

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «____» _____ г. № ____

МОСКВА

Принять настоящее решение о комплексном развитии территории жилой застройки и определить, что:

1) комплексному развитию подлежит территория жилой застройки общей площадью 28,5 га, соответствующая требованиям, предусмотренным частями 2 и 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, расположенная в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, местоположение и границы которой установлены согласно приложению № 1.

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, установлен согласно приложению № 2.

3) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, и подлежащих сносу, установлен согласно приложению № 3.

4) предельным сроком исполнения настоящего распоряжения является 31 декабря 2038 года.

5) оператором комплексного развития территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, обеспечивающим реализацию решения о

комплексном развитии территории, является публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429).

б) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны в целях исполнения настоящего распоряжения, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, установлены согласно приложению № 4.

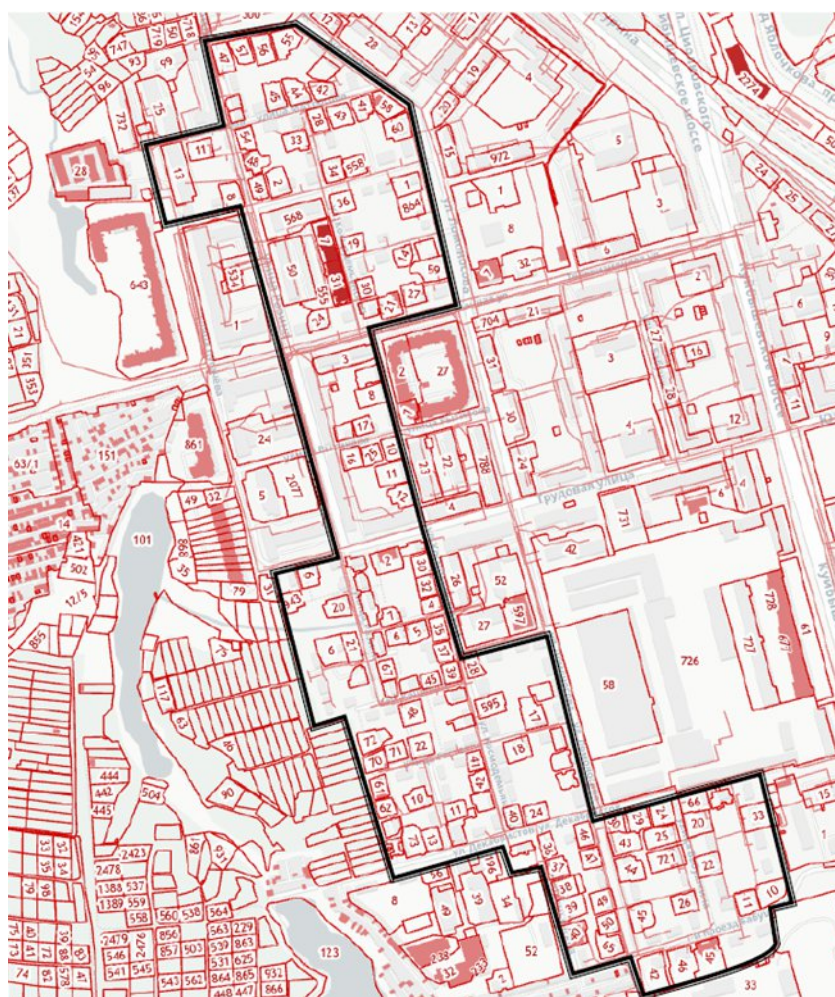
Председатель Правительства
Российской Федерации

М.Мишустин

**Сведения о местоположении, площади и границах территории,
подлежащей комплексному развитию**

Комплексному развитию подлежит территория жилой застройки общей площадью 28,5 га, соответствующая требованиям, предусмотренным частями 2 и 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), расположенная в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (далее - КРТ Рязань).

**Графическое описание местоположения границ территории,
подлежащей комплексному развитию**



Перечень координат характерных точек границы территории,
подлежащей комплексному развитию в системе координат МСК62

№	X	Y
1	441 598,650	1 332 276,024
2	441 524,144	1 332 378,102
3	441 489,637	1 332 431,034
4	441 249,930	1 332 498,290
5	441 212,779	1 332 376,180
6	440 967,150	1 332 448,341
7	440 812,872	1 332 497,032
8	440 843,027	1 332 603,681
9	440 616,502	1 332 672,285
10	440 640,771	1 332 764,159
11	440 638,203	1 332 771,330
12	440 668,438	1 332 880,166
13	440 666,104	1 332 880,962
14	440 653,853	1 332 884,636
15	440 636,994	1 332 890,410
16	440 625,008	1 332 893,858
17	440 622,413	1 332 894,557
18	440 618,983	1 332 897,302
19	440 605,112	1 332 901,275
20	440 604,964	1 332 900,296
21	440 595,278	1 332 902,204
22	440 593,643	1 332 902,568
23	440 585,807	1 332 904,554
24	440 572,560	1 332 908,680
25	440 562,378	1 332 910,564
26	440 562,381	1 332 911,306
27	440 557,489	1 332 912,567
28	440 547,366	1 332 915,150
29	440 534,573	1 332 919,514
30	440 513,308	1 332 911,664
31	440 500,749	1 332 895,291
32	440 489,241	1 332 898,456
33	440 487,587	1 332 892,438
34	440 457,866	1 332 900,817
35	440 446,212	1 332 897,742
36	440 441,323	1 332 884,277
37	440 436,935	1 332 875,109
38	440 431,637	1 332 873,988
39	440 420,059	1 332 839,060
40	440 407,346	1 332 800,720
41	440 398,121	1 332 772,906
42	440 397,057	1 332 769,693
43	440 394,173	1 332 760,994
44	440 392,087	1 332 754,699
45	440 389,990	1 332 748,384

46	440 390,107	1 332 745,252
47	440 387,733	1 332 736,619
48	440 387,245	1 332 734,991
49	440 432,918	1 332 719,268
50	440 408,968	1 332 642,125
51	440 560,942	1 332 601,111
52	440 545,510	1 332 552,084
53	440 577,779	1 332 543,772
54	440 540,495	1 332 415,648
55	440 652,994	1 332 379,917
56	440 733,582	1 332 356,466
57	440 720,220	1 332 311,569
58	440 760,029	1 332 300,747
59	440 772,187	1 332 297,538
60	440 778,049	1 332 296,405
61	440 826,721	1 332 282,516
62	440 840,272	1 332 278,406
63	440 851,584	1 332 275,932
64	440 857,311	1 332 274,130
65	440 870,043	1 332 271,436
66	440 872,857	1 332 270,676
67	440 873,624	1 332 268,870
68	440 880,998	1 332 266,645
69	440 893,625	1 332 264,188
70	440 903,439	1 332 261,573
71	440 913,914	1 332 258,079
72	440 937,827	1 332 343,646
73	441 060,098	1 332 310,069
74	441 363,337	1 332 220,913
75	441 341,257	1 332 132,994
76	441 442,937	1 332 106,220
77	441 466,939	1 332 191,922
78	441 572,872	1 332 162,609
79	441 583,961	1 332 217,983
80	441 598,650	1 332 276,024

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к распоряжению Правительства
Российской Федерации
№ ____ от «__» _____ 2024 года

**Перечень объектов капитального строительства, расположенных
в границах территории, указанной в пункте 1 распоряжения
Правительства Российской Федерации от ____ № _____**

№ п/п	Адрес здания/дома	Кадастровый номер здания
1.	ул. Космодемьянской, д. 1/7	62:29:0090029:93
2.	ул. Космодемьянской, д. 3	62:29:0090029:96
3.	ул. Космодемьянской, д. 4	62:29:0090029:97
4.	ул. Космодемьянской, д. 5/8	62:29:0090029:119
5.	ул. Космодемьянской, д. 6	62:29:0090029:120
6.	ул. Космодемьянской, д. 7/7	62:29:0090029:103
7.	ул. Космодемьянской, д. 8/10	62:29:0090029:104
8.	ул. Космодемьянской, д. 9	62:29:0090029:105
9.	ул. Космодемьянской, д. 13/7	62:29:0090029:94
10.	ул. Космодемьянской, д. 15	62:29:0090029:118
11.	ул. Космодемьянской, д. 18	62:29:0090029:570
12.	ул. Космодемьянской, д. 24	62:29:0090031:43
13.	ул. Космодемьянской, д. 26	62:29:0090031:60
14.	ул. Космодемьянской, д. 28/10	62:29:0090031:45
15.	ул. Космодемьянской, д. 30/7	62:29:0090031:61
16.	ул. Космодемьянской, д. 32	62:29:0090031:62
17.	ул. Космодемьянской, д. 34	62:29:0090031:46
18.	1-й пр. Ломоносова, д. 1/16	62:29:0090029:61
19.	1-й пр. Ломоносова, д. 3	62:29:0090029:63
20.	1-й пр. Ломоносова, д. 4	62:29:0090029:64
21.	1-й пр. Ломоносова, д. 5	62:29:0090029:65
22.	1-й пр. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:66
23.	1-й пр. Ломоносова, д. 9/15	62:29:0090029:67
24.	1-й пр. Ломоносова, д. 12	62:29:0090029:62

25.	1-й пр. Ломоносова, д. 16/12	62:29:0090030:35
26.	1-й пр. Ломоносова, д. 18	62:29:0090030:36
27.	1-й пр. Ломоносова, д. 20/9	62:29:0090030:37
28.	2-й пр. Ломоносова, д. 3	62:29:0090029:69
29.	2-й пр. Ломоносова, д. 5	62:29:0090029:70
30.	2-й пр. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:71
31.	2-й пр. Ломоносова, д. 8/11	62:29:0090029:72
32.	ул. Ломоносова, д. 4	62:29:0090029:90
33.	ул. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:91
34.	ул. Ломоносова, д. 8/2	62:29:0090029:92
35.	ул. Ломоносова, д. 10/1	62:29:0090029:83
36.	ул. Ломоносова, д. 12	62:29:0090029:84
37.	ул. Ломоносова, д. 14/2	62:29:0090029:85
38.	ул. Ломоносова, д. 18	62:29:0090029:86
39.	ул. Ломоносова, д. 20/2	62:29:0090029:87
40.	ул. Ломоносова, д. 24	62:29:0090029:89
41.	ул. Матросова, д. 3а	62:29:0090029:100
42.	ул. Матросова, д. 4	62:29:0090029:101
43.	ул. Матросова, д. 5а	62:29:0090029:102
44.	ул. Матросова, д. 6	62:29:0090029:106
45.	ул. Матросова, д. 8	62:29:0090029:107
46.	ул. Матросова, д. 9/2	62:29:0090029:108
47.	ул. Матросова, д. 10	62:29:0090029:98
48.	ул. Матросова, д. 11	62:29:0090029:99
49.	ул. Матросова, д. 17	62:29:0090030:46
50.	ул. Разина, д. 1/7	62:29:0090029:73
51.	ул. Разина, д. 3	62:29:0090029:76
52.	ул. Разина, д. 5	62:29:0090029:77
53.	ул. Разина, д. 7/12	62:29:0090029:78
54.	ул. Разина, д. 8/15	62:29:0090030:45
55.	ул. Разина, д. 9/13	62:29:0090029:79
56.	ул. Разина, д. 10	62:29:0090030:44

57.	ул. Разина, д. 11	62:29:0090029:74
58.	ул. Разина, д. 13/14	62:29:0090029:75
59.	ул. Разина, д. 17	62:29:0090029:117
60.	ул. Разина, д. 27/19	62:29:0090031:56
61.	ул. Разина, д. 29/20	62:29:0090031:57
62.	ул. Рытикова, д. 9	62:29:0090031:59
63.	ул. Рытикова, д. 11	62:29:0090031:34
64.	ул. Рытикова, д. 12	62:29:0090031:35
65.	ул. Рытикова, д. 14	62:29:0090031:36
66.	ул. Пугачева, д. 7	62:29:0090030:33
67.	Трудовая ул., д. 18	62:29:0090031:55
68.	Телевизионная ул., д. 6/26	62:29:0090029:115
69.	Телевизионная ул., д. 8	62:29:0090029:116
70.	Телевизионная ул., д. 10	62:29:0090029:109
71.	Телевизионная ул., д. 12/17	62:29:0090029:110
72.	Телевизионная ул., д. 14/20	62:29:0090029:111
73.	Телевизионная ул., д. 16	62:29:0090029:113
74.	Телевизионная ул., д. 18/25	62:29:0090029:114
75.	Телевизионная ул., д. 17	62:29:0090031:52
76.	ул. Чайкиной, д. 1/2	62:29:0090029:80
77.	ул. Чайкиной, д. 3	62:29:0090029:81
78.	ул. Чайкиной, д. 5	62:29:0090029:82
79.	ул. Бабушкина, д. 13	62:29:0090032:99
80.	ул. Бабушкина, д. 15	62:29:0090032:100
81.	ул. Бабушкина, д. 17	62:29:0090032:101
82.	ул. Бабушкина, д. 19	62:29:0090032:102
83.	ул. Бабушкина, д. 36/11	62:29:0090032:103
84.	ул. Бабушкина, д. 38	62:29:0090032:104
85.	ул. Бабушкина, д. 40	62:29:0090032:105
86.	ул. Бабушкина, д. 42	62:29:0090032:106
87.	ул. Бабушкина, д. 44	62:29:0090032:107
88.	ул. Бабушкина, д. 46/12	62:29:0090032:108

89.	1-й пр. Бабушкина, д. 3	62:29:0090032:70
90.	1-й пр. Бабушкина, д. 5	62:29:0090032:71
91.	1-й пр. Бабушкина, д. 6	62:29:0090032:72
92.	1-й пр. Бабушкина, д. 7	62:29:0090035:201
93.	1-й пр. Бабушкина, д. 8	62:29:0090032:73
94.	1-й пр. Бабушкина, д. 9	62:29:0090035:202
95.	1-й пр. Бабушкина, д. 10/21	62:29:0090035:198
96.	1-й пр. Бабушкина, д. 11	62:29:0090035:226
97.	1-й пр. Бабушкина, д. 14	62:29:0090035:199
98.	1-й пр. Бабушкина, д. 16/49	62:29:0090035:200
99.	ул. Гастелло, д. 9	62:29:0090033:129
100.	ул. Гастелло, д. 10	62:29:0090033:120
101.	ул. Гастелло, д. 11	62:29:0090033:121
102.	ул. Гастелло, д. 16/56	62:29:0090033:122
103.	ул. Гастелло, д. 17	62:29:0090033:123
104.	ул. Гастелло, д. 18	62:29:0090033:124
105.	ул. Гастелло, д. 20	62:29:0090033:125
106.	ул. Гастелло, д. 22	62:29:0090033:126
107.	ул. Гастелло, д. 23	62:29:0090033:127
108.	ул. Гастелло, д. 24/53	62:29:0090033:128
109.	пр. Декабристов, д. 1/19	62:29:0090033:138
110.	пр. Декабристов, д. 2/21	62:29:0090033:139
111.	пр. Декабристов, д. 3	62:29:0090033:140
112.	пр. Декабристов, д. 4	62:29:0090033:141
113.	пр. Декабристов, д. 5	62:29:0090033:142
114.	пр. Декабристов, д. 6	62:29:0090033:143
115.	пр. Декабристов, д. 7/20	62:29:0090033:144
116.	пр. Декабристов, д. 8/22	62:29:0090033:145
117.	ул. Декабристов, д. 5/2	62:29:0090032:112
118.	ул. Декабристов, д. 5а	62:29:0090032:113
119.	ул. Декабристов, д. 5б	62:29:0090032:114
120.	ул. Декабристов, д. 5в	62:29:0090032:115

121.	ул. Декабристов, д. 7	62:29:0090033:133
122.	ул. Декабристов, д. 9/11	62:29:0090032:116
123.	ул. Декабристов, д. 12	62:29:0090033:130
124.	ул. Декабристов, д. 13	62:29:0090032:109
125.	ул. Декабристов, д. 15/37	62:29:0090032:110
126.	ул. Декабристов, д. 18	62:29:0090033:131
127.	ул. Декабристов, д. 19	62:29:0090032:111
128.	ул. Декабристов, д. 23	62:29:0090035:225
129.	ул. Декабристов, д. 24	62:29:0090033:132
130.	ул. Кошевого, д. 9	62:29:0090033:156
131.	ул. Кошевого, д. 11	62:29:0090033:114
132.	ул. Кошевого, д. 12	62:29:0090033:115
133.	ул. Кошевого, д. 14	62:29:0090033:116
134.	ул. Кошевого, д. 17	62:29:0090033:154
135.	ул. Кошевого, д. 19	62:29:0090033:155
136.	ул. Кошевого, д. 20	62:29:0090034:157
137.	ул. Кошевого, д. 21	62:29:0090033:118
138.	ул. Кошевого, д. 23/49	62:29:0090033:119
139.	1-й пр. Космодемьянской, д. 2/44	62:29:0090033:79
140.	1-й пр. Космодемьянской, д. 3	62:29:0090033:80
141.	1-й пр. Космодемьянской, д. 5	62:29:0090033:81
142.	1-й пр. Космодемьянской, д. 6	62:29:0090033:134
143.	1-й пр. Космодемьянской, д. 11	62:29:0090033:78
144.	ул. Космодемьянской, д. 37/13	62:29:0090033:149
145.	ул. Космодемьянской, д. 39	62:29:0090033:102
146.	ул. Космодемьянской, д. 40	62:29:0090033:103
147.	ул. Космодемьянской, д. 41	62:29:0090033:104
148.	ул. Космодемьянской, д. 42	62:29:0090033:150
149.	ул. Космодемьянской, д. 43/14	62:29:0090033:105
150.	ул. Космодемьянской, д. 45/13	62:29:0090033:151
151.	ул. Космодемьянской, д. 46/1	62:29:0090033:106
152.	ул. Космодемьянской, д. 47	62:29:0090033:152

153.	ул. Космодемьянской, д. 48	62:29:0090033:107
154.	ул. Космодемьянской, д. 49	62:29:0090033:108
155.	ул. Космодемьянской, д. 50/10	62:29:0090033:153
156.	ул. Космодемьянской, д. 51/14	62:29:0090033:109
157.	ул. Космодемьянской, д. 53/21	62:29:0090032:86
158.	ул. Космодемьянской, д. 54	62:29:0090033:110
159.	ул. Космодемьянской, д. 55	62:29:0090032:87
160.	ул. Космодемьянской, д. 57	62:29:0090032:88
161.	ул. Космодемьянской, д. 58/15	62:29:0090033:111
162.	ул. Космодемьянской, д. 59	62:29:0090032:122
163.	ул. Космодемьянской, д. 60	62:29:0090033:112
164.	ул. Космодемьянской, д. 61	62:29:0090032:89
165.	ул. Космодемьянской, д. 62	62:29:0090033:113
166.	ул. Космодемьянской, д. 63/22	62:29:0090032:90
167.	ул. Космодемьянской, д. 64/16	62:29:0090032:91
168.	ул. Ломоносова, д. 39	62:29:0090032:76
169.	ул. Ломоносова, д. 45	62:29:0090032:78
170.	ул. Ломоносова, д. 46/7	62:29:0090033:93
171.	ул. Ломоносова, д. 47	62:29:0090032:79
172.	ул. Ломоносова, д. 48	62:29:0090033:94
173.	ул. Ломоносова, д. 50	62:29:0090033:95
174.	ул. Ломоносова, д. 52/8	62:29:0090033:96
175.	ул. Ломоносова, д. 54/7	62:29:0090033:97
176.	ул. Ломоносова, д. 56	62:29:0090033:98
177.	ул. Ломоносова, д. 58	62:29:0090033:99
178.	ул. Ломоносова, д. 60	62:29:0090033:100
179.	ул. Ломоносова, д. 62/17	62:29:0090032:80
180.	ул. Ломоносова, д. 66	62:29:0090032:82
181.	ул. Ломоносова, д. 68	62:29:0090032:83
182.	ул. Ломоносова, д. 70	62:29:0090032:84
183.	ул. Ломоносова, д. 72/18	62:29:0090032:85
184.	ул. Разина, д. 45	62:29:0090033:88

185.	ул. Разина, д. 47	62:29:0090033:89
186.	ул. Разина, д. 49/7	62:29:0090033:90
187.	ул. Разина, д. 51	62:29:0090033:91
188.	ул. Разина, д. 53/16	62:29:0090033:92
189.	ул. Разина, д. 44	62:29:0090034:153
190.	ул. Разина, д. 48	62:29:0090034:154
191.	ул. Разина, д. 50	62:29:0090034:155
192.	ул. Разина, д. 52/18	62:29:0090034:156
193.	ул. Пугачева, д. 39/23	62:29:0090034:146
194.	ул. Пугачева, д. 41/10	62:29:0090034:147
195.	ул. Пугачева, д. 43/13	62:29:0090034:148
196.	ул. Пугачева, д. 45	62:29:0090034:149
197.	ул. Пугачева, д. 47/22	62:29:0090034:150
198.	ул. Пугачева, д. 51	62:29:0090033:83
199.	ул. Пугачева, д. 55/25	62:29:0090033:84
200.	Трудовая ул., д. 13/38	62:29:0090033:136
201.	Трудовая ул., д. 17/43	62:29:0090033:137
202.	Трудовая ул., д. 19/42	62:29:0090034:158
203.	Трудовая ул., д. 21	62:29:0090031:51

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к распоряжению
Правительства
Российской Федерации
№ ____ от «__» _____ 2024 года

**Перечень объектов капитального строительства, расположенных
в границах территории, указанной в пункте 1 распоряжения
Правительства Российской Федерации от ____ № _____ и
подлежащих сносу**

№ п/п	Адрес здания/дома	Кадастровый номер здания
1.	ул. Космодемьянской, д. 1/7	62:29:0090029:93
2.	ул. Космодемьянской, д. 3	62:29:0090029:96
3.	ул. Космодемьянской, д. 4	62:29:0090029:97
4.	ул. Космодемьянской, д. 5/8	62:29:0090029:119
5.	ул. Космодемьянской, д. 6	62:29:0090029:120
6.	ул. Космодемьянской, д. 7/7	62:29:0090029:103
7.	ул. Космодемьянской, д. 8/10	62:29:0090029:104
8.	ул. Космодемьянской, д. 9	62:29:0090029:105
9.	ул. Космодемьянской, д. 13/7	62:29:0090029:94
10.	ул. Космодемьянской, д. 15	62:29:0090029:118
11.	ул. Космодемьянской, д. 24	62:29:0090031:43
12.	ул. Космодемьянской, д. 26	62:29:0090031:60
13.	ул. Космодемьянской, д. 28/10	62:29:0090031:45
14.	ул. Космодемьянской, д. 30/7	62:29:0090031:61
15.	ул. Космодемьянской, д. 32	62:29:0090031:62
16.	1-й пр. Ломоносова, д. 1/16	62:29:0090029:61
17.	1-й пр. Ломоносова, д. 3	62:29:0090029:63
18.	1-й пр. Ломоносова, д. 4	62:29:0090029:64
19.	1-й пр. Ломоносова, д. 5	62:29:0090029:65
20.	1-й пр. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:66
21.	1-й пр. Ломоносова, д. 12	62:29:0090029:62
22.	1-й пр. Ломоносова, д. 16/12	62:29:0090030:35
23.	1-й пр. Ломоносова, д. 18	62:29:0090030:36

24.	1-й пр. Ломоносова, д. 20/9	62:29:0090030:37
25.	2-й пр. Ломоносова, д. 3	62:29:0090029:69
26.	2-й пр. Ломоносова, д. 5	62:29:0090029:70
27.	2-й пр. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:71
28.	2-й пр. Ломоносова, д. 8/11	62:29:0090029:72
29.	ул. Ломоносова, д. 4	62:29:0090029:90
30.	ул. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:91
31.	ул. Ломоносова, д. 8/2	62:29:0090029:92
32.	ул. Ломоносова, д. 10/1	62:29:0090029:83
33.	ул. Ломоносова, д. 12	62:29:0090029:84
34.	ул. Ломоносова, д. 14/2	62:29:0090029:85
35.	ул. Ломоносова, д. 18	62:29:0090029:86
36.	ул. Ломоносова, д. 20/2	62:29:0090029:87
37.	ул. Ломоносова, д. 24	62:29:0090029:89
38.	ул. Матросова, д. 3а	62:29:0090029:100
39.	ул. Матросова, д. 4	62:29:0090029:101
40.	ул. Матросова, д. 5а	62:29:0090029:102
41.	ул. Матросова, д. 6	62:29:0090029:106
42.	ул. Матросова, д. 8	62:29:0090029:107
43.	ул. Матросова, д. 9/2	62:29:0090029:108
44.	ул. Матросова, д. 10	62:29:0090029:98
45.	ул. Матросова, д. 11	62:29:0090029:99
46.	ул. Матросова, д. 17	62:29:0090030:46
47.	ул. Разина, д. 1/7	62:29:0090029:73
48.	ул. Разина, д. 3	62:29:0090029:76
49.	ул. Разина, д. 5	62:29:0090029:77
50.	ул. Разина, д. 7/12	62:29:0090029:78
51.	ул. Разина, д. 8/15	62:29:0090030:45
52.	ул. Разина, д. 9/13	62:29:0090029:79
53.	ул. Разина, д. 10	62:29:0090030:44
54.	ул. Разина, д. 11	62:29:0090029:74
55.	ул. Разина, д. 13/14	62:29:0090029:75

56.	ул. Рытикова, д. 9	62:29:0090031:59
57.	ул. Рытикова, д. 11	62:29:0090031:34
58.	ул. Рытикова, д. 12	62:29:0090031:35
59.	ул. Рытикова, д. 14	62:29:0090031:36
60.	Телевизионная ул., д. 6/26	62:29:0090029:115
61.	Телевизионная ул., д. 8	62:29:0090029:116
62.	Телевизионная ул., д. 10	62:29:0090029:109
63.	Телевизионная ул., д. 12/17	62:29:0090029:110
64.	Телевизионная ул., д. 14/20	62:29:0090029:111
65.	Телевизионная ул., д. 16	62:29:0090029:113
66.	Телевизионная ул., д. 18/25	62:29:0090029:114
67.	ул. Чайкиной, д. 1/2	62:29:0090029:80
68.	ул. Чайкиной, д. 3	62:29:0090029:81
69.	ул. Чайкиной, д. 5	62:29:0090029:82
70.	ул. Бабушкина, д. 17	62:29:0090032:101
71.	ул. Бабушкина, д. 19	62:29:0090032:102
72.	ул. Бабушкина, д. 42	62:29:0090032:106
73.	ул. Бабушкина, д. 44	62:29:0090032:107
74.	ул. Бабушкина, д. 46/12	62:29:0090032:108
75.	1-й пр. Бабушкина, д. 3	62:29:0090032:70
76.	1-й пр. Бабушкина, д. 5	62:29:0090032:71
77.	1-й пр. Бабушкина, д. 7	62:29:0090035:201
78.	1-й пр. Бабушкина, д. 8	62:29:0090032:73
79.	1-й пр. Бабушкина, д. 9	62:29:0090035:202
80.	1-й пр. Бабушкина, д. 10/21	62:29:0090035:198
81.	1-й пр. Бабушкина, д. 11	62:29:0090035:226
82.	1-й пр. Бабушкина, д. 14	62:29:0090035:199
83.	1-й пр. Бабушкина, д. 16/49	62:29:0090035:200
84.	ул. Гастелло, д. 9	62:29:0090033:129
85.	ул. Гастелло, д. 10	62:29:0090033:120
86.	ул. Гастелло, д. 11	62:29:0090033:121
87.	ул. Гастелло, д. 16/56	62:29:0090033:122

88.	ул. Гастелло, д. 17	62:29:0090033:123
89.	ул. Гастелло, д. 18	62:29:0090033:124
90.	ул. Гастелло, д. 20	62:29:0090033:125
91.	ул. Гастелло, д. 22	62:29:0090033:126
92.	ул. Гастелло, д. 23	62:29:0090033:127
93.	ул. Гастелло, д. 24/53	62:29:0090033:128
94.	пр. Декабристов, д. 1/19	62:29:0090033:138
95.	пр. Декабристов, д. 2/21	62:29:0090033:139
96.	пр. Декабристов, д. 3	62:29:0090033:140
97.	пр. Декабристов, д. 4	62:29:0090033:141
98.	пр. Декабристов, д. 5	62:29:0090033:142
99.	пр. Декабристов, д. 6	62:29:0090033:143
100.	пр. Декабристов, д. 7/20	62:29:0090033:144
101.	пр. Декабристов, д. 8/22	62:29:0090033:145
102.	ул. Декабристов, д. 5/2	62:29:0090032:112
103.	ул. Декабристов, д. 5б	62:29:0090032:114
104.	ул. Декабристов, д. 12	62:29:0090033:130
105.	ул. Декабристов, д. 13	62:29:0090032:109
106.	ул. Декабристов, д. 15/37	62:29:0090032:110
107.	ул. Декабристов, д. 18	62:29:0090033:131
108.	ул. Декабристов, д. 19	62:29:0090032:111
109.	ул. Декабристов, д. 23	62:29:0090035:225
110.	ул. Декабристов, д. 24	62:29:0090033:132
111.	ул. Кошевого, д. 9	62:29:0090033:156
112.	ул. Кошевого, д. 11	62:29:0090033:114
113.	ул. Кошевого, д. 12	62:29:0090033:115
114.	ул. Кошевого, д. 14	62:29:0090033:116
115.	ул. Кошевого, д. 17	62:29:0090033:154
116.	ул. Кошевого, д. 19	62:29:0090033:155
117.	ул. Кошевого, д. 20	62:29:0090034:157
118.	ул. Кошевого, д. 21	62:29:0090033:118
119.	ул. Кошевого, д. 23/49	62:29:0090033:119

120.	1-й пр. Космодемьянской, д. 2/44	62:29:0090033:79
121.	1-й пр. Космодемьянской, д. 3	62:29:0090033:80
122.	1-й пр. Космодемьянской, д. 5	62:29:0090033:81
123.	1-й пр. Космодемьянской, д. 6	62:29:0090033:134
124.	1-й пр. Космодемьянской, д. 11	62:29:0090033:78
125.	ул. Космодемьянской, д. 37/13	62:29:0090033:149
126.	ул. Космодемьянской, д. 39	62:29:0090033:102
127.	ул. Космодемьянской, д. 40	62:29:0090033:103
128.	ул. Космодемьянской, д. 41	62:29:0090033:104
129.	ул. Космодемьянской, д. 42	62:29:0090033:150
130.	ул. Космодемьянской, д. 43/14	62:29:0090033:105
131.	ул. Космодемьянской, д. 45/13	62:29:0090033:151
132.	ул. Космодемьянской, д. 46/1	62:29:0090033:106
133.	ул. Космодемьянской, д. 47	62:29:0090033:152
134.	ул. Космодемьянской, д. 48	62:29:0090033:107
135.	ул. Космодемьянской, д. 49	62:29:0090033:108
136.	ул. Космодемьянской, д. 50/10	62:29:0090033:153
137.	ул. Космодемьянской, д. 51/14	62:29:0090033:109
138.	ул. Космодемьянской, д. 53/21	62:29:0090032:86
139.	ул. Космодемьянской, д. 54	62:29:0090033:110
140.	ул. Космодемьянской, д. 55	62:29:0090032:87
141.	ул. Космодемьянской, д. 58/15	62:29:0090033:111
142.	ул. Космодемьянской, д. 60	62:29:0090033:112
143.	ул. Космодемьянской, д. 61	62:29:0090032:89
144.	ул. Космодемьянской, д. 62	62:29:0090033:113
145.	ул. Космодемьянской, д. 63/22	62:29:0090032:90
146.	ул. Космодемьянской, д. 64/16	62:29:0090032:91
147.	ул. Ломоносова, д. 39	62:29:0090032:76
148.	ул. Ломоносова, д. 45	62:29:0090032:78
149.	ул. Ломоносова, д. 46/7	62:29:0090033:93
150.	ул. Ломоносова, д. 47	62:29:0090032:79
151.	ул. Ломоносова, д. 48	62:29:0090033:94

152.	ул. Ломоносова, д. 50	62:29:0090033:95
153.	ул. Ломоносова, д. 52/8	62:29:0090033:96
154.	ул. Ломоносова, д. 58	62:29:0090033:99
155.	ул. Ломоносова, д. 60	62:29:0090033:100
156.	ул. Ломоносова, д. 66	62:29:0090032:82
157.	ул. Ломоносова, д. 68	62:29:0090032:83
158.	ул. Ломоносова, д. 70	62:29:0090032:84
159.	ул. Ломоносова, д. 72/18	62:29:0090032:85
160.	ул. Разина, д. 45	62:29:0090033:88
161.	ул. Разина, д. 47	62:29:0090033:89
162.	ул. Разина, д. 49/7	62:29:0090033:90
163.	ул. Разина, д. 51	62:29:0090033:91
164.	ул. Разина, д. 53/16	62:29:0090033:92
165.	ул. Разина, д. 44	62:29:0090034:153
166.	ул. Разина, д. 48	62:29:0090034:154
167.	ул. Разина, д. 50	62:29:0090034:155
168.	ул. Разина, д. 52/18	62:29:0090034:156
169.	ул. Пугачева, д. 39/23	62:29:0090034:146
170.	ул. Пугачева, д. 41/10	62:29:0090034:147
171.	ул. Пугачева, д. 43/13	62:29:0090034:148
172.	ул. Пугачева, д. 45	62:29:0090034:149
173.	ул. Пугачева, д. 47/22	62:29:0090034:150
174.	ул. Пугачева, д. 51	62:29:0090033:83
175.	ул. Пугачева, д. 55/25	62:29:0090033:84
176.	Трудовая ул., д. 13/38	62:29:0090033:136
177.	Трудовая ул., д. 17/43	62:29:0090033:137
178.	Трудовая ул., д. 19/42	62:29:0090034:158
179.	Трудовая ул., д. 21	62:29:0090031:51
180.	ул. Космодемьянской, д. 57	62:29:0090032:88
181.	ул. Космодемьянской, д. 59	62:29:0090032:122

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны в целях исполнения распоряжения Правительства Российской Федерации от ____ № _____, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, обозначенной в пункте 1 указанного распоряжения

№ п/п	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны в целях исполнения распоряжения Правительства Российской Федерации от ____ № _____	Код по классификатору ¹
1.	Жилая застройка	2.0
2.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
4.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
5.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
6.	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
7.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

- 1) предельное количество надземных этажей - 25;

¹ В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

- 2) предельная высота зданий, строений, сооружений – 80 метров;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %;
- 4) максимальный показатель плотности застройки – 22 000 кв.м/га;
- 5) минимальный процент площади территории, занятой зелеными насаждениями, от общей площади территории - 6%.

Пояснительная записка

Проект распоряжения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, (далее – проект распоряжения) подготовлен в соответствии с инициативой Правительства Рязанской области о принятии решения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, поступившей письмом Правительства Рязанской области от 5 апреля 2024 г. № 2-МД/1106/э.

Проект распоряжения подготовлен в соответствии с порядком, предусмотренным Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. № 1184 «Об утверждении Правил принятия Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

Сведения, информация, содержащиеся в проекте распоряжения, соответствуют требованиям части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации и указанного постановления Правительства Российской Федерации.

Юридическим лицом, обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, определяемым решением Правительства Российской Федерации в качестве Оператора комплексного развития территории, предлагается Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429) (далее – ППК «ФРТ»).

Градостроительный потенциал новой застройки составляет более 500 тыс. кв.м. (подлежит уточнению при разработке и утверждении градостроительной документации в установленном порядке).

Возможные основные виды разрешенного использования: жилая застройка, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), обеспечение занятий спортом в

помещениях, общественное использование объектов капитального строительства).

В рамках реализации проекта комплексного развития жилой застройки планируется строительство жилья с необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, в том числе отдельно стоящих: детского дошкольного учреждения на 750 мест, общеобразовательной школы на 1 200 мест, торгового центра, включающего физкультурно-оздоровительный комплекс, ориентировочной площадью 10 000 кв.м. и административно - офисного здания ориентировочной площадью 3 600 кв.м., а также встроено-пристроенных объектов: поликлиники (детское отделение) на 100 посещений в смену и детского дошкольного учреждения на 100 мест.

Предельный срок реализации проекта комплексного развития жилой застройки: 31 декабря 2038 года.

Проект комплексного развития жилой застройки соответствует целям комплексного развития территорий, установленным статьей 64 ГрК РФ, к которым относятся: обеспечение достижения показателей в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, создание необходимых условий для развития социальной инфраструктуры, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышение эффективности использования территорий, обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства.

Издание распоряжения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации, а также не повлечет возникновения негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Финансово-экономическое обоснование решения

Издание и реализация распоряжения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, не повлечет дополнительных расходов средств федерального бюджета.

Финансово-экономическое обоснование указанного распоряжения, представленное в составе инициативы Правительства Рязанской области о принятии решения Правительства Российской Федерации о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в городе Рязани в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева и в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина, направленной письмом Правительства Рязанской области 5 апреля 2024 г. № 2-МД/1106/э, прилагается.

Оценка экономической эффективности проектных предложений для определения целесообразности принятия градостроительных решений

Определение социальной и экономической эффективности основывается на результатах анализа коммерческой и бюджетной эффективности планировочных решений, с учетом современного состояния рынка недвижимости в районе разработки проекта.

Анализ коммерческой эффективности реализации проекта

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КРТ	
Площадь территории	28,50 Га
Общая площадь объектов в габаритах наружных стен, всего	626 837 кв.м.
Общая площадь объектов в габаритах внутренних стен, всего:	581 840 кв.м.
Общая площадь жилья (квартиры), в т.ч.:	364 403 кв.м.
квартиры – новое строительство	331 553 кв.м.
квартиры – сохраняемая застройка	32 570 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений (новое строительство), всего	81 458 кв.м.
СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ	

	Количество мест	Общая площадь	
Детское дошкольное учреждение (ДДУ)	850	17 000 кв.м.	
Общеобразовательное учреждение (ООУ)	1 200	16 560 кв.м.	
Поликлиника		3 000 кв.м	
Всего		36 560 кв.м.	
МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА / КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ			
Общая площадь		499 080 кв.м	
Полезная (реализуемая) площадь, в т.ч.:		381 451	
Общая площадь квартир		331 553	
Общая площадь нежилых помещений (встроенно-пристроенные)		37 250	
Торговый центр, ФОК, Административно-офисный центр		12 648	
ЗАТРАТЫ НА МАСТЕР ПЛАН + ППТ			
Мастер план + ППТ	692 982 руб./Га	19 750 000 руб.	
ЗАТРАТЫ НА ПЕРЕСЕЛЕНИЕ			
Общая площадь квартир		27 715 кв.м.	
Затраты на переселение всего	96 000 руб./кв.м	2 660 592 000 руб.	
ЗАТРАТЫ НА ДЕМОНТАЖ / СНОС			
Объем объектов под снос		215 557 куб.м.	
Стоимость демонтажа / сноса 1 куб.м.		1 000 руб.	
Демонтаж / снос подготовка территории		215 557 000 руб.	
ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ (ИНВЕСТОР)			
	Исходные данные проекта		Проект
Рыночная стоимость 1 кв.м. жилых помещений	96 000 руб.	среднее значение	126 038 руб.
Рыночная стоимость 1 кв.м. нежилых помещений	86 400 руб.	среднее значение	125 056 руб.
ЗАТРАТЫ ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ПЕРИОД (УК ФРТ)		на Полезную площадь	на Общую площадь
Всего затрат	2 895 899 000 руб.	7 592 руб.	5 802 руб.
ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ(ИНВЕСТОР)		на Полезную площадь	на Общую площадь
Проектно-изыскательские работы	799 177 983 руб.	2 095 руб.	1 601 руб.
ТП к инженерным сетям	2 075 477 644 руб.	5 441 руб.	4 159 руб.
Стоимость строительства (СМР)	25 142 830 473 руб.	65 914 руб.	50 378 руб.

Маркетинговые расходы	1 695 868 971 руб.	4 446 руб.	3 398 руб.
Проценты к уплате*	3 616 250 853 руб.	9 480 руб.	7 246 руб.
Налог на прибыль	2 237 323 206 руб.	5 865 руб.	4 483 руб.
*привлечение проектного финансирования			
ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ (БЮДЖЕТ СУБЪЕКТА РФ)		на 1 место	на Общую площадь
Детское дошкольное учреждение (ДДУ)	993 387 048 руб.	1 324 516 руб.	66 226 руб.
Общеобразовательное учреждение (ООУ)	1 281 387 426 руб.	1 067 823 руб.	77 378 руб.
Развитие транспортного обслуживания, инженерного обеспечения территории, благоустройство	1 503 760 000 руб.		
ИТОГО (ИНВЕСТОР)		на Полезную площадь	на Общую площадь
Итого затраты по проекту всего**	35 566 929 130 руб.	93 241 руб.	71 265 руб.
Поступления от продаж	48 453 399 176 руб.	127 024 руб.	97 085 руб.
в том числе НДС	1 041 278 405 руб.		
Чистая прибыль/убыток по проекту**	11 845 191 641 руб.	31 053 руб.	23 734 руб.
Стоимость прав на земельный участок***	2 895 899 000 руб.	7 592 руб.	5 802 руб.
Чистая прибыль/убыток по проекту с учетом приобретения прав на земельный участок	8 949 292 823 руб.	23 461 руб.	17 932 руб.
** -без учета затрат на социальные объекты, инженерно-транспортной инфраструктуры, прав на земельный участок			
*** - стоимость прав застройки будет определена на основании отчета об оценке рыночной стоимости на момент привлечения инвестора			
ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА (ИНВЕСТОР)			
IRR ИНВЕСТОР			87,7%
Ставка дисконтирования			15,00%
NPV на собственный капитал			4 865 249 691 руб.
Затраты подготовительный период (УК ФРТ)			2 895 899 000 руб.
Экономический эффект инвестора			1 969 350 691 руб.

Ориентировочные совокупные затраты инвестора составляют 35 566,9 млн руб., доходы 48 453,4 млн руб.

Внутренняя норма доходности проекта составляет 87,7%, чистый дисконтированный доход на собственный капитал (без учета затрат на снос и переселение) составит 4 865,3 млн руб. (при принятой ставке дисконтирования 15%), что свидетельствует об эффективности и целесообразности реализации проекта.

Анализ бюджетной эффективности проектных предложений для принятия градостроительных решений

Бюджетная эффективность развития территории характеризуется дельтой между ежегодными налоговыми поступлениями в Консолидированный бюджет РФ с реализованной застройкой и расходами на социальное обеспечение жителей.

Ежегодные налоговые поступления могут составлять ориентировочно 330 млн руб., в то время как ориентировочные расходы на социальное обеспечение жителей – 284 млн руб. ежегодно.

Налог на имущество физических лиц является местным налогом, устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Согласно решению Рязанской городской Думы «Об установлении на территории города Рязани налога на имущество физических лиц» (в ред. Решения Рязанской городской Думы от 30.07.2020 №157-III) принята ставка налога на имущество физических лиц 0,3%. Ориентировочный ежегодный объем налога на имущество физических лиц рассчитан исходя из стоимости объектов жилого назначения и ставки 0,3%.

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 НК РФ. В расчетах принята ставка налога на имущество организаций в размере 2,2%. Ориентировочный ежегодный объем налога на имущество организаций рассчитан исходя из стоимости объектов нежилого назначения и ставки 2,2%.

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ) — основной вид прямых налогов. Проектными решениями предполагается создание 1801 мест приложения труда (МПТ). НДФЛ рассчитан исходя из ежемесячной заработной платы в регионе (52 363,5 руб.) * 12 мес. * 13% * МПТ (прирост)

Расходы на социальное обеспечение жителей формируются на основании средних бюджетных ассигнований на социальное обеспечение в расчете на одного человека. Проектными решениями предполагается 10 761

житель. Ориентировочные расходы на социальное обеспечение: ассигнования на ЖКХ, образование, культура, соц. политика, физическая культура (бюджет ~ 13,93 млрд руб.) приведенные на 1 жителя (население Рязани ~ 528 тыс. чел.).
* проектное население на территории проекта (10761 жит.)

Ежегодные налоговые поступления

Налог на имущество физических лиц	млн руб.	58
Налог на имущество организаций	млн руб.	124
НДФЛ	млн руб.	147
Итого:	млн руб.	330

Расходы на социальное обеспечение жителей

Число жителей	чел.	10 761
Ежегодные расходы на социальное обеспечение жителей	млн руб.	284

Бюджетная эффективность определяется как сальдо между бюджетными расходами и доходами от застройки, которое должно быть больше 0. Итоговое ежегодное сальдо бюджета в границах проекта планировки территории положительное и составляет 46 млн руб.

Предлагаемые существенные условия реализации Проекта:

1. Предельный срок реализации Проекта: 31.12.2038.
2. Источники финансирования реализации Проекта:
 - 2.1. Финансирование со стороны ППК «ФРТ»:
 - 2.1.1. мероприятия подготовительного этапа:
 - 2.1.1.1. разработка мастер-плана комплексного развития территории (далее - Мастер-план КРТ) (Мастер-план КРТ - документ, подготовленный в результате комплексной градостроительной проработки территории, содержащий сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), проекта планировки территории;

2.1.1.2. переселение граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда, изъятие объектов для государственных или муниципальных нужд, снос осуществляется за счет средств ППК «ФРТ»;

Справочно: финансирование со стороны ППК «ФРТ» мероприятий по переселению граждан и изъятию объектов – только после подтверждения со стороны субъекта РФ – Рязанской области финансирования проектирования и строительства объектов инфраструктуры.

2.1.2. проектирование и строительство объектов коммерческого назначения в границах Проекта (жилые/нежилые), в т.ч. встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 100 мест, встроенно-пристроенное отделение детской поликлиники на 100 посещений в смену осуществляется за счет средств инвестора (инвесторов), привлекаемого (привлекаемых) на конкурсной основе.

2.2. Финансирование со стороны субъекта Российской Федерации – Рязанской области: проектирование и строительство объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройство таких территорий, включая детские дошкольные учреждения на 750 мест и общеобразовательные учреждения на 1200 мест;

3. Источники доходов ППК «ФРТ» в рамках реализации Проекта: привлечение внебюджетных инвестиций путем продажи инвесторам прав застройки Территории в границах Проекта (для проектирования и строительства объектов коммерческого назначения (жилые/нежилые)) на конкурсной основе по цене не ниже рыночной стоимости, определяемой независимым оценщиком.

4. Порядок распределения доходов ППК «ФРТ»:

а) на компенсацию затрат, понесенных ППК «ФРТ» в рамках мероприятий подготовительного этапа (разработка Мастер-плана КРТ, проекта планировки территории, переселение, снос);

б) на затраты ППК «ФРТ», связанные с осуществлением функций лица, обеспечивающего реализацию решения о комплексном развитии территории (команда проекта);

в) выплаты субъекту Российской Федерации – Рязанской области на компенсацию затрат на проектирование и строительство объектов инфраструктуры в границах Проекта (при условии покрытия расходов по пунктам «а» и «б»).

5. Иные существенные условия: в соответствии условиями реализации Проекта, определяемыми решением Правительства Российской Федерации о комплексном развитии Территории.

Условия сделки могут быть изменены решением Правительства Российской Федерации и договором о реализации Проекта комплексного развития Территории по результатам разработки и утверждения проекта планировки территории.

Ключевые финансово-экономические показатели в соответствии с ФЭО
Проекта:

Затраты ППК «ФРТ» на подготовительный период: не менее 2 895 899 000 руб. (на период 2024-2025 гг – 1 074 044 386 руб., на период 2030-2031 гг - 1 821 854 614 руб.), в т.ч.:

- разработка Мастер-плана КРТ и проекта планировки территории: 19 750 000 руб.;

- переселение из аварийного и ветхого жилищного фонда (площадь расселяемого фонда 27 715 кв.м.): 2 660 592 000 руб.;

Справочно: финансирование со стороны ППК «ФРТ» мероприятий по переселению граждан и изъятию объектов – только после подтверждения со стороны субъекта РФ – Рязанской области финансирования проектирования и строительства объектов инфраструктуры.

- снос: 215 557 000 руб.

Затраты субъекта РФ – Рязанской области на проектирование и строительство объектов инфраструктуры всего: 3 778 534 474 руб., в т.ч.:

- детские дошкольные учреждения: 993 387 048 руб.;

- общеобразовательные учреждения: 1 281 387 425 руб.;

- инженерно-транспортная инфраструктура и благоустройство: 1 503 760 000 руб.

Затраты инвестора (инвесторов) по Проекту (без учета затрат на подготовительный период, объекты инфраструктуры и прав на земельный участок): 35 566 929 130 руб.;

Доходы ППК «ФРТ» (стоимость продаваемых инвестору (инвесторам) прав на земельные участки; стоимость будет определена на основании отчета об оценке рыночной стоимости на момент привлечения инвестора, но не ниже затрат на подготовительный период): 2 895 899 000 руб.

Внутренняя норма доходности по Проекту: не менее 15 %.

Реализация проекта с привлечением ППК «ФРТ» позволит обеспечить проведение мероприятий подготовительного этапа, включая разработку проекта планировки территории, переселение граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда, снос расселенных объектов) с целью дальнейшего привлечения инвесторов для реализации мероприятий по проектированию и строительству объектов коммерческого назначения в границах Проекта, и обеспечить комплексный подход к развитию Территории.

Реализация комплексного развития территории жилой застройки в городе Рязани соответствует целям, установленным статьей 64 ГрК РФ, к которым относятся:

- обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения

внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Мероприятия, необходимые для реализации комплексного развития территории

1. Мероприятия по строительству и реконструкции объектов капитального строительства

					Этапы реализации						
№ п/п	Наименование мероприятия	Единица измерения	Показатель	Инвестор / субъект РФ* / УК ФРТ**	КРТ «Чайкиной-Трудовая»			КРТ «Трудовая-Бабушкина»			
					1 очередь	2 очередь	Всего:	3 очередь	4 очередь	5 очередь	Всего:
1	Освоение участков территории объектов капитального строительства										
1.1	Освобождение территории:	кв.м									
1.1.1	Расселение и снос жилых объектов (площадь квартир / общая наземная площадь в ГВС)	кв.м	27 434 / 39 192	УК ФРТ	10 268 / 14 669	0	10 268 / 14 669	17 447 / 24 523	0	0	17 166 / 24 523
1.2	Строительство/реконструкция объектов:	кв.м									
1.2.1	Жилых (включая встроено-пристроенные нежилые помещения):	кв.м	486 432	Инвестор	92 288	74 782	167 070	119 262	93 076	107 024	319 362
1.2.2	Соцкультбыта (отдельно стоящие по видам объектов):	мест									
1.2.2.1	Объекты образования:										
1.2.2.1.1	Здание учебного комплекса: Общеобразовательная организация (общее образование)	мест	1200	Субъект РФ	600	0	600	0	600	0	600
1.2.2.1.2	Общеобразовательная организация (дошкольное образование)	мест	750	Субъект РФ	200	0	200	250	300	0	550
1.2.3	Соцкультбыта (встроено-пристроенные по видам объектов):										
1.2.3.1	Объекты образования:										
1.2.3.1.1	Общеобразовательная организация	мест	100	Инвестор	0	0	0	0	0	100	100

	(дошкольное образование)										
1.2.3.2	Объекты здравоохранения:										
1.2.3.2.1	Поликлиника (детское отд.)	п/с	100	Инвестор	0	0	0	0	0	100	100
1.2.4	Общественно-деловых:										
1.2.4.1	Торговый центр, ФОК	кв.м	10 000	Инвестор	0	10 000	10 000	0	0	0	0
1.2.4.2	Адм. офисное здание	кв.м	3 600	Инвестор	0	0	0	0	0	3 600	3 600

* Финансирование мероприятий осуществляет субъект РФ – Рязанская область

** Финансирование мероприятий осуществляет ООО «Управляющая компания ФРТ».

2. Мероприятия по строительству и реконструкции транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование улицы	Наименование мероприятия	Протяженность (км)	Инвестор / Субъект РФ*	Этапы реализации						
					КРТ «Чайкиной-Трудовая»			КРТ «Трудовая-Бабушкина»			
1	2	3	4	6	1 очередь	2 очередь	Всего:	3 очередь	4 очередь	5 очередь	Всего:
1	ул. Телевизионная	Реконструкция магистральной улицы общегородского значения, протяженностью 0,9 км, шириной в красных линиях до 30,00 м, на 4-ре полосы движения. Строительство выезда на Куйбышевское шоссе. Соединение ул. Телевизионная с Славянским проспектом	1,4 км	Субъект РФ	1,4 км		1,4 км				
2	ул. Декабристов	Реконструкция магистральной улицы районного значения, протяженностью 0,6 км, шириной в красных линиях до 24,25 м, на 3 полосы движения. Строительство выезда на Куйбышевское шоссе	0,6 км	Субъект РФ					0,6 км		0,6 км
3	ул. Чайкиной	Реконструкция улицы местного значения, протяженностью 0,1 км, шириной в красных линиях до 17,00 м, на 2 полосы движения	0,1 км	Инвестор	0,1 км		0,1 км				
4	ул. Разина	Реконструкция улицы местного значения, протяженностью 0,1 км, шириной в красных линиях до 15,00 м, на 2 полосы движения	0,1 км	Инвестор	0,1 км		0,1 км				
5	ул. Ломоносова	Реконструкция улицы местного значения, протяженностью 1,2 км, шириной в красных линиях до 24,00 м, на 2 полосы движения	1,1 км	Субъект РФ	0,3 км	0,2 км	0,5 км		0,3 км	0,3 км	0,6 км
6	ул. Матросова	Реконструкция улицы местного значения, протяженностью 0,3 км, шириной в красных линиях до 15,00 м, на 2 полосы движения	0,3 км	Инвестор	0,3 км		0,3 км				
7	ул. Пугачева	Реконструкция улицы местного значения, протяженностью 0,5 км,	0,5 км	Инвестор	0,2 км		0,2 км	0,3 км			0,3 км

		шириной в красных линиях до 15,00 м, на 2 полосы движения									
8	1-й проезд Ломоносова	Реконструкция проезда, протяженностью 0,3 км, шириной в красных линиях до 13,50 м, на 2 полосы движения	0,3 км	Инвестор	0,3 км		0,3 км				
9	ул. Рытикова	Реконструкция проезда, протяженностью 0,1 км, шириной в красных линиях до 10,00 м, на 2 полосы движения	0,1 км	Инвестор				0,1 км			0,1 км
10	ул. Космодемьянско й	Реконструкция проезда, протяженностью 0,9 км, шириной в красных линиях до 10,00 м, на 2 полосы движения	0,9 км	Субъект РФ		0,5 км	0,5 км	0,2 км	0,2 км		0,4 км
11	1-й проезд Бабушкина	Реконструкция проезда, протяженностью 0,5 км, шириной в красных линиях до 10,00 м, на 2 полосы движения	0,5 км	Инвестор						0,5 км	0,5 км
12	ул. Бабушкина	Реконструкция проезда, протяженностью 0,2 км, шириной в красных линиях до 10,00 м, на 2 полосы движения	0,2 км	Инвестор						0,2 км	0,2 км

* Финансирование мероприятий осуществляет субъект РФ – Рязанская область

3. Мероприятия планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения

№ п/п	Наименование мероприятия	Единица измерения	Показатель	Инвестор / Субъект РФ*	Этапы реализации						
					КРТ «Чайкиной-Трудовая»			КРТ «Трудовая-Бабушкина»			
					1 очередь	2 очередь	Всего:	3 очередь	4 очередь	5 очередь	Всего:
1	Строительство/реконструкция инженерных коммуникаций (по видам инженерного обеспечения):										
1.1	Водопотребление	км	9,6								
1.1.1	Прокладка водопроводной сети Д=400 мм	км	2,4	Субъект РФ	0	0	0	0	2,4	0	2,4
1.1.2	Прокладка водопроводной сети Д=400 мм	км	3,4	Субъект РФ	3,4	0	3,4	0	0	0	0
1.1.3	Прокладка водопроводной сети Д=200-300 мм	км	3,8	Инвестор	1,4	0,6	2,0	0,5	0,8	0,5	1,8
1.2	Водоотведения	км	13,1								
1.2.1	Строительство новых внутриквартальных самотечных сетей канализации Д=200-400 мм	км	5,7	Инвестор	1,8	1,2	3,0	0,5	1,0	1,2	2,7
1.2.2	Строительство закрытой сети дождевой канализации Д=500- 1200 мм	км	5,7	Инвестор	1,8	1,2	3,0	0,5	1,0	1,2	2,7
1.2.3	Строительство коллектора очищенной воды от очистного сооружения поверхностного стока (Д 1000 мм)	км	1,7	Субъект РФ	1,7	0	1,7	0	0	0	0
1.3	Теплоснабжения	км	3,5								
1.3.1	Реконструкция головного участка теплопроводов (~170-200м)	км	0,2	Субъект РФ	0,2	0	0,2	0	0	0	0
1.3.2	Строительство тепловых сетей диаметром 2хДу350 мм-2хДу100 мм	км	3,3	Инвестор	0,8	0,5	1,3	0,4	0,8	0,8	2,0
1.4	Электроснабжения		4,5								

1.4.1	Прокладки новых электрических сетей напряжением 6кВ	км	4,5	Инвестор	1,0	1,0	2,0	0,7	1,0	0,8	2,5
1.5	Телефонизация и радиофикация		4,5								
1.5.1	Строительство 8-ми отверстией телефонной канализации для прокладки ВОК	км	4,5	Инвестор	1,0	1,0	2,0	0,7	1,0	0,8	2,5
2	Строительство/реконструкция инженерных сооружений (по видам инженерного обеспечения):										
2.1	Водопотребление										
2.2	Водоотведения										
2.2.1	Строительство очистных сооружений поверхностного стока (вне границ разработки проекта)	объект	1	Субъект РФ	1	0	1	0	0	0	0
2.3	Теплоснабжения										
2.4	Электроснабжения										
2.4.1	Строительство трансформаторных подстанций	объект	9	Инвестор	1	2	3	2	2	2	6

* Финансирование мероприятий осуществляет субъект РФ – Рязанская область

4. Мероприятия по улучшению экологического состояния окружающей среды

№ п/п	Наименование мероприятия	Единица измерения	Показатель	Инвестор / Субъект РФ*	Этапы реализации						
					КРТ «Чайкиной-Трудовая»			КРТ «Трудовая-Бабушкина»			
					1 очередь	2 очередь	Всего:	3 очередь	4 очередь	5 очередь	Всего:
1	Благоустройство и озеленение										
1.1	Благоустройство и озеленение общественных пространств	га	0,91	Инвестор	0,09	0,37	0,46	0,1	0,15	0,2	0,45
1.2	Благоустройство и озеленение внутридворовых территорий жилой застройки	га	2,98	Инвестор	0,25	0,97	1,22	0,43	0,5	0,83	1,76
1.3	Благоустройство территорий объектов социальной инфраструктуры	га	1,57	Субъект РФ	0,56	0	0,56	0,32	0,69	0	1,01
1.4	Благоустройство и озеленение территорий общего пользования	га	1,47	Субъект РФ	0,56	0,6	1,16	0,05	0,1	0,16	0,31

* Финансирование мероприятий осуществляет субъект РФ – Рязанская область