ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.11.2026 № 486

г. Благовещенск

О внесении изменения
в постановление Правительства
Амурской области
от 01.07.2021 № 422

В целях совершенствования механизма правового регулирования Правительство Амурской области

п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в подпункт 1.3 пункта 1 приложения к Порядку подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденному постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 (в редакции постановления Правительства Амурской области от 01.06.2026 № 412), изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и размещению на Портале Правительства Амурской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (www.amurobl.ru).

Губернатор
Амурской области В.А. Орлов

ПРАВИТЕЛЬСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
АППАРАТ ГУБЕРНАТОРА ОБЛАСТИ И ПРАВИТЕЛЬСТВА ОБЛАСТИ
Отдел регистрации и сопровождения правовых актов

Приложение
к постановлению Правительства
Амурской области
от 10.11.2026 № 786

1.3. Предварительная оценка эффективности проектных решений, в том числе коммерческих, бюджетных и социальных эффектов, включающая расчет экономической рентабельности планируемого комплексного развития территории.

Таблица № 1

Сведения о планируемом комплексном развитии территории

№ п/п	Наименование юридического лица, инициирующего комплексное развитие территории	Вид комплексного развития территории (жилая застройка / нежилая застройка / незастроенная территория)	Адрес территории, подлежащей комплексному развитию (населенный пункт, квартал, границы улиц)

Таблица № 2

Расчет экономической рентабельности планируемого комплексного развития территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение (заполняется юридическим лицом, инициирующим комплексное развитие территории)	Расчет значения	Примечание (формула/источник)
1	2	3	4	5	6
1.	**Планируемые технико-экономические показатели**				
1.1	Площадь нового жилищного фонда, всего	Кв. м			
1.1.1	в т.ч. передаваемого в муниципальную собственность муниципального образования Амурской области	Кв. м			
1.1.2	в т.ч. под переселение из аварийного	Кв. м			

1	2	3	4	5	6
	жилищного фонда				
1.2	Площадь новых нежилых помещений (включая нежилые помещения коммерческого назначения), всего	Кв. м			
1.2.1	в т.ч. на первых этажах и встроенно-пристроенные помещения	Кв. м			
1.2.2	в т.ч. в отдельно стоящих зданиях	Кв. м			
1.3	Площадь аварийного жилищного фонда, подлежащего сносу, всего	Кв. м			Указываются суммарные данные по аварийному жилищному фонду до 01.01.2017, с 01.01.2017 по 01.01.2022, после 01.01.2022
1.4	Площадь земельных участков и объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд	Кв. м			
1.5	Количество машино-мест (подземные паркинги), всего	Шт.			
1.5.1	в т.ч. количество машино-мест (подземных паркингов), подлежащих продаже	Шт.			
1.6	Количество машино-мест (наземные многоуровневые), всего	Шт.			
1.6.1	т.ч. количество машино-мест (наземные многоуровневые), подлежащих продаже	Шт.			
1.7	Объекты социальной инфраструктуры (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации,	Мест			Указываются данные отдельно по каждому создаваемому объекту социальной инфраструктуры

1	2	3	4	5	6
	медицинские организации, объекты физической культуры и спорта)				
1.8	Протяженность инженерных сетей (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, включая ливневую канализацию, электроснабжение, газоснабжение)	Км			Данные с разбивкой по мощностям
1.9	Площадь элементов благоустройства (озеленение территории, малые архитектурные формы)	Кв. м			
2.	**Доходная часть планируемого комплексного развития территории**				
2.1	Площадь нового жилищного фонда, планируемая к продаже	Кв. м			Равна разнице строк (1.1 - 1.1.1 - 1.1.2)
2.2	Цена продажи 1 кв. м нового жилищного фонда	Руб.			Указывается юридическим лицом, инициирующим комплексное развитие территории
2.3	Выручка от реализации нового жилищного фонда	Тыс. руб.			Равна произведению строк (2.1 × 2.2)
2.4	Площадь новых нежилых помещений (включая нежилые помещения коммерческого назначения), планируемая к продаже	Кв. м			Включая строки 1.2.1, 1.2.2, за вычетом площади, передаваемой в муниципальную собственность муниципальному образованию Амурской области (в случае передачи)
2.5	Цена продажи 1 кв. м новых нежилых помещений	Руб.			Указывается юридическим лицом, инициирующим комплексное развитие территории
2.6	Выручка от реализации новых нежилых помещений (включая нежилые помещения коммерческого	Тыс. руб.			Равна произведению строк (2.4 × 2.5)

1	2	3	4	5	6
	назначения)				
2.7	Цена продажи 1 машино-места	Руб.			Указывается юридическим лицом, инициирующим комплексное развитие территории, в зависимости от типа машино-места (подземные паркинги, наземные многоуровневые)
2.8	Выручка от реализации машино-мест	Тыс. руб.			Равна сумме произведения строк (1.5.1 × 2.7 + 1.6.1 × 2.7)
2.9	**Итого доходы (выручка)**	Тыс. руб.			Равна сумме строк (2.3 + 2.6 + 2.8)
3.	**Затратная часть планируемого комплексного развития территории**				
3.1	Затраты на приобретение права на заключение договора о комплексном развитии территории и аренду земельного участка (земельных участков)	Тыс. руб.			Информация муниципального образования Амурской области
3.2	Затраты на выкуп земельных участков и объектов недвижимого имущества у собственников	Тыс. руб.			Оценка юридического лица, инициирующего комплексное развитие территории (организации застройщика), с учетом строк 1.3, 1.4
3.3	Затраты на снос объектов	Тыс. руб.			
3.4	Затраты на исходно-разрешительную документацию (инженерные изыскания, проектирование) по территории комплексного развития, включая подготовку и разработку проекта планировки и межевания территории	Тыс. руб.			
3.5	Стоимость строительства нового жилищного фонда	Тыс. руб.			Равна произведению строки 1.1 на себестоимость строительства
3.6	Стоимость	Тыс. руб.			

1	2	3	4	5	6
	строительства новых нежилых помещений (включая нежилые помещения коммерческого назначения)				
3.7	Стоимость строительства отдельно стоящих паркингов	Тыс. руб.			
3.8	Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры	Тыс. руб.			По нормативам (тыс. руб. на единицу мощности объекта: место / посещение в смену в зависимости от вида объекта социальной инфраструктуры)
3.9	Стоимость строительства инженерной инфраструктуры	Тыс. руб.			Включаются затраты на создание и модернизацию инженерной инфраструктуры за счет юридического лица, инициирующего комплексное развитие территории (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение)
3.10	Стоимость благоустройства	Тыс. руб.			
3.11	Обслуживание заемных средств (проценты по кредитам, эскроу)	Тыс. руб.			
3.12	Прочие расходы (не входящие в строительно-монтажные работы) (расчистка территории: спуск к реке, внутренние проезды, бульварные тротуары и др.)	Тыс. руб.			
3.13	**Итого затраты**	Тыс. руб.			Равны сумме строк 3.1–3.12
4.	**Результативная часть планируемого комплексного развития территории**				
4.1	Прибыль (убыток)	Тыс. руб.			Равна разнице между доходной и затратной частью планируемого комплексного развития

1	2	3	4	5	6
					территории: (строка 2.9 - строка 3.13)
4.2	Рентабельность затрат	Процент			Равна отношению строк (4.1 / 3.13 × 100)
4.3	Рентабельность продаж (доходность)	Процент			Равна отношению строк (4.1 / 2.9 × 100)
4.4	**Коэффициент достаточности (Кд)** <1>	Ед.			Равен отношению строк доходной и затратной частей планируемого комплексного развития территории: строка 2.9 / строка 3.13

<1> В случае, когда коэффициент достаточности (Кд) больше или равен 2, планируемое комплексное развитие территории признается финансово самостоятельным и не требующим принятия решений о предоставлении государственной поддержки со стороны уполномоченных органов исполнительной власти Амурской области. Юридическое лицо, инициирующее комплексное развитие территории, может реализовывать его в установленном порядке без привлечения дополнительного бюджетного софинансирования.

В случае, если коэффициент достаточности (Кд) больше 1 и меньше 2, планируемое комплексное развитие территории признается среднерентабельным. Предоставление мер государственной поддержки не является обязательным и вопрос об их предоставлении рассматривается уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области.

В случае, если коэффициент достаточности (Кд) меньше 1, планируемое комплексное развитие территории характеризуется низкой инвестиционной привлекательностью. Целесообразность реализации планируемого комплексного развития территории определяется уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области исходя из социально-экономической значимости комплексного развития территории.