

Vakhovskaya Margarita Yurievna,

Candidate of Economics, Docent,

Ph. D in Economics, Associate Professor,

Associate Professor of the Department of Management,

Institute of Economics and Management,

V. I. Vernadsky Crimean Federal University,

Simferopol, Russian Federation.

Zvereva Anastasia Viktorovna,

Financial Economist, SK «Console-Stroy LTD» LLC,

Simferopol, Russian Federation.

FEATURES OF INVESTING IN INFRASTRUCTURE FACILITIES OF RESIDENTIAL APARTMENT COMPLEXES

The article is an applied nature and touches upon topical issues of investing and organizing parking spaces in modern multi-apartment residential complexes. The severity of the problem with the shortage of parking spaces for residents and guests of apartment buildings forces developers and management companies to look for rational alternatives to outdoor parking and underground parking in order to maintain market share and continue development.

Rational and efficient use of free space in residential apartment complexes is not only a matter of convenience and safety, but also an important component of the comfort and attractiveness of these facilities for potential home buyers, and therefore a matter of the developer's competitiveness.

The article attempts to estimate the number of parking spaces using the example of an existing multi-apartment residential complex in Simferopol, provided for by its construction project, in accordance with statistical data and current legislation. In the future, two alternative projects for increasing parking space on a paid basis are considered: the creation of a mechanized parking lot on the territory of the residential complex and a traditional parking lot near the residential complex. During the review of these projects, the most important stages of their planning and implementation are described, a detailed analysis of income and expenses is carried out, the main performance indicators for each project are calculated and appropriate conclusions are drawn.

The results of the article are of practical importance and can be used when making decisions about the need to increase parking spaces in existing multi-apartment residential complexes on the initiative of the developer, management company or tenants, taking into account real conditions.

Keywords: mechanized rotary parking, multi-apartment residential complex, parking, parking space, capital investments, efficiency.

В статье предпринята попытка оценить количество парковочных мест на примере существующего многоквартирного жилого комплекса в Симферополе, предусмотренного проектом строительства, в соответствии со статистическими данными и действующим законодательством. В будущем рассматриваются два альтернативных проекта по увеличению парковочного пространства на платной основе: создание механизированной парковки на территории жилого комплекса и традиционной парковки рядом с жилым комплексом. В процессе рассмотрения этих проектов описаны наиболее важные этапы их планирования и реализации, проведено подробное анализ доходов и расходов, рассчитаны основные показатели эффективности для каждого проекта и сделаны соответствующие выводы.

Результаты статьи имеют практическую значимость и могут быть использованы при принятии решений о необходимости увеличения парковочных мест в существующих многоквартирных жилых комплексах по инициативе застройщика, управляющей компании или tenants, с учетом реальных условий.

Ключевые слова: механизированная круговая парковка, многоквартирный жилой комплекс, парковка, парковочное место, капитальные вложения, эффективность.

В статье предпринята попытка оценить количество парковочных мест на примере существующего многоквартирного жилого комплекса в Симферополе, предусмотренного проектом строительства, в соответствии со статистическими данными и действующим законодательством. В будущем рассматриваются два альтернативных проекта по увеличению парковочного пространства на платной основе: создание механизированной парковки на территории жилого комплекса и традиционной парковки рядом с жилым комплексом. В процессе рассмотрения этих проектов описаны наиболее важные этапы их планирования и реализации, проведено подробное анализ доходов и расходов, рассчитаны основные показатели эффективности для каждого проекта и сделаны соответствующие выводы.

Результаты статьи имеют практическую значимость и могут быть использованы при принятии решений о необходимости увеличения парковочных мест в существующих многоквартирных жилых комплексах по инициативе застройщика, управляющей компании или tenants, с учетом реальных условий.

Ключевые слова: механизированная круговая парковка, многоквартирный жилой комплекс, парковка, парковочное место, капитальные вложения, эффективность.

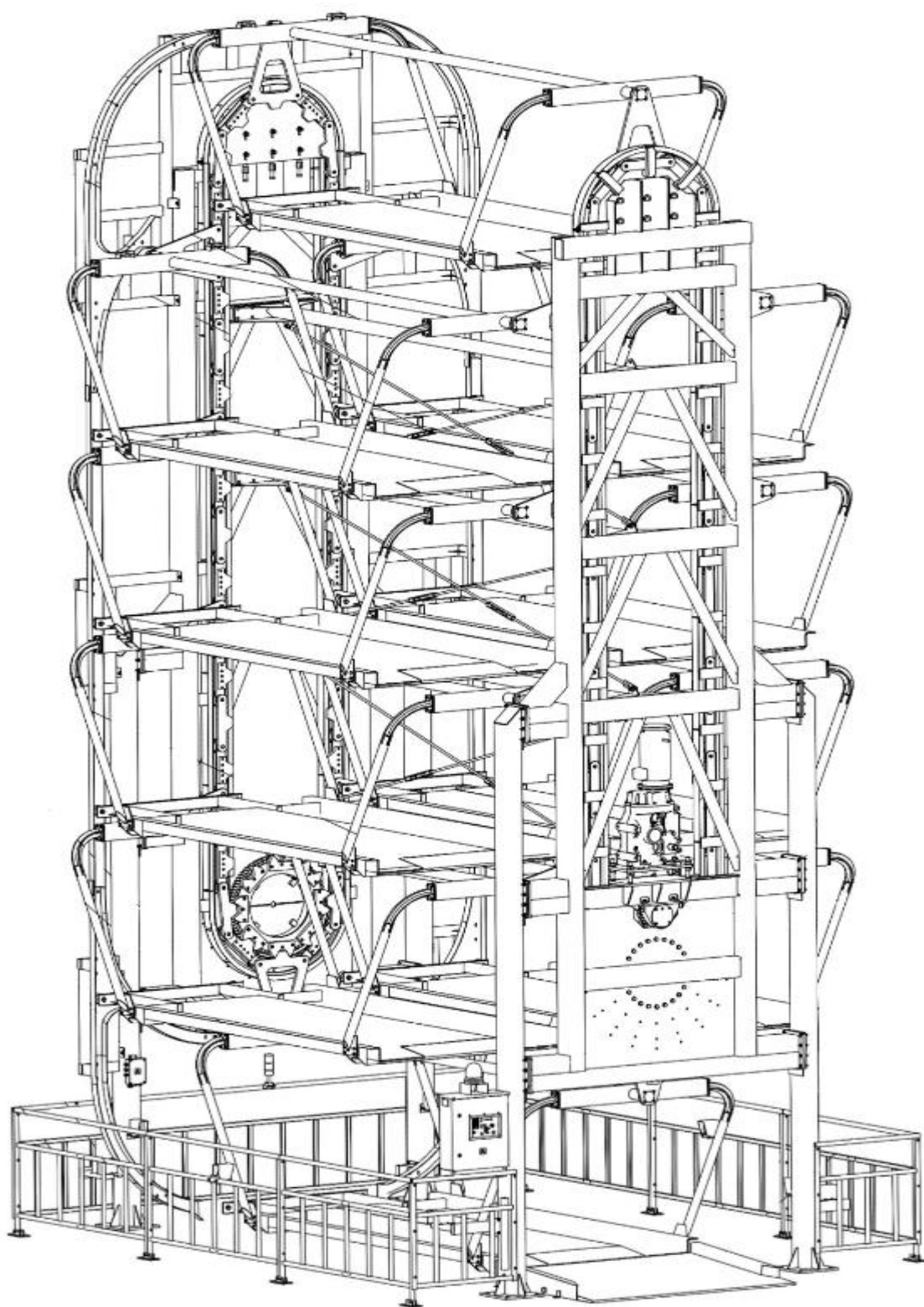
17%» [1]. , , 416 , 262 (63%), 191 , 71 — 333.

30 2018 280 N 157 [6], 2020-2025 . 1 , , ... 377.

. 1.6.1. « - » (1,) — 1,2. 0,85, [6], 354 - . 122 , « » . , [2] , .

1: — « » - (. 1). « 113.13330.2023» [7].

35 . ., 12 « » . 30 - . , , , . — , (. 2).



.1.

[4].

2 8 .«

0,5 1,0 , 0,15-0,3 . «

4. » [4].

1.

1. () *

	10	12
,	2500	2100
,	$5200 \times 2300 \times 1950$	$5200 \times 2100 \times 1600$
,	7000×5500	7000×6000
,	14100	13850
,	14700	14350
max, .	90	
,	11,5	
	3 , 380 , 50	

* [4].

12

2 300 -

87 . .

126

5. :
 • «
 , , ,
 ;
 • ;
 • ;
 • ;
 • ()
 ;
 • » [4].
 6. .
 - .
 10 20 ,
 28 . . 7 .
 7. - — ,
 , .1 .
 ,
 1 200 . . 2 500 . .
 990 .
 3 ,
 5000 .
 8. .
 ,
 .
 3 .
 ,
 .
 .
 48 (4)
 (.2-7).
 :

2. , . . *

/		1 - , . .	4 - , . .
1		100	400
2		7 000	28 000
3		87	348
4		28	28
	:	7 215	28 776

3.

, . *

/		, ,	, ,	, ,	, ,
1	(2)	100	30,2	130,2	1562,4
2		50	15,1	65,1	781,2
	:	150	45,3	195,3	2343,6

*

4.

, . *

/		1 ,	1 ,	4 ,
1		195,3	2343,6	2343,6
2	(-)	10	120	480
	:	205,3	2463,6	2823,6

*

5.

, . *

/		
1	, .	48
2	, .	990
3	-	47 520 .

*

6.

, . *

-								
	1	2	3	4	5	...	30	
-	15840	15840	15840	—	—	...	—	47520
-	2880	2880	2880	2880	2880	...	2880	86400
	2823,6	2823,6	2823,6	2823,6	2823,6	...	2823,6	84708
-	15896,4	15896,4	15896,4	56,4	56,4	...	54,6	49212
	3974,1	3974,1	3974,1	14,1	14,1	...	14,1	12303
	11922,3	11922,3	11922,3	42,3	42,3	...	42,3	36909

*

) (30
);

•

, ,
- 48 ,

, ,
128

7. , . *								
-	1	2	3	4	5	...	30	
	28776	—	—	—	—	...	—	28776
-	1	0,862	0,743	0,641	0,552	...	0,014	—
	11922,30	10277,84	8860,21	27,10	23,36	...	0,57	31253,26
	28776	—	—	—	—	...	—	28776
NPV (-)	-16853,70	10277,84	8860,21	27,10	23,36	...	0,57	2477,26
PP (-),	27,62							
PI (-)	1,09							

* .

;

- (25 %),
12
(16%);
- , NPV () 20, ,)
2477,26 , (1,09 . ;
- , - , ,
(8 , 48)
; - ,
; -
; -
- , - , ,
; - ,
2: ()
50
1. :
1. ,
129

. . , . .
 50 (15
 1 000 . .), (49),
 25 , 50 , ,
 , ,
 , ,
 . . ,
 2. , ,
 , .
 ,
 1 000 . 35
 420 . . ,
 ,
 ,
 3. .
 .
 0,25 . . , , 80% — 6 . .
 , 20% - .
 4. , , ,
 , ,
 , ,
 5. (,
) ,
 50
 ,
 50 (. 8–13).

8. , . . *

/		, . .
1		100
2		560
3		300
4	, ,	80
5		200
6		60
7		30
8		20
	:	1 350

*

9.

, . *

/		,	,	,	,
1	(2)	100	30,2	130,2	1 562,4
2		20	6,04	26,04	312,48
	:	120	36,24	156,24	1 874,88

*

10.

, . *

/		, .
1		420
2		1874,88
3		120
	:	2 414,88

*

11.

*

/		
1	, .	50
2	1 , . .	6
3	1 , . .	0,25
4	, . .	$(40 \times 6 + 10 \times 0,25 \times 30) \times 12 = 3\,780$

*

12.

, . *

	3 780
	2 414,88
	1 365,12
	341,28
	1 023,84

*

:

•

(

)

(30 49),

;

•

,

,

,

,

,

,

,

;

13.

, . *

	1	2	3	4	5	...	30	
	1 350	—	—	—	—	...	—	1 350
	1	0,862	0,743	0,641	0,552	...	0,014	—
	1 023,84	882,62	760,88	655,93	565,46	...	13,83	7 336,38
	1 350	—	—	—	—	...	—	1 350
NPV ()	-326,16	882,62	760,88	655,93	565,46	...	13,83	5 986,38
PP (),	5,52							
PI ()	5,43							

*

• (25%),
12
(16%)

;

• , NPV ()
5 986 , () 5,52 ,
5,43 . ;

• ; - , - , , ; - ,
(

• , - ,

, ,
, - ,
.

1.

, (NPV),

(PP) (PI) (. 3, 4).

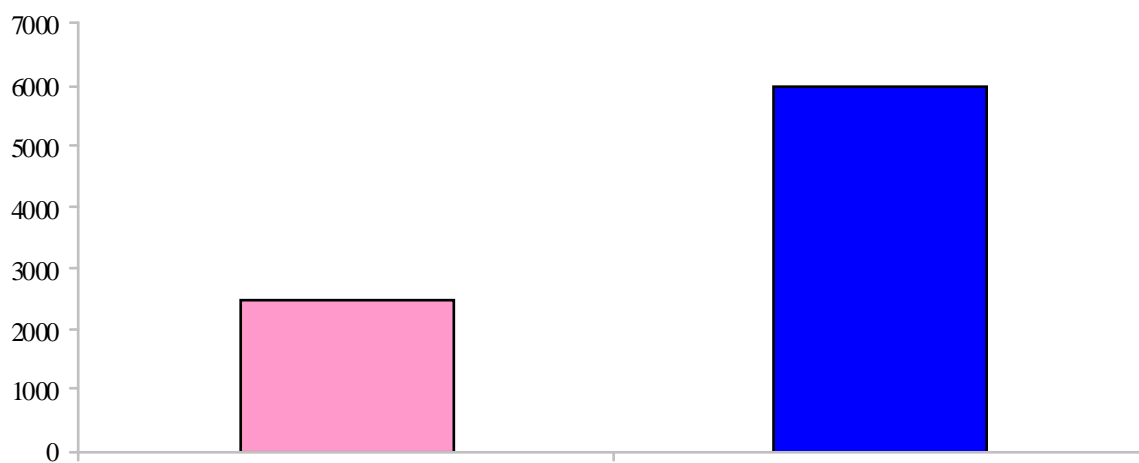
2.

NPV,

— 1 350 , 28 774 . ,

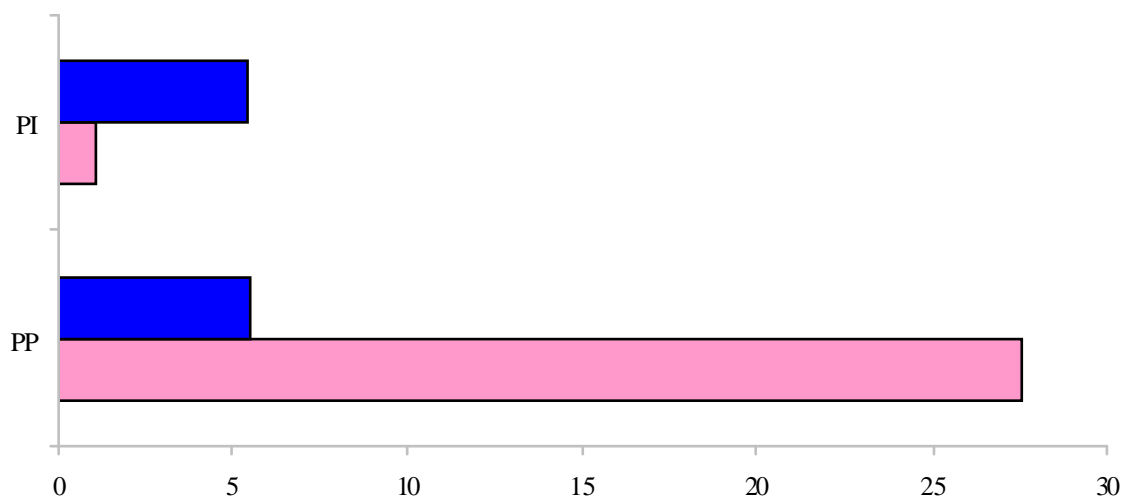
,

132



.3.

(NPV)

$$, \quad \cdot \quad \cdot (\quad)$$


.4.

(PP)

(PI)

()

<<

»

,

,

•

,

3.

,

•

—

;

,

1. : // : . — URL: wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/avtomobilizaciya-rossii-monitoring (: 29.01.2025).
2. // : . — URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (: 29.01.2025).
3. : . — URL: xn—d1abckhyub.xn—p1ai/#docs (: 25.02.2025).
4. // : . — URL: www.mehparking.ru/ (: 29.01.2025).
5. -
2.2.1/2.1.1.1200-03 « -
» 25 2007 . 74 // NormaCS — : . — URL: normacs.net/Doclist/doc/AD1.html#:~:text=%202.2.1%2F2.1.1.1200-03.%20%202.2.1%2F2.1.1.1200-03%20%20222%20%2003.03.2018 (: 24.02.2025).
6. 26 2016
171: 30.03.2018 157 «»: . — URL: publication.pravo.gov.ru/document/9100201804040003 (: 23.02.2025).
7. 113.13330.2023 « 21-09-99* :
- 5 2023 . 718 «» //
: . — URL: www.minstroyrf.gov.ru/docs/324792/ (: 25.02.2025).
8. 401.1325800.2018. .
// « »: . — URL: meganorm.ru/Data2/1/4293732/4293732461.htm (: 20.02.2025).

SPISOK LITERATURY

1. Avtomobilizatsiya Rossii: monitoring // VTSIOM: ofitsial'nyy sayt. — URL: wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/avtomobilizaciya-rossii-monitoring (data obrashcheniya: 29.01.2025).
2. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii // Konsul'tantPlyus: sayt. — URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (data obrashcheniya: 29.01.2025).
3. ZHK Sosed: sayt. — URL: xn—d1abckhyub.xn—p1ai/#docs (data obrashcheniya: 25.02.2025).
4. Mekhanizirovannyye parkingi i parkovki ot mirovykh proizvoditeley // Parkingi Megapolisa: sayt. — URL: www.mehparking.ru/ (data obrashcheniya: 29.01.2025).
5. O vvedenii v deystviye novoy redaktsii sanitarno-epidemiologicheskikh pravil i normativov SanPiN 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Sanitarno-zashchitnyye zony i sanitarnaya klassifikatsiya predpriyatiy, sooruzheniy i inyykh ob'yektov» ot 25 sentyabrya 2007 g. 74 // NormaCS — Sistema normativov: sayt. — URL: normacs.net/Doclist/doc/AD1.html#:~:text=SanPiN%202.2.1%2F2.1.1.1200-03.%20SanPiN%202.2.1%2F2.1.1.1200-03%20Sanitarno-zashchitnyye,RF%20%20222%20ot%2003.03.2018 (data obrashcheniya: 24.02.2025).
6. O vnesenii izmeneniy v postanovleniye Soveta ministrov Respubliki Krym ot 26 aprelya 2016 goda 171: Postanovleniye Soveta ministrov Respubliki Krym ot 30.03.2018 157 «»: ofitsial'nyy sayt. — URL: publication.pravo.gov.ru/document/9100201804040003 (data obrashcheniya: 23.02.2025).
7. Ob utverzhdenii SP 113.13330.2023 «SNiP 21-09-99* Stoyanki avtomobiley: Prikaz Ministerstva stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva RF ot 5 oktyabrya 2023 g. 718 «» // Ministerstvo stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva RF: ofitsial'nyy sayt. — URL: www.minstroyrf.gov.ru/docs/324792/ (data obrashcheniya: 25.02.2025).
8. SP 401.1325800.2018. Svod pravil. Zdaniya i komplekсы vysotnyye. Pravila gradostroitel'nogo proyektirovaniya // Sistema normativnykh dokumentov «Meganorm»: sayt. — URL: meganorm.ru/Data2/1/4293732/4293732461.htm (data obrashcheniya: 20.02.2025).

9 2025

4 2025