

НЕКОУЗСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ · ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Международный потребительский кооператив социальных инициатив «Новая Молога»

Проект-программа «Свой Дом — Своя Земля»: финансово-экономическая модель
социально-экономического развития сельских территорий, 2026–2046

Ярославская область, с. Новый Некоуз

Июль 2026

29 февраля 2024 года

Ежегодное послание Президента РФ
Федеральному Собранию



«Предлагаю увеличить софинансирование таких народных проектов».

Президент РФ о роли местных сообществ

Люди должны самостоятельно выбирать приоритетные задачи развития своей территории.

«Соавторами планов развития городов и посёлков должны стать их жители».

**Отдельный акцент:
увеличить софинансирование народных проектов.**

Основание: Послание Президента РФ Федеральному Собранию, 29.02.2024



Локальные сообщества рассматриваются как ключевой фактор успешной реализации проекта экспериментального города.

Введён термин «новый экспериментальный населённый пункт»

Это создаваемый населённый пункт, где реализуются новые подходы в сфере демографии, жилищного строительства, экономики, научно-технологического развития и иных сферах.

*Новые подходы: демография,
жильё, экономика, научно-
технологическое развитие.*

**Речь идёт как о создании населённых пунктов с нуля,
так и о переформатировании существующих сельских территорий.
В том числе территорий, агропромышленных городов и агломераций.**



01

Профессиональная технико-экономическая группа инициаторов

02

Активная заинтересованная позиция административного ресурса

03

Потребительский Кооператив Индивидуальных Застройщиков

04

**Строгое слияние
выгодополучателей
«Государство - Бизнес -Население»**

05

Интеграция в национальные программы (минимум «Инфраструктура для жизни»)

06

Государственно-частное партнёрство

07

Акцент на технологии строительства и цифровое управление

08

Ипотека - инвестиции в проект социально-экономического развития

09

Проект развития - баланс «социального» и «монетарного», с существенным приоритетом первого

10

Населённый пункт - подмодель и реализуемая точка большой системы комплексного проекта с регулярно актуализируемой стратегией развития в диапазоне **150 лет**



Приказ Минэкономразвития
России от 11.11.2025 №746

Методические рекомендации по созданию и функционированию центров компетенций

в сфере социально-экономического и пространственного развития городов

01



Для методологического, экспертного и информационного содействия участников развития. **Площадка взаимодействия**

02



Любая организационно-правовая форма

03



Разработка и реализация мастер-планов, в т.ч. *по новым экспериментальным населённым пунктам*

04



Выработка предложений по доработке региональных мер поддержки

05



Координация работ по необходимой актуализации документов территориального планирования

06



Синхронизация региональных комплексных планов развития с **национальным проектом «Инфраструктура для жизни»**

Масштаб программы к 2046 году

10 000

новых домов (коттеджей)

50 000

новых жителей

1 566

субъектов бизнеса

25 455

новых рабочих мест

20 лет

горизонт реализации (2027–
2046)

122,05 млрд ₽

совокупных инвестиций

Демографический профиль 50 000 новых жителей

46,5%

Мужчины — 23 250 чел.

53,5%

Женщины — 26 750 чел.

Возрастная группа	Численность	Доля	М	Ж
0–17 лет	10 450 чел.	20,9%	5 350	5 100
18–34 года	13 900 чел.	27,8%	6 700	7 200
35–59 лет	17 700 чел.	35,4%	8 200	9 500
60+ лет	7 950 чел.	15,9%	3 000	4 950

ПЛАНОВЫЙ ВЫВОД

Почти две трети населения (31 600 чел., 63,2%) — активная трудоспособная группа (18–59 лет), формирующая базу для ≈25 000 рабочих мест проекта (согласуется с целевым показателем 25 455 новых рабочих мест). Каждый пятый житель (20,9%) — ребёнок до 18 лет — основа для расчёта потребности в детских садах, школах и дворовой инфраструктуре.

ДЕМОГРАФИЯ

Второй демографический контур: рождаемость внутри «Новая Молога»

«Родился кормилец, а не потребитель»

ДВЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

- **Накопительный счёт новорождённого**

50 000 руб. при рождении + 5 000 руб./мес. до 18 лет — итого 1 130 000 руб. на 1 ребёнка. Средства разблокируются в 18 лет.

- **Полная компенсация зарплаты 3 года**

100% среднего заработка по уходу за ребёнком — из бюджета кооператива, а не государства. Итого 2 520 000 руб. на 1 ребёнка.



Рост населения округа: миграция + рождаемость под программой стимулов, 2027–2046 гг.

3 650 000 руб.

нагрузка кооператива на 1 рождённого ребёнка

92 268

чел. к 2046 г. (с программой)

+15 255

доп. чел. за счёт рождаемости

77 013

чел. — базовый план (одна миграция)

КОНТЕКСТ

Почему

НЕКОУЗСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ О ТЕРРИТОРИИ

**11 204
чел.**

население округа
на 1 января 2025

1 954 км²

площадь округа

1,2%

уровень безработицы

5 250 га

посевная площадь
сельскохозяйственных культур

320 км

до Москвы

ВЫВОД

Территория обладает земельным и природным резервом, выходом к Волге и Рыбинскому водохранилищу, железнодорожным сообщением и расстоянием 320 км до Москвы.

Ключевая задача округа — привлечь жителей, инвесторов и рабочие места, усиливая сельское хозяйство, туризм, деревообработку и переработку местных ресурсов.

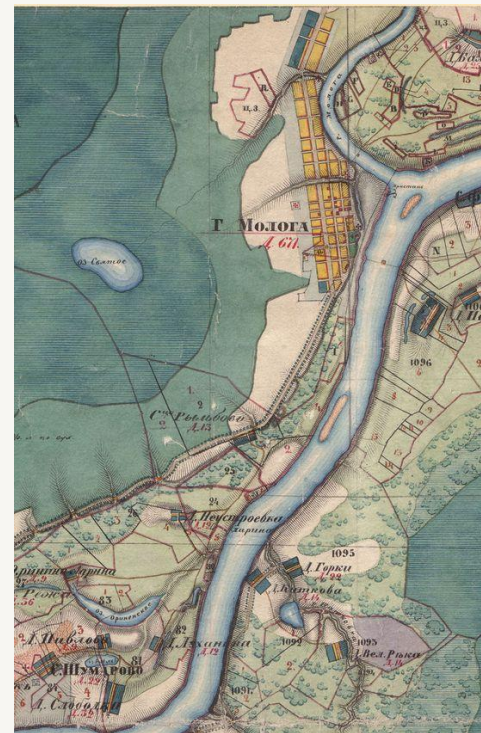
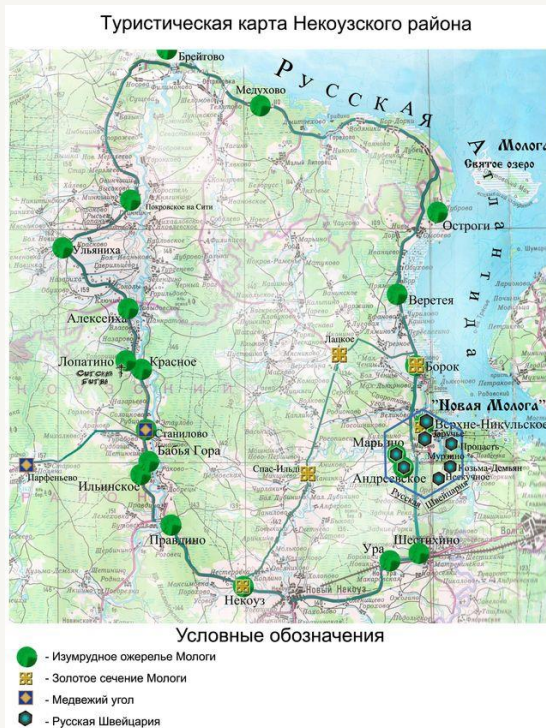
Пилотные площадки «Новая Молога»

МЕТОДИКА: подключение к маршруту Москва-Углич-Мышкин-Ярославль

- нелесные участки, вдоль поймы реки
- 2–10 Открытые трассы или ж/д линии, пристань для остановки теплоходов
- Рядом с существующим СП, но за его границей
- Равномерное распределение по округу (полицентризм)

4 ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ ПЛОЩАДКИ

1. Веретейское СП
2. Волжское СП
3. Некоузское СП



Карта 1. Предполагаемые площадки для пилотных посёлков «Новая Молога»

Принцип функционально-пространственной организации территории

Некоузский муниципальный район
Ярославской области

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ

1. СЕВЕР — ПРИРОДА И РЕКРЕАЦИЯ

Экопарки · лесные маршруты · оздоровительный отдых · агротуризм · лёгкое гостевое жильё

2. СЕВЕРО-ВОСТОК — ВОДА, НАУКА И ЯХТИНГ

Борок · исследования водных систем · научный туризм · яхт-клубы · мафины · экологический мониторинг

3. ВОСТОК — ВОДНЫЙ ТУРИЗМ И ПРИБРЕЖНОЕ РАЗВИТИЕ

Причалы · яхтинг · набережные · пляжи · прибрежные гостиницы · жильё у воды и на воде

4. ЮГО-ВОСТОК — ВОДНОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Аквакультура · белуга · рыбопереработка · судоремонт · сервис маломерного флота · технологические производства

5. ЮГ — БИЗНЕС И УПРАВЛЕНИЕ

Деловые центры · предпринимательство · управление проектами · инвестиционные площадки · торговля и сервис

6. ЮГО-ЗАПАД — ИНЖЕНЕРИЯ И РЕЗЕРВЫ

Складская инфраструктура · стройматериалы · инженерные службы · коммунальный сервис · производственные резервы

7. ЗАПАД — УСАДЕБНОЕ ЖИЛЬЁ И РЕМЁСЛА

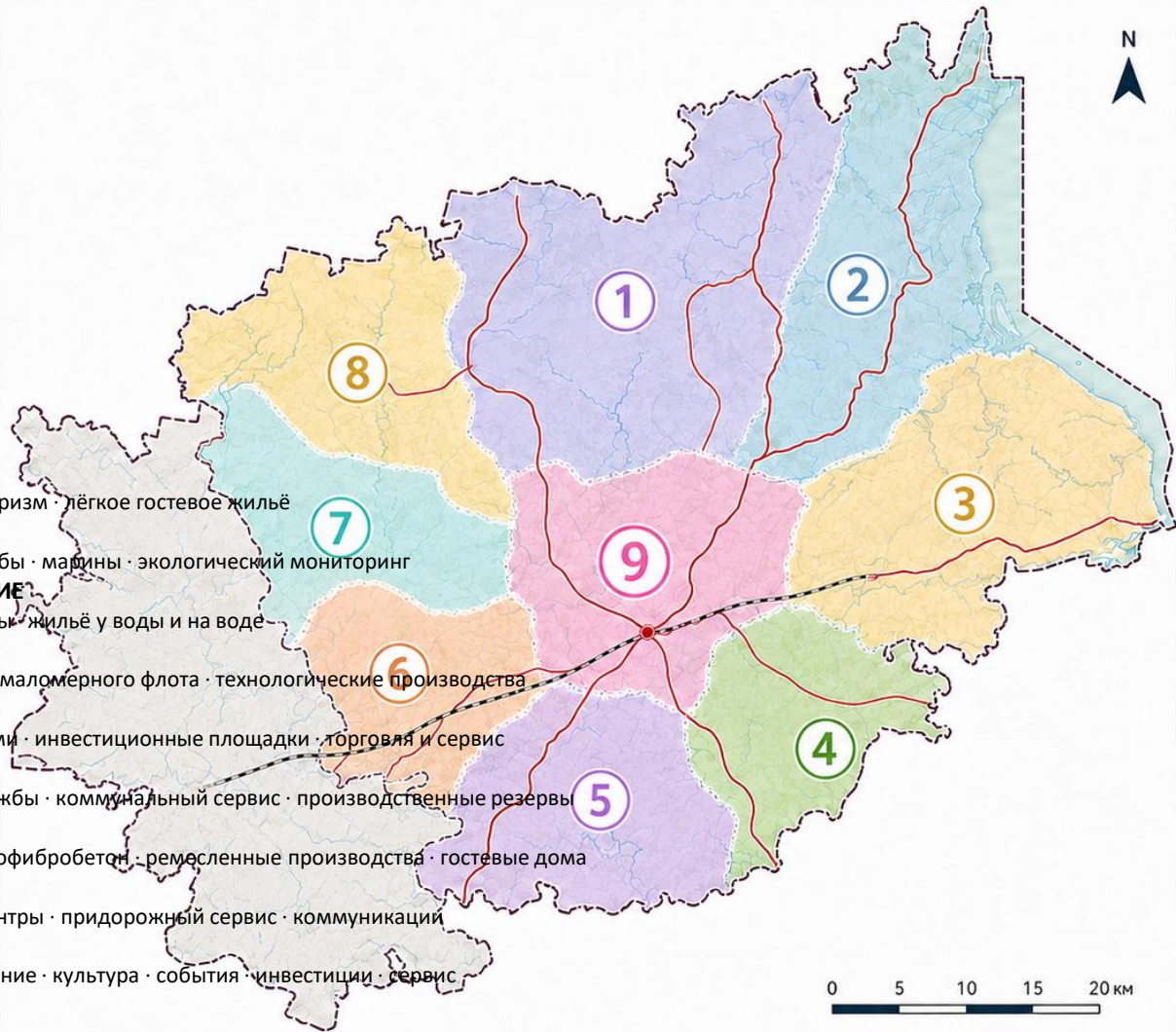
Усадебная застройка · домостроение · деревообработка · стеклофибробетон · ремесленные производства · гостевые дома

8. СЕВЕРО-ЗАПАД — ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Автодороги · железнодорожные связи · распределительные центры · придорожный сервис · коммуникации

9. ЦЕНТР — ОБЩЕРАЙОННОЕ ЯДРО

Управление · общественно-деловой центр · торговля · образование · культура · события · инвестиции · сервис



Целевые показатели на конец горизонта (2046)

Показатель	Значение к 2046 г.
Коттеджи (новое жильё)	10 000
Новые жители	50 000
Субъекты бизнеса	1 566
Новые рабочие места	25 455
<i>в т.ч. в бизнесе</i>	<i>15 753</i>

Поэтапная реализация через ~20 последовательных микрорайонов (агropоселений), так как масштаб проекта на порядок превышает любой реализованный в РФ или Беларуси аналог.

Модель потребительской кооперации

**Международный Потребительский Кооператив
Социальных Инициатив «Новая Молога»**

СПоК «Новая Молога»

Снабженческо-сбытовой + перерабатывающий кооператив
(аграрная зона) + туристическое направление

СКПК «Некаузский Взаимный Фонд»

Кредитный кооператив второго уровня

Сеть ЖСК

По одному ЖСК на микрорайон (~300–500 домов),
жилищная программа

Ассоциация предпринимателей округа

1 566 субъектов бизнеса как ассоциированные члены

Управление, паи и фонды

ЧЛЕНСТВО

Резидентский (жилищный) пай

Домохозяйства: 5% собственных средств + 95% ипотека/заём кооператива при вступлении

Предпринимательский пай

Бизнес

Ассоциированное членство

Регион / ДОМ.РФ / инвесторы (ограниченное право голоса)

УПРАВЛЕНИЕ (3 УРОВНЯ)

Собрание уполномоченных пайщиков → Совет кооператива → Правление; независимая Ревизионная комиссия

ФОНДЫ

Паевой · Неделимый (25–50% грантов, блокировка 5 лет) · **Резервный** · Фонд развития

Кооперативные выплаты пайщикам ограничены 20% дохода (ст. 24 Закона №3085-1)

Программа расселения и жилья

10 000

коттеджей, поэтапно —
~20–25 микрорайонов по 300–500 домов,
каждый со своим ЖСК

47,34 млрд ₽

САРЕХ жилищной программы — себестоимость через
хозспособ кооператива

ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ

95% — ипотека/заём кооператива

5% собственных средств домохозяйств при вступлении — остальное
финансируется соц. выплатой КРСТ и заёмом, возврат займа — через
долю прибыли бизнеса

Заём оформляется по ставкам «Сельской ипотеки»
(3%) — но погашает не домохозяйство из личных
доходов, а кооператив — из доли прибыли
совместного бизнеса (см. следующий слайд).
Программа доступна работникам АПК/соцсферы,
сельхозпредпринимателям и участникам СВО с 2025 г.

Пай домохозяйства и погашение из прибыли

9 734 000 ₽

пай домохозяйства (4,73 млн
дом + 5 млн
инфраструктура/бизнес)

5%

собственных средств при
вступлении (486,7 тыс. ₽) —
остальное через КРСТ и заём
кооператива

51% / 49%

раздел прибыли
хозяйственного контура:
кооператив / бизнес-партнёр

6 290,3 млн ₽/год

доля кооператива (51% от 12
333,8 млн ₽/год чистой
прибыли; разделы 14, 16)

5 623,6 млн ₽/год

на погашение паёв после
ГБУ/МБУ (666,7 млн ₽/год)

≈46 863 ₽/мес

погашение пая на 1
домохозяйство (562,4 тыс. ₽/год
÷ 12)

Справочно: заём после КРСТ и 5% собств. средств ≈8,87 млн ₽ (3%, 20 лет) ≈ 49 185 ₽/мес — доля прибыли покрывает ≈95,28% платежа (было ≈88,6% при 0% собств. средств до 31.08.2026, ≈83% без КРСТ, ≈54% без раздела 14), честно как частичное погашение.

Лесной кодекс РФ

266 000 ₽

экономия на дом

2 660,0 млн ₽

экономия по проекту (10 000 домов)

100 м³

деловой древесины на дом
(лимит 150 м³, з. № 146-ОЗ)

340 / 3 000 ₽

льготная такса / рыночная
цена, руб./м³

Ст. 30 Лесного кодекса РФ даёт гражданам льготную заготовку древесины для строительства дома. Закон Ярославской обл. — до 150 м³ на семью раз в 50 лет; проект закладывает 100 м³/дом. Льготная ставка в ЦФО ≈260–730 руб./м³, в модели — 340 руб./м³, рыночная цена пиловочника ≈3 000 руб./м³. **Экономия: $(3\,000 - 340) \times 100 \text{ м}^3 = 266\,000 \text{ ₽/дом} \times 10\,000 \text{ домов} = 2\,660,0 \text{ млн ₽}$ — снижает себестоимость дома (раздел 8.4.2); не бюджетный расход — лес природный ресурс региона, не субсидия.**

Паевой взнос бизнеса — по графику: взнос при вступлении + довыкуп остатка

1 566

субъектов бизнеса —
участников совместного
хозяйственного контура

25 000 млн ₽

паевой взнос бизнеса, ИТОГО
(по графику, 10 лет)

15%

взнос при вступлении — 3 750
млн ₽

49%

доля бизнеса в прибыли
хозяйственного контура

51%

доля кооператива в прибыли
хозяйственного контура

2 125 млн ₽/год

дovyкуп остатка — 10 равных
траншей

Паевой взнос бизнеса (юр. лица) — фиксированная сумма 25 000 млн ₽ (25 млрд ₽), вносится по графику: 15% (3 750 млн ₽) при вступлении + довыкуп остатка (21 250 млн ₽) равными траншами по 2 125 млн ₽ в течение 10 лет. Раздел прибыли 51% / 49% (кооператив / бизнес) сохраняется.

Имущественное участие ГБУ/МБУ и приоритетная выплата

9 555 млн ₽

вклад ГБУ (губернатор)
имущественными правами

3 779 млн ₽

вклад МБУ (администрация)
имущественными правами

13 334 млн ₽

итого имущественный вклад
ГБУ + МБУ

477,75 млн ₽/год

поступления ГБУ: 5% годовых от
имущественного вклада

188,95 млн ₽/год

поступления МБУ: 5% годовых
от имущественного вклада

666,7 млн ₽/год

итого выплата ГБУ + МБУ из
прибыли контура

МБУ вступает через администрацию округа, ГБУ — через губернатора; поступления финансируются за счёт имущественных прав, без прямых бюджетных расходов.

Программа развития бизнеса и инфраструктуры

1 566

субъектов малого, среднего и крупного бизнеса —
объединены в Ассоциацию предпринимателей,
встроены в СПОК (переработка, сбыт, логистика)

ИНФРАСТРУКТУРА И СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Дороги, инженерные сети, школы,
ФАП/поликлиники, социальные объекты —
синхронно с вводом каждого микрорайона.

74,71 млрд ₽

CAPEX инфраструктуры и бизнес-кластеров, включая 7
высокотехнологичных кластеров

Отраслевые кластеры Некоузского района

Кластер «Новая Молога»: 96 объектов, 25,0 млрд ₽ CAPEX, 4 036 рабочих мест и 5,60 млрд ₽ EBIT/год — вода, яхты, рыба, береговая дорогая линия, жильё на воде, наука Борка и переработка.

96 объектов — 7 кластеров и прибрежное развитие	+4 036 рабочих мест: яхтинг, сервис, рыба и береговая линия	+5,60 млрд ₽ EBIT/год — яхты, рыба, жильё на воде и переработка
--	--	--

Кластер	Объектов	CAPEX/объект, млн ₽	Раб. мест/объект	Маржа EBIT
Водный туризм и марина	14	260	45	26%
Прибрежное жильё и гостевой сервис	18	420	35	32%
Яхт-клубы, причалы и береговая дорога	12	240	38	30%
Аквакультура, рыба и рыбопереработка	10	300	85	28%
Судоремонт и маломерный флот	8	360	55	22%
Наука воды и мониторинг Борка	9	250	45	20%
АПК, лес, ремёсла и переработка	25	110	25	17%

CAPEX 7 кластеров: 25,0 млрд ₽ EBIT/год: 5,60 млрд ₽ Рабочих мест: 4 036

Водно-туристический кластер «Новая Молога» и прибрежное развитие

Модельный акцент — прибрежная территория Некоузского района: водоохранная зона Рыбинского водохранилища, развитие

туризма на воде, создание яхт-клуба, причалов, набережных и прибрежного жилья, включая жильё на воде.

Кластер работает круглый год.

48

новых объектов — 48 объектов кластера (14 типов) + 34 объекта прибрежного развития

+642

новых рабочих мест (496 туризм и сервис + 146 прибрежная инфраструктура)

+2 140 млн ₽

прирост CAPEX бизнес-кластеров (34,8 млрд ₽ итого)

КЛАСТЕР «НОВАЯ МОЛОГА» — 14 ТИПОВ ОБЪЕКТОВ

Яхт-клуб и марина

Пассажирские и гостевые причалы

Набережная и прогулочный

променад

Прибрежные апарт-отели и гостевые дома

Рестораны и кафе у воды

Центр водного туризма и проката

Событийная и фестивальная

площадка

Водно-спортивный центр

Пляжи и рекреационные пространства

Экотропы и смотровые площадки

Музейно-выставочный центр «Новая Молога» Историко-культурный

маршрут: барокко, усадьбы, храмы

Ремесленные мастерские и

торговые ряды.

Сервисная база маломерного флота

ПРИБРЕЖНОЕ РАЗВИТИЕ — 5 ТИПОВ

Прибрежное жильё — виллы, таунхаусы, резиденции

Жильё на воде — плавучие дома и гостевые модули

Причалы, пирсы и места стоянки маломерного флота

Благоустройство берега и инженерная защита водоохранной зоны

Экологические маршруты, пляжи и тихие рекреационные места

Элитное жильё по бюджетной цене — новая производственная линия

10 млн ₽

себестоимость домокомплекта
(200 м², каркасно-монолитная
технология)



20 млн ₽

цена реализации на внешнем
рынке — маржа 100%



50 млн ₽

справочная рыночная цена
аналога (данные рынка элитных
коттеджей)



Объём производства: 500–1 000 домокомплектов/год · ЕВИТ новой линии: 5 000 млн ₽/год · иллюстрация: концепция «Своё дом своя земля»

СТЕКЛОФИБРОБЕТОН

Современный материал для фасадного декора и архитектурных элементов. Подходит для частных домов, прибрежной застройки, общественных и туристических объектов.

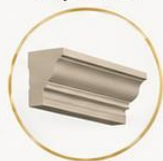
Преимущества

- ✓ Малый вес
- ✓ Высокая прочность
- ✓ Точная геометрия
- ✓ Влагостойкость
- ✓ Морозостойкость
- ✓ Пожаробезопасность



Решение для выразительной архитектуры у воды

Венчающие карнизы



Подоконники



Наличники окон



Межэтажные карнизы



Базы и капители



Рустовые камни



Пилястры



Колонны и полуколонны



Замковые камни



Кронштейны



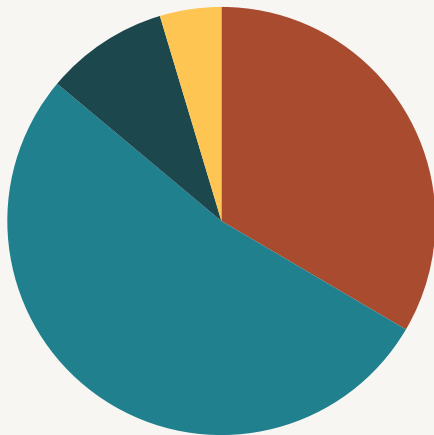
Показатели

- ✓ Долговечность: 50+ лет
- ✓ Снижение нагрузки на фасад
- ✓ Устойчивость к перепадам температур
- ✓ Подходит для сложного декора
- ✓ Быстрый монтаж
- ✓ Подходит для карнизов, колонн, наличников и кронштейнов

Структура финансирования САРЕХ

Итого САРЕХ: **122,05 млрд ₽** (47,34 млрд ₽ жильё + 74,71 млрд ₽ инфраструктура/бизнес)

ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ САРЕХ (74,71 млрд ₽) — ИСТОЧНИКИ



- Паявые взносы бизнеса (33,46%)
- Паявые взносы домохозяйств (52,62%)
- Облигации ДОМ.РФ (9,28%)
- Субсидии КРСТ (4,64%)

ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ

5%

Паявой взнос домохозяйств (собственные средства при вступлении)

8%

КРСТ — социальная выплата на жилищное строительство

87%

Ипотека/заём кооператива (вкл. «Сельскую ипотеку» 3%)

Акционерное общество для привлечения инвестиций: два прецедента

Прежде чем кооператив учреждает АО и выпускает ценные бумаги, стоит изучить два масштабных исторических опыта — с противоположным итогом.

ГОРОДА-САДА ГОВАРДА · ВЕЛИКОБРИТАНИЯ, с 1903

МЕХАНИЗМ КАПИТАЛА

Акции + залоговые облигации; листинг First Garden City Ltd на Лондонской бирже, 1903 г.

ОГРАНИЧЕНИЕ

Дивиденды не выше 5% годовых, сверхприбыль — в инфраструктуру города

ИТОГ

Капитал привлечён без бюджетных средств; в Уэлвине модель размыта коммерчески, в 1962 г. Летчворт актом парламента преобразован в общественный траст

ДЕРЕВНЯ ХУАСИ · КИТАЙ, с 1994

МЕХАНИЗМ КАПИТАЛА

Листинг на Шэньчжэньской бирже, 1999 г. — первая «деревенская акция» Китая

УСЛОВИЕ

80–95% дивидендов обязательно реинвестировались в акции компании

ИТОГ

Активы выросли до 50+ млрд юаней (2008), но к 2018 г. долг достиг 67% активов; в 2023 г. 80% акций переданы государству за 1 юань

Оба случая показывают: АО эффективно мобилизует капитал сверх взносов пайщиков, но без дисциплины по дивидендам и долгу контроль сообщества со временем размывается.

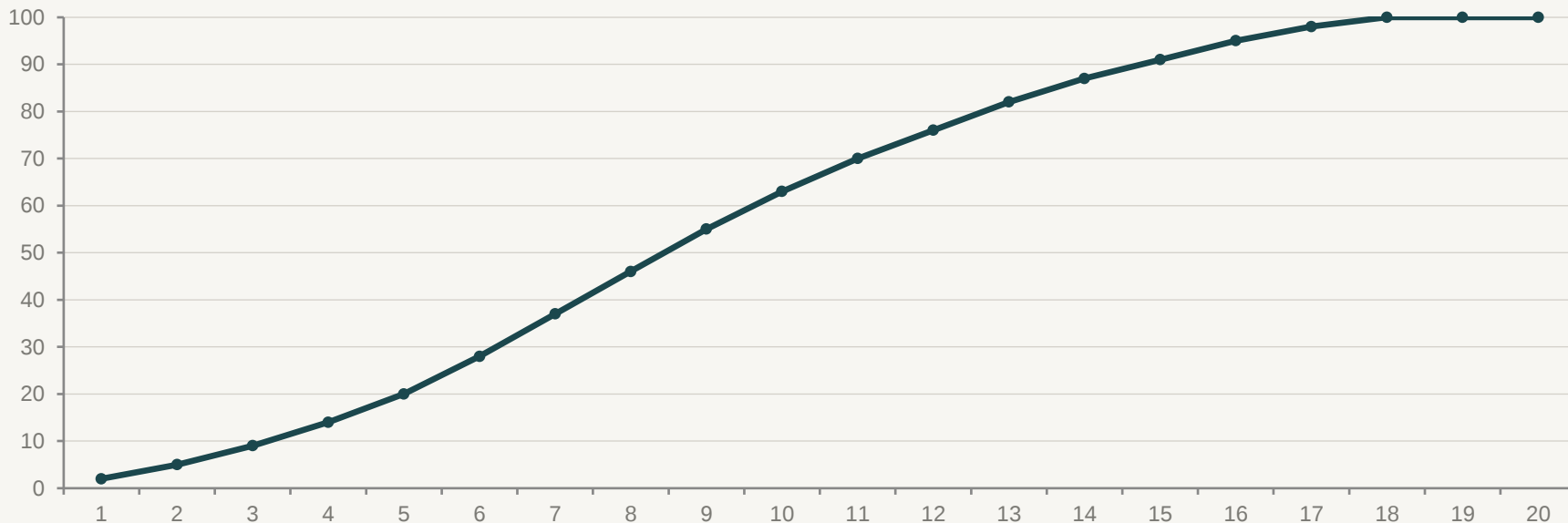
Вывод: АО — точечный инструмент, а не замена кооперативу

АО оправдано как точечный инструмент кооператива — под конкретные проекты, а не как замена самой кооперативной модели.

- 01 **ЦЕЛЕВОЕ АО, НЕ МАТЕРИНСКАЯ СТРУКТУРА**
Учреждать АО только под конкретные инвестиционные проекты (инфраструктура, промышленный кластер); кооператив остаётся основным контуром управления.
- 02 **ОГРАНИЧЕНИЕ ДИВИДЕНДОВ ВНЕШНИМ ИНВЕСТОРАМ**
По аналогии с моделью Говарда — потолок дивидендов (≈5% годовых), основная прибыль реинвестируется в инфраструктуру, а не наращивает выплаты акционерам.
- 03 **ПРАВО ГОЛОСА — ЧЛЕНАМ КООПЕРАТИВА**
Контрольный пакет и голосующие права закреплены за пайщиками/резидентами округа, что исключает перехват управления внешним капиталом.
- 04 **ЛИМИТ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ И ПРОЗРАЧНОСТЬ**
Формальный потолок долг/активы и регулярная публичная отчётность — крах Хуаси начался именно с бесконтрольного роста долга (67% активов к 2018 г.).

При соблюдении этих условий дочернее АО — оправданный инструмент долгосрочных инвестиций; без них есть риск повторить траекторию Хуаси: от рекордных активов к принудительной передаче контроля государству.

Фазирование: поэтапный ввод мощностей



I. Пилотная

1–4 (2027–2030)

II. Активный рост

5–12 (2031–2038)

III. Насыщение

13–18 (2039–2044)

IV. Закрепление

19–20 (2045–2046)

Эффективность хозяйственного контура

**+7 942,55
млн ₽**

NPV

19,87%

IRR годовых (19,87%;
выше барьерной ставки
12%)

12 лет

простой срок
окупаемости

15 лет

дисконтированный срок
окупаемости

1,35

индекс доходности (PI)

ЧЕСТНЫЙ ВЫВОД

Внутригородской бизнес (спрос 50 000 жителей): +605,6 млн ₽/год; с/х переработка: +81,0 млн ₽/год; технопарк Росатома (25%): +480,0 млн ₽/год; НОВАЯ линия элитных домокомплектов (раздел 14, оптимистичный сценарий — требует пилотного подтверждения): +5 000,0 млн ₽/год. IRR: 9,45→18,43→19,40→19,87%, PI: 0,89→1,30→1,33→1,35 (доп. рост даёт TOP для 4 объектов, раздел 15, и контур СПок на ЕСХН 6% для с/х-зоны и переработки, раздел 16). Без раздела 14: IRR 9,45%, NPV отриц. Бюджетный эффект (с гос. участием, раздел 22) +17,25 млрд ₽.

Бюджетный эффект — ключевой аргумент

+17 246,7 млн ₽

NPV бюджетного эффекта

91 942,7 млн ₽

накопленные налоги за 20 лет

7 252,5 млн ₽

накопленное гос. финансирование

7,06

бюджетный мультипликатор

бюджет получает 91 942,7 млн ₽ налогов за 20 лет (было 94 211,7 млн ₽ до выделения контура СПок на ЕСХН 6% — раздел 16, 31.08.2026; 96 136,7 млн ₽ до ТОР для 4 объектов — раздел 15). С 30.08.2026 г. добавлено гос./квазигос. участие — 7 252,5 млн ₽ реальных расходов бюджета (субсидии КРСТ, раздел 7.7; облигации ДОМ.РФ — возвратный долг, не входит в бюджетный эффект). **Мультипликатор — 7,06 (было 7,24 до выделения контура СПок ЕСХН, раздел 16, 31.08.2026).**

15 000,5 млн ₽/год прибыль (EBIT) на полной мощности

8 707,6 млн ₽/год налоговые поступления на полной мощности

Дорожная карта реализации

I

Пилотная

Годы 1–4 (2027–2030)

Учреждение «Новая Молога» (СПоК, СКПК, первый ЖСК), пилотный микрорайон 300–500 домов

II

Активный рост

Годы 5–12 (2031–2038)

Тиражирование на 10–12 микрорайонов, наращивание грантового/облигационного финансирования

III

Насыщение

Годы 13–18 (2039–2044)

Завершение сети микрорайонов, выход на 100% по S-кривой

IV

Закрепление

Годы 19–20 (2045–2046)

Выход на полную операционную мощность, консолидация управления

Ключевые риски и меры снижения

Риск	Уровень	Мера снижения
Беспрецедентный масштаб	Высокий	Декомпозиция на ~20 циклов, поэтапный запуск
Недостаточное покрытие паевых платежей долей прибыли	Средний-высокий	Приоритетная выдача ГБУ/МБУ + резервный фонд на период раскрутки бизнеса
Ограничение «Сельской ипотеки»	Высокий	Синхронизация жилищной и бизнес-программ
Нехватка переселенцев	Средний-высокий	Ставка на внутреннюю миграцию из Москвы/МО
Недостижение целевой доходности совместного бизнеса	Средний	Резервный фонд на период раскрутки бизнеса + единый фиксированный паевой взнос бизнеса снижает риск недофинансирования
Юридические риски ЖСК	Средний	Аудит, ревизионная комиссия, резервный фонд

Барьер госпрограммы «Соотечественники»

ПРОБЛЕМА

Госпрограмма переселения соотечественников работает слабо: государство опасается, что переселенцам понадобятся масштабные субсидии, льготы и выплаты, а свободных бюджетных средств нет.

РЕШЕНИЕ КООПЕРАЦИИ

В нашей модели переселенец, вступая в кооператив, получает социальную защищённость от кооператива, а не от государства — и обращается за поддержкой не в бюджет, а в кооператив.

ПАРТНЁРСТВО «ОДНОГО ОКНА»

Партнёрство с АНО «Путь домой» (Ставрополь, свыше 150 тыс. обращений соотечественников) и Россотрудничеством формирует для переселенцев поддержку по принципу «одного окна». РФ нуждается в росте населения — наша модель показывает практический механизм без нагрузки на бюджет.

Ожидаемые социально-экономические эффекты

- 01** Рост населения округа почти в 2,8 раза — с ~12 тыс. до ~62 тыс. человек
- 02** Создание 25 455 рабочих мест устраняет текущий дефицит рабочей силы (безработица 0,2%)
- 03** Диверсификация налоговой базы округа (сейчас ~54,6% дотационность бюджета)
- 04** Вовлечение в оборот заброшенных сельхозземель (39% неиспользуемых)
- 05** Закрепление населения в сельской местности через кооперативную модель совместной собственности

Прогноз развития программы на 150 лет (2026-2176)

Иллюстративный сценарий, не финансовый прогноз. Контрольные точки — через 50, 100 и 130 лет после 2046 года.

Показатель	2046	2096	2146	2177
Население округа, чел.	92 268	~135 000	~149 000	~150 000
Субъекты бизнеса, ед.	1 566	~2 290	~2 530	~2 550
Продукция АПК, индекс к 2046 г.	100%	~211%	~443%	~700%
ЕВИТ контура, млрд руб./год	15,0	~59	~176	~326
Благосостояние члена, индекс	×1,0	×2,7	×7,2	×13,1
СКР в поселениях (целевой)	1,8–2,0	2,1–2,3	2,0–2,2	2,0–2,2

* Оценка построена на моделировании роста; методология и источники — на следующем слайде.

ЧЕТЫРЕ ЭТАПА

От основания до наследия: траектория на 150 лет

Четыре последовательных этапа развития кооперативной модели округа

ОСНОВАНИЕ

2026–2046

- Запуск «Новая Молога»: ЖСК-кооперация, 10 000 коттеджей
- Население округа: 27 → 92 тыс. чел.
- Ввод в оборот резервных сельхозземель (~8 034 га)
- СКР в поселениях программы: 1,8–2,0

МАСШТАБИРОВАНИЕ

2047–2096

- Репликация модели на новые площадки округа
- Рост АПК ×2,1 к уровню 2046 г. (TFP ~1,5%/год)
- Благополучие на члена кооперации ×2,7
- СКР стабилизируется на уровне простого замещения

ЗРЕЛОСТЬ

2097–2146

- Население приближается к пределу плотности округа
- Многопоколенная передача паёв и хозяйств
- Рост АПК ×4,4 к уровню 2046 года
- Полная занятость, устойчивая соцсфера

НАСЛЕДИЕ

2147–2177

- Зрелая кооперативная экономика — модель для регионов РФ
- Благополучие на члена кооперации ×13,1
- Демографическое равновесие: СКР 2,0–2,2
- Округ — эталон качества жизни без соц. проблем

Как получены оценки: допущения и источники

Население — S-образная модель насыщения к пределу плотности округа (~150 тыс. чел., 1 152 км², нормативы сельской плотности РФ).

Производство АПК — рост производительности ~1,5%/год — консервативно к целевому ориентиру GAP Initiative 1,91–2%/год.

Капитал кооперации — реинвестирование ~2%/год на члена в реальном выражении — по аналогии с траекторией кооперативных объединений.

Рождаемость (СКР) — цели программы опираются на рост СКР РФ с 1,305 (2006) до 1,777 (2015) при поддержке материнского капитала.

Прогноз на горизонт свыше 50 лет носит сценарный, иллюстративный характер и не является финансовым или демографическим прогнозом в строгом смысле — это ориентир для стратегического планирования, а не гарантия результата.

Программа как инструмент государственных программ

28 ноября 2024 года Указом №1014 утверждён перечень из 21 показателя оценки глав регионов. Программа «Новая Молога» — практический инструмент 17 из 21 показателя через действующие госпрограммы.

УРОВЕНЬ РЕГИОНА

Госпрограмма «Развитие сельских территорий» (Ярославская область)

Постановление 27 марта 2024 года № 409-п, 2020–2030 гг.
Льготные жилкредиты, субсидии на благоустройство.

УРОВЕНЬ ОКРУГА

Стратегия соц.-экономического развития Некоузского округа от 28.02.2019 № 50

Землепользование, дорожная и газовая инфраструктура,
демография — ориентиры совпадают с проектом.

Программа реализует эти задачи практически — 10 000 коттеджей, синхронная инфраструктура, льготная «Сельская ипотека» 3% — как преимущественно самофинансируемый инструмент, а не замена госпрограмм.

Влияние на 21 показатель эффективности глав регионов

Из 21 показателя проект даёт положительный вклад по 17 — без роста бюджетных обязательств региона.

4

Прямой сильный

8

Прямой

5

Косвенный

4

Требуется доработки

Показатель Указа №1014	Эффект программы «ТройкаГрад»	Оценка
Численность населения	27 013 → 92 268 чел. к 2046 г. (+241%)	Прямой сильный
Улучшение жилищных условий	10 000 домохозяйств получают новое жильё	Прямой сильный
Рождаемость (СКР)	+15 255 целевых рождений за 20 лет	Прямой

Полная таблица по всем 21 показателям — в мастер-плане, раздел 12.9.2.

Государство — бизнес — люди

Три стороны получают измеримую выгоду без конфликта интересов

ГОСУДАРСТВО

- CAPEX 122,05 млрд руб.; бюджет — лишь ≈5,9%
- NPV бюджетного эффекта +20,60 млрд руб. за 20 лет
- Вклад по 17 из 21 показателя Указа №1014
- Инструмент действующих госпрограмм области и округа

БИЗНЕС

- ≈18,86 млрд руб./год адресного спроса от 50 000 жителей
- 1 566 субъектов МСП — доступ к грантам СПoK, ЕСХН 6%
- IRR хозяйственного контура ≈19,87%, PI 1,35
- Долгосрочный сбыт через кооператив — без посредников

ЛЮДИ

- Пaeвой взнос 5% вместо рыночных 20–30%
- 25 455 новых рабочих мест
- До 3,65 млн руб. выплат на ребёнка
- Социнфраструктура — синхронно с каждым циклом стройки

Инициаторы и участники группы проекта

Разработка концепции проекта программы по развитию сельских территорий

Некоузского муниципального округа Ярославской области

СОСТАВ ГРУППЫ		ФИО / организация / роль в проекте
1	Администрация Некоузского муниципального округа Ярославской области инициатор проекта / административный контур	
2	Басин Е. В. председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в строительстве	
3	Кузьмичёва Н.В. и Кописки Д.Я. (супруги) Основатели фермерского хозяйства Рождество и АПТК Богдарня	
4	Слободенюк С. А. Первый вице-президент ассоциации «Инвелион»	
5	Вакаренко В. Г. Руководитель департамента коммуникаций ООО «Инвестиционная Россия»	
6	Сафиолин А. М. •1-й вице-президент, сопредседатель ООО "Инвестиционная Россия"	
7	Казейкин В. С. •Председатель правления Ассоциации МЖС	
8	Дьяченко К. П. Председатель Совета Союза потребительских обществ «Русь»	
9	Клепа В.В., Пустотин В.В., Гладкобородов А.П. ООО Интеллектуальный строительный инжиниринг.	
10	Сердюкова С.А. Архитектор, концепция и функционально-пространственная модель КРТ.	

СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Что требуется от Администрации округа

- 1 Содействие в резервировании земель под проект в новом генплане округа (в разработке с сентября 2024)
- 2 Поддержка заявок на федеральные субсидии КРСТ и гранты «Агростартап» / МТБ СПОК
- 3 Муниципальное софинансирование в пределах лимита 10% доходов бюджета (закон №177-ФЗ) в форме гарантий, а не прямых расходов
- 4 Содействие в организации учредительного собрания «Новая Молога»