930</i>	–	

Расчет дополнительного вклада населения в реализацию проекта.

Затраты населения, волонтеров, добровольцев, понесенные на реализацию проекта, компенсирующие таким образом определенную часть затрат, необходимых для реализации проекта за счет различных видов бюджета, могут быть определены по трем вариантам:

1) в рамках сметных расчетов на полный комплекс мероприятий, направленных на реализацию проекта, с уменьшением данной сметы в той части, которую планируется передать на реализацию населению, волонтерам и добровольцам. Применительно к проекту такие затраты, по нашим расчетам, могут составить 455 026,452 р., которые не включены в общую смету на благоустройство территории. Эти затраты решено осуществить путем привлечения населения на посадку саженцев, кустарников, цветов и т. п.;

2) если сметными расчетами не предполагаются какие-то виды работ, например несколько раз в год, помимо заложенной в смету муниципального образования затрат на уборку территории, необходимо будет организовывать субботник с привлечением волонтеров. Дворники муниципального образования, несомненно, будут убирать дорожки, лавочки и т. п., а вот уборку всей территории после различных массовых мероприятий, которых планируется большое количество, на плечи города перекладывать уже нецелесообразно, что потребует привлечения волонтеров и различных спонсоров.

В качестве затрат в таком случае могут быть: затраты на труд волонтеров, чел/ч, в соответствии с расценками в муниципальном образовании на оплату 1 чел/ч муниципального работника данной квалификации; затраты на привлечение автомобильной грузовой техники на вывоз собранного мусора на полигон; затраты на полиэтиленовые мешки и перчатки для сбора мусора; затраты на приобретение технического инвентаря для уборки территории — грабли, вилы, возможно, лопаты и т. п.;

3) разовые затраты на ремонт различных деревянных и металлических конструкций парка. Эксплуатация территории будет требовать ее постоянного ремонта, покраски и поддержания в работоспособном состоянии. Учитывая договоренность с Усольским индустриальным техникумом, проектом запланировано в рамках реализации учебной и производственной практики привлечение студентов техникума к разовым работам по поддержанию состояния парка в работоспособном состоянии. Пока рассчитать данные затраты не представляется необходимым, но логика расчетов будет точно такой же, как указано во втором пункте выше.

Проектом предполагается, помимо разового привлечения горожан и волонтеров к посадке саженцев, и ежегодное привлечение на работы по уборке и

благоустройству территории. Если ежегодно привлекать волонтеров/горожан, благотворителей и студентов на практику по ремонту МАФ на проектируемой территории, что в сумме составит 135 221,6 р., то за десять лет эксплуатации территории Проекта затраты составят 1 352 216 р., которые снизят нагрузку местного бюджета по содержанию территории проектирования (соучаствующая реализация).

Управление территорией.

В работе над Проектом встала задача выбора схемы управления территорией, поскольку очевидно, что без управления и обеспечения событийности не будет тех эффектов, которые ожидают горожане и предприниматели.

Совместно с девелоперами, кафедрой инженерно-экономической подготовки Байкальского государственного университета, участниками проектного офиса и предпринимателями на проектной встрече был сделан расчет трех моделей управления территорией Проекта. Во-первых, вариант, когда в городе проявят инициативу активные предприниматели и предложат создать частную УК для управления территорией Проекта и, возможно, другими территориями, которые будут созданы в г. Усолье-Сибирское. Во-вторых, вариант управления муниципальной УК, как это сделано в г. Иркутске, г. Красноярске и т. п. В-третьих, вариант управления силами существующих отделов Администрации г. Усолье-Сибирское. В каждом из этих вариантов просчитан баланс затрат на содержание и развитие территории (рис. 3).



Рис. 3. Схема управления территорией Проекта

На основе анализа эффективности совместно было принято решение в пользу муниципальной УК, где в управлении процессом будут задействованы 2 штатные единицы — руководитель УК и менеджер УК.

Прогноз роста капитализации объектов недвижимости, попадающих в зону влияния Проекта.

Наличие парка или сквера рядом с жилым массивом является немаловажным фактором при покупке или продаже квартиры. Где купить недвижимость с видом на «зелень» и сколько выигрывает продавец жилья рядом с парком. Зеленые зоны занимают около 38 % территории в границах «старой» Москвы. Большинство их находится в Юго-Западном и Восточном округах столицы. По данным компании «Миэль-Новостройки», примерно четвертая часть реализуемой в настоящее время недвижимости располагается в шаговой доступности от парков и скверов — до 15 минут пешком. Около 40 % продаваемых квартир относятся к массовому сектору, выяснили сотрудники сайта IRN.ru.

Расчет затрат на благоустройство.

Если все единовременные виды затрат на благоустройство Проекта собрать вместе, то получатся следующие результаты, показанные в табл. 3.

Таблица 3

Сводный сметный расчет затрат на благоустройство (сумма Проекта)

Показатель	Сумма затрат на проект	Затраты по синхронизации на прилегающей территории
Затраты на благоустройство за счет средств конкурса (федеральный бюджет)	91 658 855,4	26 789 555
Внебюджетные средства	30 000 000,0	44 151 000
Соучаствующая реализация	455 026,0	–
Региональный бюджет	7 906 249,7	–
Муниципальный бюджет	2 708 735,2	1 862 375
<i>Всего</i>	132 728 866,7	72 802 930

Привлечение средств для благоустройства территории Проекта в сумме 91 658 855,4 р. позволит одновременно дополнительно из разных источников на эту территорию привлечь 41 070 011,3 р., т. е. общее финансирование на благоустройство территории проектирования и окружающей территории сумма Проекта составит 132 728 866,7 р.

Таким образом затраты предпринимателей от суммы проекта составят 22,5 %, а софинансирование муниципального и регионального бюджета в границах проекта составит 8 %. Однако если посчитать затраты в рамках синхронизации за границами проектирования на сети, дороги, парковку, то доля дополнительной синхронизации из бюджета региона от суммы Проекта составит 79,4 %.

Таким образом, на комплексное развитие территории проектирования и прилегающей территории планируется привлечь средств из разных источников (с учетом синхронизации) 205 531 796 р.

Расчет числа рабочих мест, которые появятся на территории Проекта.

Также был проведен расчет численности работников на 1 м² в 19 объектах-аналогах — кафе, кофейнях и т. п. сопоставимой площади в г. Иркутске. В результате расчета было определено, что на 1 м² площади кафе приходится 0,063 человека. Это значение и было взято за основу при проектировании численности работников на территории Проекта, поскольку численность работни-

ков в системе питания независимо от города является условно-постоянной величиной. Исходя из расчетов получилось 47 новых рабочих мест, включая две штатные единицы по уборке территории и две штатные единицы по управлению территорией Проекта.

Прогнозный расчет увеличения числа занятых в Проекте с учетом мультипликативного эффекта: 47 рабочих мест на территории Проекта $\times 2,05 = 96$ рабочих мест. Следовательно, в г. Усолье-Сибирское на территории Проекта дополнительно будут работать 49 человек плюс к тем 47, которые уже будут работать на территории Проекта.

Расчет сальдо доходов и расходов бюджета города от развития предпринимательской деятельности на территории Проекта.

Доходы в бюджет города рассчитываются по двум направлениям: от сдачи земли под НТО в аренду и от взимания подоходного налога и налога на имущество физических лиц.

Расчет дохода от сдачи земли в аренду приведен в табл. 4.

Таблица 4

Перечень объектов НТО и земельных участков под аренду

№ п/п	Назначение НТО	Площадь, м ²	Норматив арендной платы, р/м ² в год (по данным КУМИ)	Сумма арендной платы в год
1	Витрина Усолье	45	900	40 500
2	Витрина Усолье	90	900	81 000
3	Площадка возле сцены под аренду (10 мест), но с учетом риска недозаполнения примем 7 мест	100	900	63 000
4	НТО на острове	100	900	90 000
5	Территория под аренду для горок	6 000	17	101 484
6	НТО возле детской площадки	80	900	72 000
7	Территория под аренду (гриль-парк)	4 000	17	67 656
8	НТО (прокат инвентаря: самокаты, велосипеды и т. п.)	25	900	22 500
9	НТО возле стадиона	50	900	45 000
10	НТО 1 возле аллеи	100	900	90 000
11	НТО 2 возле аллеи	100	900	90 000
12	НТО 3 возле аллеи	100	900	90 000
13	НТО 4 возле аллеи	100	900	90 000
14	Площадка под аренду возле стадиона (7 мест), но с учетом риска недозаполнения примем 5 мест	100	900	64 285,7
15	Площадка под аренду приезжающему летом зоопарку (1 месяц)	4 000	54	17 991,25
	<i>Всего</i>			1 025 416,964

Маркетинговый сбор с предпринимателей в пользу управляющей компании за наполнение парка мероприятиями и их проведение (5 % с выручки). В 2022 г. выручка планируется 26 745 тыс. р.

Расчет поступлений в бюджет города от налога на доходы физических лиц.

Расчет поступлений в бюджет от налога на имущество производится как разница между налогом от текущей кадастровой стоимости недвижимости, расположенной вблизи благоустраиваемого места, и кадастровой стоимости недвижимости, после проведения ее переоценки в связи с изменением условий нахождения недвижимости вблизи с популярным местом в городе. Переоценка кадастровой стоимости осуществляется один раз в пять лет.

Необходимо рассмотреть текущую кадастровую стоимость близлежащей недвижимости. В табл. 5 приведены сводные данные по нескольким десяткам жилых домов в пешей доступности, включающими нежилые помещения на первых этажах.

В табл. 6 приведено сальдо между затратами местного бюджета на содержание территории Проекта в год и потенциальными доходами.

Таблица 5

Сводные данные

Наименование	Площадь общая, м ²	Количество жилых помещений	Площадь жилых помещений, м ²	Кадастровая стоимость жилых помещений, р.	Количество нежилых помещений	Площадь нежилых помещений, м ²	Кадастровая стоимость нежилых помещений, р.	Скидка по площади для оценки кадастровой стоимости (20 м ² с квартиры)
Всего	694 580,2	10 381	487 761	8 695 398 266	168	21 854	389 594 973	204 640
Средняя кадастровая стоимость 1 м ² — 17 827,1								
Площадь для начисления налога с жилой недвижимостью (общая площадь жилых помещений минус льготная площадь) — 283 121								
Итого кадастровая стоимость жилых помещений для начисления налога — 5 047 246 197								
Прирост кадастровой стоимости жилой недвижимости после благоустройства — 504 724 619,7								
Прирост кадастровой стоимости нежилой недвижимости после благоустройства — 38 959 497,32								
Прирост налога на имущество с жилых помещений — 504 724,6197 — 0,1 %								
Прирост налога на имущество с нежилых помещений — 779 189,9464 — 2 %								
<i>Всего прирост налога на имущество — 1 283 914,56</i>								

Таблица 6

Сальдо между затратами и потенциальными доходами

№ п/п	Показатель	Значение показателя, тыс. р/год
1	Эксплуатационные расходы на содержание Парка	4 608 626,7
2	Доходы бюджета от эксплуатации проектируемой территории	6 051 236,03
2.1	Рост поступлений по налогу на имущество	1 283 915

№ п/п	Показатель	Значение показателя, тыс. р/год
2.2	Рост поступлений по налогу на землю	–
2.3	Рост поступлений по НДФЛ	1 574 890
2.4	Рост поступлений по налогу на прибыль от увеличения ставок сдачи в аренду объектов недвижимости	–
2.5	Рост поступлений по налогу на прибыль от созданных мест приложения труда	698 515
2.6	Прогноз величины доходов от сдачи объектов государственной собственности в аренду (с учетом маркетингового сбора с предпринимателей)	1 025 417
2.7	Прогноз величины доходов от проведения мероприятий, событий, активностей	1 468 500
3	Сальдо между эксплуатационными расходами на содержание проектируемой территории и доходами от ее эксплуатации	1 442 609,31

Таким образом, затраты по содержанию территории Проекта полностью перекрываются возможными доходами бюджета, что обеспечивает его положительное сальдо в этой части.

Расчет коммерческой и бюджетной эффективности проекта.

Доходы и затраты предпринимателей, участвующих в Проекте, необходимо разделить на две категории:

- инвесторы, на деньги которых будут построены НТО для последующей сдачи в аренду;
- предприниматели, которые будут арендовать НТО и будут получать доход от продажи своей продукции посетителям.

В первом случае необходимо посчитать доход с аренды, и поскольку никаких дополнительных затрат в этом случае не предвидится, а предприниматели находятся на упрощенной системе налогообложения, то, кроме налога на прибыль по упрощенной системе налогообложения 6 %, других налогов с данных предпринимателей взиматься не будет.

Во втором случае предприниматели также будут находиться на упрощенной системе налогообложения, но, учитывая большую долю затрат, налог взиматься с них будет в размере 15 % от величины дохода минус расходы.

Расчет выручки предпринимателей в Усолье.

Приведем расчет выручки предпринимателей, которые будут арендовать НТО на территории Проекта. По логике размещения НТО и проведения различных активностей можно выделить два типа предпринимателей — арендующих на постоянной долгосрочной основе помещения НТО и арендующих у города небольшие специально выделенные открытые места для участия в ярмарочных мероприятиях краткосрочно. Как уже было сказано ранее, стоимость посещения кафе и в г. Усолье-Сибирское и в г. Иркутске одинаковая. Разница лишь в проходимости посетителей в день. Если в г. Иркутске в среднем для предприятия общественного питания (кафе) составляет 40 человек в день, то для г. Усолья-Сибирское принято в зависимости от сложившейся проходимости в городе 15–20 чел. в день с небольшим ростом на три прогнозных периода вперед, учитывая

повышение привлекательности территории Проекта и увеличение проходимости его горожанами.

Приведем прогноз выручки инвесторов сроком на 11 лет, из которого следует, что при сложившейся ставке арендной платы, ее прогнозе роста на эти годы и при первоначальных инвестициях в 2021 г. срок окупаемости дисконтированный составит 7 лет, а недисконтированный — 5 лет.

Ставку дисконта примем равной 10 %, с учетом того что ставка рефинансирования утверждена 6,5 % плюс учет риска в размере 3,5 %. Также ставка дисконтирования могла быть принята в соответствии со ставками депозитов в банке, под которые можно было бы инвесторам разместить свободные средства, а это значение в 2020 г. в зависимости от банка также колеблется в размере 4–5 % годовых плюс также учет потенциального риска потерять денежные средства, что в условиях относительно стабильной экономики в РФ в последние годы ставка дисконтирования также может составить около 10 %.

Необходимо также посчитать, в какой сумме пополнится региональный и местный бюджет при проведении строительно-монтажных работ по обустройству территории Проекта и прилегающей территории. Если предположить, что строительные организации работают как минимум с рентабельностью 20 % и в данном случае все они будут на упрощенной системе налогообложения, поскольку, учитывая специфику различных видов работ, придется привлекать различных субподрядчиков, то по годам сумма налога УСНО в региональный бюджет составит показатели, указанные в табл. 7. А также если предположить, что доля заработной платы в составе СМР обычно колеблется в размере 15 %, то с нее подрядные организации также заплатят подоходный налог в местный и региональный бюджет, а также отчисления во внебюджетные фонды.

Для расчета примем, что часть от запрашиваемого гранта в размере 89 051 669 р. (67 % от всей суммы проекта) будет осваиваться местными производителями в 2021 г. и налоги с нее предприниматели будут платить в этом же году.

Таблица 7

Показатели суммы налога

Затраты на реализацию проекта	Налог УСНО в региональный бюджет от СМР, 15 % от прибыли	Налог НДФЛ 13 %, в местный бюджет 26,5 %	Налог НДФЛ 13 %, в региональный бюджет 73,5 %	Отчисления во внебюджетные фонды
89 051 669	5 421 316	933 822	2 590 034	8 186 187

В табл. 8 приведены основные поступления налогов в различные виды бюджетов от реализации проекта.

Таблица 8

Сводная таблица налоговых отчислений во все виды бюджетов от Проекта

№ п/п	Виды налогов и сборов в РФ	Прогноз суммы налоговых поступлений, р.		
		2022 г.	2023 г.	2024 г.
1	Федеральные налоги и сборы			
1.1	Налог на добавленную стоимость	–	–	–

№ п/п	Виды налогов и сборов в РФ	Прогноз суммы налоговых поступлений, р.		
		2022 г.	2023 г.	2024 г.
1.2	Налог на прибыль организаций	–	–	–
	<i>Итого</i>	–	–	–
2.	Региональные налоги			
2.1	Налог на прибыль организаций	–	–	–
2.2	Налог на имущество организаций	–	–	–
2.3	Налог на доходы физических лиц от работы предпринимателей и от СМР по благоустройству территории, 73,5 %	2 590 034	1 157 544	1 273 298
2.4	Налог на доходы (УСНО) ИП по УСН 15 % Д – Р + ИП 6 % от сдачи в аренду + и от СМР по благоустройству территории	5 421 316	698 515	561 723
	<i>Итого</i>	8 011 349	1 856 059	1 835 022
3	Местные налоги			
3.1	Земельный налог			
3.2	Налог на имущество физических лиц (с увеличенной на 10 % кадастровой стоимостью недвижимости)	1 283 915	1 283 915	1 283 915
3.3	Налог на доходы физических лиц от работы НТО и от СМР по благоустройству территории, 26,5 %	933 822	417 346	459 080
	<i>Итого</i>	2 217 736	1 701 260	1 742 995
	<i>Всего</i> налоговых доходов	10 229 086	3 557 319	3 578 017
	Отчисления во внебюджетные фонды	8 186 186,75	3 658 590,36	4 024 449,39

Таким образом, если оценить срок возврата инвестиций на благоустройство, полученные по гранту, в консолидированный бюджет (91 658 855,41 р.), то за первые три года в виде налоговых поступлений вернутся в бюджет уже 17 364 421 р., т. е. 19 %, а полная сумма бюджетных инвестиций окупится через 15 лет, а с учетом мультипликативного эффекта — через 10 лет (с учетом налоговых поступлений от мультипликативного эффекта, поступлений от сдачи земли в аренду и от возможного среднего эффекта от развития рекреационного пространства).

Экономические и иные эффекты Проекта.

1. Проект стал центром притяжения для новых предпринимательских инициатив, что, в свою очередь, будет способствовать организации условий для роста деловой активности и инвестиционного потенциала г. Усолье-Сибирское.

2. Коммерческая и бюджетная эффективность проекта.

3. Самоокупаемость территории.

4. Матрица территории продумана таким образом, чтобы предоставить наибольшему числу горожан больший выбор. Сформированные локации обеспечат уникальность территории и частоту возврата благодаря новым функциям и сервисам, что обеспечит увеличение посещаемости территории Проекта.

5. Увеличение и дальнейший рост посещаемости территории (рис. 4).

РАСЧЕТ ГОДОВОГО ЧИСЛА ПОСЕТИТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА

Назначение НТО	Число посетителей в день			Кол-во дней спроса в году	Число посетителей в год		
	2022	2023	2024		2022	2023	2024
1 Кофейня	15	15	20	300	4500	4500	6000
2 Магазин "Витрина Усолья" (АО Белореченский, Свинокомплекс и т.п.)	50	50	50	300	15000	15000	15000
3 НТО на острове	15	20	25	300	4500	6000	7500
4 Горки (администратор-кассир, инженер, инструктор по ТБ - 2)	40	45	50	120	4800	5400	6000
5 НТО возле детской площадки	15	20	25	300	4500	6000	7500
6 НТО (прокат инвентаря: самокаты, велосипеды, и т.п.)	10	15	20	180	1800	2700	3600
7 НТО возле стадиона	15	20	20	300	4500	6000	6000
8 НТО возле аллеи (4х100)	80	88	100	300	24000	26400	30000
9 Гриль-парк (административный домик)	25	25	30	120	3000	3000	3600
10 Площадка возле сцены под аренду (10 мест) под торговлей в среднем 7 мест	40	45	50	40	1600	1800	2000
11 Площадка под аренду возле стадиона (7 мест) под торговлей в среднем 5 мест	25	30	35	40	1000	1200	1400
ИТОГО	330	373	425		69200	78000	88600

Рис. 4. Расчет посещаемости территории проекта

Итого по прогнозам в течение года в среднем посетителями на территории Проекта станут 330 человек в день. С учетом прогнозного числа дней загрузки можно предположить, что посетителями предприятий территории будет 69 200 человек в год. Однако, учитывая то, что половина людей, приходящих сюда погулять или принять участие в массовых мероприятиях, могут не являться посетителями кафе и мест отдыха, а просто приходить подышать воздухом и прогуляться по дорожкам, можно предположить, что в целом посетителей территории будет 138 400 человек в год. Учитывая общую численность населения г. Усолье-Сибирское, можно прогнозировать, что каждый горожанин посетит Проект примерно два раза в год.

6. Каждая локация представляет собой отдельный самостоятельный проект, который будет развиваться, наполняя территорию социальными и бизнес-функциями, привлекая новый капитал, что обеспечит увеличение дохода в бюджет города.

7. Снижение зависимости от деятельности градообразующих предприятий за счет развития различных отраслей.

8. Экономический эффект с учетом мультипликативного эффекта.

Учитывая макроэкономический мультипликативный эффект влияния развития той или иной отрасли на смежные отрасли, который отличается как от вида отрасли, так и от работы этих отраслей в разных странах для торговли и объектов питания, которые планируется разместить на территории Проекта, посчитаем влияние этих отраслей на экономику муниципалитета. В соответствии с оценками ученых в рассматриваемых отраслях мультипликатор может составлять от

1,69–2,45¹. Примем среднее значение — 2,05 в качестве мультипликатора для Усолья-Сибирского.

Исходя из этого если проанализировать основные параметры развития:
– *рабочие места*.

Организация $47 \times 2,05 = 96$ рабочих мест. Из которых 47 новых, а 49 будет задействовано на обеспечении вновь образованного торгового места продуктами питания (их производство, упаковка, изготовление полуфабрикатов и т. п.);

– *коммерческая эффективность проекта* также увеличится. Так, предприниматели получают выручку по годам (с учетом выручки из табл. 9);

Таблица 9

Коммерческая эффективность проекта

2022	2023	2024
$29\,370\,000 \times 2,05 = 60\,208\,500$	$30\,525\,000 \times 2,05 = 62\,576\,250$	$33\,540\,000 \times 2,05 = 68\,757\,000$

– *бюджетная эффективность проекта (налоги)*. После завершения строительных работ сумма налоговых поступлений в консолидированный бюджет составит в 2023 г. — 3 564 183 р. И далее с увеличением поступлений. С учетом мультипликативного эффекта от работы смежных отраслей налоговые поступления в консолидированный бюджет могут составить $3\,564\,183 \times 2,05 = 7\,306\,575,15$ р.;

– *бюджетная эффективность (срок окупаемости)*. При уровне налоговых поступлений, как уже было рассчитано выше без учета мультипликативного эффекта, затраченные бюджетные средства (за счет гранта) на благоустройство территории Проекта могли бы вернуться не ранее 15 лет обратно в бюджет в виде налоговых поступлений. А с учетом налоговых поступлений от смежных отраслей, которые будут также работать на предпринимателей Проекта, срок окупаемости возврата бюджетных инвестиций может сократиться до 10 лет.

Средовый эффект от сокращения экологических потерь за счет освоения заброшенного ландшафта.

Здоровье населения является безусловной общественной ценностью, приоритетом государственной политики, основой национального богатства и национальной безопасности страны, влияет на ее жизнестойкость и геополитические перспективы.

Среди факторов формирования здоровья населения важное место занимает комплексная химическая нагрузка. Негативное влияние на здоровье населения оказывает загрязнение атмосферного воздуха населенных мест, питьевой воды и почвы. Основным фактором, оказывающим влияние на здоровье населения в городе Усолье-Сибирское, является загрязнение атмосферного воздуха.

Исходя из численности трудоспособного населения в г. Усолье-Сибирское на начало 2019 г. 40,9 тыс. человек, подверженных различным заболеваниям,

¹ Оценка мультипликативных эффектов в российской экономике на основе таблиц «затраты-выпуск»: офиц. портал // Индикаторы рынка недвижимости. URL: <https://ecfor.ru/nauchnye-izdaniya/problemy-prognozirovaniya/arhiv-nomerov/problemy-prognozirovaniya-2018-2>.

связанным с низким уровнем иммунитета и т. п., и исходя из данных представленной выше таблицы, можно предположить, что это происходит из-за низкой физической активности населения, а значит, речь идет о $40,9 \times 17,5 \% = 7,15$ тыс. человек.

Исходя из численности занимающихся физической подготовкой в г. Усолье-Сибирское на конец 2018 г. — 30 % и ежегодных темпов роста данной численности примерно на 5 % можно спрогнозировать, что благодаря появлению нового рекреационного пространства после завершения проекта и начала действия Парка число занимающихся спортом увеличится еще на 5%, что может способствовать сокращению численности подверженных риску заболеваний в размере $7,15$ тыс. чел. $\times 5 \% = 357$ человек.

Исходя из предположения о том, что среднее число больничного составляет 5–7 дней, а также исходя из средней заработной платы по г. Усолье-Сибирское 35 124 р. в месяц, получаем возможность рассчитать величину дохода работников предприятий, которые они потенциально не получают, находясь на больничном, а значит, с них не уплачивается подоходный налог в местный бюджет: $(35\ 124 \times 12) / 365 \times 7 \times 357 = 2\ 885\ 749$ р. — недополученный доход работниками (выплаты производились за счет средств фондов соцстрахования); $2\ 885\ 749 \times 0,13 = 375\ 147,37$ р. в год — недополученные средства по НДФЛ, в том числе в местный бюджет 26,5 % — 99 414,05 р. Данный доход косвенно можно также отнести к доходу местного бюджета.

Социальный.

1. Появление современного объекта городской инфраструктуры будет способствовать смене сформированной в Усолье-Сибирском модели «город-химпром» на модель «город для горожан и современной городской жизни».

2. Формирование культуры активного горожанина. Территория проекта — 155 666,46 м² — это центральное и любимое усольчанами место. По итогу совместного проектирования с горожанами и предпринимателями в проекте представлены зоны, которые обеспечат потребность в услугах, образовании, питании, торговле.

3. Преодоление негативного миграционного тренда, и в особенности оттока молодого поколения, и развитие молодежного и социального предпринимательства.

4. Формирование нового поля качественного взаимодействия власти, бизнеса и горожан.

Маркетинговый эффект для города:

1. Повышение узнаваемости территории г. Усолье-Сибирское.

2. Повышение статуса территории и формирование положительного имиджа г. Усолье-Сибирское.

3. Проект выявил необходимость маркетинга территории Усолья-Сибирское. После чего совместно с предпринимателями и командой проекта было проведено два заседания рабочей группы по разработке и реализации документов стратегического планирования муниципального образования «город Усолье-Си-

бирское» и принято решение о создании рабочей группы по разработке маркетинга территории, в которую войдут представители проектного офиса и команды проекта.

Список использованной литературы

1. Об утверждении Правил предоставления средств государственной поддержки из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации для поощрения муниципальных образований — победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды : постановление Российской Федерации от 07.03.2018 г. № 237. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_292756.

2. Экономическое обоснование градостроительных решений и повышения комфортности городской среды : практикум / под. ред. С. А. Астафьева, В. И. Сарченко. — Москва, 2020. — 230 с.

3. Экономическое обоснование градостроительных решений при формировании комфортной городской среды : учебник / под. ред. С. А. Астафьева, В. И. Сарченко. — Москва, 2020. — 580 с.

4. Москвичи предпочитают покупать квартиры рядом с парками : офиц. портал // ГдеЭтотДом.ru. — URL: <http://www.gdeetotdom.ru/news/2039404-2016-08-22-moskvichi-predpochitayut-pokupat-kvartiryi-ryadom-s-parkami>.

5. Как близость парка влияет на цену квартиры? : офиц. портал // ЦИАН — база недвижимости в Иркутске. — URL: <http://realty.dmir.ru/news/39751>.

6. Оценка мультипликативных эффектов в российской экономике на основе таблиц «затраты-выпуск» : офиц. сайт // Проблемы прогнозирования. — 2018. — № 2. — URL: <https://ecfor.ru/nauchnye-izdaniya/problemu-prognozirovaniya/arhiv-nomerov/problemu-prognozirovaniya-2018-2>.

Информация об авторах

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

Крамаренко Ирина Геннадьевна — магистрант, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: kramarishka@mail.ru.

Толстоухова Илона Сергеевна — основатель консалтинговой компании «Новация», руководитель комитета по коммерческой недвижимости Байкальского представительства Российской гильдии управляющих и девелоперов, e-mail: 89021775747@mail.ru.

Ямова Евгения Викторовна — руководитель проекта, генеральный директор и управляющий партнер ООО «Агентство развития территорий «Градостроительная школа», выпускник программы «Архитекторы.рф».

Козак Александра Игоревна — управляющий партнер ООО «Агентство развития территорий «Градостроительная школа», выпускник программы «Архитекторы.рф».

Authors

Astafiev Sergey A. — Doctor habil. (Economics), professor of department of engineering and economic training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Kramarenko Irina G. — Master Student of department of engineering and economic training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: kramarishka@mail.ru.

Tolstoukhova Ilona S. — founder of NOVATION consulting company, head of the commercial real estate Committee of the Baikal representative office of the Russian Guild of Managers and Developers, e-mail: 89021775747@mail.ru.

Yamova Evgeniya V. — project Manager, General Director and managing partner of the Agency for development of territories «Urban planning school» LLC, graduate of the «Architects program.RF».

Kozak Alexandra I. — managing partner of the Agency for development of territories «Urban planning school» LLC, graduate of the «Architects program.RF».