**3.2. Аналіз відповідності проектної пропозиції «Київ-Сіті»**

*Критерій 1. Доцільність реалізації проектної пропозиції як складової Національного проекту «Місто майбутнього»*

*Показник 1.1. Відповідність проектної пропозиції номінації:*

* + 1. Метою проекту «Київ-Сіті» є створення нового багатофункціонального міського ділового району, що буде виконувати роль нового центру ділової активності в місті, що забезпечить збалансований і гармонійний розвиток столиці як в економічному, так й в соціальному аспектах, зокрема: стимулює економічне зростання Києва; стабілізує підтримання довкілля, покращить екологічний стан міста за рахунок зменшення переміщень жителів від міста проживання до міста праці; зменшить навантаження на історичний центр міста; підвищить рівень комфорту життя у столиці за рахунок наближення інфраструктури і місць праці до житлових масивів;
    2. Очікуваними результатами реалізації проекту визначено: підвищення індексу якості життя населення міста Києва; підвищення інвестиційної та туристичної привабливості міста Києва; підвищення індексу конкурентоздатності території;
    3. Аналіз досвіду кращих світових практик створення нового ділового району (Amsterdam Zuidas, Hamburg HafenCity, Paris Rive Gauche, «Москва-Сіті»)дозволяє стверджувати, що в рамках проекту «Київ-Сіті» планується застосувати досвід провідних міст світу з приводу створення гармонійного зонування, організації транспортної комунікації, таким чином, можна стверджувати що рішення містопланування та містобудування в проекті відповідає кращим світовим практикам;
    4. За попередніми оцінками експертів обсяги фінансування складової національного проекту «Київ-Сіті» з урахуванням певного зрушення в бік збільшення становитиме 21 088 172 278 грн.; бюджетні кошти планується надавати на створення базової інфраструктури (орієнтовно 743 411 270 грн.); кошти муніципального бюджету планується надавати на створення ключових об’єктів житлової складової (орієнтовно 1 810 329 952 грн. на забезпечення громадських функцій; 546 035 567 грн. на фінансування створення громадського простору);
    5. Усі розглянуті приклади реалізації аналогічних проектів у країнах Європи чітко ілюструють, що масштабні містобудівні проекти не можуть бути фінансово автономними і вимагають суттєвих початкових державних інвестицій на початковому етапі їх реалізації при створення базової платформи (створення державної агенції, розробка генерального плану, відселення мешканців / користувачів території, підготовка ділянки, планування девелопменту, маркетинг та видача дозволів на будівництво). Подальше будівництво об’єктів нерухомості та соціальної інфраструктури переходить до приватних інвесторів, які починають будівництво відповідно до розробленого Генерального плану даної території. Такий механізм взаємодії і є державно-приватним партнерством, яке передбачає співробітництво державного та приватного партнерів з метою підвищення конкурентоспроможності та залучення інвестицій на територію ([Закон України «Про державно-приватне партнерство»](http://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8_%C2%AB%D0%9F%D1%80%D0%BE_%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%B5_%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%C2%BB) від 1 липня 2010 № 2404-VI). Залежно від стану ділянки, що вибрана для девелопменту масштабного містобудівного проекту, та існуючих ринкових умов на етапі введення об’єктів у проекті в експлуатацію, такі початкові державні інвестиції можуть бути компенсовані у розмірі від 60% до 100% від їх номінальної вартості за рахунок продажу земельних ділянок приватним інвесторам. Навіть якщо 100% державних інвестицій у проект повернуться у номінальній вартості, 20-літній період реалізації такої містобудівної ініціативи означає, що реальна вартість інвестицій буде суттєво вищою, враховуючи вартість грошей у часі. Отже, складова Національного проекту «Київ-Сіті» передбачає створення нового ділового району м. Києва через механізм державно-приватного партнерства;
    6. Складова Національного проекту «Київ-Сіті» передбачає створення нового ділового району «Київ-Сіті» на території Київської агломерації, що передбачає, одним із етапів реалізації, відселення мешканців та користувачів території, обраної під забудову. Думка громади, що проживає / перебуває на визначеній території може суттєво вплинути на хід реалізації проекту, а саме на тривалість відселення та узгодження інтересів усіх учасників даного проекту.

*Показник 1.2. Відповідність цілей складової національного проекту напрямам розвитку, що затверджені програмними та стратегічними документами розвитку держави на період до 2015 року:*

* + 1. Цілі проекту відповідають Програмі економічних реформ на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава» за такими напрямами: створення базових передумов економічного росту; модернізація інфраструктури й базових секторів; формування режиму максимального сприяння бізнесу;
    2. Цілі проекту відповідають таким завданням Державної програми активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки: підвищення якості та забезпечення доступності медичної допомоги шляхом переоснащення медичних закладів та розвиток інфраструктури; будівництво та реконструкція об’єктів соціальної сфери;
    3. Цілі проекту відповідають таким стратегічним завданням Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року: розбудова та модернізація інфраструктури, що сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості регіонів; забезпечення повної зайнятості працездатного населення; розвиток великих міст і міських агломерацій;
    4. Цілі проекту відповідають таким завданням Державної політики сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні, як: забезпечення участі громадянського суспільства та його інститутів при формулюванні цілей в процесі підготовки концептуальної заявки через проведення громадських слухань та завчасне оприлюднення інформації на офіційних веб-сайтах; запровадження громадського контролю та посилення впливу інститутів громадянського суспільства на прийняття управлінських рішень та їх реалізацію через створення інноваційної системи управління містом;
    5. Цілі проекту відповідають таким стратегічним цілям Національної екологічної політики до 2020 року: досягнення безпечного для здоров’я людини стану навколишнього природного середовища; підвищення рівня суспільної екологічної свідомості; удосконалення регіональної екологічної політики.

*Показник 1.3. Значущість результатів реалізації складової національного проекту*

* + 1. Результатом реалізації проекту буде створений новий діловий район «Київ-Сіті», що стане субцентром Києва, забезпечить комфортне середовище для проживання мешканців міста та перебування користувачів інших типів нерухомості, забезпечить вирішення ряду важливих поточних соціально-економічних та планувально-містобудівних проблем у Києві, створить передумови привабливого середовища для приватних інвесторів у довгостроковому періоді; отже, враховуючи значущість міста як столиці держави, можна стверджувати, що проект є одним із засобів підвищення її іміджу;
    2. На сей час у Києві спостерігається наявність проблем, пов’язаних: з недостатньою якістю офісних площ, що спричиняє низький попит на офісні площі з боку великих вітчизняних та іноземних компаній; недостатністю та низькою якістю житлового фонду; з диспропорцією між розселенням та місцями прикладання праці, що спричиняє наднормативне навантаження на мости, магістралі, громадський транспорт; значним відставанням розвитку та перевантаженістю магістральної вулично-дорожньої мережі, мостів через р. Дніпро, нестачею місць паркування легкових автомобілів, що ускладнює пересування містом і негативно позначається на іміджі міста; нестача житлових площ, що призводить до погіршенню умов життєдіяльності населення; новобудовами в зонах охорони пам’яток, що своїми немасштабними формами спотворюють традиційний характер середовища, позбавляють пам’ятки культурної спадщин їх історичного композиційно-архітектурного значення; отже, можна стверджувати, що проект є одним із засобів підвищення конкурентоздатності міста;
    3. За результатами аналізу соціально-економічного стану міста Києва та висновками SWOT-аналізу, проект є одним із засобів підвищення якості життя населення його території;
    4. Попит на офіси в Києві обумовлений, насамперед, компаніями, що працюють в області інформаційних і комунікаційних технологій, виробництва і розподілу (переважно виробництво товарів масового вжитку і фармацевтичне виробництво), в фінансовому секторі та в сільському господарстві; попит на офісні площі з боку цих компаній обумовлений не стільки життєвою необхідністю, скільки бажанням підтримувати або покращувати імідж як процвітаючої компанії; тому слід зазначити, що проект дещо сприяє підвищенню конкурентоздатності галузі, в якої діють комерційні споживачі його продукту, або такий вплив очікується тільки для певних її представників. Іншими комерційними споживачами продукту будуть представники бізнес-структур, що діють в галузі роздрібної торгівлі і громадського харчування; особливість зазначених галузей в тому, що для підтримки попиту на послуги або товари необхідні неперервні оновлення їх асортименту, докорінна зміна формату або концепції, розширення ринку збуту або побудова збутової мережі; в цьому сенсі проект відкриває широкі можливості завдяки концепції багатофункціональності; тому можна стверджувати, що проект є одним із засобів підвищення конкурентоздатності галузі.

*Критерій 2. Можливість реалізації проектної пропозиції як складової Національного проекту «Місто майбутнього»*

*Показник 2.1. Відповідність цілей складової Нацпроекту напрямам розвитку, що встановлені стратегічними та програмними документами щодо сталого розвитку територій*

2.1.1. *Місія Києва як столиці України* полягає у подальшому розвитку державного центру управління, науки, культури, освіти, спорту та туризму; створенні в м. Києві комфортного та безпечного середовища життєдіяльності з орієнтацією на поступове досягнення європейських стандартів якості життя, забезпечення гідних умов і рівних можливостей для всебічного розвитку та самореалізації нинішнього й прийдешніх поколінь киян.

Основні принципи сталого розвитку міста базуються на ключових положеннях програми дій «Порядок денний на ХХІ століття», державних стратегічних програмних документів у сфері економічної, соціальної, демографічної, екологічної, регіональної політики, заключних висновках Конференції ООН з розвитку населених пунктів (Хабітат-II), згідно яких було розроблено Концепцію сталого розвитку населених пунктів, схвалену Постановою Верховної Ради України від 24 грудня 1999 року N 1359-XIV (http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1359-xiv) та відповідних рекомендаціях Європейської економічної комісії ООН і Ради Європи і спрямовані на:

* збалансований розвиток економічної, екологічної та соціальної сфер;
* пріоритет інтенсивного перед екстенсивним шляхом розвитку;
* раціональне використання територій міста, гармонійне поєднання історичної та сучасної забудови, збереження зелених насаджень, ствердження таким чином міжнародної репутації Києва як зеленого міста з неповторними краєвидами, ріками й озерами, лісами, парками та скверами;
* припинення вибіркової забудови та перехід до комплексної реконструкції і забудови мікрорайонів застарілого житлового фонду, невпорядкованих і деградованих територій;
* пріоритет розвитку сфер офіційно-ділового та іншого комерційного призначення на лівобережжі міста для створення умов збалансованої зайнятості населення;
* концентрований локальний розвиток адміністративних районів у місті Києві з урахуванням специфіки їх виробничого та ресурсного потенціалу;
* концентрація ресурсів на вирішенні системних проблем і стимулюванні пріоритетних виробництв (точок росту).

Відповідно до Стратегії розвитку м. Києва до 2025 року, затвердженої рішенням Київської міської ради від 15.12.2011 року № 824/7060 (<http://www.kmr.gov.ua/>) *основними принципами сталого розвитку міста* є:

* *Компактне місто.* Стримування територіального розростання міста для зменшення навантажень та витрат на інженерно-транспортну інфраструктуру. Пріоритет внутрішнього розвитку та облаштування міста. Раціональне використання вільних міських земельних ресурсів, модернізація застарілого житлового фонду, оновлення деградованих промислово-складських та інших територій;
* *Культурно-діловий центр країни****.*** Великі ділові ініціативи. Активізація потенціалу розвитку столиці. Розширення міжнародних зв’язків і проектів. Збільшення конкурентоздатності економіки. Розвиток економіки знань. Поліпшення інвестиційного клімату. Розвиток установ культури з урахуванням потреб різних соціальних та вікових груп, людей з особливими потребами. Збільшення кількості установ дитячого дошкільного та позашкільного виховання, місць культурного спілкування для молоді;
* *Збалансований розвиток міста та агломерації****.*** Координоване регулювання використання і забудови приміських територій (Київської агломерації). Формування єдиного транспортно-планувального каркасу міста та приміської зони. Розвиток швидкісного електротранспорту для забезпечення сполучень місць розселення і прикладання праці міста та приміської зони. Забезпечення будівництва об’єктів спільних інтересів.
* *Відповідальність перед прийдешніми поколіннями****.*** Збереження історичного середовища, пам’яток світового, національного та місцевого значення, раціональне їх використання для історико-пізнавального туризму. Збереження та поліпшення унікального природного ландшафту. рівня озелененості, збагачення екосистем, створення нових зелених насаджень, парків, скверів, збільшення площ громадських зелених зон. Поліпшення якості повітря і води та санітарної очистки міста. Чистота територій;
* *Привабливе та гуманне місто****.*** Підвищення якості житлових умов у міських районах до рівня європейських столиць. Вільний доступ до житла. Урахування потреб у житлі наступного покоління. Можливість придбання житла для сімей з середнім рівнем доходу. Забезпечення соціального житла для громадян, що потребують соціальної підтримки. Гарантування суспільної безпеки та надання якісних побутових, медичних і комунальних послуг. Розвиток інфраструктури спорту і фізкультури. Урахування потреб людей з обмеженими фізичними можливостями.
* *Мобільне та доступне місто.*Збалансоване розселення та зайнятість на лівобережжі і правобережжі. Пріоритетний розвиток громадського швидкісного електротранспорту. Поліпшення транспортних зв’язків між окремими районами. Збільшення протяжності та щільності автомагістралей. Будівництво тунелів, мостів, розв’язок та паркінгів. Забезпечення зручних транспортних зв’язків з приміськими територіями. Зменшення витрат часу до 30-40 хв. на пересування від місця проживання до роботи;
* *Плановість і контроль* за реалізацією Генерального плану, моніторинг містобудівної діяльності, створення містобудівного кадастру. Реалізація галузевих програм розвитку.

Згідно із Стратегією розвитку до 2025 року Київ розвиватиметься як поліфункціональний центр шляхом постіндустріальної трансформації у сфері бізнес-послуг (консалтингових, фінансових, страхових, інформаційних), їх глибокого проникнення у виробничу сферу. Формування відповідної інфраструктури сприятиме ствердженню Києва як провідного ділового і науково-освітнього центру Східної Європи та Чорноморського регіону, зосередженню тут фінансових потоків.

Складова Національного проекту «Київ-сіті» відповідає основним принципам Стратегії розвитку м. Києва до 2025 року, а саме:

*компактне місто* – буде забезпечено зменшення навантаження на транспортну інфраструктуру міста;

*збалансований розвиток міста та агломерації* – шляхом Координованого регулювання використання і забудови приміських територій;

*привабливе та гуманне місто* – підвищення якості житлових умов у міських районах до рівня європейських столиць;

*мобільне та доступне місто* - зменшення витрат часу до 30-40 хв. на пересування від місця проживання до роботи.

2.1.2. Проект відповідає Програмі соціально-економічного розвитку Києва на 2013 рік, враховуючи змінами у частині виділення місту із державного бюджету 11 млн. грн. на будівництво комплексу водопостачання на ж/м Осокорки-Північні в межах одного завдання і одного напряму;

2.1.3. Проект відповідає Програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2010 - 2014 рр. (рішення Київської міської ради 16.09.2010 N 12/4824) у таких питаннях: узгодження економічних інтересів держави та суб'єктів господарювання; забезпечення можливості розв'язання мешканцями міста житлових проблем; оновлення виробничої бази галузі з урахуванням сучасних технологій; підвищення ефективності використання енергоносіїв та інших ресурсів; підвищення енергоефективності будинків; стимулювання приватної підприємницької ініціативи у виконанні завдань розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури; зменшення техногенного впливу галузі на навколишнє середовище і людину в цілому; розвитку ринкових відносин та відповідної інституційної інфраструктури; поліпшення якості управління житлом та комунальною інфраструктурою.

Проект відповідає Програмі будівництва (придбання) доступного житла у м. Києві на 2010-2017 роки (**Рішення від 16.09.10 №30/4842**) в частині: впровадження механізму стимулювання заощадження коштів населення для будівництва (придбання) житла; застосуванням фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла; надання пільг забудовникам щодо відведення земельних ділянок, відрахувань місцевим органам виконавчої влади, забезпечення інженерними мережами; розроблення проектів житлових будинків, що відповідають економічним і енергозберігаючим вимогам.

*Показник 2.2. Відповідність цілей проекту стратегічно важливим інвестиційним проектам*

2.2.1. Локальні інвестиційні проекти, передбачені концепцією «Київ-Сіті» не можуть бути представлені на *Конкурс проектів Європейської комісії у межах Програми «Підтримка політики регіонального розвитку в Україні»*, оскільки не відповідають її напрямам;

2.2.2. Локальні інвестиційні проекти, передбачені концепцією «Київ-Сіті» можуть бути підтримані *Проектом ЄС ПРООН «Місцевий розвиток, орієнтований на громаду -ІІ»*, метою якого є надання допомоги у реалізації стратегій соціально-економічного розвитку через залучення та ефективне використання фінансових ресурсів для розвитку міст і районів, а також підвищення кваліфікації місцевих фахівців в області фандрейзингу; оскільки лише частково не відповідають її стратегічній меті;

2.2.3. Локальні інвестиційні проекти, передбачені концепцією «Киів-Сіті» можуть бути представлені на *Конкурс із відбору інвестиційних програм (проектів), що можуть реалізовуватись за рахунок коштів державного фонду регіонального розвитку*, оскільки відповідають таким основним критеріям конкурсного відбору:1) відповідність пріоритетам розвитку регіонів, визначеним державною стратегією регіонального розвитку та регіональними стратегіями розвитку; 2) створення, приріст чи оновлення основних засобів комунальної власності або спільної власності територіальних громад; 5) відповідність вимогам енергозбереження та захисту навколишнього природного середовища, встановленим законодавством; 6) оптимізація мережі соціальної інфраструктури з урахуванням під час будівництва нових об'єктів показника фактичного забезпечення об'єктами соціального призначення на одного мешканця відповідної адміністративно-територіальної одиниці порівняно із середньою в регіоні;7) ефективність реалізації інвестиційної програми (проекту).

2.2.4. Локальні інвестиційні проекти, передбачені концепцією «Київ-Сіті» можуть бути представлені на *Всеукраїнський конкурс проектів та програм розвитку місцевого самоврядування*, оскільки їх зміст передбачатиме розроблення методології інноваційних підходів до вирішення питань місцевого значення на території відповідного села (селища), міста, району та області; здійснення окремих організаційно-технічних заходів, виконання яких має суттєво вплинути на поліпшення життєдіяльності певної територіальної громади або спільноти територіальних громад; використання сучасних управлінських технологій; запровадження нових механізмів розв'язання проблем територіальних громад на базі ринкових відносин та демократичних принципів; а орієнтовною тематикою - II. Розвиток ефективних механізмів управління територіями; VII. Розвиток мережі громадського транспорту, інновацій у сфері організації руху транспорту; VI. Розроблення та реалізація інноваційних проектів реформування системи житлово-комунального господарства; VIII. Удосконалення системи планування, забудови та благоустрою населених пунктів; IX. Удосконалення механізмів організації громадського порядку та охорони довкілля; XII. Розроблення та реалізація проектів (програм) з енерго- та ресурсозбереження, у тому числі у житлово-комунальній сфері; XIII. Запровадження інноваційних інструментів розвитку підприємництва.