

**САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

---

**На правах рукописи**

**ФАЙЗРАХМАНОВА ЯНА ИСКАНДАРОВНА**

**УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным  
хозяйством (строительство)

**ДИССЕРТАЦИЯ**  
на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель  
Иваненко Л.В.  
д. э. н., профессор

Пенза

2015

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	3-10
<b>ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>	11-65
1.1. Сущность понятия «развитие застроенных территорий»	11-29
1.2. Отечественный и зарубежный опыт управления развитием застроенных территорий	29-51
1.3. Проблемы развития застроенных территорий	51-65
<b>ГЛАВА II. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>	66-113
2.1. Диагностика функционирования строительного комплекса в г. Самара	66-79
2.2. Особенности развития застроенных территорий г. Самара	79-102
2.3. Анализ существующих методик определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории	102-113
<b>ГЛАВА III. РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>	114-166
3.1. Создание организационной системы управления развитием застроенных территорий г. Самара	114-134
3.2. Разработка методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории	135-154
3.3. Практические рекомендации по определению эффекта управления и реализации права развития застроенных территорий	154-166
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	167-168
<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b>	169-183
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	184

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В настоящее время в строительной отрасли имеется ряд проблем: недостаток свободных площадок под застройку, высокие показатели объемов ветхого и аварийного жилья, значительная изношенность коммуникаций, отсутствие хорошо развитой социальной, инженерной, коммунальной, транспортной инфраструктуры

Проблема обновления жилищного фонда, как для РФ, так и отдельных ее субъектов, вследствие масштабности имеет важнейшее значение. По данным Федеральной службы статистики, по состоянию на 1 января 2015 года в Российской Федерации более 1,5 миллионов многоквартирных домов, в которых проживают 45 миллионов человек, имеют износ от 30 до 65% и требует проведения капитального ремонта и энергосберегающих мероприятий. Общий объем ветхого и аварийного жилищного фонда в 2014 году достиг 98 миллионов квадратных метров, в том числе ветхого – 71,7 миллиона квадратных метров, аварийного – 26,3 миллиона квадратных метров.

Вторичное использование застроенных территорий, занятых ветхими и аварийными постройками, подлежащими сносу или ликвидации, позволит получить новые свободные территории, повысить площадь застройки, переселить граждан из ветхого и аварийного фонда жилья, увеличить показатели ввода нового жилищного фонда и обеспеченность населения жильем.

Отсутствие организационной системы управления развитием застроенных территорий и методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории, которые учитывали бы интересы каждого из участников, приводят к увеличению числа несостоявшихся аукционов, что замедляет реализацию процесса развития застроенных территорий. Существует проблема повышения эффективности управления развитием застроенных территорий из-за недостатка методических рекомендаций по определению эффекта взаимодействия органов власти, а также расчета экономического эффекта для каждого из участников. В результате усугубляется ситуация, когда темпы роста ветхого жилья

превышают темп роста ввода нового жилищного фонда, увеличивая социальную напряженность среди населения посредством снижения их обеспеченности комфортным и доступным жильем. Обозначенные проблемы определяют актуальность и выбор темы диссертационного исследования.

**Степень разработанности проблемы.** Значительный вклад для решения проблем, связанных с организационным управлением жилищным фондом внесли ученые: А.И. Полянский, Л.И. Кошкин, А.Ю. Жданькова, И.В. Бушуев, Р.Г. Маннапов, Л.Г. Ахтариев, В.М. Васильев, Ю.П. Панибратов, С.Д. Резник, В.А. Хитров, С.Н., Максимов, С.А. Баронин, Н.Ф. Костецкий, Д.И. Меньшаков, Б.Б. Хрусталеv и др.

При исследовании понятийного аппарата в области комплексной жилой застройки города изучены работы ученых-экономистов и градостроителей: П.Г. Грабового, В.А. Харитонова, А.Л. Шагина, А.А. Афанасьева, Е.П. Матвеева, В.Л. Вольфсона, В.И. Травина, И.В. Дроздовой, В.Г. Хайкина, П.С. Большакова, О.Э. Туфлиной, Л.В. Хихлухи, А.Н. Спивака, Б.С. Платонова, М.А. Мигалиной, Г.У. Козачуна, Н.С. Катяиновой, В. Гладкова, М.К. Беляева, К.А. Лиджиева и др. Также диссертантом изучены различные законодательные и нормативно-правовые документы.

Вопросам зарубежного опыта развития городских территорий посвящены работы ученых: П.Г. Грабового, В.А. Харитонова, В.М. Митасова, А.В. Крашенинникова, Т. Погорельцевой.

Исследованием теоретических вопросов государственного управления и регулирования экономики города занимались ученые: Р.В. Голощатов, А.Г. Пятков, А.И. Радченко, В.М. Манохин, Б.Н. Курашвили, И.А. Василенко, Н.М. Добрынин, А.В. Алехин, Н.Б. Антонов, А.В. Пикулькин, Т.И. Хаметов, А.И. Чурсин и др.

Проблемы расчета эффективности преобразования застроенных городских территорий освещаются органами власти в виде методических рекомендаций, нормативно-правовых актов, а также учеными-экономистами: А.А. Афанасьевым, Е.П. Матвеевым, О.В. Калиниченко, Е.Д. Трушковской, И.В. Дроздовой, О.В.

Хохловым, Г.У. Козачуном, Г.М. Загидуллиной, Г.М. Харисовой, С.Н. Максимовым, Р.М. Сиразетдиновым и др.

В последние годы выполнены диссертационные исследования такими учеными, как О.А. Сенина, Е.Ю. Агафонова, М.Г. Априамашвили, В.А. Севостьянов, В.В. Бредихин и др., которые внесли значительный научный и практический вклад в вопросы освоения застроенных городских территорий.

**Целью диссертационного исследования** является повышение эффективности управления развитием застроенных территорий.

Для достижения цели в работе поставлены и решены следующие **задачи**:

- систематизированы понятия процессов, формирующих развитие городских территорий, на уровне муниципалитета, административного района города, комплекса зданий и сооружений, здания или сооружения;

- выявлены особенности развития застроенных территорий в рамках жизненного цикла жилой застройки;

- предложена методика определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории, применимая для различных территорий, подлежащих развитию и разработанная на основе анализа известных методик;

- проведен анализ существующих этапов управления развитием застроенных территорий и предложен к внедрению дополнительный этап управления «контроль со стороны органов власти»;

- разработана система управления развитием застроенных территорий с практическим обоснованием эффективности ее функционирования;

- предложены методические рекомендации по определению экономического эффекта, получаемого каждым из участников управления развитием застроенных территорий, а также по оценке эффективности деятельности органов власти в процессе управления развитием застроенных территорий.

**Предметом исследования** выступает система организационно-экономических отношений, возникающих в процессе управления развитием застроенных территорий.

**Объектом исследования** является жилищная сфера в области управления развитием территорий.

**Рабочая гипотеза диссертационного исследования** предполагает решение проблемы повышения эффективности управления развитием застроенных территорий на основе применения системы управления, которая учитывает интересы каждого из участников.

**Методологическая, теоретическая и эмпирическая базы** исследования сформированы в соответствии с поставленной целью. **Методологическую** базу исследования составляют системный и сравнительный подходы к изучению проблемы управления развитием застроенных территорий. Также для решения поставленных задач использованы общенаучные методы синтеза, анализа, индукции, дедукции, исследования причинно-следственных связей и др. **Теоретической** базой исследования являются фундаментальные труды отечественных и зарубежных ученых экономистов, инженеров, архитекторов, посвященные проблемам преобразования развития застроенных городских территорий, классические теории государственного управления, экономики, недвижимости, освещающие процесс управления в сфере строительства. **Эмпирической** и информационной базой исследования послужили материалы и отчеты Федеральной службы Государственной статистики, Госкомстата РФ (Росстата) г. Самара, справочные и методические материалы, адресные программы развития застроенных территорий, результаты аналитических исследований состояния и развития строительного комплекса Самарской области, публикации в журналах, официальные информационные ресурсы интернета Администрации г. Самара, Городской Думы г. Самара, законодательные и нормативные документы федеральных и региональных органов власти.

**Научная новизна результатов исследования** заключается в разработке теоретических, методических и практических рекомендаций по управлению развитием застроенных территорий, а именно:

- Уточнено определение «развитие застроенных территорий» на основе систематизации понятий, формирующих развитие городских территорий, на уровне муниципалитета, административного района города, комплекса зданий и сооружений, здания или сооружения.

- Раскрыты этапы жизненного цикла жилой застройки, на котором рассмотрен процесс развития застроенных территорий. Конкретизировано понятие «управление

развитием застроенных территорий», учитывающее, в отличие от имеющихся, особенности развития застроенных территорий в рамках жизненного цикла жилой застройки.

- Предложена организационная схема взаимодействия участников развития застроенных территорий, которая учитывает, в отличие от имеющейся, выявленный дополнительный этап управления – контроль со стороны органов власти.

- Разработана методика формирования начальной стоимости права на развитие застроенной территории, отличающаяся от существующих, порядком расчета коэффициентов территориальности и используемого материала, а также введением коэффициента дисконтирования, и позволяющая учитывать интересы каждого из участников.

- Предложены методические рекомендации по определению эффекта организационного взаимодействия органов власти и эффектов реализации права развития застроенных территорий для каждого из участников, отличающиеся от имеющихся, порядком расчета входящих показателей.

- Разработана система управления развитием застроенных территорий, основанная на использовании организационной схемы взаимодействия участников развития застроенных территорий, методики определения начальной стоимости права на развитие застроенных территорий и применении предложенных методических рекомендаций.

**Обоснованность** результатов диссертационного исследования подтверждена использованием апробированного в научной практике исследовательского аппарата, обоснованием результатов исследования произведенными расчетами, обсуждением результатов исследования на международных, всероссийских конференциях, симпозиумах, опытом их практической реализации. **Достоверность** результатов диссертационного исследования подтверждается практическим использованием законодательно закрепленных информационно-аналитических источников от органов исполнительной власти и службы государственной статистики, использован существующий опыт восьми субъектов РФ, апробация проведена на 8 площадках города Самара, подлежащих развитию.

**Теоретическая значимость диссертационного исследования** заключается в развитии теоретических подходов к процессу управления развитием застроенных территорий. Положения работы позволяют выявить значимость развития застроенных территорий при развитии городских территорий и в жизненном цикле жилой застройки, создать рациональную систему управления развитием застроенных территорий и оценить эффективность управления и реализации права развития застроенных территорий. Научные результаты работы могут послужить основой для дальнейших теоретических и прикладных исследований, посвященных развитию городских территорий.

**Практическая значимость диссертационного исследования** обусловлена тем, что разработанные рекомендации диссертационного исследования могут быть использованы для повышения эффективности управления развитием застроенных территорий в любом субъекте РФ и балансировать интересы основных его участников. Отдельные положения диссертации могут найти применение в процессе разработки органами власти нормативно-правовой базы на местном уровне, что повысит эффективность реализации права на развитие застроенной территории и позволит решить проблему недостаточной обеспеченности населения комфортным и благоустроенным жильем.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.**

Полученные результаты соответствует пункту 1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики». Положения по организации взаимодействия основных участников процесса развития застроенных территорий соответствуют пункту 1.72. «Методологические основы формирования системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в строительстве (инвестор-заказчик-застройщик-проектировщик-подрядчик).

**Апробация результатов исследования.**

Основные теоретические и практические положения исследования апробированы на отдельных площадках, выделенных под развитие города Самары.



Результаты и положения исследования докладывались и получили одобрение на следующих конференциях: международная научно-практическая конференция (г. Невинномыск, 2009 год), международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы экономики и права в современных условиях» (г. Пятигорск, 2009 год), международный научно-практический симпозиум «Социально-экономические проблемы жилищного строительства и пути их решения в период выхода из кризиса» (г. Саратов, 2009 год), всероссийская научно-практическая конференция «Стратегическое развитие современной России: проблемы и перспективы» (г. Волгоград, 2009 год), международная научно-практическая конференция «Модернизация экономики и общественное развитие регионов: проблемы и перспективы» (г. Екатеринбург, 2010 год), всероссийская научно-практическая конференция «Экономическое развитие России: институты, инфраструктура, инновации, инвестиции» (г. Иваново, 2010 год), международная научно-практическая конференция «Конкурентный потенциал региона: оценка и эффективность использования» (г. Абакан, 2011 год), международная конференция «Экономика и управление: новые вызовы и перспективы» (г. Тольятти, 2012 год), 2<sup>nd</sup> International scientific conference “European Applied Sciences: modern approaches in scientific researches” (Stuttgart, Germany 2013), международная научно-практическая конференция «Развитие экономических и междотраслевых наук в XXI веке» (г. Новосибирск, 2015 год).

#### **Реализация результатов исследования.**

Практические рекомендации по определению начальной стоимости права на развитие застроенной территории, по оценке эффективности взаимодействия органов власти, по определению экономических эффектов, получаемых каждым из участников, а также предложенный в работе дополнительный этап - контроль со стороны органов власти за реализацией договора на право развития застроенной территории реализованы в деятельности Департамента строительства и архитектуры города Самара.

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 19 печатных работ общим объемом 6,38 авторских печатных листов из них 6 в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России.

**Структура, объем диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений. Текст диссертации изложен на 183 страницах, содержит 20 таблиц, 12 рисунков, 7 приложений. Библиографический список включает 147 наименования.

**Основное содержание работы.** Во введении обоснована актуальность темы, поставлены цели и задачи диссертационной работы, выделены предмет и объект исследования, определены теоретические и методологические основы, обозначена научная новизна, теоретическая и практическая значимость.

**В первой главе «Теоретические аспекты управления развитием застроенных территорий»** проведена систематизация понятийного аппарата, формирующих развитие городских территорий, на уровне муниципалитета, административного района города, комплекса зданий и сооружений, здания или сооружения, изучен отечественный и зарубежный опыт, выявлены проблемы развития застроенных территорий.

**Во второй главе «Анализ состояния управления развитием застроенных территорий»** проведена диагностика функционирования строительного комплекса в Самарском регионе, выделены особенности развития застроенных территорий в городе Самара, рассмотрены существующие методики определения начальной стоимости земельного участка различных субъектов РФ с выделением преимуществ и недостатков каждой из них.

**В третьей главе «Разработка рекомендаций повышения эффективности управления развитием застроенных территорий»** разработана система управления развитием застроенных территорий, предложены и апробированы методика определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории и методические рекомендации, направленные на повышение эффективности управления развитием застроенных территорий.

**В заключении** кратко излагаются основные результаты проведенного диссертационного исследования.

**В приложениях** приведен вспомогательный теоретический материал обусловленный темой исследования и результаты апробаций.

# ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

## 1.1. Сущность понятия «развитие застроенных территорий»

В последнее время направляется недостаточный объем инвестиций на поддержание жилых зданий, а также коммунальной и транспортной инфраструктуры на соответствующем уровне в целях увеличения срока и службы. Несвоевременность проведения работ по реконструкции зданий и сооружений приводит к увеличивающемуся год от года, крайне высокому темпу роста фонда ветхого и аварийного фонда ветхого и аварийного жилья, который становится непригодным для дальнейшей эксплуатации, что нарушает безопасность проживания граждан в таких постройках. Особую значимость и актуальность это имеет для малоэтажных зданий в период индустриального строительства, две трети которых было возведено до 1970 – годов, и одна треть после. Отдельные дома не подвергались ремонту в течение последних 40-50 лет, что приводит к разрушению не только внутреннего инженерного оснащения домов, но и сами дома утрачивают свои основные функциональные свойства, так как большинство несущих конструкций деформировались.

В результате проблема обновления фонда ветхого жилья наиболее остро ощущается для домов первых массовых серий, построенных в 50-60 - е годы прошлого века. Необходимость реконструкции объясняется большим объемом типового жилищного фонда, который составляет примерно 250 млн. кв. метров. Четырех -, пятиэтажные дома первого поколения размещены практически по всей территории страны. В них сосредоточена значительная часть социального жилья, в котором проживает около 15 млн. граждан, подвергающихся возможной ежедневной опасности обрушения ветхих построек <sup>1</sup>.

В России данная проблема, вследствие масштабности имеет важнейшее значение и затрагивает практически все слои населения. В такой же ситуации

---

<sup>1</sup>См.: О реконструкции жилых домов первых массовых серий и домостроительных предприятий при реализации нового этапа Государственной целевой программы «Жилище». Постановление Межведомственного совета по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства от 26.11.1996 №1. Сборник нормативных актов Московской области. – 1996. – № 9.

оказались и другие страны. В связи с этим необходимо решать возникшую проблему комплексно, используя все возможности государства, юридических лиц и населения.

По данным Федеральной службы статистики, по состоянию на 1 января 2015 года в Российской Федерации более 1,5 миллиона многоквартирных домов, в которых проживают 45 миллионов человек, имеют износ от 30 до 65% и требуют проведения капитального ремонта и энергосберегающих мероприятий. Общий объем ветхого и аварийного жилищного фонда в 2014 году достиг 98 миллионов квадратных метров, в том числе ветхого – 71,7 миллиона квадратных метров, аварийного – 26,3 миллиона квадратных метров<sup>2</sup>.

Реализация программ по переселению жителей из ветхого жилья и обеспечение их качественным жильем, отвечающим современным требованиям, затрудняется вследствие недостаточного объема введения в эксплуатацию нового жилищного фонда.

Следует отметить, что при стабильной экономической ситуации в стране возможность возведения новых объектов напрямую зависит от количества свободных площадок под застройку. За время своего существования практически каждый субъект Российской Федерации либо уже исчерпал все свободные территории, либо осталась малая доля земельных ресурсов для целей жилищного строительства, которая, зачастую, занята возводимыми, но незаконченными объектами. Возникает целесообразность вторичного использования застроенных территорий, как правило, занятых ветхими и аварийными постройками, подлежащими сносу или ликвидации. Таким образом, использование застроенных территорий позволяет получить новые свободные площадки, повысить площадь застройки и увеличить показатели ввода нового жилищного фонда.

Недостаточный объем обновления и введения в эксплуатацию нового жилья, нехватка площадок под строительство приводят к значительным затруднениям в области реализации таких национальных проектов, как «Доступное и комфортное жилье гражданам России», а также «Программы переселения граждан из ветхого и аварийного фонда жилья», что способствует увеличению объемов ветхого фонда.

---

<sup>2</sup> См.: Российский статистический ежегодник. 2015. Статистический сборник. – М.: Росстат, 2015. – 720 с.

Одним из возможных решений данной задачи может стать использование застроенных территорий, которые в настоящее время заняты ветхим и аварийным жилищным фондом. Кроме того, реализация национальных проектов напрямую зависит от эффективного развития застроенных территорий, в процессе которого можно решить три важные задачи:

- увеличение объема ввода в эксплуатацию нового жилья;
- снижение численности населения, нуждающегося в переселении;
- снижение объема ветхого и аварийного жилищного фонда.

В свою очередь, реализация национальных проектов способствует увеличению числа переселенных жителей из ветхого и аварийного фонда (Рисунок 1.1).

Достигнуть эффективного развития застроенных территорий, выделенных под строительство, достаточно сложно. Связано это с тем, что данный процесс начал развиваться сравнительно недавно, выявляя, во-первых, несовершенство законодательной базы, а во-вторых, необходимость решения экономических вопросов и организации отдельных этапов формирования и использования застроенных территорий. Застроенная территория – это территория, на которой: либо имеются существующие или строящиеся здания и сооружения; либо намечены к строительству здания и сооружения<sup>3</sup>. Для выявления сущности понятия «управление развитием застроенных территорий», требуется раскрыть содержание каждого термина в отдельности.

В Советском энциклопедическом словаре, управление рассматривается как “элемент, функция ... для поддержания режима деятельности, реализации программы...”<sup>4</sup>. В нашем исследовании управление обеспечивает освоение застроенной территории, т.е. управление ее развитием.

Новый экономический словарь трактует развитие, как “процесс закономерного изменения, перехода из одного состояния в другое, более совершенное: переход от старого качественного состояния к новому, от простого к сложному, от низшего к высшему”<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup><http://webadmin@glossary.ru>

<sup>4</sup> Советский энциклопедический словарь. – М.: Советская энциклопедия, 1980. – 586 с.

<sup>5</sup> Новый экономический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Институт новой экономики, 2006. – 1088 с.

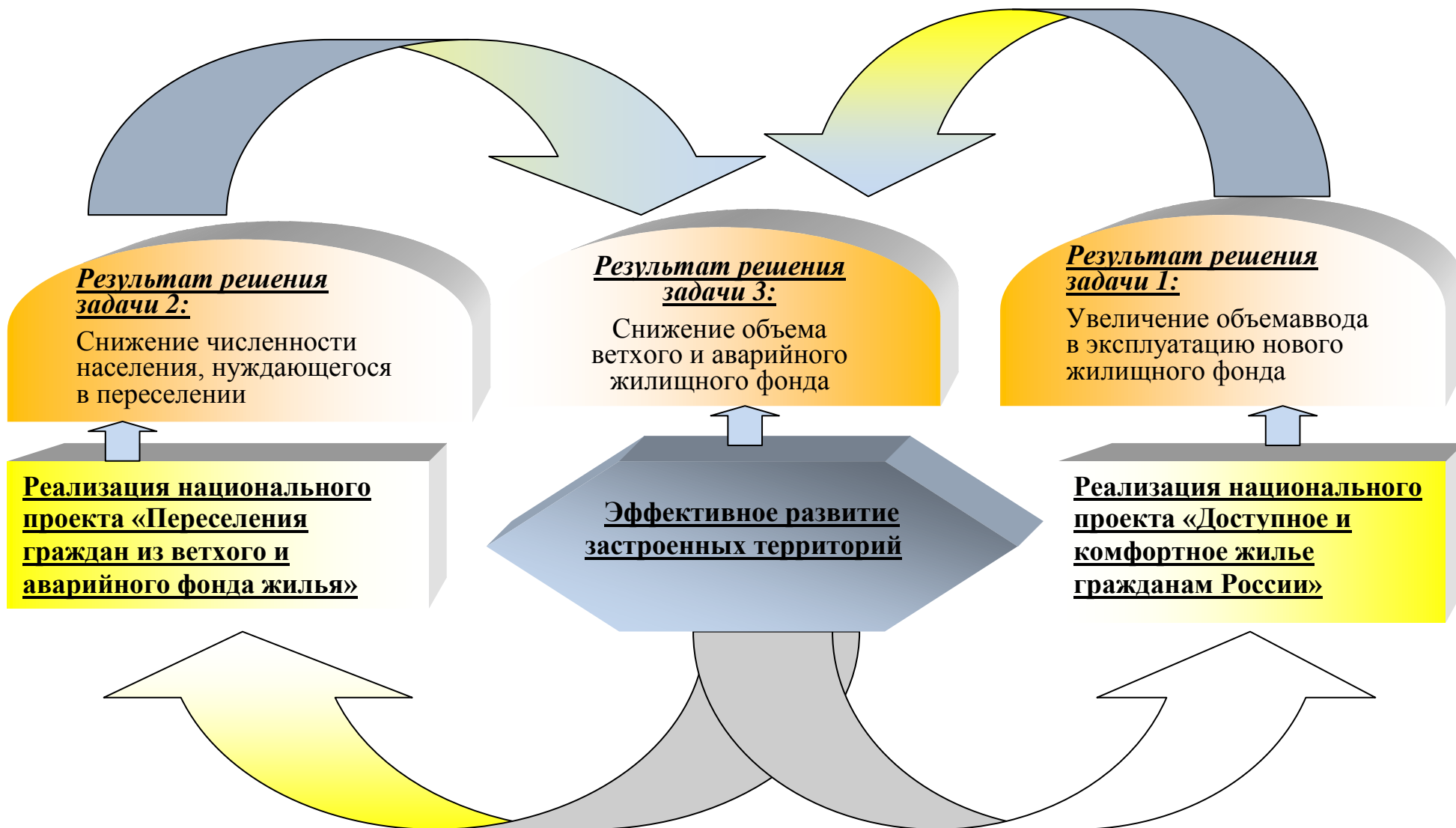


Рисунок 1.1 Схема зависимости реализации национальных проектов от эффективного развития застроенных территорий.

Далее необходимо сформулировать определение понятия «управления развитием застроенных территорий», которое часто используется в нормативно-правовой литературе, во многих трудах экономистов, политических обзорах, но до сих пор не имеет однозначного толкования.

Исследуя проблему вторичного использования территорий, занятых жилыми зданиями, различные авторы используют огромное количество понятий, считающихся синонимами, однако они имеют различные значения. Среди них: реконструкция жилой застройки, обновление жилого фонда, обновление сложившейся застройки, комплексная реконструкция, комплексный капитальный ремонт, санация, реновация жилого фонда, комплексное развитие территорий, развитие застроенных территорий и т.д. Сходство приведенных терминов заключается в том, что все они направлены на улучшение жилищных условий граждан и сохранение исторических особенностей города.

Следует отметить, что порядок «развития застроенных территорий» рассмотрен в Градостроительном Кодексе<sup>6</sup>, значение же самого понятия также не раскрыто.

Массовое строительство жилья осуществлялось в период с 1955 по 1988 г.г., когда, начиная с 1966 г., в эксплуатацию ежегодно вводилось около 100 млн. м<sup>2</sup> полезной жилплощади<sup>7</sup>. Такие понятия, как реконструкция, капитальный ремонт, модернизация практически не использовались, вследствие отсутствия необходимости осуществления данных видов работ для жилищного фонда того времени.

В 1960-1970 г.г. в Германии появляется понятие «бережное обновление», во Франции «реконструкция». В России с начала 1990-х годов, когда территориальные резервы для массового жилищного строительства были практически исчерпаны, особую значимость приобрела реконструкция пятиэтажного ветхого жилого фонда.

---

<sup>6</sup>См.: Градостроительный Кодекс Российской Федерации: [федер.закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. по состоянию на 22 фев. 2013 г.]. – М.: Омега-Л, [2013]. – 140, [1] с.; 32 см. – 2500 экз. – 978-5-370-02967-7.

<sup>7</sup>См.: Большая советская энциклопедия. Гл. ред. 1-7 тт. - С.И. Вавилов, 8-51 тт. - Б.А. Введенский. 2-е изд. – Т. 1-51. М., «Большая сов.энциклопедия», 1949-58. 300000 экз. (Алфавитный указатель в 2 кн.). – Т. 16. Железо - Земли. – 1952. – 672 с.

Об этом свидетельствуют принимаемые Правительством государственные программы «О реконструкции домов первых массовых серий» (Постановление Межведомственного совета по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства №1 от 26.11.1996 «О реконструкции жилых домов первых массовых серий и домостроительных предприятий при реализации нового этапа Государственной целевой программы «Жилище», Постановление Правительства МО от 19.01.1998 №1/1 «О государственной программе Московской области «Реконструкция жилых домов первых массовых серий», Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2000 №4 «О Региональной программе реконструкции жилых домов первых массовых серий в Санкт-Петербурге»). Появляются и активно применяются термины: капитальный ремонт, реконструкция, модернизация. С 2000 г. по мере перехода от индивидуального строительства к комплексному освоению территорий, а также увеличению жилья массовых серий с высокой степенью износа, возникают следующие понятия: комплексная реконструкция, комплексное обновление, комплексное развитие территорий.

Проведенный автором обзор понятий, сформированных учеными, специалистами и представителями органов власти, представленный в таблице 1.1, свидетельствует о том, что отсутствует общий взгляд не только на содержание понятия «развитие застроенных территорий», но даже на входящие в состав виды работ.

Грабовый П.Г. и Харитонов В.А., объединяют комплексную реконструкцию и обновление жилой застройки<sup>8</sup>.

Из определения «комплексное развитие территорий», которое представил Большаков П.С.<sup>9</sup> видно, что развитие застроенной территории является одним из его направлений.

---

<sup>8</sup>См.:П.Г.Грабовый, В.А.Харитонов. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. / Под ред. П.Г.Грабового и В.А.Харитоновой. –Спб.: – АСБ и "РЕАЛПРОЕКТ", 2006 г. – 624 с.

<sup>9</sup>См.:Большаков, П.С. Формирование организационного механизма комплексного развития городских территорий на основе государственно-частного партнерства: дис. ...канд. эк. наук: 08.00.05 / Большаков Павел Сергеевич. – Спб., 2009. – 122 с.



Таблица 1.1

## Обзор понятийного аппарата, используемого в процессе преобразования городских территорий

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
1	Реконструкция	Толковый словарь русского языка, Ожегов С.И., 1992 год	1) Коренное переустройство, организация чего-нибудь на новых основах. 2) Восстановление чего-нибудь по сохранившимся остаткам, описаниям.	
2	Реконструкция	Большой энциклопедический словарь, 1997 год	1) Коренное переустройство, перестройка чего-либо с целью улучшения, усовершенствования (например, реконструкция предприятий, реконструкция города). 2) Восстановление первоначального вида, облика чего-либо по остаткам или письменным источникам (например, реконструкция памятника архитектуры).	
3	Реконструкция	Большой экономический словарь А.Б. Борисов, 2010 год	Переустройство существующих цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономического уровня на основе достижений научно-технического прогресса и осуществляемое по комплексному проекту на реконструкцию предприятия в целом и в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции, в основном без увеличения численности работающих при одновременном улучшении условий их труда и охраны окружающей среды.	
4	Реконструкция	А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев, 2008 год	Восстановление эксплуатационных показателей и усиление несущих элементов здания.	

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
5	Реконструкция	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов (Франция), 1960-1970 годы	Снос и замена существующей застройки новой.	Синонимы: обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация. Во Франции взрывали старые дома и строили новые.
6	Реконструкция	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, (Россия), 1960-1970 годы	Снос и замена существующей застройки новой.	Синонимы: обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация.
7	Реконструкция здания	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, 2006 год	Изменение объемно-планировочной структуры здания, а также его конструктивно-технических решений с целью устранения морального и физического износа.	Синонимы: обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация.
8	Реконструкция здания	А.Л. Шагин, 1991 год	Переустройство с целью частичного или полного изменения функционального назначения, установки нового эффективного оборудования, улучшения застройки территорий, приведения в соответствие с возросшими нормативными требованиями.	
9	Реконструкция и капитальный ремонт	В.Л. Вольфсон, В.А. Ильяшенко, Р.Г. Комиссарчик, 2004 год	Обеспечение сохранности основных фондов непродуцированной сферы, предотвращение их преждевременного выбытия, восстановление и улучшение их потребительских качеств, а также повышение комфортности.	Синоним: капитальный ремонт.

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
10	Реконструкция жилого дома	Л.В. Хихлуха, к.т.н., профессор А.Н. Спивак, инж. Б.С. Платонов, арх. И.Л. Хихлуха, 2007 год	Комплекс финансовых, организационно-технических мероприятий и строительных работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилого дома (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади дома) или его первоначального функционального назначения, осуществляемых в целях улучшения условий проживания и приведения эксплуатационных показателей жилого дома к уровню современных требований.	
11	Реконструкция здания	В.И. Травин, 2002 год	Включает в себя ряд мероприятий по переустройству их объемно-планировочного и конструктивного решения: перепланировка помещений, усиление, частичную разборку или замену конструкций, надстройку, пристройку, улучшение состояния фасадов здания, формирование современных интерьеров.	
12	Реконструкция застройки	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, 2006 год	Изменение планировочной структуры территорий с целью повышения эффективности ее функционирования.	Синонимы: обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация.
13	Комплексная реконструкция	Г.У. Козачун и Н.С.Катянова, 2004 год	Осуществляется без изменения показателей использования территории или увеличения жилого фонда реконструируемой территории, либо за счет реконструкции и модернизации существующего жилого фонда путем надстройки этажей, жилых домов на свободной территории.	
14	Комплексная реконструкция	Хайкин В.Г., 2007 год	Решение вопросов социального аспекта (потребность и пожелания жителей реконструируемых территорий), в отношении инженерии, транспорта, экологии, природоохранных мероприятий, сохранение исторически ценных строений и т.д.	Синоним: развитие застроенной территории.

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
15	Комплексная реконструкция	Л.В. Хихлуха, к.т.н., профессор А.Н. Спивак, инж. Б.С. Платонов, арх. И.Л. Хихлуха, 2007 год	Совокупность работ и мероприятий, осуществляемых для повышения условий жизни населения в домах, на территории городов, посёлков городского типа, сельских населённых мест, курортов и мест массового отдыха. Включает работы по реконструкции зданий, дорог; головных инженерных сооружений и коммунальных сетей водоснабжения, канализации, энергоснабжения; отдельные мероприятия по озеленению, улучшению микроклимата, оздоровлению и охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоёмов и почвы, санитарной очистке, снижению уровня городского шума, уменьшению возможности уличного травматизма.	
16	Комплексная реконструкция	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, 2006 год	Снос и замена ветхих зданий современными, реконструкция жилых домов первых массовых серий, затем кварталов и микрорайонов крупнопанельных домов, уплотнение промышленной застройки, модернизация объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов социального назначения, восстановление природных компонентов городской среды.	Синонимы: обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация.
17	Комплексная реконструкция	В. Гладков, 2003 год	Комплексная реконструкция района содержит следующие составляющие: - реконструкция существующей жилой застройки со значительным увеличением жилой площади и продлением срока службы домов на долгие годы, повышением физического и морального состояния их в соответствии с ныне действующими градостроительными нормативами; - строительство гаражей для полного удовлетворения потребности в них; - благоустройство территории в целом, сооружение объектов соцкультбыта, торговли, детских площадок, озеленение.	

## Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
18	Комплексная реконструкция	М.А. Мигалина, 2006 год	Включает в себя проведение капитального ремонта, модернизацию, снос и новое строительство.	
19	Комплексная реконструкция	Постановление Правительства Москвы "от 06.07.1999 N 608, 1999 год	Включают в себя: капитальный ремонт, модернизацию, реконструкцию и реновацию.	
20	Комплексная реконструкция сложившихся районов	Госкомитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, ЦНИ и ПИМУ по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов, Москва, 1984 год	Процесс переустройства городской среды, содержание и продолжительность которого определяются взаимосвязанными действиями по проектированию, планированию и проведению реконструктивных мероприятий.	
21	Комплексное освоение территории	Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.06.2012), ст.30.2, 2001 год	Включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.	

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
22	Обновление жилищного фонда	В.Г. Хайкин, 2007 год	Особый вид градостроительной, организационной, экономической и социальной деятельности, направленной на коренное изменение существующей и создание принципиально новой многофункциональной и полноценной городской среды, отвечающей современным нормам и требованиям, органически соединяющей исторически ценное с перспективными требованиями к новой городской застройке.	Синонимы: комплексное развитие территорий, развитие застроенной территории.
23	Комплексное развитие территории	П.С. Большаков, 2009 год	Комплекс мероприятий по формированию территорий, созданию инфраструктуры и объектов капитального строительства, осуществляемый юридическими, физическими лицами, органами государственной власти и направленный на качественное преобразование застроенных и свободных от застройки городских территорий в целях их наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом социальных функций, обеспечивающих устойчивое развитие городских территорий.	
24	Капитальный ремонт	С.А. Ситдинов, 2008 год	Во-первых,- технико-технологический процесс по простому воспроизводству жилищного фонда, который в современных условиях, как правило, должен проводиться с элементами модернизации, во-вторых совокупность организационно-экономических отношений и связей по реализации технико-технологических мероприятий, направленных на сохранение и поддержание функциональных качеств жилищного фонда, а также на расширение функциональных качеств жилья путем проведения его модернизации.	
25	Капитальный ремонт здания	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, 2006 год	Комплекс мероприятий по устранению физического и морального износа конструктивных элементов и инженерных систем.	

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
26	Капитальный ремонт	Л.В. Хихлуха, к.т.н., профессор А.Н. Спивак, инж. Б.С. Платонов, арх. И.Л. Хихлуха, 2007 год	Проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.	
27	Капитальный ремонт	Толковый словарь русского языка, Ожегов С.И., 1992 год	Полный ремонт, с разборкой, с заменой всех изношенных частей.	
28	Модернизация здания	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, 2006 год	Усовершенствование архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений с целью повышения комфортности нахождения (проживания) людей без изменения его объема и функционального назначения.	
29	Модернизация	Л.В. Хихлуха, к.т.н., профессор А.Н. Спивак, инж. Б.С. Платонов, арх. И.Л. Хихлуха, 2007 год	(франц. modernisation, от moderne - новейший, современный) комплекс мероприятий по капитальному ремонту в целях улучшения состояния здания в соответствии с новейшими, современными требованиями и нормами, при сохранении или изменении его функционального назначения.	
30	Модернизация	Большой энциклопедический словарь, 1997 год	Изменение, усовершенствование, отвечающее современным требованиям, вкусам, например, модернизация оборудования.	

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
31	Модернизация	Большой экономический словарь А.Б. Борисов, 2010 год	Проведение работ по замене оборудования или отдельных узлов на новые и более эффективные. Как правило, вызвано моральным износом оборудования. Задачей проведения работ по модернизации является продление срока эксплуатации актива, повышение качества или количества готовой продукции, снижение расходов на обслуживание актива.	
32	Модернизировать	Толковый словарь русского языка, Ожегов С.И., 1992 год	Вводя усовершенствования, сделать (делать) отвечающим современным требованиям.	
33	Реновация	Большой энциклопедический словарь, 1997 год	Частичный или полный снос жилищного фонда (здания) с последующей подготовкой территории (участка) для нового строительства на высвобождаемой территории.	Синонимы: обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация.
34	Редевелопмент	О.Э. Туфлина, 2009 год	Преобразование функционирующего объекта недвижимости, с целью более эффективного его использования, в результате которого производится качественно новый товар, обладающий большей рыночной стоимостью, за счет привлечения различных источников финансирования.	
35	Реновация	О.Б. Хохлов, 2006 год	Процесс замещения восстановления выбывших в результате морального и физического износа элементов жилищного фонда (жилых зданий и их частей) новыми элементами или объектами.	



Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
36	Реновация жилищного фонда	О.Б. Хохлов, 2006 год	Включает последовательность преобразований – методов реновации: капремонт, модернизацию, реставрацию, реконструкцию, снос зданий и возведение новых объектов.	
37	Реновация	Постановление Правительства Москвы от 21 января 2003г. № 28-ПП, 2003 год	Замена не подлежащего сохранению жилищного фонда путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории.	
38	Реновация	Большой энциклопедический словарь, 1997 год	Экономический процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа средств производства.	
39	Реновация	Большой экономический словарь А.Б. Борисов, 2010г.	Замена изношенных основных фондов новыми.	
40	Реновация	Большой политехнический словарь, 2004 год	Процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа производственных основных фондов новыми – необходимое условие простого воспроизводства.	
41	Реновация	Толковый словарь Кузнецова, 1998 год	Экономический процесс обновления, замещения выбывающих в результате физического и морального износа элементов основных производственных фондов новыми.	

Продолжение таблицы 1.1

№ п/п	Термин	Автор, источник, год	Содержание	Примечание
42	Реставрация	Толковый словарь русского языка, Ожегов С.И., 1992 год	Восстановление обветшалых или разрушенных памятников старины, искусства в прежнем, первоначальном виде.	
43	Реставрация	Большой энциклопедический словарь, 1997 год	Восстановление чего-либо в первоначальном (или близком к первоначальному) виде (например, архитектурных памятников, произведений искусства).	
44	Реставрация	Большой экономический словарь А.Б. Борисов, 2010 год	Восстановление в первоначальном виде: 1) произведений искусства, пострадавших от времени; 2) общественно-политического строя или правящей династии.	
45	Бережное обновление	П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, (Германия), 1970 год	Определения нет	Перестройка, переустройство, переделка, переоборудование, обновление, модернизация, реновация, реабилитация, ревитализация, реанимация, регенерация, трансформация, санация, употребление данного термина в Германии

Автор диссертационного исследования поддерживает данное мнение – комплексное развитие территорий включает действия, направленные на преобразование как свободных, так и застроенных площадок.

Хайкин В.Г. считает, что развитие застроенной территории и комплексная реконструкция – синонимы, также как комплексное развитие застроенных территорий и обновление жилищного фонда, т. е. развитие застроенных территорий, комплексная реконструкция и обновление жилищного фонда это одно и то же<sup>10</sup>. Причем, процесс обновления включает: реконструкцию и модернизацию существующего фонда и новое строительство на месте сноса непригодного жилья. Мигалина М.А., в своем исследовании, в состав работ по проведению комплексной реконструкции включает: проведение капитального ремонта, модернизацию, снос и новое строительство<sup>11</sup>. В соответствии с постановлением Правительства Москвы "О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года" №608–ПП от 06.07.1999 г. в комплексную реконструкцию включают: капитальный ремонт, модернизацию, реконструкцию и реновацию<sup>12</sup>. В то же время, академик Л.В. Хихлуха, к.т.н., профессор А.Н. Спивак, инж. Б.С. Платонов, арх. И.Л. Хихлуха в работе<sup>13</sup> считают, что комплексная реконструкция это – реконструкция зданий, дорог, инженерных сооружений и коммунальных сетей, отдельные мероприятия по озеленению, улучшению микроклимата, оздоровлению и охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоёмов и почвы, санитарной очистке, снижению уровня городского шума, уменьшению возможности уличного травматизма.

---

<sup>10</sup>См.: Хайкин, В.Г. Методология формирования производственного потенциала при реконструкции и обновлении сложившейся застройки крупного города: дис. ...док.тех.наук: 18.00.04 / Хайкин Владимир Григорьевич. – М., 2007. – 169 с.

<sup>11</sup>См.: Мигалина, М.А. Математическое моделирование и оптимизация программы реконструкции жилищного фонда мегаполиса :Автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.13 / Мигалина Маргарита Александровна – М., 2006. – 24 с.

<sup>12</sup>См.:О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года. Постановление Правительства Москвы от 06.07.1999 N 608. Сборник нормативных актов Московской области. – 1999. – № 8.

<sup>13</sup>См.: СТО РААСН 01-2007. Методическое пособие Реконструкция и модернизация жилищного фонда. Авт.колл.: Л.В. Хихлуха, А.Н. Спивак, Б.С. Платонов, И.Л. Хихлуха. – М.: Росиздат, 2007. – 358 с.

Г.У. Козачун и Н.С. Катянова указывают на то, что «комплексная реконструкция» территории жилой застройки городов осуществляется без изменения показателей использования территории или увеличения жилого фонда реконструируемой территории, либо за счет реконструкции и модернизации существующего жилого фонда путем надстройки этажей жилых домов на свободной территории<sup>14</sup>. В. Гладков придерживается противоположного мнения<sup>15</sup>.

По мнению Н. Янус, реновация и развитие застроенных территорий синонимы<sup>16</sup>. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21 января 2003г. № 28–ПП реновация жилищного фонда – это замена, не подлежащего сохранению жилищного фонда, путем его сноса и капитального жилищного строительства на высвобождаемой территории<sup>17</sup>.

В результате проведенного исследования терминов, характеризующих процесс преобразования городской среды, и анализа их содержания в работе предлагается следующее авторское определение понятия «развития застроенных территорий».

Развитие застроенных территорий – это процесс управления качественными изменениями для увеличения объема жилищного фонда, сохранения архитектурно-планировочного облика и историко-культурного наследия города, совершенствования инженерно-инфраструктурных систем и улучшения экологического состояния городской среды.

---

<sup>14</sup>См.: Козачун, Г.У, Катянова Н.С. Планировка и застройка территорий //Экономика строительства № 5/2004. – 87 с.

<sup>15</sup>См.: Гладков В. Комплексная реконструкция жилой застройки //Российская строительная сеть. №6-2003. – 69 с.

<sup>16</sup>См.:Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге. Закон Санкт-Петербурга от 6 мая 2008 №238-39. Сборник нормативных актов Санкт-Петербурга. – 2008. - № 12.

<sup>17</sup>См.:О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки начиная с 2003 года и основных объемных показателей на 2003-2004 годы. Постановление Правительства Москвы от 21.01 2003 № 28-ПП. Сборник нормативных актов Московской области. – 2003. – № 3.

В настоящее время усложняется решение проблемы обеспеченности населения доступным и комфортным жильем вследствие ограниченности земельных ресурсов по всем административным единицам, входящим в состав Российской Федерации. В связи с этим, возникает острая необходимость совершенствования процесса управления развитием застроенных территорий и комплексного освоения городских свободных площадок под застройку посредством формирования эффективно функционирующей организационной системы управления развитием застроенных территорий.

## **1.2. Отечественный и зарубежный опыт управления развитием застроенных территорий**

Целью развития застроенных территорий является обновление устаревшего фонда, инженерной инфраструктуры, благоустройство прилегающей территории и обеспечение ее объектами социально-культурного назначения. Возведение заданного объема жилья должно осуществляться в соответствии с потребностями населения и распределяться между физическими лицами, согласно нормативно-правовой законодательной базе, регулирующей правоотношения в области строительства. Это позволит повысить градостроительный, социальный, экономический уровень территорий городского округа.

Управление развитием застроенных территорий в крупных городах представляет собой особый уровень управленческих задач со стороны органов местного самоуправления по комплексному взаимодействию всех его участников с целью получения максимального экономического эффекта. Достигнуть оптимального сочетания интересов возможно только с помощью эффективно функционирующей организационной системы управления развитием застроенных территорий.

В таких европейских странах, как Германия, Великобритания, Франция, Чехия и др. проблема ветхого жилья решается посредством проведения реконструкции и модернизации существующего фонда посредством использования оптимальных объемно-планировочных решений. Причем, необходимо учитывать, что важным составляющим элементом в градостроительных преобразованиях является

взаимодействие государства с населением. Интересным является зарубежный опыт в отношении источников финансирования и процесса организации использования и преобразования градостроительной структуры.

При проведении реконструкции во Франции применяют способы, которые позволяют увеличить площадь каждой квартиры дома, причем как путем расширения самого фасада, пристроек, так и сокращения общего числа квартир.

В социальной организации важным элементом при реконструкции является взаимодействие органов власти с населением и согласование с ними принимаемых решений<sup>8</sup>. Если реконструкция жилья проводилась без отселения, то в финансировании участвовали как жильцы (50%), так и муниципалитет (50%)<sup>18</sup>.

В процессе реконструкции Национальное агентство играет координирующую роль. Финансирование, исследовательские, проектные работы выполняют юридические лица.

Документом, который выступает основанием для нового строительства, является план землепользования, в котором указывается плотность застройки и требования к развитию. В Российской Федерации в настоящее время аналогичным документом является проект планировки территории с расчетными показателями, который является необходимым условием принятия решения о развитии застроенной территории.

В Чехии при реконструкции домов первых массовых серий отходят от монофункциональности жилых домов путем изменения объемно-планировочных решений, особом подходе к функциональному назначению последних и первых этажей. Так, квартиры первого этажа предназначаются для инвалидов, молодежи, где устраивают отдельные входы с улицы<sup>19</sup>.

В Германии реконструкцию жилищного фонда осуществляют в рамках комплексных градостроительных мероприятий по санированию отдельных

---

<sup>18</sup>См.: П.Г.Грабовый, В.А.Харитонов. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. / Под ред. П.Г.Грабового и В.А.Харитонов. –Спб.: – АСБ и "РЕАЛПРОЕКТ", 2006 г. – 624 с.

<sup>19</sup>См.: Митасов, В.М. Еще раз о реконструкции. Состояние жилищного фонда Новосибирска // Архитектура и строительство в Сибири. – 2010. – №14. С 5-25.

городских образований, основываясь на законодательной базе государства в области строительства. Реконструкция осуществляется в три этапа:

I этап. Проведение подготовительных исследований и утверждение Бундестагом границ реконструируемой территории.

II этап. Определение социального плана, который может измениться после внесения корректировок. Бундестаг предоставляет информацию населению о планируемых работах, тем самым определяя границы и способы проведения реконструкции. На данном этапе происходит обсуждение предстоящей реконструкции с владельцами, арендаторами участков, жителями района и землепользователями. Цель социального плана - смягчение негативных последствий реконструкции для населения.

III этап. Осуществление реализации мероприятий посредством проведения следующих видов работ в виде:

– реорганизации землевладений на реконструируемой территории, включая отчуждение, закупку, изменение границ участков, передача их новым владельцам, заинтересованным в проведении реконструируемых мероприятий, путем сдачи в аренду или продажи;

– организации переселения жителей и вывод предприятий за счет централизованных фондов города;

– сноса зданий и подготовка территории к строительству.

– организации нового строительства за счет землевладельцев;

– модернизации сложившейся застройки, также осуществляемая землевладельцами.

В основные задачи администрации входит: оказывать необходимую помощь застройщикам; выполнять посреднические функции между инвесторами и застройщиками; координировать действия и контроль точности их исполнения.

По действующему законодательству в Германии район, в котором осуществляется реконструкция, с момента принятия решения о реконструкции обеспечивается централизованным финансированием. Тем самым, реконструкция и

модернизация пятиэтажных панельных жилых домов проводится за счет средств федерального бюджета в полном объеме.

В Германии используется опыт создания и организации различного рода зимних садов, палисадников при жилом доме, что повышает его потребительскую ценность, а также снижает негативные последствия высокотехнологичного развития города, что улучшает экологическое состояние городской среды и уровень комфортности жилья<sup>20</sup>.

Все мероприятия реализуются в комплексе с программой по энергосбережению путем использования новых строительных материалов, технологий.<sup>21</sup>

В настоящее время в России активно проводят исследования в области энергосберегающих строительных материалов и технологий, проводят переговоры с Германией с целью изучения и получения опыта, и возможности применения в наших климатических условиях.

Восточная Германия успешно реализовала идею обновления жилищного фонда, проведя модернизацию крупнопанельных домов массовых серий. К решению данной задачи привлекали лучших технологов, архитекторов и строителей.

В Германии санация крупнопанельных зданий и новое строительство осуществлялось в большинстве случаев за счет государственного финансирования с дотациями в форме налоговых льгот и других субвенций, которые способствовали проведению работ.

С 1990 по 2004 годы только в Берлине модернизировано и санировано 650 тыс. квартир, в том числе 240 тыс. квартир, что составляет 80%– в крупнопанельных домах<sup>22</sup>. Сейчас отмечают даже некоторый избыток жилых площадей, поскольку помимо реконструкции старого фонда идет новое строительство. С 1990 года

---

<sup>20</sup>См.: П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. / Под ред. П.Г. Грабового и В.А. Харитоновой. – СПб.: – АСБ и "РЕАЛПРОЕКТ", 2006 г. – 624 с.

<sup>21</sup> Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.

<sup>19</sup>См.: Погорельцева, Т. Энергосберегающие технологии. Опыт Германии // Недвижимость & Цены. – 2006. – №14. С. 10 – 18.



возведено более миллиона квартир площадью от 40 кв. м. За период до 2009-го снесено 50 тыс. квартир. Причем немецкая хозяйственность проявляется и в том, что панельные конструкции разбираемых зданий вторично используют для сооружения малоэтажного жилья. Кроме того, успешно применяется технология рециклинга – переработки старого бетона<sup>23</sup>.

В процессе проведения санации зданий осуществляют утепление фасадов, уплотнение стыков плит, проведение теплоизоляции балконов, замену окон. Выполнение данных работ помогают модернизировать дом, однако возникают и технические проблемы. Замена обычных окон на пластиковые могла приводить к скапливанию влаги в помещении. С такой проблемой технологи справились, используя специальное устройство, которое устанавливали на раме окна, которое обеспечивало постоянную циркуляцию воздуха в квартире. В настоящее время все стеклопакеты имеют такую конструкцию.

Как показывает опыт Германии, санацию можно проводить без отселения жителей. В рамках отдельной квартиры весь объем работ занимает пять дней. При обычной санации расходы составляют 275–700 евро на 1 кв. м площади, при санации, модернизации и функциональной перестройке – 800–1300 евро на 1 кв. м.<sup>19</sup>

В городах Соединенных Штатах Америки, которые расположены на Западном побережье, наблюдались значительные успехи в проведении градостроительной политики с участием населения и распределением функций архитектурного контроля на местный уровень.

Основными этапами подготовки градостроительных проектов развития городских территорий являются следующие.

Первый этап. Выявляют проблемы развития территории по инициативе органов местного самоуправления или наиболее ответственных людей администрации. Проводят swot-анализ, на основании которого собирают и систематизируют проблемные вопросы для проведения дискуссии.

---

<sup>23</sup>См.: Погорельцева, Т. Энергосберегающие технологии. Опыт Германии // Недвижимость & Цены. – 2006. – №14. С. 10 – 18.

Второй этап. Формируют группы представителей общественности из всех слоев населения и проводят публичные слушания.

Третий этап. Составляют основные положения по результатам обсуждения порядка развития территорий и включают их в Программу градостроительного развития. Проводят стратегическое планирование на основании целей развития территорий и аналитической информации, осуществляют постановку задач для проектной стадии.

Четвертый этап. Проводят рекламно-информационную кампанию в целях вовлечения широких слоев населения в активную поддержку разработанного проекта развития территорий.

В городском управлении Италии, Великобритании, Норвегии разработаны хорошо зарекомендовавшие себя методы участия населения в процессе планирования. Кроме Городских советов, необходимо иметь еще Местные исполнительные советы, члены которых входят и в Городской совет. В Местные Советы передается решение Центрального совета с целью публичного обсуждения, после чего данное решение принимается к исполнению. Указанная система 25 лет обеспечивает хорошую эффективность реализации градостроительных программ.

До 1980 года в Великобритании финансирование нового строительства и модернизации существующего жилого фонда осуществлялось органами местного самоуправления за счет налогов, государственных займов, полученных ссуд на открытом рынке, продажи земли и др. источников поступлений. После исчерпания средств, было принято решение об активизации развития городов с использованием частного капитала. В настоящее время основное требование законодательства для нового строительства – получение планировочного разрешения (отвода земли). Рассмотрение заявок на отвод земли производится на основании Планов развития, в которых определена градостроительная стратегия для каждого участка городской территории. С 1986 года отвод земельного участка может предусматривать не один, а несколько видов использования<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup>См.: Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.

Законодательство Великобритании с 1988 года предусматривает, что любые предложения по развитию города должны быть опубликованы в местной прессе и могут быть обжалованы в течение 20 дней. Члены общественных организаций и частные лица могут выразить свои пожелания относительно намечаемого строительства на начальных стадиях формирования структурных и локальных планов. Местные власти обеспечивают публичное освещение предложений<sup>25</sup>.

В Великобритании осуществляю разработку структурных и локальных планов с целью развития каждой территории. В структурном плане закладываются условия для маркетинга и социальной адаптации программы градостроительного развития. Локальный план содержит подробное руководство по застройке территории на 10 лет и подготавливается местными органами власти, который должен в целом соответствовать основным направлениям структурных планов на эти территории. В Лондоне вместо локальных планов используют сводные планы развития, первый раздел которого включает основные положения структурного плана, а второй раздел – разработку на уровне локального плана, что дает возможность перейти от стратегического планирования к тактическому уровню принятия решения об отводе земли и началу архитектурного планирования.

Локальные, структурные, сводные планы разрабатываются для каждого города, района, муниципального округа и являются составной частью градостроительного контроля, а также средством координации потребностей в строительстве, определяют развитие инфраструктуры и охрану памятников архитектуры.

При развитии комплексной жилой застройки в Великобритании и Норвегии создавались корпорации развития городов, которая являлась административной единицей и в то же время коммерческим предприятием, которому были даны значительные полномочия в развитии выделенной территории.

---

<sup>25</sup>См.: Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.

Такие корпорации имели право строить любые объекты в рамках согласованного плана, но были обязаны построить и культурно-общественные объекты, используя средства, получаемые из правительственных субсидий и от продажи земельных участков. Также корпорации имели право:

- на отвод земельного участка;
- контроль строительной деятельности независимо от местных властей;
- передачу и продажу участков.

Финансирование инженерной инфраструктуры, отчуждения земли и других общественно необходимых работ производилось за счет целевых инвестиционных источников центрального правительства.

Корпорации развития городов работали достаточно эффективно, однако существовали и определенные проблемы: слабая связь с местной властью и общественностью, которые были решены за счет введения новых процедур.

Опыт Великобритании был применен в Российской Федерации в 1994 году. На основе соглашения (партнерства) между Префектурой Центрального административного округа и Корпорацией по развитию территории была создана Корпорация развития территории «Якиманка». Составленная Программа ее деятельности была нацелена на комплексный подход к решению проблем градостроительного развития на обширной территории г. Москвы.

Правительством г. Москвы были утверждены три документа по вопросу планирования и концептуального проектирования (парцелляция территорий на основе восстановления домовладений, карта функционального зонирования, архитектурно-градостроительная концепция), получившие статус Временной инструкции или Локальные градостроительные рекомендации<sup>26</sup>.

В Российской Федерации данный опыт был неудачным, так как у корпорации не хватало определенных полномочий, поэтому представляли собой лишь совещательный голос по сравнению с полномочиями корпорациями в Великобритании.

---

<sup>26</sup>См.: Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.

Позднее в Российской Федерации были созданы жилищные ассоциации, которые представляли собой неправительственные некоммерческие организации, создаваемые по инициативе города или самих жителей и получавшие в свое распоряжение землю. Для преобразования полученной земли ассоциации должны были самостоятельно найти источники финансирования под гарантии государственных централизованных фондов.

В 1997 году в России создаются Городские управляющие компании, имеющие такие же права как Корпорации в Великобритании. Однако такие условия определяются для территориальных единиц с особым статусом (зоны жесткого регулирования, обеспечивающие охрану объектов градостроительного наследия и приоритетного развития, по которым предусматривается упрощенное согласование проектной документации), а не для отдельной развиваемой территории, как в Великобритании<sup>27</sup>.

В корпорациях развития городов, которые создавались в Великобритании существовал важный недостаток – получение прибыли и, что в результате делало не качественными архитектурные решения, которые проявлялись в процессе эксплуатации здания по истечении определенного срока времени. В результате снижается качество городской среды и делает население недовольным.

При обновлении жилой застройки и проведения нового строительства в Великобритании стали использовать метод упрощенных планировочных зон (в России это – зоны приоритетного развития), которые доказали высокую оперативность достижения градостроительных задач без снижения качества проектирования и, как следствие, ущерба для окружающей среды.

В России, в качестве локального плана, используемого в Великобритании, существуют Программы стратегического развития, которые разрабатываются для отдельного субъекта с периодом действия на 8-25 лет.

---

<sup>27</sup>См.: Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.

По данным Министерства Экономического Развития Территорий Российской Федерации на лето 2013 года стратегии социально-экономического развития имели 37 субъектов федерации. Значительная часть стратегий охватывает горизонты от 8 до 12 лет, хотя ряд из них рассчитан на более длительный период – до 20-25 лет:

1. В Центральном федеральном округе из 18 субъектов стратегии имеют Воронежская, Липецкая, Тамбовская, Тверская, Ярославская области;
2. В Северо-западном федеральном округе из 11 субъектов стратегии разработали Республика Коми, Вологодская, Калининградская, Мурманская области;
3. В Южном федеральном округе из 13 субъектов стратегии имеются у Чеченской республики, Краснодарского края, Астраханской и Ростовской области;
4. В Приволжском федеральном округе стратегиями вооружились 5 субъектов, в Уральском федеральном округе – 3, в Сибирском федеральном округе – 4, в Дальневосточном – 3.<sup>28</sup>

По состоянию на 2014 год в Центральном федеральном округе разработана общая стратегия социально-экономического развития, в ее состав вошли все 18 субъектов, каждый из которых имеет свою утвержденную стратегию. Северо-Западный федеральный округ также имеет общую стратегию социально-экономического развития, входящие в состав 11 субъектов каждый из которых имеет свою стратегию, однако в Астраханской области стратегия была утверждена в ноябре 2014 года, в Ямало-Ненецком округе в декабре 2014 года, в республике Карелия в июне 2013 года. В Южном Федеральном округе и Приволжском федеральном округе наблюдается такая же ситуация как в Центральном федеральном округе.

Однако в указанных Программах не освещаются потребности в строительстве, развития инфраструктуры, охране памятников архитектуры, что характерно Великобритании. Их можно увидеть только в Адресных программах, формируемых для отдельного городского округа.

---

<sup>28</sup>См.: Регионы России 2014 г. Статистический ежегодник / Ред.колл.: М. Гохберг, Б.А. Барганджия, М.И. Гельвановский, И.П. Горячева, В.Б. Житков. – Росстат. – 612 с.

В скандинавских странах часто используется пристройка малых объемов (санитарно-технических блоков совместно с саунами, остекленных лоджий, балконов и других пристроек)<sup>29</sup>.

Интересен опыт Беларуси по решению проблемы комплексной реконструкции.

В Беларуси проблема комплексной реконструкции массовой жилой застройки решается методом вторичной застройки территорий. Этот метод учитывает то обстоятельство, что нормативы плотности жилищного фонда, на основе которых были возведены микрорайоны массовой застройки 1960–1970-х годов, претерпели изменения.

Современные нормативные акты позволяют вести на сложившихся территориях дополнительно новое строительство, увеличивая при этом этажность и ширину корпусов существующих зданий. Таким образом, повышается эффективность использования сложившейся территории и одновременно совершенствуется система общественного обслуживания, пространственные связи, архитектурно-планировочные решения.

Существуют две схемы организации работ по вторичной застройке квартала. Обе они предусматривают строительство пилотных жилых домов, предназначенных для временного проживания жильцов, отселяемых из зданий, подлежащих реконструкции.

Первая схема. После реконструкции каждый жилец возвращается в свой дом, свою капитально отремонтированную (реконструированную) квартиру, а надстроенная часть здания реализуется (при строительстве за счет кредитов) либо передается инвестору (при долевом строительстве). Затем квартиры пилотных домов подвергаются косметическому ремонту и схема повторяется, пока последний жилец не въедет в свою отремонтированную или реконструированную квартиру. Отремонтированные квартиры пилотных домов реализуются.

---

<sup>29</sup>См.: Митасов, В.М. Еще раз о реконструкции. Состояние жилищного фонда Новосибирска // Архитектура и строительство в Сибири. – 2010. – №14. С 5-25.

Вторая схема. После строительства пилотных жилых домов предусматривается переселение в них на постоянной основе жителей домов, подлежащих реконструкции. На базе последних возводятся многоэтажные жилые дома вторичной застройки и в них переселяются жильцы из оставшейся части существующих домов. После переселения всех жителей квартала в реконструированные квартиры на основе оставшихся пятиэтажек возводятся новые жилые дома вторичной застройки, квартиры в которых реализуются.

Вторая схема организации вторичной застройки используется в России в качестве веерного переселения граждан при развитии застроенной территории.

Законом о территориальном планировании Сингапура определяется, что строительство объектов, не соответствующих требованиям генерального плана, может быть разрешено при уплате застройочного сбора, который является платой за удорожание земельного участка. В настоящее время застройочный сбор взимается в размере 50% прироста рыночной стоимости<sup>30</sup>.

Застройочный сбор взимается при наличии одного из ниже представленных условий:

- превышение установленного генпланом предела плотности заселения (для жилой застройки);
- превышение предела нормы использования участка (для нежилой застройки);
- пересмотр карты зонирования, при котором данный участок переходит в более дорогую зону.

Наряду с застройочным сбором в международном опыте в качестве контрольного механизма используют дифференцированный налог и плату за последствия.

В США в целях привлечения инвесторов к неинтересным с точки зрения коммерческого использования городским землям используют механизм компенсации упущенной выгоды в виде перенесения прав на строительство.

---

<sup>30</sup>См.:Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.



Международный опыт градорегулирования показывает возможности местной администрации уверенно проводить переговоры с инвесторами об условиях будущих сделок, заключать перспективные соглашения с застройщиками и консолидировать ресурсы для развития городской среды. С этой целью разрабатываются планы развития и правовые документы, определяющие порядок подготовки и согласования архитектурных проектов.

Самое большое количество реализованных проектов реновации можно отметить в таких странах, как Германия, Польша, Литва, Нидерланды, Румыния, Франция и Великобритания. Реализация проектов реновации жилой застройки происходит за счет реконструкции домов или за счет частичного или полного сноса зданий и строительства нового. Огромную роль в процессе их реализации играет общественное мнение – проводятся исследования, общественные слушания, презентация проектов. Через средства массовой информации жильцам докладывается о ходе выполняемых работ. Для жителей домов также важным положительным фактором является высокий уровень озеленения территории. В

Во всех успешных проектах значительную часть составляют общественные зоны. Созданные аллеи, парки, инфраструктуры, торговые помещения и социально-общественные здания повышают психологическую комфортность проживания.

В Европе в реализованных проектах значительную роль играли государственные структуры. В их компетенцию входила подготовка градостроительной документации, строительство транспортной и инженерной инфраструктуры, участие в переговорах с собственниками квартир или домов, т.е. помощь инвестору. В некоторых проектах государственные структуры создавали специальные агентства по развитию территории. Также в Европе собственники могут быть поставлены перед выбором: модернизация дома за счет собственных средств или переселение в новый дом<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup>См.: Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.

В России предоставление площадок для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии может осуществляться двумя способами<sup>32</sup>.

Первый способ осуществляется без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. Используется в случаях, когда в границах выбранной территории, земельные участки находятся в муниципальной собственности или являются государственной собственностью, территория которых не разграничена и не предоставлена в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам.

Второй способ осуществляется во всех остальных случаях с проведением аукциона.

Как правило, первый вариант встречается крайне редко, поэтому в данном диссертационном исследовании предлагается более подробно остановиться на втором способе.

Основываясь на Градостроительном Кодексе, в работе<sup>33</sup> сообщается, что процедура развития застроенных территорий осуществляется в 3 этапа:

Первый этап. Принятие органом местного самоуправления решения о развитии застроенной территории (п.2 ст.46.1 ГК РФ) возможного при соответствующих условиях:

- наличие градостроительного регламента, либо показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- если на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, либо снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, либо объекты капитального строительства, вид

---

<sup>32</sup>См.: Градостроительный Кодекс Российской Федерации: [федер.закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. по состоянию на 22 фев. 2013 г.]. – М.: Омега-Л, [2013]. – 140, [1] с.; 32 см. – 2500 экз. – 978-5-370-02967-7.

<sup>33</sup>См.: Карева, Е.А. Основные направления застройки территории г. Самара // Новости рынка недвижимости. – 2007. – №10. – С. 23–26.

– разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Второй этап. Решение о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории принимается главой местной администрации, порядок, которого четко прописан в ст. 46.3. ГК РФ.

Третий этап. Подготовка необходимой документации для проведения аукциона, его проведение с определением победителя среди участников, подавшие на участие в открытом аукционе и заключение между исполнительным органом местного самоуправления и инвестором договора о развитии застроенной территории.

С 1 января 2011 года, согласно Федеральному закону № 94 от 21.07.05 (ред. от 17.07.09) аукционы проводятся в электронном виде<sup>34</sup>. Основными его преимуществами являются следующие:

- участие в электронных торгах позволяет производить значительную экономию времени при подаче документов, участии в самом процессе аукциона, используя только современный компьютер и специальное программное обеспечение;
- аукцион в электронной форме обеспечивает повышенную безопасность, равные условия независимо от масштабов и специфики деятельности, а также сохранение конфиденциальной информации участников, заинтересованных в качественном повышении эффективности ведения собственного бизнеса;
- проведение электронных торгов гарантирует полную оптимизацию закупочной деятельности при помощи новейших технологий, открывая новые возможности для проведения масштабного маркетингового анализа рынка;
- размещение государственного заказа дает возможность создавать интерактивное взаимодействие, которое в большинстве случаев приводит к долгосрочному сотрудничеству между продавцами и покупателями на взаимовыгодных условиях;

---

<sup>34</sup>См.: О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Федеральный закон от 21.07.05 №94 (ред. от 17.07.09). // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 23. – Ст. 923.

– проведение аукциона в электронной форме требует минимальных вложений, так как это удобная процедура при эффективной продаже и закупке разнообразных товаров, работ или услуг использует малые кадровые и материальные ресурсы.

Ткачев О.И.<sup>35</sup>, Толмачева Ю.В.<sup>36</sup>, также как и Карева Е.А.<sup>37</sup> выделяет такую же первую стадию, на второй происходит заключение договора, а на третьей передача самого земельного участка.

Процедура подготовки к принятию решения и формирования площадки, подлежащей развитию, в каждом городском округе имеет свои особенности и требует участия в процессе различных представителей органов власти. Однако обязательно утверждается Адресная Программа по развитию застроенных территорий на определенный период с указанием перечня адресов зданий, попадающих в категорию ветхого и аварийного фонда жилья.

Обновление инженерной, транспортной инфраструктуры, т.е. проведение работ, предшествующих новому строительству требует значительных финансовых вложений. Инвестор сталкивается с различными трудностями на протяжении всего процесса управления развитием застроенных территорий со стороны органов власти.

Анализ зарубежного опыта позволяет прийти к следующим выводам. В процессе управления развитием застроенных территорий в нашей стране на уровне муниципальных образований предоставляется недостаточно полномочий для эффективного проведения необходимых процедур.

Кроме того, обновление застроенных территорий за рубежом, практически полностью финансируются государством. К сожалению, в нашей стране финансовая нагрузка в большей степени ложится на плечи инвестора, что повышает риск прекращения развития застроенной территории на любом этапе.

---

<sup>35</sup>См.: Ткачев, И.О. Развитие застроенной территории по Градостроительному Законодательству Российской Федерации // Новости строительной индустрии. Урал и Сибирь. – 2007. №3(58) . С. 15-25.

<sup>36</sup>См.: Толмачева Ю.В. Развитие застроенных территорий. URL: <http://www.pravo-dv.ru/>

<sup>37</sup>См.: Карева, Е.А. Основные направления застройки территории г. Самара // Новости рынка недвижимости. – 2007. – №10. – С. 23–26.

Далее следует отметить, что необходимо активизировать процесс проведения общественных слушаний и доведения информации до населения о предстоящих изменениях в отношении застроенных территорий с целью обсуждения и принятия во внимание предложений, выдвигаемых с их стороны, что обеспечит доверительные отношения граждан при проведении дальнейших мероприятий по их переселению.

В условиях возникновения проблемы ветхого и аварийного жилья, органами власти решались вопросы не только в отношении организационного управления, но и достижения экономического эффекта. Еще в 1971 году была принята «Инструкция по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительстве», где закреплён порядок расчета общей и сравнительной эффективности, срока окупаемости капитальных вложений в строительстве<sup>38</sup>. Первые методические указания по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов были приняты в 1984 году. В них рассматривается эффективность комплексного подхода к проектированию (заключается в обеспечении взаимосвязанных решений по планировочной организации объекта реконструкции, обновления), градостроительная эффективность комплексного проведения реконструктивных мероприятий (состоит в получении высокого архитектурно-художественного и функционального результата благодаря осуществлению целостного градостроительного замысла), социальная эффективность (выражается в улучшении условий проживания). Ни для одной из перечисленных видов эффективности не выделены показатели и не представлена их количественная оценка<sup>39</sup>. Позднее, начиная с 1997 года, органы власти, а также ряд ученых стали более активно заниматься проблемой расчета эффективности, об этом свидетельствуют принимаемые методические указания с участием исследователей

---

<sup>38</sup>См.: СН 423-71. Инструкция по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительстве. Государственный комитет СССР по делам строительства (Госстрой СССР). Утверждена постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 31 мая 1971 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1971. – №10.

<sup>39</sup>См.: Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству (ЦНИИП градостроительства), Москва 1984 г.

высокого уровня и отдельные труды ученых. В 1997 году Правительство Москвы приняло методiku определения технико-экономических показателей и эффективности капитальных вложений по территориям жилых застроек<sup>40</sup>, в которой делается упор на расчет единовременных (инвестиционных) и эксплуатационных (текущих) затрат без учета расходов на реконструкцию инженерных сетей, дорог, благоустройства, расчет доходов, поступающих в бюджет. Методика рассмотрена с учетом того, что государство полностью все обязательства по реконструкции берет на себя. В методических рекомендациях по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению срока окупаемости, принятых в 1998 году<sup>41</sup>, отдельно представлен расчет прибыли и затрат при реконструкции и новом строительстве с учетом цены земли, а также стоимости жизненного цикла. В отношении исторической застройки в 1989 году принято только положение о порядке проектирования, планирования, финансирования<sup>42</sup>. Стандарты организации, разработанные Российской академией архитектуры и строительных наук и Научно-исследовательским институтом теории архитектуры и градостроительства РААСН, по реконструкции и модернизации жилищного фонда (СТО РААСН 01-2007, СТО 00043363-01 -2008) отражают в большей степени законодательную базу в отношении реконструкции, архитектурных решений, определение состояния здания и лишь частично отражают социально-экономическую эффективность, как составляющий элемент мониторинга объекта реконструкции в виде отдельных качественных показателей, определяемых на основе полученных результатов по выходу полезной, жилой площади и т.д.<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup>См.: МРР-4.2.02-97. Методика расчетов основных экономических показателей инвестиционной программы по территориям жилых застроек с учетом обоснования эффективности капитальных вложений. Распоряжение Правительства Москвы Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы от 3.10.1997 № 1044-РЗП.

<sup>41</sup>См.: Методические рекомендации по технико-экономической по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению срока окупаемости. Утверждены Приказом Госстроя России от 10 ноября 1998 г. № 8 (переработаны по состоянию на июль 2011 г.).

<sup>42</sup>См.: Об утверждении Положения о порядке проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки в городах и других населенных пунктах Российской Федерации. Приказ Госстроя РСФСР от 17.05.1989 № 32 // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1989. – №17. – Ст.206

<sup>43</sup>См.: СТО РААСН 01-2007. Методическое пособие Реконструкция и модернизация жилищного фонда. Авт. колл.: Л.В. Хихлуха, А.Н. Спивак, Б.С. Платонов, И.Л. Хихлуха. – М.: Росиздат, 2007. – 358 с.

Отдельные авторы работ в своих исследованиях опираются на рассмотренные ранее положения, методические указания, внося небольшие изменения. Так, Афанасьев А.А. и Матвеев Е.П.<sup>44</sup> выделяют бюджетную, коммерческую, экологическую эффективность, однако с учетом нормы дисконта. О.В. Калиниченко<sup>45</sup> принимает во внимание затраты на застройку, добавляя к единовременным и эксплуатационным еще компенсационные затраты. Трушковская Е.Д.<sup>46</sup> предлагает рассчитывать экономическую эффективность жилой застройки как интегральный показатель, показывающий дисконтированный прирост валового продукта за счет прироста добавленной стоимости у подрядных организаций и смежных организаций и сфер бизнеса. Дроздова И.В.<sup>47</sup> вводит коэффициент комплексности реконструкции микрорайона, который, по ее мнению, влияет на продолжительность реконструкции микрорайона.

Другие авторы предлагают рассчитывать эффективность для каждого участника в отдельности, а именно: населения, государства, коммерческих организаций. Так Хохлов О.В.<sup>48</sup> при расчете бюджетной эффективности предлагает рассчитывать ее на уровне каждого проекта с использованием нормы дисконта и на уровне городского округа, объединяя результаты по всем проектам. В процессе расчета эффективности для населения разделяет поступления и затраты на отдельном промежутке реновации. Коммерческий эффект выделяется, но расчетная база отсутствует. Козачун Г.У.<sup>49</sup> также выделяет эффекты для каждого участника, объединяя их в общий эффект.

В результате исследования различных подходов ученых, выраженных в самостоятельных работах, и отраженных в положениях, методических

---

<sup>44</sup>См.: Афанасьев, А.А. Реконструкция жилых зданий. В 2-х частях. / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М.: Свет, 2008. – 483 с.

<sup>45</sup>См.: Калиниченко, О.В. Управление формирования архитектурного облика, координации строительства и реконструкции города // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. – 2001. №5. С. 12-26.

<sup>46</sup>См.: Трушковская, Е.Д. Формирование модели эффективного управления реконструкцией жилищного фонда Санкт-Петербурга // Инновации. Инвестиции. – 2011. № (33) УЭКС, 9/2011. С27-39.

<sup>47</sup>См.: Дроздова, И. В. Эффективность вариантов реконструкции городской жилой среды /И. В. Дроздова, О. А. Малафеев, Л. Г. Паршина// Экономическое возрождение России. – СПб.: Оникс, 2008. – 398 с.

<sup>48</sup>См.: Хохлов, О. Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда :дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Хохлов Олег Борисович. – Новосибирск, 2006. – 159 с.

<sup>49</sup>См.:Козачун, Г.У, Катянова Н.С. Планировка и застройка территорий //Экономика строительства № 5/2004. – 87 с.

рекомендациях, принятых органами власти, автор диссертации придерживается мнения, что экономический эффект целесообразно выделять для каждого участника в отдельности, как на уровне отдельного проекта, так и застройки. Обобщая полученные результаты, можно в дальнейшем рассматривать эффект на уровне городского округа.

На развитие застроенных территории и его участников в значительной мере оказывает влияние государство через управление и регулирование.

Рассматривая работы отдельных авторов, в которых представлен обзор мнений других ученых, понятие государственного управления в нашем случае следует рассматривать в узком смысле. Целесообразно придерживаться мнения Голощапова Р.В., Пяткова А.Г.<sup>50</sup> о том, что в рамках государственного управления необходимо рассматривать деятельность всех институтов власти, а не только исполнительных органов, как это отмечают профессора А.И. Радченко, В.М. Манохин, Б.Н. Курашвили, И.А. Василенко и др., так как только взаимодействие законодательной, исполнительной и судебной властей способствуют управлению процессом от начала до конца.

Государственное управление в узком смысле – это управленческая деятельность государственных органов и должностных лиц, реализация государственной власти во всех ее формах и всеми методами<sup>51</sup>.

В государственном управлении две группы форм: организационные и правовые. Правовые используются в процессе принятия и реализации управленческих решений и включают в себя следующие действия: подготовку и издание законов и иных нормативных правовых актов, заключение договоров, регистрацию, лицензирование, использование мер административного воздействия. Организационные формы охватывают: принятие управленческих решений (стратегических и тактических), определение путей и средств их реализации, принятие оперативных мер реагирования в кризисных ситуациях.

---

<sup>50</sup>См.: Голощапов, Р.В. Государственное управление: учебное пособие / Голощапов Р.В., Пятков А.Г. – Хабаровск: ДВАГС, 2005. – 183 с.

<sup>51</sup> Там же.



Методы государственного управления — это способы воздействия государственных органов на управляемые объекты с целью реализации публичных функций в пределах их компетенции в установленном порядке.

Методы государственного управления делятся на две основные группы: методы функционирования органов государственной власти и методы обеспечения реализации целей и функций государственного управления.

1. Методы функционирования органов государственной власти непосредственно связаны с реализацией целей и задач государственного управления.

2. Методы обеспечения реализации целей и функций государственного управления – административные, социально-политические, экономические, оперативно-исполнительные, методы контроля и др. <sup>52</sup>

Государственное управление земельными ресурсами и используемые механизмы рассмотрены различными авторами, однако в дальнейшем будем рассматривать труды, в которых акцентируется внимание не на правовых аспектах, а на его организации и построении. Особый интерес представляют работы таких авторов, как Полянский А.И. <sup>53</sup> и Кошкин Л.И. <sup>54</sup>. Они дают наиболее полное содержание организационной системы управления в сфере строительства, которое можно использовать для управления развитием застроенных территорий. Также они объединяют теорию государственного регулирования.

Так, Полянский А.И. выделяет две группы механизмов государственного регулирования рынка недвижимости:

1) организационно-правовой, который предусматривает организацию взаимодействия органов власти между собой с целью обеспечения технически эффективного процесса землепользования в городских округах;

---

<sup>52</sup>См.: Голощапов, Р.В. Государственное управление: учебное пособие / Голощапов Р.В., Пятков А.Г. – Хабаровск: ДВАГС, 2005. – 183 с.

<sup>53</sup>См.: Полянский, А.И. Систематизация механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2001. – №4(9). С.13-21.

<sup>54</sup>См.: Кошкин, Л.И. Основные принципы, структура и механизмы системы государственного управления земельно-имущественными отношениями // Менеджмент в России и за рубежом. – 2007. – №3. С.12–24.

2) организационно-экономический включает в большей мере утверждение финансово-экономических условий использования земельных ресурсов, а также разработку методик по оценке их стоимости и эффективности инвестиций в развиваемые территории.

В свою очередь выделяется четыре сегмента управления государственной собственностью:

- 1) «сегмент управления отношениями собственности»<sup>55</sup>, в котором персонифицируется субъектный и объектный состав системы управления;
- 2) функциональный, включающий выполнение регулятивных, исполнительно-распорядительных, контрольно-надзорных функций;
- 3) институционально-организационный, объединяющий первый и второй сегмент в том аспекте, что каждой функции соответствует свое организационное образование;
- 4) экономико-правовой механизм управления обеспечивает эффективность, установленных в процессе нормативной правовой регламентации, механизмов и экономических моделей, в частности, доступа к пользованию земельными ресурсами, оборота прав пользования, налогообложения, рентных отношений, ценообразования.

Результат эффективного функционирования организационной системы управления развитием застроенных территорий зависит от эффективности взаимодействия органов власти. Нами были рассмотрены работы, посвященные вопросу оценки эффективности взаимодействия органов власти и организационной структуры управления строительной сферы, таких авторов, как Симонов А.В.<sup>56</sup>, М.А. Рязанов<sup>57</sup>, распоряжение правительства Белгородской области от 13 июля

---

<sup>55</sup>См.: Кошкин, Л.И. Основные принципы, структура и механизмы системы государственного управления земельно-имущественными отношениями // Менеджмент в России и за рубежом. – 2007. – №3. С.12–24.

<sup>56</sup>Рязанов, М. А. Совершенствование организационных структур предприятий с учетом вопросов стимулирования исполнительной дирекции [Электронный ресурс] / М. А. Рязанов. – 2009. – Режим доступа: <http://www.aeli.altai.ru/nauka/sbornik/2000/rasanov.html>

<sup>57</sup>Симонов А.В. Формирование и оценка эффективности организационной структуры управления в компаниях инвестиционно-строительной сферы: дис. ...канд. эк. наук: 08.00.05 / Симонов Алексей Владимирович. – Санкт-Петербург, 2008. – 192 с.

2009 года №205-рп «Об оценке деятельности органов исполнительной власти»<sup>58</sup> и др.

Анализируя работы, можно утверждать, что Постановления различного уровня ориентируются на достижение установленных показателей, проводят рейтинговую оценку и тем самым показывают эффективность деятельности органов власти. Другие авторы, как правило, рассматривают эффективность взаимодействия на уровне предприятий по показателям, характеризующих структуру, количество звеньев и др.

Представляется необходимым обратить внимание и на эффективность устройства внутренней системы государственного устройства, правильность распределения обязанностей. Достижение показателей, как правило, является следствием эффективного взаимодействия органов власти и внешних благоприятных факторов.

Организационная структура, как упорядоченная совокупность взаимосвязанных и взаимообусловленных элементов является эффективной постольку, поскольку она обеспечивает эффективность целесообразных взаимоотношений между элементами структуры, что является залогом эффективности функционирования органов власти.

### **1.3. Проблемы развития застроенных территорий**

Решение социальных, экономических и градостроительных задач на уровне городского округа, региона и всего государства в целом в значительной степени определяется эффективностью строительства. В строительном процессе непременно принимают участие смежные отрасли (машиностроение и металлообработка, электроэнергетика, топливная, легкая, лесная промышленность, черная металлургия, промышленность строительных материалов и др.), которые положительно воздействуют на экономический и трудовой потенциал каждого субъекта РФ.

---

<sup>58</sup>См.: Об оценке деятельности органов исполнительной власти. Распоряжение правительства Белгородской области от 13.07.2009 №205-рп. Сборник нормативных правовых актов Белгородской области. – 2009. – № 17.

Развитие строительного комплекса влияет на эффективность решения жилищной проблемы:

- возрастают темпы обновления основных фондов строительных предприятий;
- активизируется структурная перестройка промышленности;
- повышается эффективность реорганизации всей экономики на территории субъектов РФ.

Каждый инвестированный в строительство рубль, как свидетельствует статистика, приносит 4-5 рублей в смежные отрасли, что способствует развитию других отраслей, оживлению ситуации на рынке (особенно, в трудоизбыточных субъектах РФ) и снижению социальной напряженности в обществе.

Традиционно в городах, особенно крупных, строительство на новых свободных участках затруднено вследствие ограниченности территорий. Таким образом, возникает два варианта решения этой проблемы: строительство на уже застроенных территориях, либо на свободных территориях.

Первый вариант чаще всего применяют в исторической части города, где имеется большой объем ветхого и аварийного жилья, подлежащего сносу. Второй вариант используют с целью экстенсивного увеличения площади города и освоения удаленных его территорий с подводом инженерных и коммунальных коммуникаций.

В данной работе преимущественно рассматривается первый вариант развития территорий города.

Проблемам городской застройки посвящено множество работ, а также они постоянно освещаются на различных симпозиумах, конференциях, заседаниях Думы и других властных органов с целью обсуждения данных проблем, выявления положительного опыта и определения путей их решения.

Следует отметить, что уплотнение застройки в центральной части городов за последние десять лет привело к ухудшению условий инсоляции и освещенности, увеличению нагрузки на инженерные и транспортные сети, придомовые территории, способствуя снижению уровня качества среды проживания, что подтверждается несоответствием планируемого назначения объекта его фактическому

использованию и иных элементов окружения. Например, детские площадки используются в качестве автостоянок, культурно-развлекательные центры возводятся рядом с жилой застройкой, нарушая допустимые пределы уровня шума, что вызывает недовольство населения, и как следствие – конфликтные ситуации.

Важным критерием, определяющим комфортность жилых территорий, является обеспеченность населения зелеными насаждениями. С течением времени в нормативах исчезли микрорайонные и районные сады, уменьшилась общая расчетная норма озелененных территорий на человека. Нормативное уменьшение площади и реальное отсутствие достаточного количества зеленых насаждений приводит к ухудшению комфортности среды обитания. Причиной такой ситуации является не только экономическая выгода, получаемая в результате отвода озелененных территорий под различного вида застройку, но и растущий уровень автомобилизации населения, требующий развитой инфраструктуры улично-дорожной сети и увеличения количества мест для хранения и парковки автомобилей.

Однако, в России, также как и в Европе, стали с большим уважением относиться к сохранению культурного наследия, памятников архитектуры, что благоприятно сказывается на градостроительных решениях и пространственном планировании города. Кроме того, отражено в утвержденных генеральных планах.

Еще одной важной проблемой, как современной застройки города, так и всего нового строительства в целом, является неспособность отечественной строительной индустрии возводить качественное и недорогое жилье. Например, в условиях развития застроенных территорий это объясняется высокой финансовой нагрузкой на инвестора, который еще до начала строительства, до получения разрешительных документов на строительный объект, уже вкладывает в него значительные средства.

Далее рассмотрим наличествующие сегодня проблемы устойчивого развития жилищного комплекса в каждом субъекте РФ, которые приводят к недостаточному объему ежегодно возводимого жилья, а также низкому уровню обеспеченности им населения:

- «кризис безземелья», а именно отсутствие свободных площадок под строительство;
- недостаточная нормативная проработанность процедуры проведения государственных и муниципальных торгов в строительстве, прописанные в действующем Федеральном Законе № 94 (94-ФЗ);
- трудности и долгосрочность согласования строительными организациями необходимых документов для получения разрешения на строительство;
- отсутствие хорошо развитой инженерной, коммунальной, транспортной инфраструктуры;
- с каждым годом увеличивающееся число ветхого и аварийного жилья;
- нехватка крупногабаритной строительной техники и ее существенный износ, необеспеченность строительными материалами строительных площадок;
- отсутствие необходимого количества квалифицированных и опытных кадров;
- высокий уровень цен на возводимые строительные объекты жилищного назначения, что делает недоступным их приобретение для большей части населения;
- законодательная база, регулирующая правоотношения между всеми участниками процесса развития застроенных территорий проработана не в полном объеме.

Для решения задачи «безземелья» существуют разнообразные меры. Вводятся схемы развития застроенных территорий и ипотеки государственных и муниципальных участков, создаются условия для расширения поселений за счёт земель сельскохозяйственного назначения. Субъектам Федерации предоставляется право распоряжаться федеральными участками, «выселяя» на другие площадки унитарные предприятия, которые используют их неэффективно. Наконец, вводится предоставление участков без проведения аукциона для тех инвесторов, кто ранее выполнил обязанности по расселению.

Проблема неудовлетворительной нормативной проработанности заключается в том, что не каждый победитель торгов имеет представление о местных социальных, экономических, геологических, сейсмических, климатических и географических

условиях строительства. Заключив контракт, победившие инвесторы выступают в роли посредников, перепродавая право на выполнение работ. При таких условиях развитие строительных организаций снижается в результате уменьшения их прибыли, а от их деятельности зависит налоговая статья доходной части бюджета. В настоящее время в 94-ФЗ введено положение о рассмотрении предложений участников до и после проведения аукционов, что указывает на недобросовестность выбора победителя. В мировой практике победителя определяют на самом аукционе.

Процесс получения разрешения на строительство предполагает необходимость оформления разрешающих документов, прохождения и получения значительного числа согласований и др., что влияет не только на объем отвлечения финансовых средств, но и на сроки оформления, которые в некоторых случаях затягиваются более чем на один год. В этом случае предполагается прохождение требуемых инстанций, оформление и согласование перечня документов, представленных в приложении А.

Положительное заключение по каждому этапу инвестор получает не сразу, приходится учитывать замечания и повторно предоставлять документы на согласование в соответствующие инстанции.

Таким образом, процесс получения разрешения на строительство затягивается, что, как свидетельствует практика, вынуждает инвестора досрочно начать освоение площадки. В результате таких неправомерных действий он выплачивает штрафы за отсутствие правоустанавливающих документов и нарушение порядка начала строительства. К сожалению, строительство часто начинают и проводят без утвержденной проектной документации, снижая качество архитектурно-планировочных решений и строительно-монтажных работ.

Необходимость оформления правоустанавливающих документов, прохождения большого количества инстанций, проведения экспертиз с получением положительного заключения, способствует увеличению себестоимости каждого квадратного метра примерно на 20 %.

В настоящее время, в условиях существования еще одной важной проблемы, а именно – превышение темпов прироста ветхого и аварийного жилья над объемами ввода нового жилья, наибольшее распространение получила программа по развитию застроенных территорий, принимаемая на уровне города. В Градостроительном Кодексе очень подробно представлен процесс проведения открытого аукциона для получения права на развитие застроенной территории, сформированной в границах определенных улиц. Положительной стороной программы является упрощенный процесс получения площадки под застройку, однако возникают другие трудности. Так, при прохождении вышеуказанной процедуры для получения разрешения на строительство, инвестор был обязан оказать финансовую помощь городу в размере 2% от сметной стоимости строительства на развитие инженерных сетей в районе строительства и 6% на благоустройство. При получении права на развитие застроенной территории инвестор в полном объеме берет на себя обязательства по восстановлению инженерных систем, дорог, благоустройству и т.д.

Снижению темпа ввода нового жилья способствует плохая обеспеченность действующих строительных площадок отдельных городов собственными материально-техническими базами, а именно наблюдается дефицит крупногабаритной техники, основных строительных материалов (кирпич, железобетонные изделия, песок, цемент и др.), что вызывает необходимость их закупки в близлежащих городах, увеличивая себестоимость строительства. По состоянию на 1 января 2010 года в крупных и средних строительных организациях территорий Приволжского Федерального округа (ПФО) насчитывалось: 3176 экскаваторов одноковшовых (в том числе, 44% - с истекшим сроком службы), бульдозеров на тракторах – 3031 единица (из которых 60% с истекшим сроком службы), скреперов – 240 единиц (78% из них, выработавших свой ресурс), кранов передвижных – 4675 штук (из которых 59% с истекшим сроком службы). Перечисленная техника является основной и используется на протяжении всего процесса возведения жилых зданий каждой строительной площадки.



В ряде субъектов РФ состояние строительной техники хуже, чем в среднем по ПФО. Например, в Республике Марий Эл, Удмуртской Республике, Чувашской Республике, Ульяновской и Кировской областях - более половины работающих экскаваторов имеют истекший срок службы. В Республике Марий Эл, Республике Мордовия, Чувашской Республике, Кировской, Нижегородской, Пензенской, Самарской и Ульяновской областях - все скреперы, работающие в крупных и средних строительных организациях, характеризуются истекшим сроком службы.

По ряду предприятий в ПФО по производству стройматериалов износ оборудования достигает 70-80%, что негативно отражается на уровне загрузки производственных мощностей в отрасли.

Низкими темпами осуществляется перевооружение предприятий по производству цемента, стеновых и некоторых других материалов. Одной из основных причин этого является отсутствие отечественного высокотехнологичного оборудования строительной индустрии.

На современном этапе промышленность строительных материалов при наличии производственных мощностей, увеличенных в докризисный период, вынуждена снижать объемы производства и темпы модернизации в связи с сокращением объемов реализации.

В период с 2005 по 2008 годы в г. о. Самара строительство велось интенсивно. В связи с дефицитом кирпича, цемента и металлопроката приходилось закупать его не только в близлежащих городах, но и по завышенным ценам. Цены на цемент выросли более чем в 2 раза и достигли 7-8 тыс. рублей за тонну, на кирпич вместо 4-5 руб. за штуку инвесторы были вынуждены платить до 7-8 руб. После наступления кризиса и увеличения инфляции рентабельность таких объектов была сведена к минимуму, что вызвало их консервацию.

Рост цен на стройматериалы не был обусловлен необходимостью модернизации предприятий строительной промышленности, которые в значительной степени устарели как морально, так и физически. В результате не происходит увеличение объема выпускаемой строительной продукции, что стало еще одним фактором

снижения рентабельности строительной деятельности, усиливающим тенденцию снижения темпов ввода жилья.

Число промышленных предприятий год от года не увеличивается, а иногда их строительство для небольших городов оказывается нерентабельным. В результате, себестоимость возводимого жилья растет и увеличивает продажную стоимость, что осложняет его приобретение населением.

Значительные опасения в будущем вызывает проблема недостатка кадров. Она выражается в отсутствии достаточного числа рабочих и инженерно-технических работников в функциональных службах. Кроме того, существует дефицит грамотного и опытного управленческого персонала практически на всех уровнях иерархии организационной структуры управления предприятием в строительстве и стройиндустрии в целом. Связано это с вытеснением высококвалифицированных специалистов строительных специальностей дешевой миграционной рабочей силой. Приход таких субподрядчиков в субъекты РФ тормозит, а после и полностью консервирует развитие местных предприятий строительного комплекса, а также негативно сказывается на качестве строящегося жилья. Федеральной политики на уровне субъекта РФ в этой сфере пока нет, отсутствует ее инициация и обсуждение на уровне саморегулируемого профессионального сообщества.

Уменьшение спроса на рынке жилья обусловлено как общим ухудшением экономической ситуации (сокращением доходов населения, потерей работы, уменьшением объемов ипотечного жилищного кредитования), так и ожиданием падения цен на недвижимость. Одной из причин низкого спроса на жилье является его высокая цена, обусловленная высокой себестоимостью строительства. В структуре стоимости строительства жилья около 50% составляют затраты на создание инфраструктуры, подключения к энергоресурсам и стоимость земельных участков, полученных через аукционы.

Следует отметить, что для организации строительства на уже застроенных территориях в городе, в соответствии с Градостроительным Кодексом, требуется разработать проекты развития застроенных территорий.

В процессе развития застроенных территорий возникают трудности, совершенно не рассмотренные в законодательной базе, среди которых главными и наиболее значимыми, по нашему мнению, являются следующие.

– Отсутствие законодательно закрепленного положения по отслеживанию самого процесса строительства органами государственной или муниципальной власти (например, в городском округе Самара, Департаментом строительства и архитектуры, Администрацией города) после предоставления площадки под развитие застроенной территории по результатам проведения аукциона и заключения контракта с инвестором.

Не учтены применяемые меры в случае банкротства или невозможности дальнейшего ведения строительства инвестором-застройщиком, что весьма актуально в условиях сложившейся кризисной ситуации в строительной отрасли. Целесообразно выделить ответственного за случившееся и определить степень его ответственности.

– Отсутствие отлаженного и юридически закрепленного механизма переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, а именно с указанием метода расселения, ответственных лиц за исполнение данного процесса с перечнем их обязанностей и обязательств и сроков расселения.

– Отсутствие порядка налогообложения прибыли организации инвестора-застройщика, выполняющей условия договора о развитии застроенных территорий, при передаче объектов социальной, коммунальной инфраструктуры и инженерных сетей безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, что увеличивает и без того значительный объем его затрат.

– Частичное противоречие процесса изымания земельных участков Гражданскому Кодексу Российской Федерации.

– Отсутствие положения, устанавливающего проведение конкретной процедуры по отбору и отнесению рассматриваемых домов к категории ветхих и аварийных.

В настоящее время в Градостроительном Кодексе закреплен орган, осуществляющий вышеназванные полномочия – межведомственная комиссия (к

сожалению, отсутствуют сведения о ее составе, о количестве членов), имеются лишь основания признания домов аварийными и непригодными для дальнейшего проживания.

– Отсутствие в нормативно-методической литературе методики по определению начальной цены земельного участка, выделенного под развитие застроенной территории, которая в процессе проведения аукционов имеет большое значение. Существующая практика свидетельствует, что данная цена формируется эмпирическим путем, полностью соответствуя интересам муниципалитета и совершенно не учитывая риски инвестора, который вступает в проект на момент готовности только оформленного земельного участка (а иногда и неоформленного), и не имеет никакой информации о возможности реализации проекта в необходимой ему концепции. Также отсутствие проектного финансирования, кредитных ресурсов после уплаты выкупной стоимости земельного участка, сформированной по результатам проведения аукциона, на момент оформления разрешения на строительство оказывает дополнительную нагрузку на собственные средства инвестора и увеличивает риск приостановления реализации полученной площадки.

– Отсутствие требований муниципального заказчика, предъявляемых к участникам аукциона на получение права развития застроенных территорий, в отношении предоставления сведений об их финансовом положении и производственном потенциале организации и имеющемся опыте возведения зданий жилищного назначения. Они должны быть утверждены и иметь единую унифицированную форму. Такая информация снизит риск выбора недобросовестного инвестора и риск приостановки строительства, что является немаловажным для успешной реализации проекта.

В настоящее время развитие застроенных территорий для отдельных инвесторов становится возможностью продолжения их активной деятельности в условиях, во-первых, нехватки площадок под застройку и, во-вторых, ориентированности органов местного самоуправления на переход от точечной застройки к комплексному освоению территорий.

В соответствии с Градостроительным Кодексом на инвестора накладывается множество финансовых обязательств для освоения полученной площадки, что вызывает сомнения в экономической эффективности, которую получит инвестор в результате освоения данной территории. Такое положение служит причиной небольшого количества претендентов, участвующих в аукционах на получение права по развитию застроенных территорий.

Целесообразность развития застроенной территории в большей степени зависит от зоны, к которой она относится и определяющая следующими показателями:

- этажностью возводимого жилья;
- уровнем развитости инфраструктуры;
- количеством договоров социального найма, которые вызывают трудности в процессе расселения граждан и влияют на себестоимость подготовки территории к строительству.

К основным проблемам, с которыми сталкивается инвестор, получивший площадку под застройку, относятся следующие:

*1. Этажность возводимых новых объектов жилищного строительства.*

Для покрытия всех расходов в процессе развития площадки, которые составляют от 20 до 50% в зависимости от ее особенностей, необходимо производить высотное строительство элитного класса, что не всегда допустимо в исторических частях города, где следует сохранять малую этажность (5-6 этажей) для соблюдения существующего архитектурного облика. В результате, рентабельность таких проектов составляет, как правило, в среднем 20% и допустима для отдельных строительных организаций в зависимости от уровня нормы рентабельности, которая для них приемлема, и подхода к эффективности проекта в целом.

*2. Превышение допустимой себестоимости и, как следствие, нецелесообразность реализации выбранного проекта.*

Реализация возведенного жилья далеко не всегда после расселения граждан из ветхого и аварийного фонда жилья покрывает отвлеченные на эти цели денежные

средства, что способствует значительному повышению себестоимости квадратного метра нового строительства.

### *3. Трудности, возникающие в процессе расселения граждан.*

Как правило, особенно в центральной исторической части города, площадь расселения в жилых зданиях очень большая. К ним относятся здания, включенные в Адресную программу развития застроенных территорий. Это жилой фонд, подлежащий сносу, реконструкции и обремененный договорами социального найма. Перед застройкой данной площадки инвестор обязан освободить существующие ветхие жилые здания. Для этого он должен построить или приобрести для жителей другое жильё, передав его в государственную или муниципальную собственность. Так осуществляется расселение из ветхого и аварийного муниципального жилья. С частной недвижимостью все обстоит гораздо сложнее. Инвестор обязан уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения, признанные аварийными, подлежащими сносу (п. 5 ч. 3 ст. 462 Гражданский Кодекс Российской Федерации). Прочие частные строения инвестор может выкупить только в соответствии с существующим законодательством, то есть по рыночной цене. Однако собственник жилья теряет значительную сумму при установлении новой рыночной цены после объявления и признания его ветхим и аварийным. Представители органов власти, признавшие многоквартирный дом аварийным или подлежащим реконструкции, предъявляет к собственникам помещений требование о сносе или реконструкции. Если в течение шести месяцев они не подадут такое заявление, земельный участок и жилые помещения будут изъяты для муниципальных нужд (дополнение в ст. 32 Жилищный Кодекс Российской Федерации, п. 1 ст. 34 проекта). После завершения освоения застроенной территории инвестор по своему желанию получает земельные участки в аренду или в собственность за вычетом площади участков, занятых инфраструктурными и социальными объектами. В случае, когда собственники не дают согласия на переселение, процесс расселения может затягиваться. Иные судебные разбирательства в районных судах могут продолжаться годами, что будет отражаться на сроках реализации проекта развития застроенной территории.

*4. Большое количество обязательств инвестора, которые влекут значительное отвлечение финансовых средств.*

На инвестора, подписавшего договор о развитии территории, возлагаются обязанности государства или муниципалитета по расселению, возмещению ущерба и выкупу недвижимости. Эти обязанности включают и определённые права тех же государственных институтов. Фактически на аукционе инвестору – частному лицу передается часть правомочий государства и муниципалитета. Такая передача противоречит Конституции Российской Федерации: «Народ осуществляет свою власть... через органы государственной власти и органы местного самоуправления». «Никто не может присваивать власть в Российской Федерации» (чч. 2 и 4 ст. 3 Конституция Российской Федерации).

В свою очередь, снос, инженерия, проектирование, отделка, коммерческие затраты, постоянные затраты, формирующие себестоимость возводимого жилья часто превышают доходы, получаемые при реализации построенного жилья, приводя к низкой экономической эффективности проекта, либо нецелесообразности его реализации для инвестора.

В Градостроительном Кодексе в части развития застроенных территорий не отражены права населения по вопросу получения «другого» жилья: в каком районе – в том же или в другом, каково соотношение количества комнат, площадей квартир – старой и новой. Права человека, в случае неудовлетворения новым жильем, несогласия с рассчитанной стоимостью инвестором на выкупаемое жилье, нарушаются. В законе мнение и права выселяемых лиц не учтены. С другой стороны инвестор находится в безвыходном положении: согласно Градостроительному Кодексу, в случае невыполнения условий договора по «развитию застроенных территорий», главным из которых является переселение, его права на земельные участки будут прекращены или утрачены. В результате из-за нескольких собственников, отказывающихся от переселения, ставятся под угрозу многомиллионные инвестиции инвестора.

Необходимо отметить, что правовая основа получения права на развитие застроенных территорий состоит в том, что инвестор получает обязательства, которые должен выполнить в соответствии с заключенным договором и уплатить выкупную стоимость за получение данного права. Такое право не является ни правом собственности на застроенную территорию, выделенную под развитие, ни правом аренды. Полученное право на развитие застроенной территории близко к позиции права аренды, однако выкупная стоимость, определяемая по результатам проведенного аукциона, уплачивается единой суммой. Как правило, в начальную стоимость отдельные методики, используемые в субъектах РФ, используют наряду с другими факторами, базовую арендную ставку. Единая методика определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории отсутствует, также как и правовая закреплённость данного процесса.

Каждый инвестор, работающий в городском округе, обязан понимать свою ответственность за стабильность и устойчивость городских социальных процессов. Он должен, прежде всего, максимально использовать возможности строительного комплекса, и организовывать свою работу так, чтобы территория инвестирования получила максимальное количество налогов и платежей. Только в этом случае все возможные налоги от строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов будут поступать в местные бюджеты. Государство, в свою очередь, должно отрегулировать нормативно-правовую базу, которая является одним из главных способов воздействия на развитие застроенных территорий с учетом интересов инвесторов и населения, поддерживая развитие малого и среднего бизнеса строительной отрасли с хорошими и высококвалифицированными кадрами, необходимой производственной мощностью. Только при выполнении этих условий возможно достижение высокого градостроительного устройства каждого города, отдельного субъекта РФ и государства в целом.



Проведенные исследования по 1 главе позволяют отметить следующие полученные результаты:

1. Проведен обзор понятийного аппарата, используемого в процессе преобразования городских территорий;
2. Предложено авторское понятие «развитие застроенных территорий»;
3. Проанализирован зарубежный и отечественный опыт управления развитием застроенных территорий;
4. Изучены существующие подходы к организационному и экономическому управлению развитием застроенных территорий;
5. Выделены основные проблемы, которые возникают в процессе развития застроенных территорий, среди них:
  - законодательная не закреплённость положения по отслеживанию самого процесса строительства органами государственной или муниципальной власти после заключения договора на право развития застроенных территорий;
  - отсутствие в нормативно-методической литературе методики по определению начальной стоимости права на развитие застроенной территории;
  - увеличение числа несостоявшихся аукционов на получение права по развитию застроенных территорий из-за большого объема финансовых обязательств инвестора;
  - отсутствие организационной системы управления развитием застроенных территорий, позволяющей учитывать интересы основных ее участников.

## **ГЛАВА II. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

### **2.1. Диагностика функционирования строительного комплекса в г. Самара**

Строительство воздействует на различные сферы деятельности любого субъекта: производство строительных материалов, развитие металлургии и других отраслей и производств. Оптимальный объем ввода жилья может быть достигнут при наличии и рациональном использовании финансового, трудового, ресурсного и технического потенциалов. Это может быть обеспечено эффективным функционированием и рационально выстроенной организационной структурой управления со стороны органов государственной власти. Таким образом, можно решить главные из социальных проблем, к которым относятся, во-первых, обеспечение комфортным и отвечающим современным требованиям жильем населения, во-вторых, обновление жилищного фонда в результате сноса ветхого и аварийного жилья с переселением граждан.

Прежде, чем более подробно рассматривать финансово-экономический потенциал г. о. Самара по составляющим элементам, ориентированным на строительную отрасль, необходимо оценить ситуацию по общему валовому региональному продукту Самарской области (Таблица 2.1).

Из представленной таблицы, видно, что 2009 год является переломным моментом в каждой сфере деятельности. Связано это с началом экономического кризиса, который на каждом виде деятельности сказался в тот же отчетный период. Так, например, ВРП по категории «Строительство» уменьшился по состоянию на конец 2009 года на 37% по сравнению с достигнутыми показателями в 2008 году, в 2010 году возрос на 45% по сравнению с 2009 годом, однако уровня 2008 года не достиг. Снижение в 2009 году наблюдается и по смежным с ним отраслям «Обрабатывающее производство», «Транспорт и связь» и «Операции с недвижимым имуществом» на 33,5%, 25,5% и 5,8% соответственно.

Начиная с 2010 года экономика Самарской области стабилизируется, показывая хорошие результаты прироста по всем видам деятельности, в 2011, 2012 и 2013 годах

Таблица 2.1

## Состав валового продукта по видам экономической деятельности в Самарской области, млн. р.

Вид экономической деятельности	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Валовый региональный продукт	487 713,5	584 968,6	699 295,6	583 999,9	692 927,6	842 400	937 600	1 014 400
<i>Темп прироста</i>		<i>1,199</i>	<i>1,195</i>	<i>0,835</i>	<i>1,186</i>	<i>1,215</i>	<i>1,113</i>	<i>1,082</i>
Обрабатывающие производства, в т.ч.:	477 308,60	543 708,3	611 373,6	406 985,1	550 159,3	558 236,60	623 330,48	779 047,3
<i>Темп прироста</i>		<i>1,139</i>	<i>1,124</i>	<i>0,665</i>	<i>1,351</i>	<i>1,014</i>	<i>1,116</i>	<i>1,249</i>
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	55 380	68 046	77 744,2	85 741,3	113 918,8	115 087,90	119 386,9	123 940,1
<i>Темп прироста</i>		<i>1,228</i>	<i>1,142</i>	<i>1,102</i>	<i>1,328</i>	<i>1,101</i>	<i>1,037</i>	<i>1,038</i>
Транспорт и связь	105379,2	120 671,3	174 366,4	130 065,9	157 218	168 806,00	175 298,07	194 881,9
<i>Темп прироста</i>		<i>1,145</i>	<i>1,444</i>	<i>0,745</i>	<i>1,208</i>	<i>1,073</i>	<i>1,038</i>	<i>1,111</i>
Добыча полезных ископаемых	66 125	77 751,3	91 428,1	90 739,5	107 761,8	116 053,90	122 094,12	171 629,4
<i>Темп прироста</i>		<i>1,175</i>	<i>1,176</i>	<i>0,992</i>	<i>1,187</i>	<i>1,076</i>	<i>1,052</i>	<i>1,405</i>
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	83 669,1	92 088,2	111 738,2	105 364,9	119 326,2	121 290,00	133 048,7	158 176,5
<i>Темп прироста</i>		<i>1,100</i>	<i>1,213</i>	<i>0,942</i>	<i>1,132</i>	<i>1,016</i>	<i>1,096</i>	<i>1,189</i>
Строительство	53 204,6	78 259,2	95 581,9	60 358,9	87 792,0	89 485,50	94 025,23	134 321,5
<i>Темп прироста</i>		<i>1,470</i>	<i>1,221</i>	<i>0,631</i>	<i>1,454</i>	<i>1,019</i>	<i>1,050</i>	<i>1,429</i>

позиции укрепляются и постепенно происходит наращивание потенциала по всем статьям валового регионального продукта.

Значительно сказался неблагоприятным образом финансовый кризис на виде экономической деятельности «Строительство», что подтверждается максимальным снижением показателя в 2009 году по сравнению с другими видами экономической деятельности. Хороший прирост показателя в 2010 году произошло за счет государственной поддержки части замороженных строительных объектов, которые стало возможным вывести из стадии консервации, продолжить строительство и ввести объекты в эксплуатацию. В последующие годы строительство удерживает позиции, достигнутые в 2010 году, начиная с 2011 по 2013 год позиции заметно укрепляются. Связано это в большей степени с тем, что многие строительные организации постепенно вышли из кризиса и имеют достаточного объема собственных средств для дальнейшего развития. Планируется и дальнейшее улучшение достигнутых показателей, вследствие проведения чемпионата мира по футболу в г. о. Самара.

Анализируя статистические данные по объему вводимого жилья за период с 2005 г. по 201 год (таблица 2.2), наблюдается положительная тенденция увеличения объемов ввода жилья. В 2009 году он составил 1023,4 тыс. кв. м., т.е. снизился на 304,8 тыс. кв. м. по сравнению с 2008 г. Это связано с финансовым кризисом, в результате которого было приостановлено и заморожено значительное количество возведения жилых объектов. Для 2009 года это хороший показатель, который был достигнут за счет помощи органов государственной власти в получении застройщиками необходимых документов для ввода в эксплуатацию уже законченных объектов. Об этом свидетельствует сокращение общей площади незавершенных жилых домов с 313,3 тыс. кв. м до 105,7 тыс. кв. м.

Наибольшая часть введенного в действие жилищного фонда приходится на г. о. Самара, порядка 55-65% в среднем. В 2009 году в результате финансового кризиса снижаются показатели ввода жилья по всем выделенным городским округам, однако наибольшее сокращение произошло

Таблица 2.2

## Развитие жилищного строительства в Самарской области в период 2005-III квартал 2013 года

Наименование показателей	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Инвестиции в строительство, млн. р.	315,90	909,40	1 346,40	1 451,50	1 723,10	2 668,5	3 577,4	3 826,7	4 014,1
Объем выполненных строительных работ, млн. р.	27 600,10	33 358,40	47978,40	55 810,6	43 508,9	47 668,1	65 621,1	66 695,0	68 953,1
Введено в действие жилья за счет всех источников, тыс. кв. м., в т. ч.:	909,50	754,00	1 287,00	1 328,20	1 023,4	1041,1	934,36	958,7	1004,3
Самара	342	229	612	740	412	587	746,5	775,2	828,2
Тольятти	127	170	200	170	68	111,6	116,7	118,7	120,3
Сызрань	12,5	9,8	16,73	15,94	13,29	13,5	12,12	14,1	15,1
Общая площадь незавершенных жилых домов, тыс. кв. м.	845,80	654,30	391,62	313,3	105,70	92,02	80,11	78,65	74,3
Удельный вес инвестиций, приходящийся на 1 тыс. кв. м.	0,347	1,206	1,046	1,093	1,446	1,812	3,828	3,99	3,99

в г. Сызрани на 83,3%, в г. о. Самара 55,5%, в г. Тольятти на 40%, однако занимая небольшой удельный вес в общем объеме ввода жилья по Самарской такой показатель по г. Сызрань не сильно сказался на общем показателе ввода. Необходимо отметить, что г. о. Самара развивает строительную сферу более высокими темпами, по сравнению с г. Тольятти, начиная с 2007 года и удерживает свои позиции после финансового кризиса. Обращая внимание на тот факт, что численность г. Тольятти на 38,5% меньше, чем в г. о. Самара, при таких же низких показателях ввода нового жилищного фонда, проблема ветхого и аварийного фонда жилья будет усугубляться год от года. Для г. Сызрань с населением 178,7 тыс. чел., что составляет 15,2% от численности населения г. о. Самара, показатели ввода в действие нового жилья имеют удовлетворительное состояние и проблема стремительного прироста объемов ветхого и аварийного фонда возникнет не так быстро.

Объем выполненных строительных работ в 2009 г. составил 33 508, 9 млн. р., что ниже на 12 301, 7 млн.р. по сравнению объемом строительных работ, выполненных в 2008 г. Введенный объем жилищного фонда в 2010 году составил 1041,1 тыс. кв. м., т.е. увеличился по сравнению с 2009 годом на 17,7тыс.кв.м. Это связано с увеличением объема выполненных строительных работ по новым объектам в 2010 году практически на 9,5% по сравнению с 2009 годом, а также со снижением объема незавершенного строительства на конец отчетного периода на 13,68 тыс. кв. м. По рассчитанному удельному весу наблюдается ежегодный рост объемов инвестиций на каждый кв. м. жилья, что вызывает увеличение финансирования жилищного сектора, оказывая дополнительную нагрузку, как на городской бюджет, так и на бюджет регионального и федерального уровней.

Принятие законов в области жилищного строительства («Закон, регулирующий отношения в сфере долевого строительства», «Градостроительный Кодекс» в новой редакции с освещением вопросов аукционной продажи земельных участков под жилищную застройку и порядка развития застроенных территорий) негативно сказывается на темпах жилищного строительства. Кроме того, организация работы застройщиков в соответствии с нормами закона о долевом строительстве и

подготовка муниципалитетами земельных участков к аукционам проходят очень трудно. Вследствие неотработанности законодательства, возникают спорные вопросы по распределению функций между инвесторами-застройщиками и представителями органов государственной власти в отношении развития застроенных территорий со всеми вытекающими последствиями.

Объемы вводимого в эксплуатацию жилищного фонда влияют на такой важный социальный показатель, как обеспеченность населения жильем, который в свою очередь напрямую зависит от демографической ситуации и от уровня ветхости жилья. Данные представлены в таблице 2.3.

Анализ данных, приведенных в таблице, показывает, что на протяжении всего рассматриваемого периода темп прироста числа родившихся недостаточен для увеличения общей численности населения. Это объясняется превышением уровня смертности над рождаемостью. В 2011 году общая численность населения возросла, что связано с уменьшением смертности населения, однако рождаемость остается на уровне 2009 года, в 2011 году и в 2012 году, в 2013 году она увеличивается. Причинами низкой рождаемости являются последствия кризиса в отношении доходов населения и уровень инфляции, снижающий покупательную способность денег и, следовательно, невозможности обеспечения рождения нового поколения.

Средняя обеспеченность населения жильем хотя и имеет положительную тенденцию к увеличению до 2010 года, но связана в большей степени с естественной убылью населения, нежели с необходимым объемом вводимого ежегодно жилья. В условиях увеличения численности населения при оставшемся уровне рождаемости, но при меньшей естественной убыли, обеспеченность населения жильем снижается в 2011 году, выравнивается к 2012 году до уровня 2009 и 2010 года, однако в большей степени за счет снижения общей численности населения в результате превышения смертности над рождаемостью, в 2013 году начинает снижаться, что связано с увеличением числа родившихся, хотя объем введенного жилья в 2013 году увеличился по сравнению с 2012 и 2011 г. г.

Таблица 2.3

## Демографическая ситуация и обеспеченность жильем населения в Самарской области

№	Показатели	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	Численность населения, тыс. чел	3201,27	3189,03	3178,58	3172,79	3171,45	3170,01	3215,31	3214,06	3212,2
	<i>Темп прироста, %</i>		-0,3833	-0,3269	-0,1822	-0,0422	-0,0454	+1,429	-0,039	-0,058
2	Число родившихся на 1000 человек населения	9,7	10,1	10,7	11,4	11,5	11,6	11,5	11,6	12,3
	<i>Темп прироста, %</i>		4,124	5,941	6,542	0,877	0,870	-0,862	0,870	6,034
3	Естественная убыль на 1000 человек населения	-6,5	-5,6	-4,6	-3,9	-3,3	-3,6	-3,4	-2,4	-2
4	Средняя обеспеченность населения жильем (на конец года), м <sup>2</sup> площади жилищ на одного жителя	20,7	21	21,5	21,9	22,1	22,4	21,9	22,2	22,9
	<i>Темп прироста, %</i>		1,45	2,38	1,86	0,91	1,36	-2,23	1,36	3,15
5	Ветхий и аварийный жилищный фонд (на конец года), тыс.м <sup>2</sup> площади жилищ	1838,1	1779,5	1874,2	1790,3	1750,3	1729,47	1689,42	1681,19	1672,1
	<i>Темп прироста, %</i>		-3,1881	5,3217	-4,4766	-2,2343	-1,1901	-2,3158	-0,4871	-3,09
	- ветхий, тыс.м <sup>2</sup>	1659,6	1703,4	1715,8	1597,8	1513,5	1452,2	1420,51	1411,18	1409,8
	- аварийный, тыс.м <sup>2</sup>	178,5	76,1	158,4	192,5	237,4	257,13	268,91	270,01	262,3
6	Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде, %	2,4	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2



С каждым годом обостряется ситуация обеспеченности населения жилищным фондом также из-за малого снижения объемов ветхого и аварийного фонда жилья и переселением граждан из построек такого класса. Площадь ветхого и аварийного фонда жилья хотя и сокращалась на протяжении 2007-2013г.г., но незначительно, только за счет снижения объема ветхого фонда. К сожалению, объем аварийного жилья увеличивается. Связано это с тем, что основной фонд не успевает обновляться быстрее, чем ветшает старый, превращаясь в аварийный. Так, в г. Сызрань на 1 января 2012 года при общей площади жилищного фонда 4152,3 тыс. м<sup>2</sup>, ветхое жилье составляет 69,1 тыс. м<sup>2</sup>, аварийное 3,5 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 1,6% и 0,08% соответственно, в г. Тольятти по состоянию на 1 января 2012 общая площадь жилищного фонда составила 14 272 тыс. м<sup>2</sup>, 56 домов признаны аварийными общей площадью 294,502 тыс. м<sup>2</sup> (2%), ветхое жилье составило 6,57 тыс.м<sup>2</sup>.(0,046%), в г. Самара общая площадь жилищного фонда по состоянию на 1 января 2007 года составил 24 330 тыс. м<sup>2</sup>, из них 65,034 тыс. м<sup>2</sup> (2,67%) в аварийном состоянии и 1012,861 тыс. м<sup>2</sup>. (4,1%). Необходимо отметить, что прирост ветхого и аварийного фонда в каждом городе опережает темп ввода нового жилья. С каждым годом растет численность населения, проживающего в опасных для жизни условиях. Это еще раз указывает на необходимость повышения темпов строительства и ввода в действие объемов нового жилищного фонда. Наиболее остро данная проблема стоит в больших городах из-за большей степени охвата и необходимости отвлечения большего объема финансовых средств, однако в средних и малых городах с каждым годом она становится ощутимее, что подтверждается принимаемыми программами по переселению жителей из ветхого и аварийного жилья. Данную проблему целесообразно решать на уровне крупных городов одновременно передавая опыт средним и малым.

Следует отметить, что по данным МЭРИТ в г. Самара, с начала 2010 года наблюдалась положительная тенденция восстановления уровня денежных доходов и покупательной способности населения после наступления кризисной ситуации до уровня показателей 2007 года (Рисунок 2.1).

Среднемесячные денежные доходы на душу населения в 2013 году сложились в

размере 24,5 тыс. рублей, превысив на 36,3% аналогичный показатель 2009 года. Рост реальных, располагаемых населением, денежных доходов (доходы за вычетом обязательных платежей и взносов, скорректированные на индекс потребительских цен), составил 104,1%.

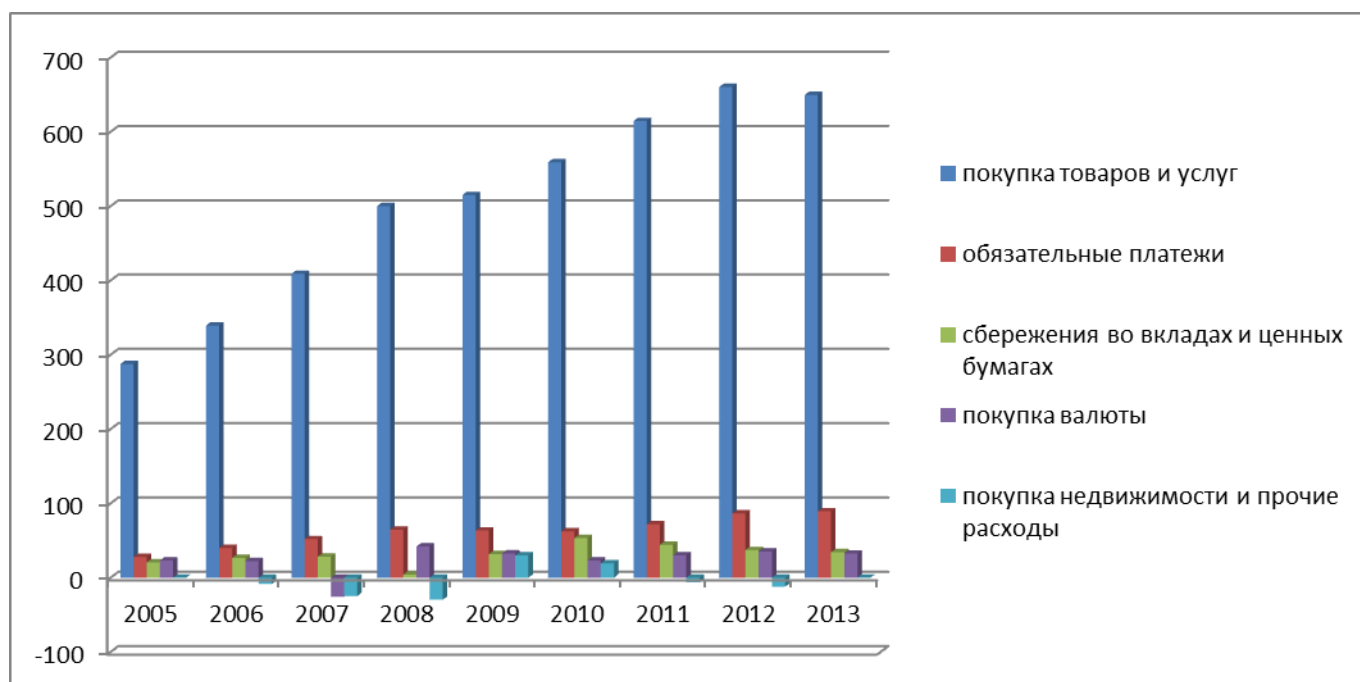


**Рисунок 2.1** Динамика денежных доходов населения в г. Самара и их покупательной способности.

Важно, что покупательная способность денежных доходов достигла докризисного уровня и составила 3,4 единицы прожиточного минимума (в 2009 году – 3,3 единицы прожиточного минимума), что благоприятным образом сказывается на экономике городского округа. Известно, что чем большими денежными средствами располагает население и вкладывает их в различные направления жизнедеятельности, тем больше денежный поток и оборот средств, а значит обеспеченность выпускаемой валюты страны в целом.

В структуре использования денежных доходов населения в г. Самара (Рисунок 2.2) расходы на приобретение недвижимости несколько возросли к 2013 году, составив 0,2 млрд. р. В 2011 и 2012 данный показатель был отрицательным, указывая на неспособность населения приобретения недвижимости. Население по прежнему отдает большее предпочтение хранить денежные средства на сберегательных книжках, либо приобретать иностранную валюту, особенно заметно это в 2011 и 2012 году. Так, вложения в иностранную валюту в 2011 году составили

30,2 млрд. р., в 2012 году 35,4 млрд. р., на сберегательные книжки внесено в 2011 году 44,4 млрд. р., в 2012 37,3 млрд. р. В 2013 году население начинает вкладывать свои денежные средства в недвижимость.



**Рисунок. 2.2** Структура использования денежных доходов населения г. Самара (в % к общей сумме доходов).

Основная же часть денежных средств расходуется населением на поддержание текущего уровня потребления, а именно на приобретение продуктов питания, одежды, приобретение техники и т.д. По сравнению с 2009 г. эта величина ежегодно увеличивается и в 2013 году составила 349,8 млрд. р., что связано с ростом доходов населения на душу населения и увеличение потребностей приобретения более дорогих товаров, а также увеличения стоимости отдельных товаров, вследствие инфляции. Обязательные платежи (в большей степени жилищно-коммунальных услуг) увеличиваются значительными темпами, в 2013 году процент роста составил 40,7% по сравнению с 2009 годом, что связано с повышением цен на тарифы электроэнергии, водопотребления и др. На оплату обязательных платежей и разнообразных взносов население области израсходовало за 2013 год 89,5 млн. р., а в 2009 году 63,6 млрд. р.

В 2008 году наблюдалось снижение занятости населения (таблица.2.4) на 0,1% по сравнению с 2007 годом, в 2009 году данный показатель дал максимальное снижение на 4,5%, составив 1636,9 тыс. чел. Главная причина - финансовый кризис и, как следствие, сокращение числа рабочих мест для трудоспособного населения.

**Таблица 2.4**

**Строительная деятельность и занятость в ней населения в г. Самара**

<b>Показатели</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Всего занятого населения, тыс. чел.	1635,9	1677,9	1714	1712,6	1636,9	1639,8	1648,9	1654,2	1651,1
<i>Темп прироста, %</i>		0,25	0,21	-0,1	-4,5	0,1	0,5	0,3	-0,01
Занятость населения в строительстве, тыс. чел.	109,6	109,06	119,98	130,16	116,22	118,07	118,72	120,7	123,3
Доля населения в строительстве, %	6,7	6,5	7	7,6	7,1	7,2	7,2	7,3	7,4
<i>Темп прироста, %</i>		-3	7,6	8,5	-6,6	1,4	0	1,3	1,01

Вследствие постепенного улучшения финансовой ситуации в г. Самара, налаживается функционирование организаций в различных сферах деятельности, что сказывается на уровне занятости населения в целом, который дал прирост в 0,1%, 0,5% и 0,3% соответственно в 2010, 2011, 2012 г. г., в 2013 году наблюдается снижение, но оно не значительно. Мировой кризис сказался и на строительной отрасли, в 2009 году, о чем свидетельствует сокращение занятости населения в данной сфере на 6,6% по сравнению с 2008 годом. В результате, увеличивался уровень безработицы за счет сокращения штата в строительных организациях, а также снижается прибыль, получаемая организациями в период с 2008-2010 года. По мере стабилизации строительной отрасли растет занятость в ней населения. Так как в строительстве процесс восстановления носит более затяжной характер из-за высокой финансовой емкости, что обусловлено спецификой отрасли, то и прирост занятости населения незначителен на протяжении 2010-2013г.г. в среднем на 1% за год. Число строительных организаций с 2006 по 2008 год увеличилось в три раза, и в отчетный период составило 11079 единиц (Таблица 2.5).

Таблица 2.5

**Распределение учтенных в Статистическом регистре строительных предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений по формам собственности в г. о. Самара**

Сфера деятельности	Общее количество организаций	По формам собственности							
		Государственная		Частная		Смешанная		Индивидуальные предприниматели	
		Всего:	в % к общему количеству организаций	Всего:	в % к общему количеству организаций	Всего:	в % к общему количеству организаций	Всего:	в % к общему количеству организаций
<b>на 1 января 2006 года</b>									
Число строительных организаций, ед.	3793	28	0,7	3710	97,8	28	0,7	27	0,7
<b>на 1 января 2008 года</b>									
Число строительных организаций, ед.	11079	63	0,6	10854	98	64	0,6	98	0,8
<b>на 1 января 2010 года</b>									
Число строительных организаций, ед.	10038	41	0,4	9847	98,1	43	0,4	107	1,1
<b>на 1 января 2012 года</b>									
Число строительных организаций, ед.	9914	27	0,3	9761	98,5	28	0,3		
<b>на 01 января 2013 года</b>									
Число строительных организаций, ед.	9925	26	0,3	9876	99,5	23	0,2		
<b>на 01 января 2014 года</b>									
Число строительных организаций, ед.	11073	26	0,2	10930	98,7	17	0,2		

С наступлением кризиса в строительной сфере на 1 января 2010 г. число организаций снизилось до 10038 единиц. Преобладающей формой собственности является частная, объем которой в 2010 году составил 98,1%, несмотря на сокращение общего числа организаций. Количество строительных организаций с государственной и смешанной формой собственности снижается.

Однако небольшой темп прироста отмечается в строительных организациях с формой собственности в виде индивидуального предпринимательства, что объясняется принятием программы по поддержке малого и среднего предпринимательства. Следует сказать, что данные строительные организации имели хорошие результаты в условиях финансового кризиса. В 2010 году наблюдался небольшой рост объемов строительной деятельности, что подтверждали показатели вводимого объема жилья и выполненных работ. Однако в перечне учтенных в едином государственном реестре юридических лиц состоят не только действующие строительные организации, а также фирмы, находящиеся на стадии банкротства, но не имеющие документы на ликвидацию или закрытие. По состоянию на 2012 год ситуация изменилась. Общее число строительных организаций сократилось на 124 единицы, что связано с уходом из строительной отрасли индивидуальных предпринимателей, число организаций которых по состоянию на 1 января 2010 составляло 107 единиц, а также ужесточением требований для вступления строительных организаций в члены саморегулируемых организаций.

В 2013,2014 году строительство оживает, в результате, создаются новые строительные компании, как видно из статистических данных число строительных организаций по состоянию на 01.01.2014 года практически достигло уровня 2008 года, составив 11073 единиц, из них: 98,7% частной формы собственности, 0,2% государственной и смешанной форм собственности. Такое увеличение способствовало занятости населения в сфере строительства, что подтверждается данными из таблицы 2.4.

Далее необходимо сказать, что количество организаций и эффективность их деятельности оказывают определенное влияние:

- во-первых, на поступление налоговых отчислений в бюджет по налогам, удерживаемым с физических лиц, а также с прибыли организаций;
- во-вторых, на уровень безработицы населения за счет наличия (отсутствия) вакансий;
- в-третьих, на объемы вводимого в эксплуатацию жилья и т.д.

В настоящее время, вместо получения в бюджет дополнительного дохода от строительных организаций, органы государственной власти вынуждены выделять денежные средства на поддержание безработных людей, а также на доведение строительства до конца по приостановленным и замороженным объектам.

От развития промышленности стройиндустрии и непосредственно строительной деятельности, зависит решение социально-экономических проблем и благополучие всего субъекта РФ в целом.

Возможность освоения новых территорий затрудняется отсутствием развитой инженерной и транспортной инфраструктур. В период мирового финансового кризиса с 2008 по 2009 год, многие строительные организации приостановили свою деятельность по возведению жилых домов, оставив их незаконченными. Организации, получившие городской заказ на строительство, вследствие своего неудовлетворительного финансового состояния, отодвигают сроки освоения бюджетных средств, выделенных под строительство. В дальнейшем все вышеперечисленное окажет существенное воздействие на общее положение субъектов РФ.

## **2.2. Особенности развития застроенных территорий г. Самара**

Каждый город испытывает определенные трудности в выделении и предоставлении инвесторам свободных площадок под жилищное строительство. Особенно сильно данная проблема ощущается в центральных районах города, где земельный фонд давно распределен и застроен. В настоящее время многие из возведенных здесь ранее сооружений относятся к категории ветхого и аварийного жилья, подлежащих сносу, однако, среди них имеются и памятники культурного наследия, которые требуют реконструкции и сохранения.

В условиях превышения темпов роста ветхого и аварийного фонда по сравнению с вводом нового жилья и ограниченности в земельных ресурсах, возможных для выделения под жилищное строительство, становится необходимым вторичного использования уже застроенных территорий домами с высоким уровнем износа, подлежащих сносу, сохраняя памятники культурного наследия и архитектурный облик города.

Границы для освоения строительных площадок г. Самары разграничены по следующим направлениям<sup>59</sup> :

а) На севере располагаются леса Гослесфонда, которые являются легкими города, и их вырубка ухудшит состояние экологической ситуации. Хотя уже существуют прецеденты (и органы власти, принимающие законы на уровне муниципалитета, к сожалению, это поддерживают) по передаче лесных массивов в собственность строительным компаниям. Об этом свидетельствуют подписанные постановления мэром города Самара о вырубке 11,5 га зеленых насаждений на земельном участке, прилегающем к территории больницы им. Калинина, в пользу ООО «АвиаТренд».

б) На востоке города располагается мощная промышленная зона Безымянки, имеющая в непосредственной близости к черте города лесные массивы. И эти территории отдельными строительными компаниями также рассматриваются с точки зрения их освоения.

в) На юге города Самара располагаются весьма перспективные для застройки земли Самарского Заречья. Данный участок с отличным состоянием с точки зрения экологической ситуации предусмотрен генпланом города как резервная площадка под массовое жилищное строительство, но он требует большой инженерной подготовки, заключающейся в подъеме уровня земли до не затапливаемой отметки, и крупных инвестиционных вложений.

г) На западе города Самары находятся федеральные земли, в частности, национальный парк «Самарская Лука», который необходимо сохранить как

---

<sup>59</sup>URL: <http://www.gks.ru/>



памятник природы. К тому же город располагается на стрелке рек Волги и Самары, которые также являются естественными преградами на пути развития строительства.

Оценка строительных площадок, предназначенных для освоения в г. Самара позволяет сделать следующий вывод. Во-первых, представляется нецелесообразным вырубать зеленые насаждения, т.е. леса Гослесфонда. Во-вторых, в соответствии с регламентом использования территории национального парка «Самарская Лука» строительство на его территории также запрещено. Практически в качестве свободных территорий для освоения в г. Самара можно рассматривать только земли Самарского Заречья. Как известно, получение площадки для строительства может происходить путем либо ее выкупа, либо аренды.

Таким образом, город должен развиваться не интенсивно, а экстенсивно, путем развития застроенных территорий, решая одновременно проблему наличия свободных площадок под застройку и переселение граждан из ветхого и аварийного фонда жилья.

Задачу необходимо рассматривать на уровне города комплексно, каждый из которых имеет свои особенности (социально-демографические, материально-технические, пространственное устройство и планировку), а также различия в законодательной базе городского регулирования жилищного строительства на местном уровне.

В связи с этим, представляется необходимым рассматривать управление развитием застроенных территорий на уровне отдельного города.

Во-первых, город является первоначальным, наиболее управляемым территориально-административным элементом, в котором реализуются выбранные направления развития с характерными и присущими только ему особенностями. Совокупность этих особенностей, в пределах следующей по размеру административной единицы (регион), формирует результаты решения поставленных задач на региональном уровне и, в конечном счете, на уровне государства. Наблюдается следующая цепочка последовательности реализации проблем в зависимости от уровня: города – регионы – федеральные округа – государство.

Во-вторых, город исторически более устойчив, так как деление государства на отдельные административные единицы осуществлялось с давних времен. До проведения первой реформы Петра I, территория России делилась на уезды. Указом Петра I от 18 декабря 1708 года территория Российской империи была разделена на 8 огромных губерний. После второй Петровской реформы в 1719 году появились первые 45 провинций, к 1775 году их насчитывалось около 65 единиц. Деление на административные округа произошло в 1924 году.

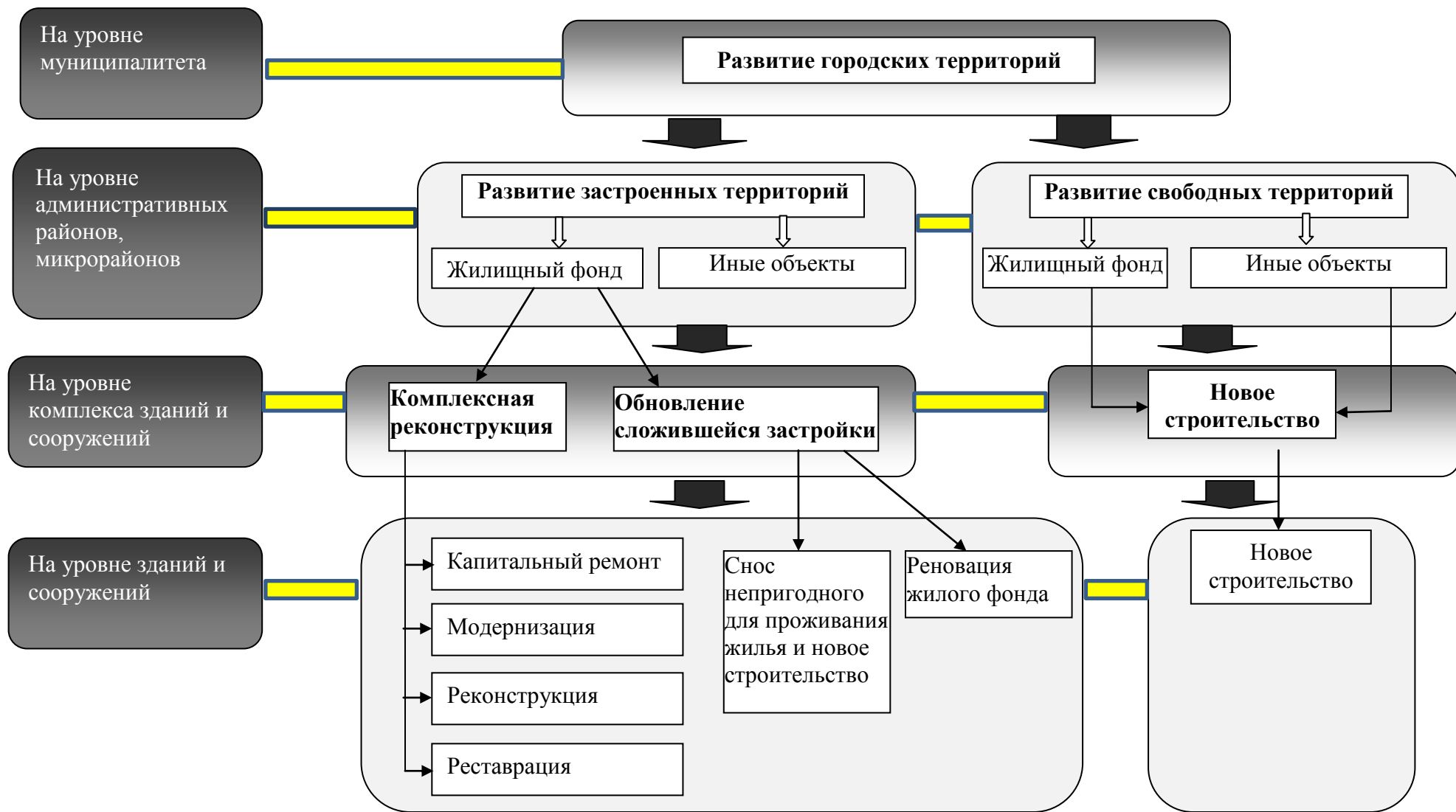
В-третьих, городская территория характеризуется неоднородной материально-пространственной средой исторически сложившихся районов городов (имеется ввиду их различия по времени создания, планировке, плотности застройки, структурной организации и пр.), что требует применения индивидуального подхода к их развитию.

В-четвертых, в каждом городе применяется комплексный подход к развитию инженерной и транспортной инфраструктуры.

В-пятых, город должен комплексно развивать пространственно-территориальное устройство.

В диссертационном исследовании предложена схема систематизации понятий процессов развития городских территорий (Рисунок 2.3), учитывающая развитие свободных территорий (которых в городе не хватает) и развитие застроенных территорий (т.е. вторичное их использование). Данная схема также показывает позицию процесса развития застроенных территорий и включаемые им виды работ при комплексном развитии территории.

Понятия «развитие застроенных территорий» и «развитие свободных территорий» на территориальном уровне являются наиболее широкими и более емкими, вследствие учета территориального зонирования, планировки выбранных площадок, градостроительных регламентов и т.д. Эти два понятия, в свою очередь объединяются в одно, еще более широкое понятие, существующее на уровне муниципалитета – это «комплексное развитие территорий». Причем, необходимо отметить, что площадь развиваемых территорий непременно формируется в соответствии с Генеральным планом устройства каждого города в отдельности.



**Рисунок 2.3** Систематизация понятий процессов развития городских территорий.

При развитии застроенных территорий, занятых промышленными предприятиями, необходимо учитывать, что все предприятия подразделяются в зависимости от: степени вредности выделяемых в атмосферу промышленных выбросов; степени совершенства технологических процессов; наличия очистных сооружений и др.

В случае значительного превышения предельно допустимого уровня выбросов, осуществляют вынос такого предприятия с городских территорий.

Понятия: «комплексная реконструкция» и «развитие застроенных территорий», наиболее часто употребляемых как синонимы. Однако, сравнение их содержаний позволяет выделить следующие четыре особенности последнего понятия.

– Прежде всего, развитие застроенных территорий предполагает, что обеспечение выбранной площадки инженерной, коммунальной, транспортной инфраструктурой происходит за счет инвестора.

– При развитии застроенных территорий, как правило, осуществляется устранение в большей степени физического износа основных фондов, посредством сноса или ликвидации зданий и сооружений, попадающих под категорию аварийного и ветхого жилья. Затем начинается возведение новостроек, соответствующих современным требованиям уровня комфортности проживания граждан.

При этом, сохраняются, реставрируются и реконструируются исторические памятники, не допускается нарушения общего архитектурного облика города. «Комплексная реконструкция», соответственно, предполагает в большей степени устранение морального износа, посредством сохранения зданий, проводя их своевременную реконструкцию (капитальный ремонт, модернизацию) с целью увеличения продолжительности срока их эксплуатации.

– Кроме того, необходимо учесть, что реконструкция затрагивает уменьшение износа, касающееся только зданий и сооружений, а развитие застроенной территории включает в данный процесс модернизацию, обновление и новое строительство не только основных фондов, расположенных на осваиваемой площадке, но и прилегающей инфраструктуры.

– Следует отметить, что развитие застроенных территорий приводит к осуществлению решения большого числа проблем непосредственно на территориальном уровне, причем, в большей степени, за счет использования средств инвестора-застройщика, а не бюджетных.

Поэтому полагаем, что употребление понятия «комплексной реконструкции» в качестве синонима понятия «развитие застроенных территорий» не является корректным, в связи с чем – недопустимо.

По нашему мнению, эти категории представляют собой достаточно разные процессы на каждом этапе жизненного цикла зданий и сооружений и включают в себя разные виды работ.

В целях формирования и предложения собственного видения трактовки данного понятия, в исследовании предлагается рассмотреть схему жизненного цикла введенных в действие зданий и сооружений с учетом степени износа и проводимых видов работ на каждом этапе (Рисунок 2.4). В большинстве случаев основное внимание уделяется домам первых массовых застроек, в результате этого, жизненный цикл может рассматриваться на уровне застройки, сложившейся в течение достаточно длительного периода времени.

В соответствии с ВСН 53-86<sup>60</sup> , ВСН 53-88<sup>61</sup> такие объекты относятся к первой категории, где для зданий 1 класса капитальности максимальный срок их службы составляет 150 лет, для 2 класса – 125 лет, для 3 класса – 100 лет. Класс капитальности здания определяется по СНиП П.Л.1-71\*<sup>62</sup> . п. 1.3. непригодными для проживания считаются каменные дома с износом 70%, деревянные и дома из местных материалов – с износом 65%. В среднем за каждые 10 лет прирост износа будет составлять 6,28%.

---

<sup>60</sup> См.: Ведомственные строительные нормы: ВСН 53-86: Правила оценки физического износа жилых зданий: введены с 01.07.86 / Госкомархитектуры СССР. - М.: Стройиздат, 1998. – 87 с.

<sup>61</sup> См.: Ведомственные строительные нормы: ВСН 53-88: Правила оценки физического износа жилых зданий: введены с 01.01.89 / Госкомархитектуры СССР. - М.: Стройиздат, 1990. – 95 с.

<sup>62</sup> См.: Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилого фонда для постоянного проживания. Утверждено приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. № 529 // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1985. – №24. – Ст.406.

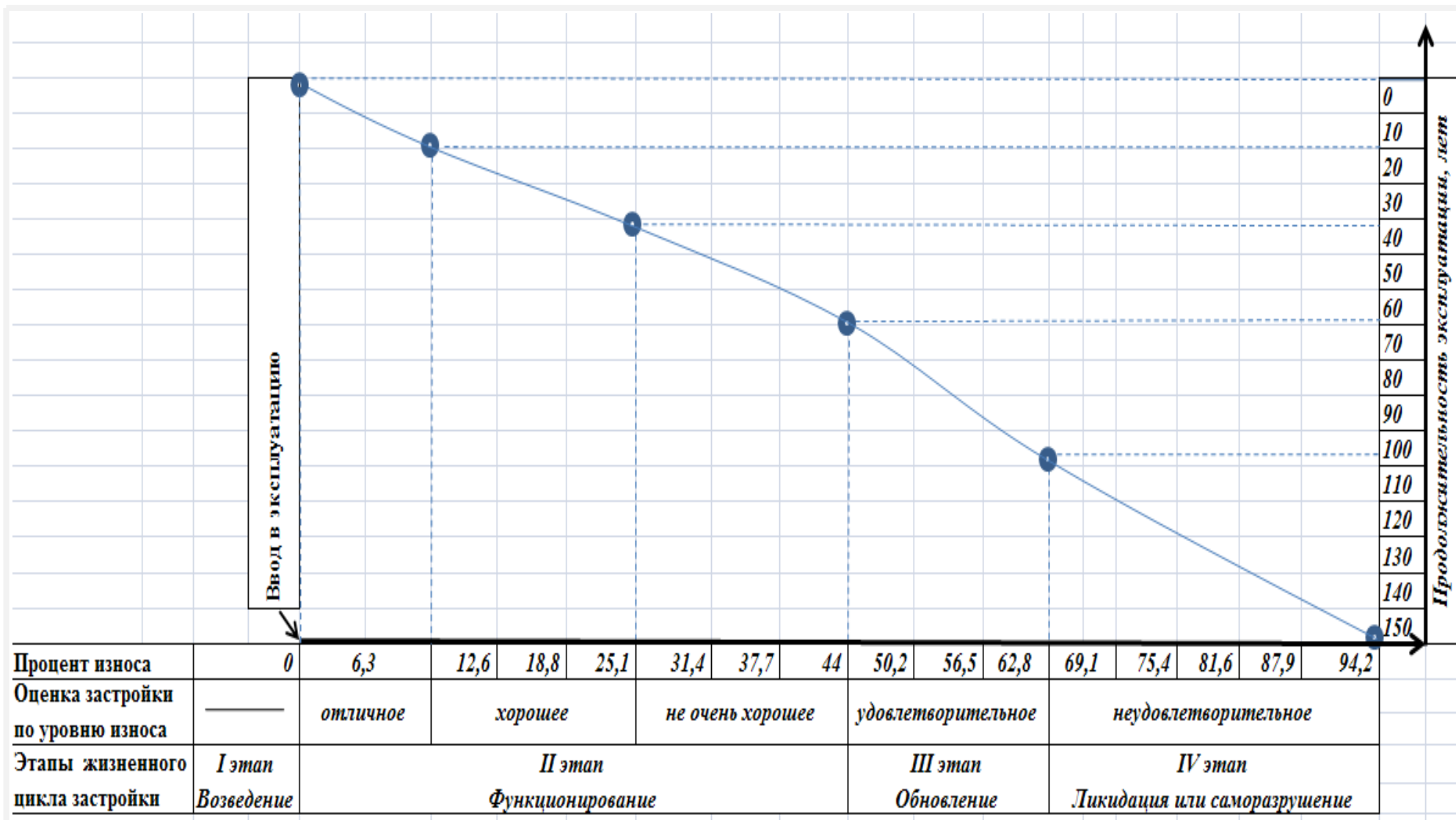


Рисунок 2.4 Схема этапов жизненного цикла жилой застройки с учетом износа.

В связи с этим, представляется целесообразным выделить четыре этапа в жизненном цикле отдельно взятого жилого здания (или жилой застройки с однотипными домами) с момента его создания по уровню износа:

- 1 этап – возведение;
- 2 этап – функционирование;
- 3 этап – обновление;
- 4 этап – ликвидация, либо саморазрушение.

Из представленной схемы видно, что на первом этапе жизненного цикла – «возведение нового здания» наблюдаются все стадии строительного процесса и осуществляется непосредственно само строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

На втором этапе – «функционирование» при уровне износа от 6,3 до 49% производятся такие виды работ, как: капитальный ремонт, модернизация, реставрация, реконструкция отдельных конструктивных элементов.

Комплексный ремонт (комплексная реконструкция) проводится на третьем этапе – «обновление», когда уровень износа достигает 50%.

Такие здания уже являются ветхими и без проведения вышеуказанных работ проживание в них становится опасным для жизни людей.

На четвертом этапе – происходит «ликвидация, либо саморазрушение» при уровне износа 65% и более, после признания жилья аварийным (проживание запрещается) проводятся работы по сносу зданий.

Характеристика этапов жизненного цикла застройки по уровню износа и состоянию застройки, по работам, выполняемым в соответствии с уровнем износа, представлены в таблицах 2.5, 2.6.

**Таблица 2.5**

**Характеристика этапов жизненного цикла застройки по уровню износа и состоянию зданий и сооружений**

<b>№ этапа</b>	<b>Уровень износа</b>	<b>Пределы износа, %</b>	<b>Состояние</b>
<b>1</b>	минимальный уровень износа	0-10	«отличное»
<b>2</b>	небольшой уровень износа	10-30	«хорошее»
<b>3</b>	средний уровень износа	30-49	«не очень хорошее»
<b>4</b>	высокий уровень износа	50-65	«удовлетворительное»
<b>5</b>	максимальный уровень износа	65 и выше	«неудовлетворительное»

Таблица 2.6

**Работы, выполняемые на каждом этапе жизненного цикла в зависимости от уровня износа**

<b>№ этапа</b>	<b>Пределы износа, %</b>	<b>Выполняемые виды работ</b>
<b>1</b>	0	Отсутствуют
<b>2</b>	0-10	Выборочный капитальный ремонт
<b>2</b>	10-30	Частичная реконструкция, капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов, модернизация, реставрация
<b>3</b>	30-49	
<b>4</b>	50-65	Комплексный капитальный ремонт, комплексная реконструкция, модернизация, реставрация
<b>5</b>	65 и выше	Реновация, подготовка территории для нового строительства

Все четыре этапа циклически повторяются через каждые 110-150 лет в зависимости от времени наступления четвертого этапа для перехода на первый.

По нашему мнению, развитие застроенных территорий начинается на IV этапе жизненного цикла – «ликвидация, либо саморазрушение», т.е. с момента начала неудовлетворительного состояния здания и продолжается до окончания возведения нового жилья, т.е. с начала I этапа и ввода его в эксплуатацию с заменой необходимых элементов инженерных инфраструктур. Отдельные виды работ могут встречаться в случае сохранения памятников архитектуры, некоторых объектов социально-культурного назначения. Тогда осуществляется реставрация, капитальный ремонт, реконструкция или модернизация. Для сохранения таких объектов будет осуществляться комплексная их реконструкция одновременно с обновлением сложившейся застройки. На рисунке 2.7 с достаточной степенью условности обозначена позиция процесса развития застроенных территорий в жизненном цикле жилой застройки.

По результатам проведенного исследования содержания понятия «управление развитием застроенных территорий», определения его места и значимости при комплексном развитии территорий на муниципальном уровне, а также выявления временного диапазона, который он охватывает в жизненном цикле жилой застройки, в работе предлагается следующая его авторская трактовка.





– изменение социально-экономической структуры территории, согласно расчетным показателям обеспеченности объектами социально-культурного и бытового назначения.

Эти изменения позволят осуществить переход на качественно новый уровень состояния, преобразования архитектурного облика города и решение территориальных социально-экономических проблем.

18 декабря 2006 года принят Федеральный закон N 232-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", в соответствии с которым органы местного самоуправления приобрели с 2007 года полномочия по проведению аукционов на право заключения договора о развитии застроенных территорий, то есть территорий, на которых расположены многоквартирные дома, снос и реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ.

По данным администраций районов города Самара в настоящее время суммарная площадь устаревшего жилищного фонда на момент начала функционирования Адресной программы составлял 1 077 895,4 кв. м. Согласно, Паспорту Адресной Программы развития застроенных территорий городского округа Самара с переселением граждан из ветхого жилья на 2007-2015 годы объемы ветхого и аварийного фонда жилья распределились следующим образом (таблица 2.8).

Наибольшая доля устаревшего жилищного фонда - это малоэтажные (до 4 этажей) жилые дома, которые являются муниципальной собственностью.

Проживание граждан в таком жилищном фонде постоянно сопряжено с риском возникновения чрезвычайных ситуаций. Кроме того, устаревшие строения ухудшают внешний облик и уровень благоустройства города, сдерживают развитие инженерной и социальной инфраструктур, снижают инвестиционную привлекательность города Самара.

Таблица 2.8

**Распределение ветхого и аварийного фонда жилья между районами г. Самара на 2007-2015 г.**

<b>№ п/п</b>	<b>Район</b>	<b>Количество домов</b>	<b>Площадь ветхих</b>	<b>Площадь аварийных</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>
1	Куйбышевский	191	60473	11911	72384
2	Самарский	1110	256500,1	6085	262585,1
3	Ленинский	897	171851,8	672,1	172523,9
4	Железнодорожный	198	43272,2	2119,4	45391,6
5	Советский	300	123674,0	1827,2	125501,2
6	Октябрьский	220	134185,3	35910,4	170095,7
7	Промышленный	111	60701,7	0	60701,7
8	Кировский	323	107863	5296,2	113159,2
9	Красноглинский	109	54339,9	1213,1	55553
<b>Всего</b>		<b>3459</b>	<b>1012861</b>	<b>65034,4</b>	<b>1077895,4</b>

В данной Программе сформирован Общий перечень многоквартирных домов, планируемых к сносу и реконструкции на территории г. Самара, отраженный в Приложении к Программе. Принятие Программы является необходимым условием для реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации о развитии застроенных территорий, включая снос, реконструкцию жилья в городе Самара, с условием предоставления гражданам, проживающим в устаревшем жилье, благоустроенных жилых помещений.

В вышеуказанной программе, разработанной специально для города Самара по сравнению с адресной программой, разработанной для города Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», отсутствует порядок предоставления жилья гражданам при переселении, а также не прописаны условия, при которых можно считать дом аварийным, либо подлежащим сносу. Преимущество Адресной Программы, разработанной для г. Самара заключается в том, что в ней ориентировочно представлены суммы, необходимые для финансирования развития застроенных территорий за счет бюджетных и средств инвестора, и ориентировочная сумма затрат на переселение граждан из ветхого и аварийного фонда жилья.

Согласно Приложению 2 к Решению Думы г.о. Самара №766 от 18.06.2009 года, сформировано следующее количество площадок, подлежащих развитию по районам г. Самара и в соответствии с долгосрочной программы «Комплексное развитие застроенных территорий на 2012-2020 г.г.». (таблица 2.9):

**Таблица 2.9**

**Перечень площадок под развитие застроенных территорий на 2012-2020 годы г. Самара**

<b>Район г. Самара</b>	<b>Количество площадок</b>
Самарский	10
Кировский	3
Октябрьский	10
Ленинский	3
Красноглинский	4
Советский	8
Куйбышевский	3
Промышленный	3
<b>Всего:</b>	<b>44</b>

Рассматривая объемы и источники финансирования жилищного строительства в городе Самара (таблица 2.10), можно говорить о его увеличении год от года. Наибольший темп прироста – в 13 раз – наблюдался в 2004 году по сравнению с 2003 годом. В дальнейшем, в 2007, 2008 году темп прироста составлял 17%, 5,36% соответственно. Начиная с 2010 года происходит снижение финансирования жилищного строительства на 1,62%, а в 2011 году до 8,09%, что связано с нестабильной экономической ситуацией на строительном рынке из-за общего мирового экономического кризиса. Распределение финансовой нагрузки по бюджетам различного уровня происходило следующим образом:

- в 2005 году финансирование жилищного строительства происходило в большей степени за счет федерального и областного бюджетов, заняв равные позиции и составивший 45,98%, оставшаяся часть в 8,05% финансировалась за счет внебюджетных источников;
- в 2006 году нагрузка финансирования на федеральный и областной бюджеты снижается, составив 31,93% и 22,52 соответственно, за счет выделения финансовых

Таблица 2.10

**Объемы финансирования жилищного строительства в г. Самара в период  
2005-2012 гг., млн.р.**

Наименование	Общий объем финансирования																
	Всего	2005 г.	%	2006 г.	%	2007 г.	%	2008 г.	%	2009 г.	%	2010 г.	%	2011 г.	%	2012 г.	%
<b>строительство</b>																	
г.о. Самара	9849,472	87		1188,5	1366,09	1391,8	117,11	1466,417	105,36	1466,417	100	1442,689	98,38	1340,431	92,91	1466,218	109,38
Уд.вес	100	0,88		12,07		14,13		14,89		14,89		14,65		13,61		14,89	
<b>В г.ч.</b>	<b>1. Федеральный бюджет</b>																
Уд.вес	100	1,36	45,98	12,87	31,93	16,82	35,64	14,07	28,30	14,07	28,30	14,07	28,77	12,653	27,83	14,075	28,30
	2948,6	40		379,5		496		415,007		415,007		415,007		373,072		415,01	
<b>2. Бюджет Самарской области</b>																	
Уд.вес	100	2,035	45,98	13,62	22,52	18,04	25,47	14,59	19,55	14,59	19,55	14,59	19,87	7,964	11,68	14,59	19,55
	1965,5	40		267,7		354,5		286,69		286,69		286,691		156,538		286,691	
<b>3. Бюджет города Самара</b>																	
Уд.вес	100	0	0,00	17,34	14,66	17,34	12,52	12,62	8,65	12,62	8,65	10,3	7,14	17,21	12,90	12,6	8,63
	1004,572	0		174,2		174,2		126,8		126,8		103,1		172,901		126,6	
<b>4. Внебюджетные источники</b>																	
Уд.вес	100	7	8,05	9,339	30,89	9,339	26,38	16,23	43,50	16,23	43,50	16,2	44,22	16,23	47,59	16,23	43,508
	3930,8			367,1		367,1		637,92		637,92		637,92		637,92		637,92	

средств из городского бюджета 14,66% и увеличения объема внебюджетных средств до 30,89%

Начиная с 2008 года вплоть до 2012 года, выделение финансовых средств из бюджетов федерального, областного и городского назначения снижалось и удерживалось примерно на одном и том же уровне, составив в среднем за 4 года 28%, 19%, 9,5% соответственно. Большая часть нагрузки легла на внебюджетные источники, увеличившиеся до 44,7% в среднем за 4 года. С наступлением кризиса (с конца 2009 года начала 2010 года), объемы финансирования в целом уменьшились в среднем за 2 года всего на 5%, что стало возможным за счет увеличения нагрузки финансовых поступлений из внебюджетных источников финансирования и восстановления объема финансовой нагрузки на городской бюджет до уровня 2008 года в размере 12% от общего объема поступлений.

В 2012 году увеличению финансирования строительства способствовали отчисления из областного бюджета, возросшие в этот период на 7,87%, а также на 0,5% выросло финансирование из федерального бюджета, в то время как объемы финансирования из городского бюджета и внебюджетных источников снизилось на 4,27% и 4,08% соответственно.

Рассматривая объемы финансирования реконструкции объектов жилого фонда города Самара (таблица 2.11), можно говорить о том, что началось отчисление финансовых средств из бюджетов различного уровня только с 2006 года в объеме 189,7 млн.р., увеличиваясь с каждым годом до 279,21 млн.р. в 2010 году.

Однако, в 2011 году в условиях экономической нестабильности, объем финансирования сократился в 27 раз, составив 6,2 млн.р. В 2012 году ситуация по объемам финансирования нормализовалась и достигла уровня 2009 года, составив 274,625 млн.р., что связано с преодолением Российской Федерацией последствий экономического кризиса, которые негативно сказались на строительной отрасли.

Распределение финансовой нагрузки по бюджетам различного уровня происходит следующим образом: в 2006, 2007 году наибольший удельный вес финансирования приходился на федеральный, областной бюджеты и внебюджетные источники, составивший 36,95%; 24,3%; 24,3% соответственно.

Таблица 2.11

**Объемы финансирования реконструкции жилых объектов  
г. Самара в период 2005-2012 г.г., млн.р.**

Наименование	Общий объем финансирования																
	Всего	2005 г.	%	2006 г.	%	2007 г.	%	2008 г.	%	2009 г.	%	2010 г.	%	2011 г.	%	2012 г.	%
<b>реконструкция</b>																	
г.о. Самара	1520,696	0		189,7		220,8	116,39	274,825	124,47	274,825	100	279,721	101,78	6,2	2,22	274,625	4429,4
Уд.вес	100			12,47		14,52	18,07	18,07		18,07		18,39		0,408		18,06	
<b>В</b>	<b>1. Федеральный бюджет</b>																
<b>г.г.</b>	458,4	0	0	70,1	36,95	75,5	34,19	78,2	28,45	78,2	28,45	78,2	27,96	0	0	78,2	28,48
Уд.вес		0		15,29		16,47		17,06		17,06		17,06		0		17,059	
<b>2. Бюджет Самарской области</b>																	
	305,8	0	0	46,1	24,30	52,2	23,641	51,875	18,88	51,875	18,88	51,875	18,55	0	0	51,875	18,89
Уд.вес		0		15,075		17,07		16,964		16,964		16,964		0		16,964	
<b>3. Бюджет города Самара</b>																	
	144,696	0	0	27,3	14,39	27,3	12,36	19,8	7,20	19,8	7,20	24,696	8,83	6,2	100	19,6	7,14
Уд.вес		0		18,867		18,867		13,684		13,684		17,068		4,2848		13,546	
<b>4. Внебюджетные источники</b>																	
	611,8	0	0	46,2	24,35	65,8	29,80	124,95	45,47	124,95	45,47	124,95	44,67	0	0	124,95	45,50
Уд.вес		0		7,5515		10,755		20,423		20,423		20,423		0		20,423	

Начиная с 2008 года на 27% происходило снижение отчисления финансовых средств из бюджета города, однако в 19 раз увеличилось финансирование за счет внебюджетных источников.

До 2011 года федеральный и областной бюджеты оказывали финансовую поддержку по реконструкции жилых объектов, в течение 2011 года налоговых отчислений не было, финансирование в 2011 году полностью легло на бюджет города, составив 6,2 млн.руб.

В 2012 году финансовая ситуация стабилизировалась и объемы финансирования достигли уровня 2009 года, составив 274,625 млн.р., причем наибольший удельный вес финансирования принадлежал внебюджетным источникам, составившие 45,5%, финансы от федерального и областного бюджетов составили 28,48% и 18,89% соответственно.

Наименьший объем финансирования в 2012 году представил городской бюджет – 7,14%.

В результате, подводя итоги финансирования строительства и реконструкции с помощью различных источников, можно утверждать, что с каждым годом растет значимость внебюджетных источников, так как им принадлежит наибольший удельный вес финансового обеспечения.

Учитывая, что внебюджетные источники складываются в большей степени из отчислений, поступающих с предприятий, очень важно поддерживать эффективность их деятельности.

Программа развития застроенных территорий на 2009-2015 г. в г. Самара, принятая Решением Думы г.о. Самара №674 от 11 декабря 2008 года, предполагает финансирование из городского бюджета в объеме 50 млн. р. (Таблица 2.12).

Распределение финансовых средств по статьям затрат происходит следующим образом:

- определение расчетных показателей обеспеченности застроенной территории объектами социальной, бытовой, коммунальной и инженерной инфраструктур составило 20,140 млн. р.;
- проведение инвентаризационных работ потребовало 9,952 млн. р.;



– разработка местных нормативов градостроительного проектирования оценена в 20 млн. р.

Таблица 2.12

**Объемы финансирования программы развития застроенных территорий**

<b>По источникам финансирования</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Всего</b>
Бюджет городского округа Самара	22020	21917	1564	1376	1211	1066	938	50 092
Итого	22020	21917	1564	1376	1211	1066	938	50 092

Согласно сводному финансовому балансу по территории города Самара и Решению Думы г.о. Самара от 11.09.2009 г., наибольший удельный вес доходов в бюджет г. Самара составляет прибыль от прибыльных организаций в размере 55,56% и налоговые поступления – 34,45% от общего объема поступлений в городской бюджет. Очень важно при развитии застроенных территорий ориентироваться на инвесторов, имеющих большой объем финансовых обязательств, согласно, Градостроительного Кодекса, и оказывать им поддержку в отдельных этапах их развития. Тогда будет увеличиваться объем налоговых поступлений при успешном функционировании организаций, занятых развитием застроенной территории.

Первый аукцион на получение права на развитие застроенных территорий в г. Самара был проведен 11.09.2008 года. Было выставлено 4 площадки.

Первая площадка находится в границах улиц Белорусской и протоки Сухая Самарка в Куйбышевском районе города Самары, площадью 2,9 Га. Первоначальная стоимость равна 69 196 000 р.

Вторая площадка расположена в границах улиц Ветвистой и Лазо, площадью 1,94 Га. Первоначальная стоимость составила 46 290 000 р.

Третья площадка находится в границах улиц Ветвистой и Лазо, площадью 6,7 Га. Первоначальная стоимость равна 65 020 000 р.

Четвертая площадка расположена в границах улиц Булкина - Блюхера - Энтузиастов и проспекта Карла Маркса, площадью 5,6 Га. Первоначальная стоимость составила 34 690 000 р.

Первый аукцион не состоялся из-за отсутствия участников, что связано с завышенной начальной ценой предмета аукциона. Для определения начальной стоимости площадки необходимо ее рассчитать с помощью научно-обоснованной методики. В Градостроительном Кодексе указано, что методика расчета может быть определена органами местной власти самостоятельно. Оценочные организации, которые привлекаются местными органами власти для определения начальной стоимости каждого предмета аукциона, испытывают трудности, так как оценивается не только земельный участок, но и ветхие строения, расположенные на нем. Кроме того, необходимо учитывать и число переселяемых жителей. Указанные факторы различны для каждой оцениваемой площадки. Единого подхода у оценочных компаний по определению начальной стоимости площадок с ветхим жильем, подлежащих развитию, нет. В г. Самара такая методика также отсутствует. Следует отметить, что другие города имеют свою методику расчета начальной стоимости права на развитие застроенной территории, например Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород и др. В связи с тем, что кроме перечисления в бюджет финансовых средств по договору за право на развитие застроенной территории, инвестору необходимо вложить еще значительный объем финансов на переселение граждан и на обновление инженерной и транспортной инфраструктур, еще больше снижает его интерес к принятию участия в подобных мероприятиях.

В условиях необходимости развития застроенных территорий в г. Самара было принято решение установить первоначальную стоимость права в размере 1 000 000 р. для каждой площадки, независимо от ее площади и особенностей.

В результате повторного проведения первого аукциона, 31.10.2008 года, и применения вышеуказанного решения для определения начальной стоимости предмета аукциона, по площадкам в границах ул. Ветвистой и Сергея Лазо были определены победители: с площадью 1,94 Га ООО «Проспектплюс», получивший

площадку за 2 015 000 р., с площадью 6,7 Га ООО«Самара-Базис» стоимостью 1 200 000 р.

Однако, ООО «Прспектплюс» отказался от заключения договора, т.к. это потребовало больших финансовых обязательств. К сожалению, данная ситуация не отрегулирована в законодательстве, и участник, отказавшийся от заключения договора, практически не несет финансовых потерь. Подобная ситуация приводит к дополнительным затратам времени и денежных средств органами местного самоуправления для повторного размещения площадки на аукцион. Вместе с тем, чем дольше затягивается процесс получения, реализации права на развитие застроенной территории, тем дольше происходит процесс обновления ветхого и аварийного фонда, тем меньше показатели прироста нового жилья, а следовательно обеспеченность им граждан.

В дальнейшем были проведены следующие аукционы: 05.05.2013 года было выставлено три площадки первоначальной стоимостью 1 000 000 р.

Первая площадка расположена в границах улиц Галактионовской, Венцека, Самарской и Пионерской, площадью 1,39 Га. Победителем стала организация ООО «Фьорд» с окончательным предложением в размере 2 150 000 р.

Вторая площадка находится в квадрате улиц Симферопольской, Солдатской, Парижской Коммуны, Сергея Лазо, площадью 2,69 Га.

Победителем стала организация ООО «Самара-Базис» с окончательным предложением в размере 1 300 000 р.

Третья площадка расположена в протоке Сухой Самарки, площадью 1,9 Га. Победителем стала организация ООО «Фьорд» с окончательным предложением в размере 1 150 000 р.

Однако, на наш взгляд, в силу целого ряда причин представляется неправильным устанавливать одну и ту же первоначальную стоимость получения права на развитие застроенной территорий равной 1 000 000 р.

Во-первых, каждая из них имеет различную площадь, районную принадлежность, ценность для города и значимость для населения

Во-вторых, различное количество договоров социального найма, а именно количество переселяемых жителей.

В-третьих, площадки относятся к разным категориям зонирования.

В-четвертых, имеет определенное значение количество адресов, подлежащих переселению и т.д.

В-пятых, важен уровень развитости инженерной и транспортной инфраструктур, либо степень их ветхости и аварийности состояния.

Соответственно, такие различия между площадками будут влиять на объем затрат инвестора. Однако, если продавать площадки по заниженной стоимости, будет недополучение средств в бюджет, а земля, как известно невозобновимый природный ресурс, который необходимо максимально рационально и эффективно использовать.

Если придерживаться тактики одномиллионной продажи всех участков, то количество проданных прав на развитие застроенных территорий возрастет, однако реализация самих договоров не ускорится, так как победителями становятся одни и те же организации, которые в скором времени будут монополистами, обладая значительной площадью территорий, выделенных под строительство. В свою очередь, в результате невозможности выполнения своих обязательств перед городом, а именно реализацию права в течение 5 лет, монополисты будут перепродавать полученные земельные участки, что до сих пор не отрегулировано законодательством. Необходимо оптимально устанавливать начальную стоимость права на развитие застроенных территорий, так как поступление объема финансовых средств в бюджет может быть использовано для оказания содействия при переселении граждан из ветхого и аварийного фонда жилья, что вызовет большее доверие со стороны переселенцев, а также на обновление инженерной и транспортной инфраструктур.

Недостаточное поступление в бюджет финансовых средств из-за неправильного формирования начальной стоимости, приведет к невозможности финансирования органами местного самоуправления вышеуказанных направлений.

В условиях нестабильной экономической ситуации необходимо со стороны органов местного самоуправления вести постоянный контроль над реализацией полученного инвестором права на развитие застроенной территории, требуя определенные формы отчетов, что должно быть неотъемлемой частью договора. В противном случае, если инвестор объявит себя банкротом и не исполнит обязательство по перечислению денежных средств в бюджет на начальном этапе, органы местного самоуправления будут вынуждены повторно размещать заказ, теряя время на решение такой глобальной проблемы, как обеспечение населения доступным и комфортным жильем, что напрямую зависит от объема вводимого жилья.

Программа развития застроенных территорий начала действовать с 2008 года, в ее рамках было заключено 37 контрактов с инвесторами. В апреле 2011 года мэрия приостановила реализацию программы, указывая в качестве причин ее неэффективность. Необходимо сказать, что для повышения эффективности программы требуется методика расчета первоначальной стоимости права на развитие застроенных территорий.

Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара выявил нарушения в исполнении 15 контрактов инвесторами и заявил о возможности их расторжения. В частности, расторжению подлежали договоры с теми компаниями, которые в течение года с момента заключения контракта не представили мэрии проектных разработок по площадкам.

В настоящее время Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара завершил работу по созданию проекта городской целевой программы «Комплексное развитие застроенных территорий» на 2012-2020 гг.

Новая программа ориентирована на комплексное решение проблемы сноса ветхого и аварийного жилья и освоения территорий. Заключение договоров с инвесторами будет осуществляться на основании аукционов. Объем бюджетных инвестиций на реализацию программы в 2012-2020 гг. составит 4,5 млн. руб. на работы по проведению инвентаризационных работ и на сбор данных о территориях, подлежащих развитию.

Если решение о принятии программы будет приведено в исполнение, то будут приостановлены договора из-за отсутствия проектных разработок по площадкам, а следовательно изъяты территории у следующих инвесторов: ООО «Зарубежэнергомонтаж», ООО «Перспект-Самара», ООО «Стройтрест», ООО «Фьорд», ООО «Волга Девелопмент Групп», ООО «СтройКом» и ООО «Регион 63».

Кроме того, подготовлены проекты программ "Стимулирование жилищного строительства" на 2012-2015 гг. и "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2013-2015 гг. На реализацию первой бюджет направит 573,9 млн руб.

Вторая предполагала средства разных источников в объеме 268,7 млн руб. в 2013 году и расселение 23,1 тыс. кв. м жилья. В 2014 г. должны были расселить 10,1 тыс. кв. м, в 2015 г. - 12,3 тыс. кв. м.

Такие факты еще раз доказывают необходимость жесткого контроля инвесторов по реализации договора, а также оказания содействия в части переселения граждан и возможного финансирования инженерной и транспортной инфраструктур.

В данной диссертации отмечается, что в г. Самара свободные площадки практически отсутствуют, поэтому много внимания уделяется развитию застроенных территорий. Для их развития необходима методика определения начальной стоимости права, которая в г. Самара отсутствует.

### **2.3. Анализ существующих методик определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории**

В процессе управления развитием застроенных территорий, как было рассмотрено ранее, после принятия органами местного самоуправления решения о развитии застроенной территории, проводится аукцион в открытой форме на получение претендентами права на освоение площадки. Орган местного самоуправления в соответствии со ст. 46.3 Градостроительного Кодекса РФ определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и другие существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации самостоятельно.

В настоящее время в большинстве муниципальных образований на уровне районов и городских округов разработаны и приняты нормативные правовые акты, регулирующие развитие застроенных территорий в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ. Анализ правовой базы и практики их применения свидетельствуют о разных подходах к процедуре развития застроенных территорий, в том числе при выявлении критериев, влияющих на определение начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Так, диапазон начальной цены предмета аукционов, проведенных в разных муниципальных образованиях, составляет от десятков тысяч рублей в районах, далеких от столицы, до полутора миллиардов в близлежащих к столице районах.

Между тем, п. 4 ст. 46.3 Градостроительного Кодекса РФ позволяет субъектам Российской Федерации осуществлять разработки методик определения органами местного самоуправления начальной цены предмета аукциона, основанных на расчетном методе определения начальной цены предмета аукциона, т.е. без проведения независимой оценки предмета аукциона.

Практика различных субъектов Российской Федерации показывает, что применяемые методики определения начальной цены аукциона неоднородны и имеют существенные различия (Таблица 2.13).

В некоторых субъектах Российской Федерации формирование стоимости предмета аукциона осуществляется с использованием оценочного метода по каждому лоту. Привлечение независимого оценщика влечет за собой расходование бюджетных средств, направленных на проведение независимой оценки предмета аукциона.

Рассматривая представленные методики, можно говорить о том, что большинство из них позволяет рассчитать начальную стоимость предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории таким образом, что инвестор не получает прибыли.

Так, определяя начальную стоимость как разницу между доходами и расходами инвестора, формируется фактически его прибыль, которая и будет составлять

## Методики определения начальной стоимости права на развитие застроенных территорий субъектов РФ

Наименование субъекта	Документ, правоустанавливающий методика	Формула для расчета	Преимущества	Недостатки
Саратовская область	Закон от 21.03.2007	$НЦА = ((S_{жп} * Ц_{стр-ва} + S_{нп} * Ц_{стр-ва}) * 0,5) * Км * Кт) : 10 * Кинф,$ <p>где:</p> <p><b>S<sub>жп</sub></b> - площадь предполагаемого максимального (в соответствии с градостроительным регламентом) возведения объектов жилищного строительства при развитии застроенной территории, кв.м.;</p> <p><b>S<sub>нп</sub></b> - площадь предполагаемого максимального (в соответствии с градостроительным регламентом) строительства объектов производственной и непроизводственной сферы при развитии застроенной территории, кв.м.;</p> <p><b>Ц<sub>стр-ва</sub></b> - среднерыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения в муниципальном образовании, устанавливаемая органом исполнительной власти области в сфере жилищных отношений, руб.;</p> <p><b>0,5</b> - понижающий коэффициент стоимости одного квадратного метра помещений производственной и непроизводственной сферы;</p> <p><b>Км</b> - коэффициент вида строительного материала, использование которого будет осуществляться при новом строительстве в рамках развития застроенной территории;</p> <p><b>Кт</b> - коэффициент территориальности, применяемый для элементов планировочной структуры;</p> <p><b>10</b> - понижающий коэффициент инвестиционной нагрузки;</p> <p><b>Кинф</b> - коэффициент инфляции, равный прогнозируемому среднегодовому индексу дефлятора по виду деятельности «Строительство».</p>	<p>Простота произведения расчетов.</p> <p>Экономия средств на услугах оценочной компании;</p> <p>Возможность использования методики для всех категорий территорий, подлежащих развитию.</p>	<p>Не учитывает особенности территории, подлежащей развитию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь;</li> <li>- зона, определяющая этажность застройки;</li> <li>- геологический состав грунта;</li> <li>- количество договоров социального найма.</li> </ul> <p>Отсутствует расчетная база для понижающего коэффициента инвестиционной нагрузки.</p> <p>Детально учитывает доходы и расходы инвестора.</p> <p>Уход от рыночной экономики.</p> <p>Отсутствие стимулирования инвестора в отношении качества возводимого жилья.</p>



Продолжение таблицы 2.13

<p>Тюменская область</p>	<p>Постановление Правительства №171-п от 24.07.07</p>	<p><b><u>НЦА = (Д - Р) * Коэффициент;</u></b>  <b>Д</b> - доход, который будет получен исполнителем в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.,  <b>Р</b> - расход исполнителя, который сложится в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, тыс. руб.,  <b>Коэффициент</b> - коэффициент определения начальной цены предмета аукциона, устанавливаемый органами местного самоуправления муниципальных образований от 3% до 10% в зависимости от эффективности исполнения договора о развитии застроенной территории.  <b><u>Д = Д жп + Д нп,</u></b> где  <b>Д жп</b> - доход, который будет получен исполнителем от продажи жилых помещений, тыс. руб.,  <b>Д нп</b> - доход, который будет получен исполнителем от продажи нежилых помещений, тыс. руб.  <b>Д жп = S жп * C р. жп,</b> где  <b>S жп</b> - площадь жилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, м2;  <b>C р. жп</b> - рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения, определяемая на основании отчёта оценщика, тыс. руб.;  <b><u>Д нп = S нп * C р. Нп,</u></b> где  <b>S нп</b> - площадь нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, м2;  <b>C р. нп</b> - рыночная стоимость одного квадратного метра нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, определяемая на основании отчёта оценщика, тыс. руб.  <b><u>Р = Р жп + Р нп + Р нп + C вц + C инж.,</u></b> где  <b>Р жп</b> - расходы исполнителя, связанные со строительством жилых помещений (за исключением расходов по строительству жилых помещений, передаваемых в государственную или муниципальную</p>	<p>Учитывает доходы и расходы в процессе реализации договора о развитии застроенной территории. Простота в проведении расчетов. Возможность использования методики для всех категорий территорий, подлежащих развитию. Экономия средств на услугах оценочной компании.</p>	<p>Не учитывает особенности территории, подлежащей развитию:          - площадь;          - зона, определяющая этажность застройки;          - месторасположение;          - геологический состав грунта.          Отсутствует расчетная база для коэффициента определения начальной цены.          Детально учитывает доходы и расходы инвестора.          Уход от рыночной экономики.          Отсутствие стимулирования инвестора в отношении качества возводимого жилья.          Не учитывается интерес инвестора в отношении получения финансового результата.</p>
<p>Санкт-Петербург</p>	<p>Закон Санкт-Петербурга</p>	<p>...</p>	<p>...</p>	<p>...</p>

Тамбовская область	Постановление Администрации от 28 августа 2008 г. N 1076	<p>собственность - Р нп), тыс. руб.,</p> <p><b>Р нп</b> - расходы исполнителя, связанные со строительством нежилых помещений, тыс. руб.,</p> <p><b>Р нп</b> - расходы, которые понесёт исполнитель в результате строительства и (или) приобретения жилых помещений, передаваемых в государственную или муниципальную собственность (за исключением расходов по строительству жилых помещений - Р жп), тыс. руб.,</p> <p><b>С вц</b> - затраты исполнителя по уплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельные участки, на которых расположены такие дома, определяемые на основании отчёта оценщика, тыс. руб. (в случае возникновения такого обязательства в соответствии с заключённым договором о развитии застроенной территории),</p> <p><b>С инж.</b> - проектно-сметная стоимость работ исполнителя по обеспечению территории объектами инженерной инфраструктуры, рассчитанная на основании укрупнённых показателей базисной стоимости строительства, утверждённых Госстроем России, тыс. руб.</p> <p style="text-align: center;"><b>Р жп = S жп * С стр. жп</b>, где</p> <p><b>S жп</b> - площадь жилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, м<sup>2</sup>;</p> <p><b>С стр. жп</b> - сметная стоимость одного квадратного метра жилой площади, определяемая на основании данных органов статистики либо рассчитанная на основании укрупнённых показателей базисной стоимости строительства, утверждённых Госстроем России, тыс. руб.</p> <p style="text-align: center;"><b>Р нп = S нп * С стр. нп</b>, где</p> <p><b>S нп</b> - площадь нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового назначения, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, м<sup>2</sup>;</p> <p><b>С стр. нп</b> - сметная стоимость одного квадратного метра площади нежилых помещений объектов социального и коммунально-бытового</p>		
--------------------	--	---	--	--

		<p>назначения, либо рассчитанная на основании укрупнённых показателей базисной стоимости строительства, утверждённых Госстроем России, тыс. руб.</p> <p><b><math>P_{пп} = S_{пп} * C_{стр. пп} + S_{пр} * C_{пр. пп}</math></b>, где</p> <p><b><math>S_{пп}</math></b> - площадь построенных жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, м<sup>2</sup>.</p> <p><b><math>C_{стр. пп}</math></b> - сметная стоимость одного квадратного метра площади построенных жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате реализации исполнения договора о развитии застроенной территории, определяемая на основании данных органов статистики либо рассчитанная на основании укрупнённых показателей базисной стоимости строительства, утверждённых Госстроем России, тыс. руб.</p> <p><b><math>S_{пр}</math></b> - площадь приобретаемых жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, м<sup>2</sup>.</p> <p><b><math>C_{пр. пп}</math></b> - рыночная стоимость одного квадратного метра площади приобретаемых жилых помещений, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность в результате реализации исполнения договора о развитии застроенной территории, определяемая на основании отчёта оценщика, тыс. руб.</p>		
<i>г. Самара</i>		1 000 000 руб.		
<i>Московская область</i> <i>г. Королев</i>	Решение Совета депутатов города Королева	<p>Расчет начальной цены предмета аукциона осуществляется по следующей формуле:</p> $НЦА = C \times (K_{m_1} S_1 + K_{m_2} S_2 + K_{m_3} S_3), \text{ где}$ <p><b><math>C</math></b> – базовый размер арендной платы за земельные участки в границах города Королёва Московской области в соответствующем финансовом году, устанавливаемый законом Московской области (руб./кв.м.);</p>	Учитывает такие особенности территории, подлежащей развитию, как: - площадь;	Не учитывает особенности территории, подлежащей развитию: - площадь; - зона, определяющая этажность застройки;

<p>г. Псков</p>	<p>№493/63 от 11.03.09</p>	<p><math>Km_n</math> – коэффициент территориальности, определяемый в соответствии с п.2 настоящего раздела методики;  <math>n</math> - порядковый номер территориальной зоны;  <math>(S_1+S_2+S_3)</math> – площадь земельного участка, в отношении которого принято решение о развитии застроенной территории (кв.м.);  <math>S_1</math> – часть площади земельного участка, в отношении которого принято решение о развитии застроенной территории, расположенная в границах зоны 1 (кв.м.);  <math>S_2</math> - часть площади земельного участка, в отношении которого принято решение о развитии застроенной территории, расположенная в границах зоны 2 (кв.м.);  <math>S_3</math> – часть площади земельного участка, в отношении которого принято решение о развитии застроенной территории, расположенная в границах зоны 3 (кв.м.).</p> <p>Границы зон 1,2,3 определяются в соответствии с Муниципальной адресной программой развития соответствующей застроенной территории.</p> <p>Значение коэффициента территориальности (<math>Km</math>) устанавливается в зависимости от принадлежности земельного участка или его части к зоне, в соответствии с зонированием застроенной территории, подлежащей развитию. Характеристики зоны определяются коэффициентом территориальности, величина которого в свою очередь зависит от величины площади расселяемого жилищного фонда</p>	<p>- зона, определяющая этажность застройки. Учитывает затраты на арендные платежи. Деление общей территории, подлежащей развитию, на отдельные единицы, позволяя наиболее полно учесть отдельные характеристики земли в целом. Простота произведения расчетов; Экономия средств на услугах оценочной компании.</p>	<p>- месторасположение;                  - геологический состав грунта.</p>									
	<p>№ 908 от 25.09.2009</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="483 1046 584 1150">Зона</th> <th data-bbox="584 1046 1301 1150">Площадь расселяемого жилищного фонда и реконструируемых объектов соцкультбыта (кв.м.)</th> <th data-bbox="1301 1046 1518 1150">Коэффициент (<math>Km</math>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="483 1150 584 1190">1</td> <td data-bbox="584 1150 1301 1190">1 000 – 5 000 и больше</td> <td data-bbox="1301 1150 1518 1190">1,5 ÷ 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 1190 584 1230">2</td> <td data-bbox="584 1190 1301 1230">500 – 1 000</td> <td data-bbox="1301 1190 1518 1230">3 ÷ 5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 1230 584 1270">3</td> <td data-bbox="584 1230 1301 1270">500 – 1 000</td> <td data-bbox="1301 1230 1518 1270">5 ÷ 7</td> </tr> </tbody> </table>			Зона	Площадь расселяемого жилищного фонда и реконструируемых объектов соцкультбыта (кв.м.)	Коэффициент ( $Km$ )	1	1 000 – 5 000 и больше	1,5 ÷ 3	2	500 – 1 000	3 ÷ 5
Зона	Площадь расселяемого жилищного фонда и реконструируемых объектов соцкультбыта (кв.м.)	Коэффициент ( $Km$ )											
1	1 000 – 5 000 и больше	1,5 ÷ 3											
2	500 – 1 000	3 ÷ 5											
3	500 – 1 000	5 ÷ 7											

Продолжение таблицы 2.13

<i>Ямало-Ненецкий автономный округ</i>	Постановление Правительства Ямало-Ненецкого АО от 20 апреля 2011 г. N 209-П	Оценка осуществляется на основе отчета оценщика	Учитываются характеристики каждой площадки.	Затраты возникают по каждой площадке выделенной под развитие. Различный подход каждого оценщика. Отсутствие общей методики определения начальной цены.
<i>Республика Адыгея</i>	Постановление Кабинета Министров республики Адыгея №56 от 07 апреля 2010	<p style="text-align: center;"><b>НЦА = (Д - Р),</b> где</p> <p><b>Д</b> - доходы, которые будут получены застройщиком в результате исполнения договора о развитии застроенной территории;</p> <p><b>Р</b> - расходы застройщика, которые сложатся в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории.</p> <p style="text-align: center;"><b>Д = Джилстр + Днп,</b> где</p> <p><b>Джилстр</b> - доход, который будет получен от продажи жилых помещений;</p> <p><b>Днп</b> - доход, который будет получен от продажи нежилых помещений.</p> <p style="text-align: center;"><b>Джилстр = Sжд x Сржд,</b> где</p> <p><b>Sжд</b> - общая площадь многоквартирных домов, прогнозируемых к размещению при развитии застроенной территории. Показатель площади многоквартирных домов, предполагаемых к размещению на территории, определяется органом местного самоуправления на основании местных нормативов градостроительного проектирования в соответствии с плотностью жилого фонда и с учетом градостроительных регламентов, установленных в правилах землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны;</p> <p><b>Сржд</b> - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения в Республике Адыгея, определяемая Министерством развития Российской Федерации.</p> <p>Расчет дохода, который будет получен застройщиком от продажи нежилых помещений, осуществляется по следующей формуле:</p>	Учитывает налоговые отчисления в бюджет. Простота произведения расчетов. Экономия средств на услугах оценочной компании.	<p>Детально учитывает доходы и расходы инвестора.</p> <p>Уход от рыночной экономики.</p> <p>Отсутствие стимулирования инвестора в отношении качества возводимого жилья.</p> <p>Не учитывается интерес инвестора в отношении получения финансового результата</p>

		<p style="text-align: center;"><b><math>D_{нп} = S_{нп} \times Ц_{рнп}</math></b>, где</p> <p><b>S<sub>нп</sub></b> - полезная площадь нежилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории;</p> <p><b>Ц<sub>рнп</sub></b> - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра нежилого помещения, определяемая органом местного самоуправления на основании данных, предоставляемых территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Адыгея.</p> <p style="text-align: center;"><b><math>P = P_{жп} + P_{нп} + C_{авар} + C_{вц} + C_{инж} + H</math></b>, где</p> <p><b>P<sub>жп</sub></b> - расходы застройщика, связанные со строительством жилых помещений;</p> <p><b>P<sub>нп</sub></b> - расходы застройщика, связанные со строительством нежилых помещений;</p> <p><b>C<sub>авар</sub></b> - затраты застройщика на расселение из аварийного и ветхого жилого фонда в результате исполнения договора о развитии застроенной территории;</p> <p><b>C<sub>вц</sub></b> - расходы застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые жилые и нежилые помещения, принадлежащие собственникам в домах, признанных аварийными, или в строениях, не соответствующих градостроительному регламенту и подлежащих сносу;</p> <p><b>C<sub>инж</sub></b> - стоимость работ по обеспечению территории объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству территории;</p> <p><b>H</b> - расходы застройщика по уплате налога на прибыль, которая будет получена в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории.</p> <p style="text-align: center;"><b><math>P_{жп} = S_{жп} \times C_{стржп}</math></b>, где</p> <p><b>S<sub>жп</sub></b> - площадь многоквартирных домов, предполагаемых к размещению при развитии застроенной территории;</p> <p><b>C<sub>стржп</sub></b> - средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилой площади, определяемая Министерством развития Российской Федерации.</p> <p style="text-align: center;"><b><math>P_{нп} = S_{нп} \times C_{стрнп}</math></b>, где</p>		
--	--	---	--	--

	<p><b>Снп</b> - общая площадь нежилых помещений, которые будут построены в результате исполнения договора о развитии застроенной территории, определяемая органом местного самоуправления;</p> <p><b>Сстрп</b> - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра нежилой площади, определяемая органом местного самоуправления на основании статистических данных, предоставляемых территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Адыгея.</p> <p style="text-align: center;"><b>Савар = Савар х Сстржп + Свц</b>, где</p> <p><b>Савар</b> - площадь необходимых к строительству многоквартирных домов для расселения из аварийного жилого фонда;</p> <p><b>Сстржп</b> - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра жилой площади, определяемая Министерством развития Российской Федерации;</p> <p><b>Свц</b> - расходы застройщика по уплате выкупной цены за изымаемые жилые и нежилые помещения, принадлежащие собственникам в домах, признанных аварийными, а также ветхими, или в строениях, не соответствующих градостроительным регламентам и подлежащих сносу.</p> <p><b>Синж = Синж. сети кв + Ртех. под</b>, где</p> <p><b>Синж. сети кв</b> - затраты на строительство наружных инженерных сетей, определяемые Министерством развития РФ;</p> <p><b>Ртех. под</b> - плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с Федеральным законом "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса". Расчет расходов застройщика по уплате налога на прибыль, которая будет получена в ходе исполнения договора о развитии застроенной территории, определяется по следующей формуле:</p> <p><b>Н = (Д - Р) х Ст/100</b>, где</p> <p><b>Ст</b> - ставка налога на прибыль, действующая на момент заключения договора.</p>		
--	---	--	--

начальную стоимость площадки, выделенной под развитие застроенных территорий, фактически это – затраты, которые несет инвестор в качестве уплаты в бюджет данной суммы за получение права. При проведении аукциона начальная цена может увеличиться, либо остаться неизменной. Следовательно, при выполнении всех условий договора, а именно главной задачи – новое строительство и переселение граждан из сносимого ветхого и аварийного жилья, инвестор останется в убытке.

В методике, разработанной в Республике Адыгея, при формировании начальной цены площадки в расходы инвестора включены перечисляемые в бюджет налоги, что делает ее стоимость ниже. Инвестор, выкупая стоимость права на развитие застроенной территории, даже без ее увеличения, не получает от своей деятельности никакого финансового результата. Такой подход будет способствовать увеличению количества несостоявшихся аукционов.

На наш взгляд, не совсем корректен подход в Тюменской области, Санкт-Петербурге, Тамбовской области, которые закладывают повышающий коэффициент от 3 до 10 процентов в зависимости от эффективности реализации проекта. Во-первых, точно спрогнозировать эффективность проекта, рассчитанного на 5 лет, невозможно. На любом этапе реализации у инвестора может оказаться нехватка финансовых ресурсов, что вызовет невыполнение взятых обязательств. Во-вторых, сформировавшаяся прибыль от 3 до 10 процентов уйдет на уплату в бюджет налогов, которые в процентном выражении составят большее значение по сравнению с предоставляемым результатом, полученного с учетом повышающего коэффициента. Так, в настоящее время инвестору необходимо уплатить 24% налога с прибыли и 30% страховых взносов, 13% НДФЛ. Такое повышение недостаточно для поддержания интереса инвесторов к подобным проектам.

Срок реализации договора составляет минимум 5 лет и зависит от площади территории под развитие и количества договоров с обременениями. Начальная стадия требует от инвестора значительных финансовых вложений, что скажется на его дальнейшем финансовом положении. В условиях тяжелой экономической ситуации немногие инвесторы пойдут на риск реализации проектов такого плана из-за его экономической нецелесообразности. Если прибыль и сформируется, то



инвестор будет обязан сделать налоговые отчисления на прибыль, после чего финансовый результат его пятилетней деятельности станет еще меньше. Необходимо учитывать и риск изменения стоимости материалов, инфляции и др. факторов. Такие условия приводят к увеличению числа несостоявшихся аукционов, а также невозможности реализации договора по развитию застроенной территории. Последствиями станет замороженное строительство, снижение объема ввода нового жилья, обновления инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимость дополнительных бюджетных ассигнований на возобновление строительства.

Поэтому в диссертационной работе предлагается сформировать методику по определению начальной стоимости права на развитие застроенной территории, возможная к применению для любого субъекта РФ.

В результате проведенных исследований по главе 2, можно выделить следующие положения:

1. Проведена диагностика функционирования строительного комплекса в г. о. Самара на основании статистических данных по объему введенного в действие жилищного фонда, социальной обеспеченности жильем, занятость населения в строительстве, количество организаций, занятых в строительной отрасли и др.
2. Систематизированы понятия процессов, формирующих развитие городских территорий, на уровне муниципалитета, административного района города, комплекса зданий и сооружений, здания или сооружения.
3. Выявлены особенности развития застроенных территорий в рамках жизненного цикла жилой застройки.
4. Конкретизировано понятие «управление развитием застроенных территорий».
5. Проведен обзор существующих методик определения начальной стоимости права на развитие застроенных территорий, принятых в различных субъектах РФ с указанием преимуществ и недостатков.

## **ГЛАВА III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

### **3.1. Создание организационной системы управления развитием застроенных территорий г. Самара**

В каждом субъекте Российской Федерации требуется развивать городские застроенные территории. Следует отметить, что для инвестора это одна из немногих возможностей получения площадок под новое строительство. Кроме того, для органов власти – это один из способов выявления и решения многих проблем. Например, реконструкция транспортных схем, инженерных коммуникаций. В целом развитие застроенных территорий позволит улучшить и обновить облик жилой застройки города.

Таким образом, в настоящее время представляется необходимым создать организационную систему, которая позволит эффективно управлять развитием застроенных территорий и получать экономический эффект каждому из участников. Для этого следует:

- выявить основных участников управления развитием застроенных территорий;
- построить схему взаимодействия основных участников с учетом существующего законодательства;
- представить содержание функций каждого участника;
- сформировать организационную схему взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий;
- рассмотреть интересы основных участников при развитии застроенных территорий;
- построить модель оптимального сочетания интересов основных участников;
- создать организационную систему управления развитием застроенных территорий.

Согласно Градостроительному Кодексу РФ основными участниками при развитии застроенных территорий будут являться следующие.

- Представители исполнительной и законодательной власти.

Управляют всем процессом и осуществляют законодательное регулирование развития застроенных территорий.

– Органы местного самоуправления.

Заключают договор на право развития застроенных территорий. Согласовывают проект планировки территории, межевания (в соответствии с градостроительным регламентом) и обеспеченности такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур (в соответствии с утвержденными расчетными показателями).

– Организаторы проведения аукциона.

Осуществляют, регулируют и контролируют процесс проведения аукциона в соответствии с Федеральным законом №94 от 21.07.05 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» со всеми изменениями и дополнениями.

– Инвесторы.

Подают необходимые документы для участия в аукционе. Заключают договор на право развития застроенных территорий. Предоставляют в органы местного самоуправления проект планировки территории, межевания. Осуществляют своими силами (либо с привлечением сторонних организаций) реализацию договора о развитии застроенных территорий согласно условиям и сроку его исполнения.

– Физические лица.

К ним относятся граждане, переселяемые из ветхого и аварийного фонда жилья за счет средств инвестора.

– Прочие юридические лица (проектные, строительные организации и др.).

Исполняют отдельные условия договора на основании генподрядных и подрядных договоров, заключенные с инвестором-застройщиком.

Схема взаимодействия участников развития застроенных территорий должна формироваться с учетом существующего законодательства и принятых положений. Предлагаемая в диссертации схема представлена на рисунке 3.1.

На данном рисунке показано четыре этапа процесса развития застроенных территорий. Первые три этапа выделены согласно Градостроительному Кодексу.



Рисунок 3.1 Схема взаимодействия участников управления развитием застроенных территорий.

Представляется целесообразным несколько изменить названия этапов, но содержание процессов оставить неизменными.

Порядок контроля за исполнением инвестором обязательств, предусмотренных в договоре на получение права на развитие застроенной территории и ответственность, которую он будет нести в случае их неисполнения до сих пор законодательно не закреплён.

Поэтому, в диссертации предлагается выделение еще одного – четвертого этапа управления развитием застроенных территорий – **организация контроля органами власти за реализацией договора и исполнением обязательств инвестором до момента завершения строительства.**

По мнению автора, для организации контроля над строительством органами власти представляется целесообразным:

- требовать от инвестора предоставления отчетности за указанный период;
- осуществлять выездные проверки по мере необходимости;
- осуществлять контроль финансирования, если в бюджете предусмотрены средства по данной статье.

Каждый этап представлен в виде некоторой последовательности действий участников, указанных по горизонтали, а вертикальные ячейки показывают их функции при управлении и взаимодействие на каждом этапе развития застроенной территории.

Содержание функций и обязанностей всех участников на каждом конкретном этапе управления развитием застроенных территорий, представлены в таблице 3.1. Функции и обязанности по первым трем этапам выделены с учетом существующего законодательства. Также, в таблице выделен предложенный автором диссертации четвертый этап с присущими ему функциями и обязанностями.

В различных городах органы власти могут иметь различные полномочия в зависимости от организационной структуры аппарата управления. Существенные различия могут быть в составе участников, исполняющих обязательства по расселению граждан из ветхого и аварийного фонда жилья, а также

Таблица 3.1

**Функции и обязанности участников управления развитием застроенных территорий**

<b>№ п/п</b>	<b>Название и обозначение этапа</b>	<b>Функций и обязанности участников</b>
<b>1 этап. Формирование площадки, подлежащей развитию и подготовка к проведению аукциона</b>		
<b>1</b>	<b>1А</b>	Осуществление постоянного законодательного регулирования и контроля процесса развития застроенных территорий
<b>2</b>	<b>1Б</b>	Принятие решения о развитии застроенной территории
<b>3</b>	<b>1В</b>	Утверждение расчетных показателей по выбранной площадке
<b>4</b>	<b>1Г</b>	Решение о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории
<b>5</b>	<b>1Д</b>	Подготовка необходимой документации, определение начальной цены площадки, подлежащей развитию с указанием «шага аукциона», размера задатка
<b>6</b>	<b>1Е</b>	Согласование подготовленной конкурсной документации соответствующими структурными подразделениями органов местного самоуправления
<b>7</b>	<b>1Ё</b>	Прием от органов государственной власти, согласованной конкурсной документации, необходимой для проведения открытого аукциона
<b>2 этап. Проведение аукциона и заключение договора</b>		
<b>8</b>	<b>2А</b>	Осуществление постоянного законодательного регулирования и контроля процесса развития застроенных территорий
<b>9</b>	<b>2Б</b>	Опубликование извещения о проведении открытого аукциона с указанием необходимой информации
<b>10</b>	<b>2В</b>	Подготовка и предоставление обязательных документов согласно извещению на проведение аукциона в указанный срок с перечислением задатка
<b>11</b>	<b>2Г</b>	Прием заявок на участие в открытом аукционе
<b>12</b>	<b>2Д</b>	Проведение аукциона и выбор победителя
<b>13</b>	<b>2Е</b>	Заключение договора на право развития застроенной территории
<b>14</b>	<b>2Ё</b>	Перечисление выкупной стоимости территории, подлежащей развитию по результатам аукциона в бюджет
<b>3 этап. Исполнение обязательств, предшествующих новому строительству и новое строительство</b>		

Продолжение таблицы 3.1

15	3А	Осуществление постоянного законодательного регулирования и контроля процесса развития застроенных территорий
16	3Б	Подготовка и предоставление на согласование проекта планировки и межевания застроенной территории, в котором содержится последовательность и сроки реконструкции (сноса) домов на застроенной территории
17	3В	Согласование проекта планировки и межевания застроенной территории
18	3Г	Передача благоустроенных помещений в государственную или муниципальную собственность с целью переселения граждан
19	3Д	Прием благоустроенных помещений для дальнейшего переселения граждан
20	3Е	Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья
21	3Ё	Строительство нового жилья
<b>4 этап. Контроль со стороны органов власти за реализацией договора и исполнением обязательств инвестором до момента завершения строительства</b>		
21	4А	Контроль за использованием бюджетных средств в случае их выделения ( <b>органы исполнительной власти</b> ); Контроль за ходом строительства: анализ предоставляемой отчетности, осуществление выездных проверок ( <b>органы местного самоуправления</b> ); Строительство, согласно расчетным показателям, предусмотренных проектом планировки и межевания, жилых зданий, а также социально-культурного назначения; развитие инженерной, транспортной инфраструктуры, прилегающие к выбранной площадке в пределах срока, указанного в договоре; предоставление отчетности органам власти ( <b>инвесторы</b> ); Выполнение проектно-изыскательских, строительномонтажных и других видов работ на условиях генподряда ( <b>прочие юр. лица</b> )
22	4Б	Сдача готового объекта в эксплуатацию
23	4В	Прием объекта в эксплуатацию
24	4Г	Предоставление сведений об исполнении договорных обязательств
25	4Д	Прием сведений об исполнении договорных обязательств

по ремонту и замене отдельных элементов инфраструктуры города и источников финансирования процесса. Однако, схема взаимодействия останется неизменной.

На основании схемы взаимодействия участников управления процессом развития застроенных территорий, представленной на рисунке 3.1, можно построить организационную схему взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий для любого города с учетом его особенностей. Элементы, формирующие схему, будут зависеть от уровня конкретного органа власти с перечнем исполняемых им функций.

Для построения организационной схемы взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий определенного городского округа необходимо:

- выявить степень участия органов власти в управлении развитием застроенных территорий;
- определить функции органов власти и их принадлежность к конкретному этапу;
- сформировать организационную схему;
- оценить эффективность управления процессом развития застроенных территорий органов власти.

Используя результаты проведенных аукционов в г. Самара с учетом характерных особенностей и Градостроительного Кодекса, автор выявляет степень участия органов власти в управлении развитием застроенных территорий и предлагает распределить выполняемые ими функции по этапам, определенным в схеме взаимодействия участников (рисунок 3.1) следующим образом.

На первом этапе осуществляется формирование площадки, подлежащей развитию и подготовка к проведению аукциона.

Глава города (в г. Самара) принимает решение о развитии застроенной территории (п.2 ст.46.1 ГК РФ) – при соответствующих условиях:

- наличие градостроительного регламента, либо показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;



– в случае, если на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, либо снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, либо объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Прежде, чем Департаменту строительства и архитектуры г. о. Самара, разработать расчетные показатели по обеспечению территории объектами соцкультбыта, инженерной инфраструктурой, ему необходимо провести ряд мероприятий.

А) Запросить и получить информацию от следующих государственных инстанций (применительно к г. Самара):

– Ростехинвентаризация предоставляет перечень адресов на данной площади в срок до 1 месяца;

– Земельная Кадастровая Палата предоставляет информацию о зарегистрированных участках в течение двух месяцев;

– Департамент управления имуществом дает сведения об обременении муниципальной собственности в тридцатидневный срок;

– Единый расчетный Центр дает информацию о количестве договоров социального найма в пределах формируемой площадки под развитие в тридцатидневный срок;

– Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства указывает сведения об отводах под строительство в тридцатидневный срок;

– Министерство имущественных отношений предоставляет информацию об арендаторах в границах выбранной площадки в тридцатидневный срок;

– Архитектурно-планировочное бюро дает детализированный графический материал в масштабе 1:5000 со всеми инженерными сетями, коммуникациями, существующими объектами в границах выбранной территории в тридцатидневный срок;

– Комитет градостроительства и архитектуры г. о. Самара определяет красные линии развиваемой площадки в тридцатидневный срок;

Б) Внести изменения в утвержденную ранее Адресную Программу.

На основе собранной информации органы местного самоуправления периодически вносят изменения в утвержденную Адресную программу, как правило, раз в квартал.

В расчетные показатели входят не только обеспеченность объектами соцкультбыта, но и рекомендуемый план нового строительства с указанием сметной стоимости проведения всех видов строительно-монтажных работ и т.д.

Процесс формирования площадки и подготовки к принятию решения о ее развитии составляет около 9 месяцев при оптимальных условиях и соблюдения сроков предоставления информации.

По результатам проведенных исследований издается Постановление Главы г. о. Самара о развитии выбранной территории в границах соответствующих улиц.

Принятие решения о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории принимается главой местной администрации; порядок, которого четко прописан в ст. 46.3. Градостроительного Кодекса РФ.

Подготовка необходимой документации осуществляется в соответствии с Федеральным законом №94 от 21.07.05 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» со всеми изменениями и дополнениями.

В г. Самара подготовкой документов для аукциона занимается Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара совместно с Департаментом экономического развития и Правовым Департаментом Администрации г. о. Самара.

Департамент строительства и архитектуры составляет пакет конкурсной документации: техническое задание, заявку-поручение муниципального заказчика на размещение заказа, которую согласовывает с Департаментом экономического развития, проект муниципального контракта на право развития застроенной территории, который согласовывает с Правовым Департаментом Администрации

г.о. Самара. В случае наличия замечаний, Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара вносит корректировки и вновь отправляет на согласование до тех пор, пока документы не будут согласованы каждой из сторон.

Далее пакет конкурсной документации направляется в Управление организации торгов Департамента экономического развития г. о. Самара, который со своей стороны определяет сроки проведения аукциона, подачи заявок от участников, публикует извещение о проведении аукциона в интернете и в средствах массовой информации

Перед началом проведения аукциона Управление организации торгов Департамента экономического развития г. о. Самара регистрирует заявки участников. Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара рассматривает заявки участников на предмет соответствия требований, указанных в конкурсной документации. В случае не соответствия претенденты снимаются с участия в аукционе.

На втором этапе проводится аукциона и заключается договор.

Порядок проведения аукциона четко прописан в ст. 46.3. Градостроительного Кодекса РФ.

Проведение аукциона осуществляет Управление организации торгов Департамента экономического развития г. о. Самара.

После определения победителя среди участников, подавших заявку на участие в открытом аукционе, производится заключение между исполнительным органом местного самоуправления (для городского округа Самара – Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара) и инвестором договора о развитии застроенной территории, форма и основные составляющие которого отражены в ст. 46.2. Градостроительного кодекса РФ;

На третьем этапе производится исполнение обязательств, предшествующих новому строительству и, непосредственно, осуществляется новое строительство.

Инвестор разрабатывает проект планировки, межевания в соответствии с градостроительным регламентом и в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории

объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры и предоставляет в Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара.

Согласно условиям договора, инвестор перечисляет в городской бюджет сумму, которая была определена по результатам открытого аукциона.

Совместно с муниципалитетом инвестор осуществляет отселение из ветхого и аварийного жилья (в городе Самара Министерство имущественных отношений, Департамент строительства и архитектуры г. о. Самара) – как муниципального, так и частного – с компенсацией третьим лицам за жильё, которое не признано ветхим.

Переселение граждан осуществляется путем проведения аукциона на приобретение жилья для переселения граждан. Процедура проведения аукциона аналогична процедуре получения права на развитие застроенной территории.

Далее инвестор организывает прокладку инженерных сетей, строительство социальных объектов, которыми обременена площадка. После этого осуществляет возведение объектов жилищного строительства.

**На предлагаемом в диссертации четвертом этапе** предусматривается ввести контроль со стороны органов власти за реализацией договора и исполнением обязательств инвестором до момента завершения строительства.

В качестве контролирующего органа представляется целесообразным назначить Департамент строительства и архитектуры, как заказчика строительства, со следующими функциями:

- Требовать от инвестора предоставления отчетности за указанный период;
- Проводить выездные проверки по мере необходимости.
- Осуществлять контроль финансирования, если в бюджете предусмотрены средства по данной статье.

Сдача-приемка объекта в эксплуатацию проводится по общепринятой последовательности и участием тех же представителей надзорных и контролирующих органов власти.

- Предоставлять сведения об исполнении договорных обязательств Главе г.о. Самара.

Выделив представителей органов местного самоуправления, задействованных в процессе развития застроенных территорий с характерными для них функциями на каждом этапе, можно сформировать организационную схему взаимодействия органов власти с инвестором по управлению процессом развития застроенных территорий для г. Самара (рисунок 3.2).

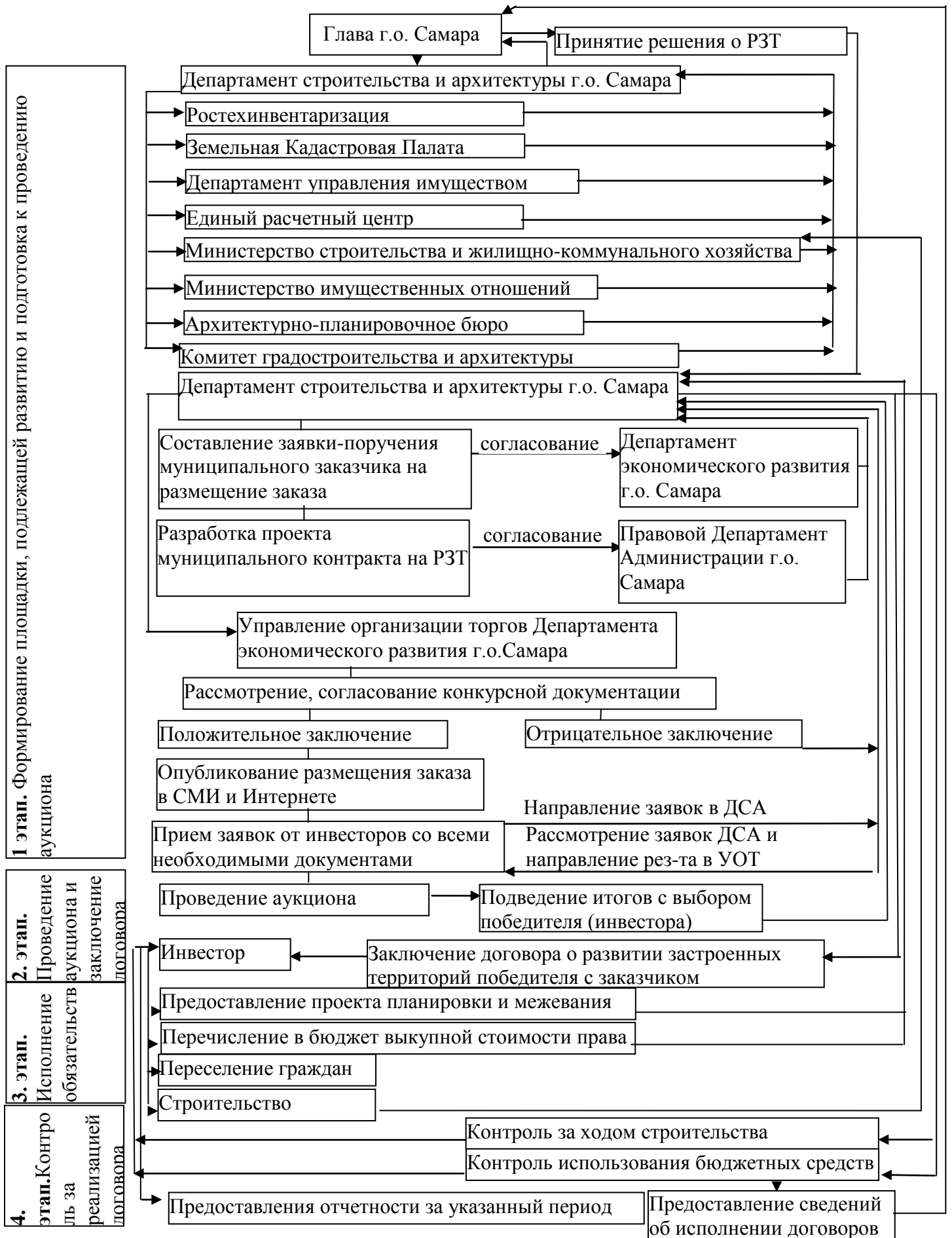
Сначала проводятся подготовительные работы для принятия решения о развитии выбранной застроенной территории, далее подготовка конкурсной документации и проведение торгов с выбором победителя и заключения с ним договора. Далее происходит реализация самого договора с выполнением всех предусмотренных обязательств, в том числе возведение объектов жилищного строительства. Данный процесс в работе предлагается контролировать органами власти до момента сдачи объектов в эксплуатацию для предотвращения или своевременного выявления негативных последствий.

Органы власти, используя экономические рычаги управления оказывают влияние на результаты реализации права на развитие застроенной территории для всех участников процесса.

Из рассмотренной ранее схемы (рисунок 3.1) взаимодействия участников управления развитием застроенных территорий видно, что только после отвлечения в подготовительный период значительного объема финансовых средств, застройщик может приступить к строительству на территории, подлежащей развитию.

Эффективное взаимодействие всех участников развития застроенных территорий способствует получению каждым из них определенного экономического эффекта.

Достижение экономического эффекта органами власти, инвесторами и населением возможно при эффективном функционировании организационной схемы взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий с учетом их интересов.



**Рисунок 3.2** Организационная схема взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий (г. Самара).

Экономический аспект организационной схемы взаимодействия органов власти с инвестором должен учитывать интересы всех участников, которых можно условно разделить на три группы. Следует отметить, что организаторы аукциона в диссертации не включены ни в одну из групп, так как они являются связующим звеном по осуществлению самого процесса получения права между органами власти и инвестором. Интересов к самому объекту у данного участника нет. Рассмотрим эти группы.

Первая группа. Государство, т.е. органы исполнительной власти.

Вторая группа. Юридические лица, т.е. инвесторы, получающие право на развитие застроенных территорий и хозяйствующие субъекты, исполняющие отдельные условия договора (генподрядные, подрядные организации, поставщики и др.).

Третья группа. Физические лица, т.е. переселяемые жители и население, приобретающее новое жилье.

Представляется целесообразным в группу «юридические лица» включить три вида хозяйствующих субъектов различных форм собственности, являющихся неотъемлемой частью функционирования в процессе развития застроенных территорий.

Первый вид – постоянно действующие хозяйствующие субъекты, занятые возведением, реконструкцией и реставрацией строительных объектов жилищного, коммерческого, муниципального и др. назначения, выполняющие различные функции (инвесторы, застройщики, генподрядчики, подрядчики и т.д.).

Второй вид – хозяйствующие субъекты, обеспечивающие строительный процесс. К ним относятся:

- а) организации, поставляющие для строительства предметы труда (предприятия машиностроения, металлообрабатывающие, деревообрабатывающие, промышленность строительных материалов и т.п.);
- б) предприятия, поставляющие средства труда (строительное и дорожное машиностроение, производство оборудования для предприятий строительной индустрии и т.п.);

- в) проектные организации, разрабатывающие проектно-сметную документацию;
- г) инспектирующие органы.

Третий вид – хозяйствующие субъекты инфраструктуры строительства (предприятия по ремонту машин, организации материально-технического обеспечения; специализированные транспортные предприятия; научно-исследовательские и проектные организации по строительству; учреждения по подготовке специальных кадров и т.п.).

Для государственных органов власти на уровне городского округа основными интересами будут следующие:

Во-первых, пополнение бюджета соответствующего уровня:

- от поступления финансовых средств от инвесторов, получивших право на развитие застроенных территорий. Сумма определяется по результатам проведенных аукционов по выставляемым площадкам;

- от сбора налогов, перечисляемых в бюджет строительными предприятиями по результатам всех видов деятельности за отчетный период;

Во-вторых, решение социальных проблем:

- сокращение уровня безработицы за счет предоставления руководителями строительных предприятий рабочих мест;

- повышение уровня обеспеченности жильем населения;

В-третьих, решение градостроительных проблем:

- улучшение архитектурного облика городского округа;

- сохранение памятников архитектуры и исторических достопримечательностей;

- повышение уровня обеспеченности населения объектами социального и культурного назначения;

В-четвертых, решение проблемы ветхости и обновления транспортной и инженерной инфраструктуры.

В-пятых, достижение необходимых экономических показателей:

- увеличение объемов введенного жилья;

- сокращение объемов аварийного и ветхого фонда жилья;



- улучшение уровня обеспеченности технической и материальной базы строительной отрасли;
- повышение конкурентоспособности производимых строительных материалов;
- увеличение объемов производства строительных материалов и стройиндустрии;
- повышение уровня доходов населения посредством увеличения заработной платы при процветании строительных предприятий;

В-шестых, достижение устойчивого развития жилищного комплекса в целом.

Основным интересом каждого хозяйствующего субъекта будет достижение максимального уровня прибыли при минимальных затратах, вследствие качественного совершенствования процесса производства или управления и организации строительства. Это возможно при отвлечении средств на улучшение технического развития, разработку и приобретение новых технологий и конструктивных решений, а также материальное стимулирование рабочих кадров, повышение квалификации, сохранение постоянного кадрового состава и расширение основного вида деятельности, либо освоение новых сфер деятельности и т.д.

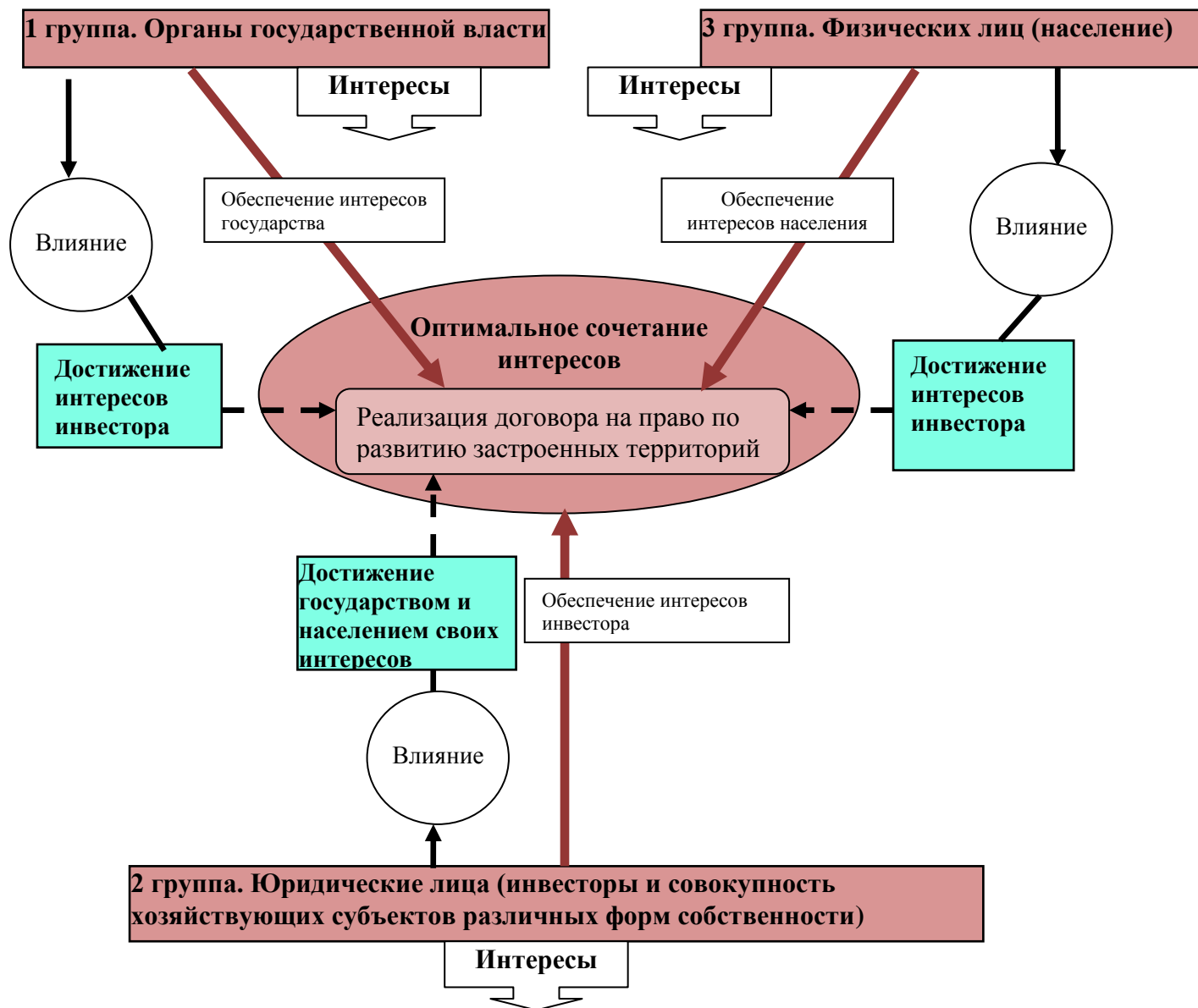
Получение максимально возможного уровня прибыли будет способствовать увеличению направления инвестиций хозяйствующими субъектами на их развитие. Следовательно, вырастет налогооблагаемая база, вызывая увеличение поступлений финансовых средств в казну.

Для физических лиц главным интересом будет:

- переселение из ветхого и аварийного жилья;
- получение жилья с улучшенной планировкой, повышенной комфортностью, техническими характеристиками, отвечающим современным требованиям. Также население вкладывает денежные средства в объекты недвижимости в целях получения прибыли при повышении их стоимости и реализации, оказывая финансовую помощь инвестору при долевом участии в процессе строительства.

В работе предлагается модель, представляющая интересы каждой из трех групп и их взаимозависимость при развитии застроенных территорий (рисунок 3.3).

Рациональное сочетание их интересов приведет к решению социальных, экономических и градостроительных проблем, способствуя устойчивому развитию строительной сферы и социально-экономическому развитию территории.



**Рисунок 3.3** Модель оптимального сочетания интересов участников процесса развития застроенных территорий.

В представленной модели отражены интересы каждой группы в отдельности. Влияние на реализацию договора на право развития застроенной территории оказывают органы государственной власти и инвестор. Достижению интересов инвестора будут способствовать принимаемая органами власти законодательная

база относительно процесса получения права на развитие застроенных территорий, устанавливаемая начальная стоимость площадки, возможность выделения бюджетных средств на его финансирование, содействие в переселении граждан и т.д. Население может оказать помощь инвестору посредством их долевого участия. Задача инвестора – удовлетворение интересов физических лиц по улучшению жилищных условий будет упрощена, если местные органы власти возьмут на себя обязательства по их переселению из ветхого и аварийного жилья, вследствие более доверительного отношения населения к властям. Свои интересы государство достигает за счет инвесторов при реализации им договора на право развития застроенных территорий, что указывает на необходимость их поддержания. Инвестор способствует достижению интересов государства, населения, а также своих собственных посредством реализации права на развитие застроенных территорий.

Таким образом, достижение каждой из групп своих интересов возможно при эффективной реализации договора на право развития застроенной территории.

Успешная и эффективная деятельность юридических лиц, участвующих в процессе, способствует увеличению налоговых поступлений в казну, а при расширении их деятельности увеличивается число трудовых мест для населения, повышая занятость и снижая уровень безработицы.

Разработанная в диссертации организационная схема взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий, а также предлагаемая модель оптимального сочетания интересов для достижения экономической эффективности его реализации являются основой создания организационной системы управления развитием застроенной территории (рисунок 3.4).

Традиционно выделены две системы: управляющая и управляемая.

Управляемая система включает субъект управления, в роли которого выступает инвестор и объект управления – право на развитие застроенной территории и будет всегда одинакова для всех субъектов Российской Федерации



**Рисунок 3.4** Организационная система управления развитием застроенной территории.

Управляющая система осуществляет управление над объектом управления – право на развитие застроенной территории посредством административно-правовых и экономических методов, и состоит из четырех сегментов.

Первый сегмент – сегмент управления развитием застроенных территорий. В качестве данного сегмента выступают органы государственной власти городского округа.

Второй сегмент – функциональный сегмент управления. Здесь происходит распределение функций между органами власти по трем направлениям:

- регулятивные функции принадлежат органам власти, которые осуществляют нормативно-правовую регламентацию процесса развития застроенных территорий;

- исполнительно-распорядительные функции принадлежат органам власти, которые исполняют права и обязанности, обозначенные регламентом по процессу развития застроенных территорий;

- контрольно-надзорные функции принадлежат органам власти, которые следят за соответствием принимаемых нормативно-правовых регламентов и их исполнением.

Управляемая система включает субъект управления, в роли которого выступает инвестор и объект управления – право на развитие застроенной территории.

Третий сегмент – организационный сегмент управления.

На основании произведенного распределения функций между органами власти по управлению развитием застроенных территорий, формируется организационная схема взаимодействия органов власти.

На данном рисунке 3.4 выделены органы власти, участвующие в процессе развития застроенных территорий на примере г. о. Самара. Организационная схема взаимодействия органов власти для г. о. Самара была рассмотрена ранее (рисунок 3.2). В зависимости от особенностей каждого города и действующего местного законодательства их перечень может меняться.

Четвертый сегмент – экономико-правовой сегмент управления. Органы власти, ответственные за данный сегмент, контролируют правовое и экономическое обеспечение управления реализацией права на развитие застроенных территорий.

Используя административно-правовые и экономические методы управляющая система влияет на управляемую.

Главным экономическим рычагом воздействия органов власти на управляемую систему в городе будет являться установление начальной стоимости получения права на развитие застроенной территории. Остальные методы управления носят классический характер и возможны к применению для управления различными объектами. Среди них: управление через налоговую политику для предприятий различных сфер деятельности (налог на прибыль, НДС, НДФЛ и другие отчисления в бюджет), а также установление ставок за аренду земельных ресурсов и др.

Административно-правовые методы регулируют правила, условия получения права на развитие застроенной территории, а также взаимоотношения органов власти с инвестором. В качестве административно-правовых методов управления будут выступать законодательные документы.

Для достижения экономического эффекта каждой из групп участников развития застроенной территории, выделенных в модели оптимального сочетания (рисунок 3.4), необходимо в сформированной системе управления развитием застроенной территории обратить внимание на установление начальной стоимости права на развитие застроенной территории, а также определить эффективность управления построенной системы.

Построенная организационная система управления развитием застроенных территорий позволит отслеживать принимаемые положения в области нормативно-правового регулирования, отслеживать их влияние на реализацию права развития застроенных территорий, определять эффективность функционирования органов власти, а главное своевременно принимать управленческие решения для оптимизации всего процесса в целом.

### **3.2. Формирование единой универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории**

Проекты планировки развития застроенных территорий должны быть экономически привлекательными. Для этого необходимо повышать технико-экономические показатели (например, существенно увеличивать этажность возводимых зданий), или финансировать за счет бюджета большее число мероприятий по подготовке застроенной площадки к новому строительству.

Сегодня при условии комплексного освоения площадок, выделенных под развитие застроенных территории, бюджет готов взять на себя только финансирование строительства школ и детских дошкольных учреждений.

В настоящее время наблюдается большое число несостоявшихся аукционов по развитию застроенных территорий, как в крупных мегаполисах, так и небольших отдельных городах.

Причинами являются:

- отсутствие хорошо проработанной законодательной базы;
- завышение начальной стоимости площадки, подлежащей развитию;
- отсутствие законодательно закрепленного механизма переселения граждан из ветхого и аварийного фонда жилья.

Для того, чтобы территории, подлежащие развитию, имели более высокую инвестиционную привлекательность, необходимо выполнить следующее:

- пересмотреть отдельные стороны законодательства по переселению жителей, прежде всего, для осуществления инвестором переселения граждан совместно с муниципалитетами, которые имеют большие возможности привлечения кредитов, банковских займов (например, в г. Самара);
- предусмотреть возможность использования «веерного» расселения, когда сначала на свободном месте возводится первое здание, в которое переселяются жители из ветхих домов и на их месте начинается новое строительство (в этом случае преимущество заключается в улучшении жилищных условий без изменения района места жительства);

- разработать порядок установления размера начальной цены площадки путем формирования методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории;
- определить источник финансирования работ по разработке проекта планировки территории и проведения межевания с помощью привлечения финансов из бюджетов различного уровня, а не за счет инвестора;
- предложить включить в законодательную базу положение об ответственности инвестора за реализуемое право развития застроенной территории и его отчетности перед органами власти на протяжении всего периода действия договора.

Решение вышеназванных задач и проблем позволит снизить финансовую нагрузку инвестора, повысить доверие граждан, переселяемых из ветхого и аварийного фонда жилья. Органы власти смогут отслеживать процесс реализации площадки и принятие своевременных решений, необходимых для ее благополучного завершения.

В данной диссертационной работе предлагается разработать порядок установления размера начальной стоимости площадки, подлежащей развитию при выставлении на аукцион.

Следует отметить, что для эффективной реализации городских земельных ресурсов требуется производить оптимальное формирование начальной стоимости площадок, выделенных под развитие застроенных территорий. От установленной начальной цены зависит объем поступления денежных средств в бюджет, а также заинтересованность инвестора принять участие в аукционе на получение права на развитие застроенных территорий. Установление заниженной начальной стоимости площадки увеличит число претендентов, участвующих в аукционе, но снизит объем финансовых поступлений в бюджет. Высокая начальная стоимость площадки приведет к увеличению финансовой нагрузки инвесторов и снизит их интерес приобретения площадки, подлежащей развитию, однако при реализации площадки размер денежных поступлений в бюджет возрастет, при этом аукцион будет проводиться не один раз из-за отсутствия заинтересованности претендентов. Целесообразно при установлении оптимальной начальной стоимости права на



развитие застроенной территории снизить возможный объем недополученных финансовых средств, направляемых в бюджет соответствующих субъектов РФ при уплате выкупной стоимости за площадку, и учитывать при этом интересы претендентов, не завышая начальную стоимость.

При проведении оценки площадки требуется предусмотреть интересы инвесторов-застройщиков, имеющих, согласно Градостроительному Кодексу, большой объем финансовых обязательств по развитию застроенной территории. Суммарное превышение данных обязательств вместе с начальной ценой застроенной площадки, подлежащей развитию, над прибылью строительной организации, может привести к отказу от участия в аукционе.

Оценочные компании, в случае нового строительства на выделенном свободном земельном участке, устанавливают арендные платежи по общеизвестным методикам. Однако, при оценке начальной стоимости застроенной территории, подлежащей развитию, возникает множество трудностей, т.к. каждая из площадок имеет свои существенные особенности.

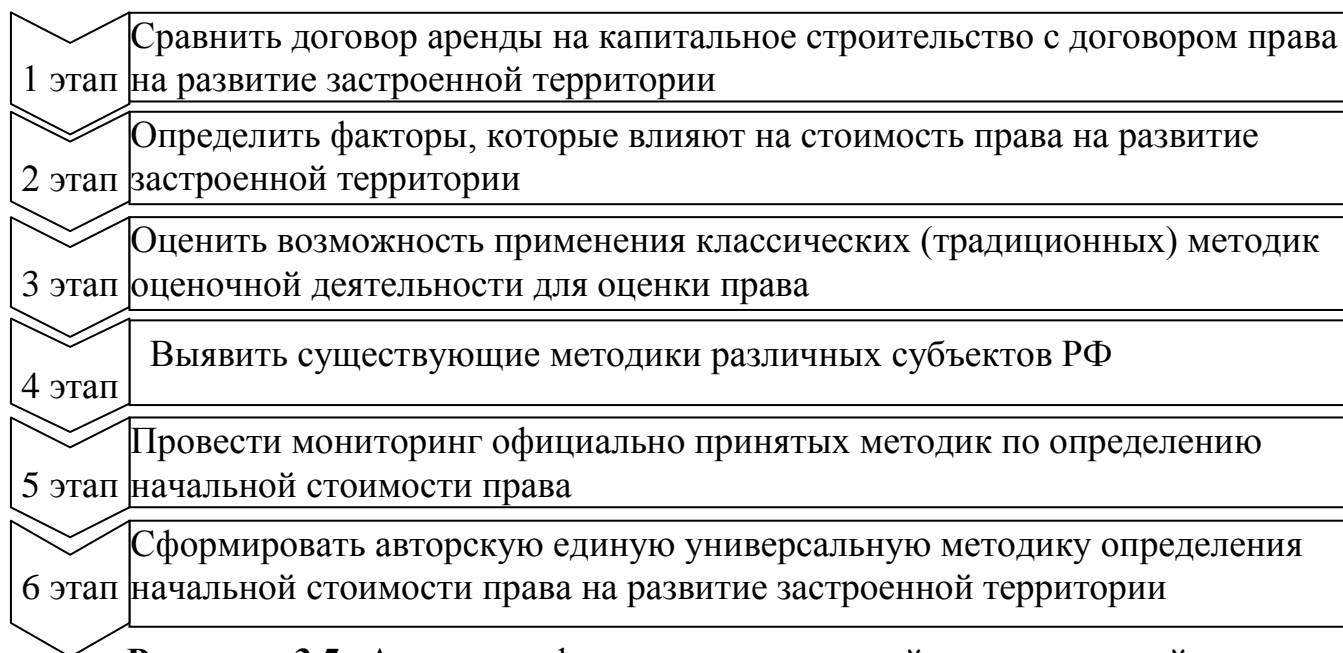
В отдельных субъектах РФ были созданы и утверждены методики определения начальной стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории, но они имеют серьезные недостатки.

К сожалению, до сих пор отсутствует единая методика оценки начальной стоимости права на развитие застроенной территории, что вызывает необходимость ее формирования. Поэтому в данной диссертации предлагается сформировать универсальную методику, подходящую для любого субъекта РФ.

Для создания единой универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенных территорий, в работе рекомендуется использовать алгоритм, который содержит шесть этапов (Рисунок 3.5).

На первом этапе проводится сравнительный анализ договора аренды на капитальное строительство с договором права на развитие застроенной территории с целью выявления сущности и правовых особенностей последнего. Каждый договор содержит раздел «обязанности сторон». В договоре на развитие застроенных территорий данный раздел является источником для формирования некоторых

факторов, влияющих на стоимость права, так как в нем отражены финансовые обязательства с ответственной стороной в процессе исполнения договора.



**Рисунок 3.5** Алгоритм формирования единой универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории.

На втором этапе предполагается выявить факторы, влияющие на стоимость права по развитию застроенной территории для их дальнейшего учета в разрабатываемой методике.

На третьем этапе рассматриваются общепринятые методики в оценочной деятельности для выявления возможности их применения в предлагаемой методике определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории.

На четвертом этапе целесообразно рассмотреть опыт различных субъектов РФ по применению официально принятых и утвержденных методик.

На пятом этапе после выявления официальных методик, принятых к использованию в различных субъектах РФ, следует определить их особенности, преимущества и недостатки с целью учета при разработке единой универсальной методики, рекомендуемой к применению в любом из субъекте РФ.

На шестом этапе, непосредственно формируется универсальная методика определения начальной стоимости права, подходящая для определения начальной стоимости площадки, подлежащей развитию в каждом субъекте РФ.

Далее в таблице 3.2 представлено сравнение договора аренды земельного участка для проведения капитального строительства и договора на право развития застроенной территории.

Сравнительный анализ приведенных в таблице документов свидетельствует о том, что договор на право развития застроенной территории имеет больше обязательств для инвестора по сравнению с договором аренды, заключаемого на капитальное строительство. Сроки исполнения договоров практически одинаковые – 5 лет. Договор на право развития застроенной территории не предусматривает в законодательстве условий ответственности инвестора в случае невозможности исполнения договора из-за финансовых трудностей на любом этапе реализации, кроме как прекращение права. Расторжение договора, как на начальной стадии, так и в процессе его реализации, невыгодно ни инвестору, ни органам власти. В этом случае инвестор несет значительные финансовые потери, вплоть до банкротства, а органы власти получают незаконченное строительство, которое необходимо повторно выставлять на аукцион, либо проводить финансирование такого «замороженного» объекта или предпринимать другие действия в зависимости от стадии, на которой прекратились отношения, о чем в законодательстве не сказано.

Договор на развитие застроенной территории значительно многограннее и сложнее с юридической точки зрения, требует учета ряда аспектов. Необходимо проводить ежегодный мониторинг строительства на площадке, проверять отчетную документацию по объемам выполненных работ, чтобы знать уровень исполнения обязательств по договору. В условиях возникновения сложной ситуации требуется увеличивать продолжительность реализации договора и выделять ассигнования на переселение граждан. Предполагаемый в работе контроль органов власти не будет носить характер административно-командного управления, а будет представлен в виде контрольных точек исполнения обязательств в целях принятия своевременных действий для его завершения.

Переселение граждан – это одна из основных проблем, которая задерживает дату начала строительства.

**Сравнение договора аренды на капитальное строительство и договора на право развития застроенной территории  
(на примере г. о. Самара)**

<b>Пункты сравнения</b>	<b>Договор аренды на капитальное строительство</b>	<b>Договор на право развития застроенной территории</b>
Стороны договора	заключается победителем торгов с Департаментом земельных ресурсов	Заключается с Департаментом строительства и архитектуры г. о. Самара
Этапы реализации	Реализуется в два этапа, первый из которых – подготовительный (согласование) - не может превышать 6 месяцев с момента регистрации, второй – строительство сроком не более 4 лет 11 месяцев и 28 дней.	Реализуется в течение 5 лет, либо более 5 лет в зависимости от характеристик площадки
Условия выставления на аукцион	На земельный аукцион может выставляться только незастроенный участок. Все имеющиеся на нем строения предварительно высвобождаются и сносятся за счет городского бюджета, однако эти затраты учитываются в стартовой стоимости лота.	Наличие градостроительного регламента, расположение многоквартирных домов, признанных аварийными или подлежащие сносу, согласно принятой Адресной программе
Информация по земле указываемая в договоре	Местоположение, площадь, кадастровый номер, размер аренды	Местоположение, площадь, кадастровый номер, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, цена по результатам проведения аукциона
Обязанности застройщика	За полгода застройщик должен разработать и согласовать проектную документацию, получив в городской администрации разрешение на строительство. Строительство объекта указанных параметров и функционального назначения на срок не более 4 лет 11 месяцев и 28 дней.	Подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, осуществить строительство на застроенной территории

**Продолжение таблицы 3.2**

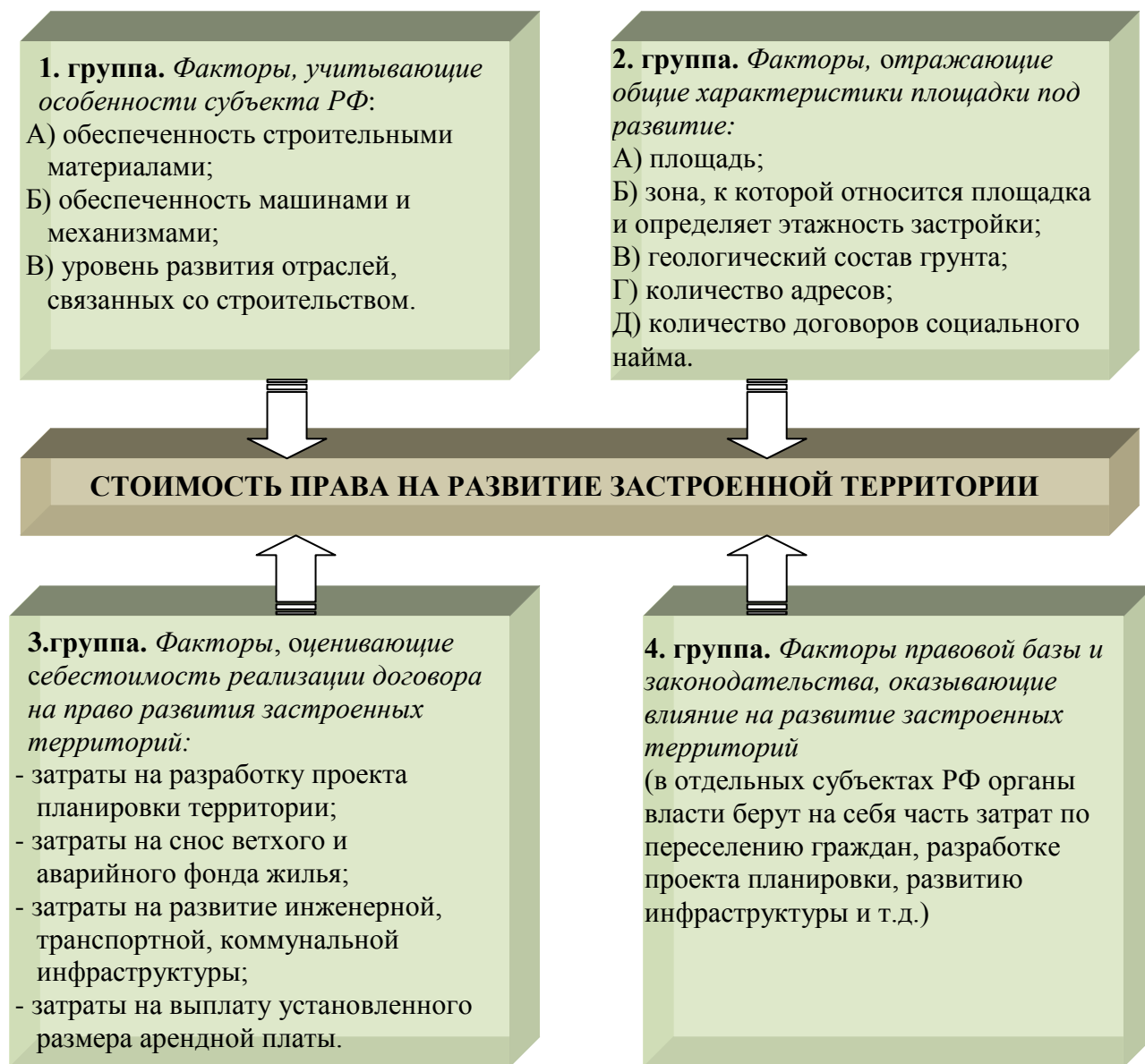
<b>Пункты сравнения</b>	<b>Договор аренды на капитальное строительство</b>	<b>Договор на право развития застроенной территории</b>
Исполнение договора	После того, как строительство закончится и готовое сооружение будет принято в эксплуатацию, инвестор сможет зарегистрировать права собственности на находящийся под ним земельный участок в соответствии с действующим в городе регламентом. До этого момента, помимо платы за право заключения договора аренды, установленной на аукционе, он ежегодно выплачивает арендные платежи, начисляемые Департаментом земельных ресурсов.	Сдать в эксплуатацию.
Ответственность	За невнесение арендной платы, нарушение сроков проектирования и строительства, а также возведение объектов, не предусмотренных проектом, на инвестора будут накладываться штрафные санкции вплоть до расторжения договора.	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством

У населения отсутствует доверие к коммерческим строительным организациям, поэтому процесс переселения целесообразно проводить совместно с органами местного управления. Эти положения необходимо четко и подробно учесть в законодательстве. Частично данный вопрос освещен в отдельных статьях Земельного и Гражданского Кодексов однако они не учитывают всех возможных ситуаций. Следует отметить, что в г. о. Самара переселение граждан является совместной работой органов власти и инвестора, однако в законодательстве это не отражено.

В данной работе сравнительный анализ был выполнен на примере использования стандартных форм договоров в г. о. Самара. Для других городских округов возможны изменения в наименовании органов власти, заключающих договор, в объеме финансовых обязательств застройщика, часть из которых может быть передана органам власти.

Далее, в соответствии с алгоритмом (рисунок 3.5) выявляются факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости права и производится их систематизация для использования при определении начальной стоимости площадки, подлежащей развитию и выставляемой на аукцион.

Однако в методике не представляется возможным учесть все факторы, влияющие на стоимость права на развитие застроенной территории. Поэтому, в данной работе, учтены наиболее значимые из них (Рисунок 3.6).



**Рисунок 3.6** Факторы, влияющие на формирование начальной стоимости территории, подлежащей развитию.

В диссертации предлагается выделить и использовать следующие группы факторов, оказывающих влияние на формирование начальной стоимости права.

1 – я группа факторов.

Учитывает особенности субъекта Российской Федерации.

2 – я группа факторов.

Отражает общие характеристики площадки под развитие.

3 – я группа факторов.

Формирует себестоимость реализации договора на право развития застроенных территорий.

4 – я группа факторов.

Показывает влияние правовой базы и законодательства.

Анализ выделенных факторов указывает на то, что 1 – я группа будет влиять на себестоимость строительства, а именно на фактор из 3 – й группы «затраты на новое строительство» по статьям затрат на материалы, машины и механизмы, затраты на оплату труда рабочим, которые учитывают единые сметные нормы для каждого субъекта РФ. 4 – я группа факторов будет также влиять на 3 – ю группу факторов, формирующих общую себестоимость, так как в зависимости от взятых органами власти на себя обязательств, затраты на реализацию права по развитию застроенной территории будут либо увеличиваться, либо уменьшаться. 2 – я группа должна учитываться в методике и корректировать начальную стоимость права понижающими или повышающими коэффициентами, которые, на наш взгляд, позволят учесть особенности каждой застроенной территории, подлежащей развитию.

Прежде, чем перейти к выявлению и мониторингу методик, официально действующих в различных субъектах, представляется важным рассмотреть классические методы оценки, используемые в оценочной деятельности, дать им краткое описание и оценить возможности их применения в методике определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории.

Классическими подходами оценочной деятельности являются затратный, сравнительный и доходный (Приложение Б).

С точки зрения оценочных методик, при оценке начальной стоимости права на развитие застроенной территории, объектом оценки выступает право аренды, обремененное инвестиционными условиями.

По мнению отдельных авторов Грибовский С.В., Цымбалов В.В.<sup>64</sup>, Прорвича В.А.<sup>65</sup>, Тарасевич Е.И.<sup>66</sup> оценку права аренды участка, обремененного инвестиционными обязательствами, необходимо осуществлять с использованием доходного подхода с применением метода остатка. С точки зрения Баронина С.А.<sup>67</sup> расчет стоимости права на заключение договора аренды необходимо осуществлять такими методами, как: сравнимых продаж, методом капитализации, методом предполагаемого использования.

Однако, данный подход построен на прогнозных поступлениях при использовании земельного участка от улучшений, распределенных во времени, и не отражает тех обязательств, которые несет инвестор по условиям договора права на развитие застроенных территорий. Такие обязательства действуют во временном промежутке от 5 до 10 лет, причем с учетом инфляции и других факторов могут в перспективе перекрыть ожидаемые поступления, что будет свидетельствовать о завышенной стоимости земельного участка, которая может оказаться неприемлемой для инвестора. Особенно это актуально для районов застройки центральной части, где обременения по отселению жителей из ветхих домов высоки.

Проблема оценки права на развитие застроенной территории заключается в том, что объектом оценки выступает не только земля, передаваемая под развитие, но также ликвидируемые объекты вместе с обременениями инвестора по подготовке такой территории к новому строительству.

Диагностика существующих подходов позволяет сделать вывод, что некоторые методы можно использовать в качестве оценки отдельных объектов права на развитие застроенной территории, однако применить только какой-то один из них не представляется возможным. Кроме того, отметим, что самостоятельно провести комплексный расчет, используя несколько методик, достаточно сложно. В связи с

---

<sup>64</sup>С.В. Грибовский, В.В. Цымбалов. Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в Санкт-Петербурге. / Под ред. Грибовский С.В., Цымбалов В.В. – СПб.: «ОМЕГА», 2003 – 267 с.

<sup>65</sup>Оценка урбанизированных земель / Коллектив авторов под редакцией В.А. Прорвича. – М.:«Экономика», 2004. – 312 с.

<sup>66</sup>Е.И. Тарасевич. Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента. – М.:Международная академия оценки и консалтинга, 2005. – 405 с.

<sup>67</sup>Баронин, С.А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учеб.пособие. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 160 с.



этим необходимо прибегать к услугам оценочных компаний, что вызывает дополнительное отвлечение бюджетных средств на каждую площадку. При этом, важно акцентировать внимание на том, что оценка права на развитие застроенных территорий, которая проводится оценочными компаниями, не принимает во внимание баланс интересов инвестора и органов власти, что имеет последствия при последующей реализации права. Поэтому возникает потребность в формировании универсальной методики, применимой для любой застроенной площадки, подлежащей развитию в каждом субъекте РФ.

Таким образом, практика свидетельствует, что использование классических методик оценочной деятельности, для формирования универсальной методики по определению начальной стоимости права на развитие застроенных территорий в полной мере невозможно. С этой целью были рассмотрены ранее выявленные методики, официально принятые и применяемые в семи различных субъектах РФ (п. 2.3. таблица 13). Однако, для выбора критериев, которые целесообразно использовать при создании универсальной методики, были оценены все имеющиеся критерии, применяемые в методиках, разработанные для Саратовского, Тюменского, Тамбовского, Московской области, Санкт-Петербурга, Ямало-Ненецкого автономного округа и Республики Адыгея (Таблица 3.3).

Из представленного обзора видно, что большинство критериев учитывает методика, разработанная для применения в Московской области, за исключением одного – «коэффициент по учету материала», используемого в методике, разработанной для Саратовской области. Остальные субъекты РФ не применяют указанные критерии и в них основополагающим элементом расчета начальной стоимости являются доход и расход инвестора, что способствует возврату от рыночной экономики к плановой.

По мнению автора, определять начальную стоимость права на развитие застроенной территории, необходимо исходя из установленной арендной платы за земельный участок и учитывая период реализации договора. Для учета интересов инвестора необходимо включить понижающий коэффициент инфляции при формировании начальной стоимости права, а также коэффициент, характеризующий

используемый материал при новом строительстве. В процессе реализации договора значение данного показателя будет зависеть при новом строительстве от вида используемого материала. Чем качественнее будет материал, повышающий срок службы, тем коэффициент, снижающий начальную стоимость права, будет выше, чем ниже качество, тем ниже значение показателя.

**Таблица 3.3**

**Критерии оценки, используемые в существующих методиках по определению начальной стоимости права на развитие застроенной территории в субъектах РФ**

Критерии оценки	Субъект РФ						
	Саратовская область	Тюменская область	Санкт-Петербург	Тамбовская область	Московская область	Ямало-Ненецкий автономный округ	Республика Адыгея
Арендная ставка, тыс.руб./м <sup>2</sup>	-	-	-	-	+	Критерии определяет оценщик	-
Площадь территории, м <sup>2</sup>	-	-	-	-	+		-
Месторасположение	-	-	-	-	+		-
Кэф-т используемого материала при новом строительстве	+	-	-	-	-		-
Кэф-т территориальности	+	-	-	-	+		-
Кэф-т инфляции	+	-	-	-	-		-

На основании анализа проведенной оценки критериев, используемых в официальных методиках различных субъектов РФ, в данной диссертации при формировании единой универсальной методики начальной стоимости права на развитие застроенных территорий предлагается учитывать все используемые критерии:

- арендная ставка земли с учетом срока реализации договора;
- площадь застраиваемой территории;

- месторасположение;
- коэффициент используемого материала при новом строительстве;
- коэффициент территориальности;
- коэффициент инфляции.

При создании единой универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории за основу были приняты методики, официально утвержденные и используемые в Московской и Саратовской областях. При этом было учтено, что методика, разработанная для Московской области, является единственной, в которой при расчете применяется арендная ставка. Следует заметить, что арендную ставку необходимо устанавливать для каждого города индивидуально в соответствии с утвержденными законодательными актами.

Из методики, разработанной для Саратовской области были позаимствованы корректирующие показатели: коэффициент инфляции и коэффициент используемого материала. Из Московской методики использован принцип определения коэффициента территориальности.

Принимая во внимание установленный факт, что реализация договора права на развитие застроенной территории осуществляется в течение 5-10 лет, необходимо включать в расчет коэффициент дисконтирования к поступлениям в бюджет финансовых средств. Данный коэффициент позволит предусмотреть рыночную стоимость застроенного земельного участка с учетом изменения ставки рефинансирования и изменения инфляции в течение 5 лет. Кроме того, он будет уравнивать коэффициент продолжительности строительства, отраженный в методике расчета базовой арендной ставки за земельный участок. Для других субъектов также рекомендуется использовать коэффициент дисконтирования при расчете общей суммы поступлений в бюджет в качестве арендной платы за период реализации договора на право развития застроенных территорий. Данный коэффициент позволит привести сумму поступлений от арендной платы, заложенной в качестве основы расчета начальной стоимости права, к реальной величине стоимости на момент окончания реализации договора на право развития

застроенных территорий. Также предоставляется возможность стимулирования инвестора с помощью применения коэффициента продолжительности строительства, который в зависимости от сроков строительства позволяет в большей или меньшей степени снижать аренду, досрочно или в срок завершать обязательства по договору.

Таким образом, в предлагаемой в диссертационной работе единой универсальной методике начальную стоимость права на развитие застроенной территории (НСП) рекомендуется определять по следующей формуле:

$$\text{НСП} = \left[ \sum_{k=1}^n (\text{AxS}/\text{Kт}) / (1 + \text{di})^n \right] : \text{Km} \quad (3.1);$$

где НСП – начальная стоимость права на развитие застроенной территории, руб.

A – базовый размер арендной платы земельного участка (на примере в границах города Самары в соответствующем финансовом году, устанавливаемый законом Самарской области), (руб./кв. м.);

Kт – коэффициент территориальности, который зависит от величины площади расселяемого жилищного фонда и реконструируемых объектов соцкультбыта, расположенных в границах территории, подлежащей развитию;

S – площадь земельного участка, в отношении которого принято решение о развитии застроенной территории, (кв. м.);

di – ставка дисконтирования;

k – продолжительность реализации договора на право по развитию застроенных территории,  $k = 1 \dots n$  (согласно условиям договора на право развития застроенных территорий продолжительность реализации составляет порядка 5-10 лет);

Kм – коэффициент вида строительного материала, использование которого будет осуществляться при новом строительстве в рамках развития застроенной территории;

Kинф. – коэффициент инфляции. Учитывается при расчете ставки дисконтирования.

Расчет базовой арендной платы за земельные участки рассматривается на примере г. Самара (Приложение В). В других субъектах РФ расчет может вестись иным образом, закрепленным законодательством на местном уровне.

В расчете начальной стоимости права на развитие застроенной территории применяется коэффициент дисконтирования, зависящий от ставки рефинансирования и инфляции. В связи с этим в утвержденной методике по определению базовой аренды ставки предлагается при определении индекса-дефлятора инфляции рассматривать его не до окончания срока действия договора аренды, а с момента определения кадастровой стоимости земельного участка до момента определения начальной стоимости права с целью выставления участка на аукцион. Для корректировки суммы арендных поступлений на момент окончания реализации права будет использоваться коэффициент дисконтирования, который позволит учитывать и ставку рефинансирования Центробанка России, которая главным образом влияет на уровень инфляции в стране.

Для определения коэффициента территориальности необходимо определить типы территориальных зон. Согласно ст. 31 из «Правил застройки и землепользования, утвержденным в г. о. Самара» типы территориальных зон классифицируются следующим образом: зоны деловых и обслуживающих функций, зоны жилой застройки, зоны рекреации, промышленно-коммунальные зоны, резервная зона (Приложение Г).

Городские застроенные площадки, выделенные под развитие относятся к зонам Ж2, Ж3, Ж4. Зона Ж1 (малоэтажная застройка индивидуальными домами) не отвечает условиям принятия решения о развитии застроенной территории.

Так же, как в методике Московской области, коэффициент территориальности ( $K_t$ ) для универсальной методики будет иметь 3 категории значений по зонам (таблица 3.4). Согласно ст.31 из «Правил застройки и землепользования в г.о. Самара», зоны жилой застройки будут иметь иную нумерацию нежели в Московской области, а именно: Ж-2 (зона малоэтажной смешанной жилой застройки), Ж-3 (зона среднеэтажной жилой застройки 3-6 этажей), Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей).

Таблица 3.4

## Значение коэффициента территориальности

Зона	Площадь расселяемого жилищного фонда и реконструируемых объектов соцкультбыта (кв. м.)	Коэффициент (Кт)
Ж-2	1 000 – 5 000 и больше	1,5 ÷ 3
Ж-3	500 – 1 000	3 ÷ 5
Ж-4	500 – 1 000	5 ÷ 7

Коэффициент территориальности предлагается использовать как понижающий, так как, чем больше площадь расселения жилого фонда, тем меньше начальная стоимость. Следует отметить, что в таблице коэффициенты распределены в зависимости от зоны, к которой относится застроенная территория, подлежащая развитию и площади расселения жилищного фонда. Соответственно, в формуле вместо умножения, как представлено в Московской методике, предлагается использовать деление.

По модели расчета ставки дисконтирования по уровню ставки рефинансирования и инфляции, ставка дисконтирования ( $d_i$ ) без учета риска проекта определяется как отношение ставки рефинансирования ( $r$ ), установленной Центральным банком Российской Федерации, и темпа инфляции, объявленного Правительством Российской Федерации на текущий год ( $i$ ):

$$d_i = (1 + (r:100)) : (1 + (i:100)) - 1. \quad (3.2);$$

Значение коэффициента вида строительного материала ( $K_m$ ) можно принять в соответствии с методикой Саратовской области, так как, сроки службы конструкций в данных субъектах РФ будут иметь примерно одинаковую продолжительность. Следовательно, можно использовать определенные в Саратове значения данного коэффициента по представленным в таблице 3.5 материалам.

Таблица 3.5

## Значение коэффициента, учитывающего вид строительного материала

№	Название материала	Значение $K_m$
1	Кирпич	1,5
2	Железобетон	1
3	Дерево	0,6
4	Комбинированные, при наличии кирпичных и железобетонных конструкций	1,3
5	Комбинированные, при наличии деревянных конструкций, либо более 40% конструкций из стекла	0,8

С целью повышения заинтересованности инвестора в выборе наиболее долговечных материалов, которые будут способствовать продлению срока службы нового строительства, данные значения коэффициентов, также предлагается использовать как понижающие начальную стоимость. Соответственно, в формуле вместо умножения, как представлено в Саратовской методике, рекомендуется использовать деление.

Коэффициент инфляции в нашем случае учитывается в процессе определения арендной платы за землю в качестве индекса-дефлятора. В случае отсутствия его применения в методиках, принятых в других субъектах РФ, рекомендуется включать его в предлагаемую единую универсальную методику по расчету начальной стоимости права на развитие застроенной территории.

Предложенная методика определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории позволяет сформировать рациональную стоимость права, регулируя баланс пожеланий органов местного самоуправления по определению источников поступления финансовых средств в бюджет и пожеланий инвесторов-застройщиков по получаемой прибыли, которая должна превышать финансовые обязательства в процессе реализации договора о развитии застроенных территорий с учетом стоимости площадки, в соответствии с результатами проведенного аукциона. Заинтересованность органов местного самоуправления в решении проблемы сокращения объемов ветхого и аварийного жилья может быть отражена в законодательстве путем внесения изменений в условия по реализации договора на право развития застроенной территории. Например, целесообразно передать часть функций инвесторов-застройщиков органам местного самоуправления (разработка проекта планировки, межевания, переселение граждан и др.)

Применение данной методики рассмотрено на примере площадки в г. Самара, в Октябрьском районе, расположенной в границах улиц Гаражной, Четвертого проезда, Саранской, площадью 2,8 Га, которая относится к зоне Ж-4 (Приложение Д).

Для обоснования необходимости применения предложенной автором методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории в таблице 3.6. представлены результаты проведения аукционов за период 2011-2014 г.г.

Таблица 3.6

## Основные результаты проведения аукционов за период 2011-2014 год

№ п/п	Наименование площадки	Площадь, Га	Дата проведения аукциона	Начальная стоимость права, тыс. р.		Стоимость права по результатам аукциона, тыс. р.	План поступлений в бюджет, тыс. р.	Эффект от применения методики, тыс. р.
				Без методики	По методике			
1	в границах улиц Ветвистой и Лазо, Красноглинский район	1,89	25.01.2011	1000	1319,52	2015	2015	+695,48
2	в границах улиц Ветвистой и Лазо, Красноглинский район	6,65	25.01.2011	1000	4559,31	1200	1200	-3359,31
3	в границах улиц Булкина - Блюхера - Энтузиастов и проспекта Карла Маркса, Советский район	5,59	30.10.2012	1000	4492,62	5250	5250	+757,38
4	в границах улиц Вольская/ Каховская/ Свободы/ пр. Кирова, Кировский район	5,79	30.10.2012	1000	4135,21	1050	1050	-3085,21
5	в границах улицы Вольская, переулка Юрия Павлова, улиц Краснодонской, Свободы, Воронежской, Промышленный район	6,79	05.05.2013	1000	4860,26	1050	1050	-3810,26
6	в границах улиц Галактионовской, Венцека, Самарской и Пионерской, Самарский район	1,39	05.05.2013	1000	1250,01	2150	2150	+899,99
7	в квадрате улиц Симферопольской, Солдатской, Парижской Коммуны, Сергея Лазо, Красноглинский район	2,69	20.03.2014	1000	1869,09	1300	1300	-569,09
8	протока Сухой Самарки Куйбышевский район	1,99	20.03.2014	1000	1438,94	1150	1150	-288,94
<b>Итого:</b>				<b>8 000</b>	<b>23 924,96</b>	<b>15 165</b>	<b>15 165</b>	<b>-8 759,96</b>



В таблице представлена начальная стоимость права, устанавливаемая органами власти для города Самара в размере 1000 000 руб. и стоимость, определенная в результате применения предложенной методике. Расчеты при использовании методики были произведены с учетом того, что инвестор будет иметь максимальное значение коэффициента территориальности, вследствие того, что, как правило, площадки, подлежащие развитию, имеют большой объем расселяемого жилищного фонда. В таблице указана и стоимость права на развитие конкретной площадки по результатам проведения аукциона.

Поступления в бюджет определяются по фиксированной стоимости права на развитие площадки, определенной по окончании аукциона. Эффект от применения предложенной автором методики показывает объем финансовых средств, которые недополучены в бюджет в случае отказа от ее использования – значения со знаком минус. Положительный результат формируется, когда окончательная стоимость права превышает начальную, определенную по методике.

По расчетным данным видно, что в результате отсутствия применения методики по определению начальной стоимости права, по результатам проведения аукциона недополучение финансовых средств в бюджет образовалось по площадкам №2, №4, №5, №7, №8 в размере 3359,31 тыс. р., 3085,21 тыс. р., 3810, 26 тыс. р., 569,09 тыс. р., 288,94 тыс. р. Соответственно, общий эффект от применения предложенной методики составил 11 112,81 тыс. р. Такая ситуация складывается в результате того, что окончательная стоимость площадки, проданной инвестору по результатам аукциона, меньше обоснованной, с учетом присущих ей особенностей, начальной стоимости, определяемой по предложенной в работе методике. При использовании предложенной автором методики, возникновения такой ситуации невозможно, так как участник аукциона не может предложить за площадку, выставленную на аукцион меньше начальной стоимости.

Отсутствие методики и установление единой начальной стоимости в 1 000 000 руб. для каждой площадки, как в г. Самара, указывает на занижение цены их реализации по результатам аукциона, что наблюдается по площадкам №2, №4, №5, №7, №8, имеющим достаточно большую площадь. Как было отмечено ранее,

инвестор не может выкупить площадку под развитие за меньшую сумму, чем 1 000 000 руб. (без применения методики), однако окончательная цена в случаях с площадками №2, №4, №5, №7, №8 не соответствует начальной стоимости права на развитие застроенной территории, рассчитанной по предложенной автором методике с учетом ее особенностей, которая при этом является минимальной. В результате, возникает недополучение средств в бюджет местного уровня. Такая ситуация сложилось только по 8-ми представленным площадкам из возможных 37-ми реализованных в целом. Данные потери имеют существенное значение и превышают окончательную стоимость, подлежащую поступлению в бюджет, нескольких реализованных площадок, например №2, №5, №6, №7, №8, общая стоимость которых по результатам аукциона составила 5 750 тыс. р.

Результаты проведения аукционов по 8 площадкам, подлежащим развитию свидетельствуют о том, что отсутствие применения предложенной автором методики приведет к недополучению бюджетом финансовых средств, объем которых составил 8 759, 96 тыс. р. Необходимо отметить, данная сумма была уменьшена в результате положительного результата проведения аукционов по другим площадкам, что происходит не всегда, и указывает на вероятность больших потерь.

Следует сделать вывод о том, что целесообразно определять начальную стоимость площадки, подлежащей развитию, с учетом ее характеристик, которые учитываются в методике, предложенной в работе. Ее использование позволит предотвратить недополучение средств в бюджет, а также приведет к обоснованному установлению начальной стоимости площадки, подлежащей развитию с учетом всех ее особенностей и ценности.

### **3.3. Определение эффекта управления и реализации права развития застроенных территорий в г. Самара**

В результате построения эффективно функционирующей организационной системы управления развитием застроенной территории будет формироваться экономический эффект для каждого из участников.

Как уже было отмечено ранее (п.3.1), эффективность взаимодействия организационных структур управления со всеми участниками процесса непосредственно влияет на экономическую эффективность каждой группы участников (органы власти, юридические лица, население).

Для определения экономического эффекта от проведения комплексной реконструкции применяется ряд формул, возможных к применению для процесса развития застроенных территорий при условии выделения особенностей последнего в сравнении с комплексной реконструкцией и учета в формулах расчета. Особое внимание уделено работе Козачун Г.У, Катянова Н.С <sup>68</sup> и методическим рекомендациям по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов <sup>69</sup> .

В диссертационной работе предлагается обратить внимание на следующие особенности затрат и доходов в процессе развития застроенных территорий, которые отсутствуют при проведении комплексной реконструкции, и, как следствие, повлияют на расчет вышеуказанных эффектов:

- затраты на получение площадки под развитие застроенных территорий, в виде перечисления в бюджет денежных средств в размере стоимости площадки, формирующейся по результатам проведения торгов;
- затраты инвестора на расселение;
- затраты на строительство инженерной и транспортной инфраструктуры;
- затраты на обеспечение населения объектами социально-культурного назначения;
- финансирование органами власти отдельных видов затрат в зависимости от принимаемых решений по бюджетной смете;
- доходы в бюджет от налогов, вносимых инвесторами и другими хозяйствующими субъектами, задействованными в процессе развития застроенных территорий;

---

<sup>68</sup>Козачун, Г.У, Катянова Н.С. Планировка и застройка территорий //Экономика строительства № 5/2004. – 87 с.

<sup>69</sup>Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству (ЦНИИП градостроительства ), Москва 1984 г.

– доходы, поступающие в бюджет от реализации площадки под развитие застроенной территории.

В данной работе было проведено преобразование формул, которые ранее использовались для расчета экономического эффекта от проведения комплексной реконструкции, с целью возможности их применения для определения экономического эффекта, но от развития застроенной территории.

Рассмотрим **экономический эффект**, который получит **инвестор** по окончании реализации права на развитие застроенной территории (**Э<sub>инв</sub>**) после адаптации формул. Данный эффект будет рассчитываться по формуле (3.3).

$$\mathbf{Э}_{\mathbf{инв}} = \mathbf{В} - \mathbf{Р}_{\mathbf{рзт}} \quad (3.3);$$

где, **Э<sub>инв</sub>** – эффект инвестора в стоимостном выражении, тыс. руб.

**В** – выручка от реализации жилья, построенного на площадке, подлежащей развитию, тыс. руб.;

**Р<sub>рзт</sub>** – затраты инвестора на развитие застроенной территории, тыс. руб.

Выручка (**В**) от реализации жилья, построенного на площадке, подлежащей развитию, определяется по формуле (3.4).

$$\mathbf{В} = \frac{1}{(1 + \mathbf{Е})^{\mathbf{t}}} \times \left( \sum_{\mathbf{i}=1}^{\mathbf{n}} \mathbf{K}_{\mathbf{i}} \times \mathbf{Ц}_{\mathbf{i}} \times \mathbf{S}_{\mathbf{i}} + \sum \mathbf{S}_{\mathbf{то}} \times \mathbf{Ц}_{\mathbf{то}} + \mathbf{Б}_{\mathbf{ф}} \right) \quad (3.4);$$

где, **Е** – процентная или банковская учетная ставка, доли;

**t** – срок реализации права по развитию застроенной территории, год;

**K<sub>i</sub>** – количество **n** - комнатных квартир, выставяемых на продажу, шт;

**Ц<sub>i</sub>** – рыночная стоимость **n** - комнатной квартиры, тыс. руб.;

**i, 1...n** – количество комнат в квартире нового дома, выставяемой на продажу, шт;

**S<sub>i</sub>** – площадь **i, 1...n** комнатной квартиры, м<sup>2</sup>;

**S<sub>то</sub>** – общая площадь помещений торгово-офисных помещений в результате реализации права на развитие застроенной территории, м<sup>2</sup>;

**Ц<sub>то</sub>** – рыночная стоимость 1м<sup>2</sup> торгово-офисных помещений, тыс. руб./м<sup>2</sup>.

$B_{\phi}$  – финансы, предусмотренные бюджетом на развитие застроенной территории, тыс. руб.

Затраты на развитие застроенной территории ( $P_{pzt}$ ) будут формироваться следующим образом по формуле (3.5):

$$P_{pzt} = \frac{1}{(1+E)^t} \times (Z_{cc} + Z_{п} + Z_{пер} + Z_{ити} + Z_{ск}) \quad (3.5);$$

где,  $Z_{cc}$  – сметная стоимость объектов жилого назначения, предусмотренных на площадке, выделенной под развитие застроенной территории, тыс. руб.;

$Z_{п}$  – стоимость права на развитие застроенной территории по результатам проведения торгов, тыс. руб.;

$Z_{пер}$  – затраты инвестора на переселение, тыс. руб.;

$Z_{ити}$  – затраты на инженерную и транспортную инфраструктуры, тыс. руб.;

$Z_{ск}$  – затраты на обеспечение населения объектами социально-культурного назначения, согласно нормативным показателям, тыс. руб.

Если  $\text{Эинв} > 0$ , то реализация права на развитие застроенной территории на выделенной площадке для инвестора эффективна.

При  $\text{Эинв} < 0$ , т.е. наблюдается превышение затрат инвестора на развитие застроенной территории, в связи с чем необходима разработка некоторого экономического механизма покрытия этого превышения за счет источников городского бюджета.

Для инвестора практически всегда будет опасен финансовый риск – недостаток денежных средств на любом этапе реализации права на развитие застроенной территории, а также риск неправильной оценки эффективности собственных вложений.

Теперь обратимся к **экономическому эффекту**, который получают **органы власти** от реализации права на развитие застроенной территории в стоимостном выражении ( $\text{Э}_{ов}$ ). Расчет будет осуществляться по формуле (3.6).

$$\text{Э}_{ов} = D_{нал} + D_{pzt} + \text{Э}_{с/х} \quad (3.6);$$

где,  $\mathcal{E}_{\text{ов}}$  – экономический эффект органов власти от реализации права на развитие застроенной территории в стоимостном выражении, тыс. руб.;

$D_{\text{нал}}$  – доходы, поступающие в бюджет в виде налогов от результатов деятельности строительных организаций, занятых реализацией права на развитие застроенных территорий, тыс. руб.;

$D_{\text{рзт}}$  – доходы, поступающие в бюджет от выкупа инвестором права на развитие застроенной территории, тыс. руб.;

$\mathcal{E}_{\text{с/х}}$  – экономия за счет снижения потребности в изъятии сельскохозяйственных земель под застройку, тыс. руб.;

$D_{\text{нал}}, D_{\text{рзт}}$  – доходы, которые рассчитываются традиционным путем и не требуют применения особых формул.

Далее определим градостроительный эффект, который рассматривается как сокращение потребности в сельскохозяйственных территориях, выраженный в сокращении изъятия сельскохозяйственных земель под застройку за счет прироста выхода жилья по формуле (3.7).

$$\mathcal{E}_{\text{с/х}} = q \times (\mathcal{Z}_{\text{зуд}} + \Pi \times T) \quad (3.7);$$

где,  $\mathcal{E}_{\text{с/х}}$  – экономический эффект от сокращения изъятия сельскохозяйственных земель под застройку за счет прироста выхода жилья от реализации права на развитие застроенной территории, тыс. руб.;

$q$  – сокращение потребности в территории города за счет развития застроенной территории, га;

$\mathcal{Z}_{\text{зуд}}$  – удельный показатель затрат на 1 га реализации права на развитие застроенной территории, руб./га;

$\Pi$  – чистая прибыль, получаемая от производства сельскохозяйственной продукции с 1 га, руб./га;

$T$  – период, за который учитываются потери сельскохозяйственной продукции, год;

По формуле (3.8) определим сокращение потребности в площадях города за счет развития застроенной территории (q):

$$q = V^{PЗГ} : N_{ж.ф.} \quad (3.8);$$

где,  $V^{PЗГ}$  – прирост общей площади за счет развития застроенной территории, м<sup>2</sup>;  
 $N_{ж.ф.}$  – нормативная плотность жилого фонда города с учетом средней этажности, м<sup>2</sup>/га.

Если  $\mathcal{E}_{об} > 0$ , то с позиции органов власти реализация права на развитие застроенной территории на выделенной площадке прошла эффективно с финансовой точки зрения.

При  $\mathcal{E}_{об} < 0$ , т.е. в случае превышения бюджетных инвестиций на развитие застроенной территории над поступлениями, необходимо оценить еще технические показатели результата использования территории и принимать экономические решения по оптимизации поступлений финансовых средств в бюджет. Кроме того, это означает недополучение денежных средств в бюджет от налогов по результатам прибыли инвесторов, а также низкую стоимость площадки, реализуемой на торгах или срыв инвестором реализации площадки под развитие застроенной территории.

Также представляет интерес **экономический эффект**, получаемый **физическими лицами (населением)** в стоимостном выражении. В диссертационном исследовании предлагается его рассматривать для категории людей, переселяемых из ветхого и аварийного фонда по формуле (3.9).

$$\mathcal{E}_{нас} = S_{после} \times \mathcal{C}_{после} - S_{до} \times \mathcal{C}_{до} \quad (3.9);$$

где  $\mathcal{E}_{нас}$  – экономический эффект, получаемый физическими лицами (населением) при переселении в процессе развития застроенных территорий, в стоимостном выражении, тыс. руб.;

$S_{после}$  – площадь полученная лицами, переселяемых из ветхого и аварийного фонда жилого фонда после развития застроенной территории, м<sup>2</sup>;

$\mathcal{C}_{после}$  – рыночная стоимость 1м<sup>2</sup> полученного жилья, руб./ м<sup>2</sup>;

$S_{до}$  – площадь в собственности лиц до переселения, м<sup>2</sup>;

$C_{до}$  – рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> собственности лиц до переселения, руб./м<sup>2</sup>.

Рыночная стоимость приводится к единому временному периоду с целью достижения сопоставимости цен.

**Качественными показателями**, характеризующими результат развития застроенной территории и эффективность использования выделенной площадки под застройку, будут следующие:

- прирост жилищного фонда в результате сноса и строительства нового, %;
- жилищная обеспеченность м<sup>2</sup>/чел.;
- плотность жилищного фонда, тыс.м<sup>2</sup>/га;
- количество людей, переселенных из ветхого и аварийного фонда жилья, чел.;
- объем сноса ветхого жилья, м<sup>2</sup>;
- уровень сокращения аварийного и ветхого жилого фонда, %;
- прирост объектов соцкультбыта, ед.;
- объем реконструкции и строительства новых инженерных сетей: водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, км;
- увеличение количества парковочных мест, ед.;
- протяженность улучшения прилегающих дорог, км.

Затем в диссертации представлен пример расчета экономического эффекта, полученный инвестором, органами власти и населением в результате развития территории, застроенной ветхими и аварийными зданиями (Приложение Ж).

Далее необходимо перейти к расчету эффективности взаимодействия органов власти в процессе развития застроенных территорий.

Результат функционирования организационного управления рассмотрены в работах авторов отмеченные в 1 главе п.1.2., которые будут преобразованы с целью возможности их использования для определения эффективности взаимодействия органов власти со структурными подразделениями в процессе развития застроенных территорий.



В диссертационной работе были выделены следующие особенности, которые необходимо учитывать в расчетах по определению эффективности взаимодействия органов власти в процессе развития застроенных территорий:

- необходимость внесения поправок в документацию, необходимую для выставления на аукцион;
- прибыль, получаемая органами власти от реализации права на развитие застроенной территории формируется от конечной стоимости площадки, сформировавшейся по результатам проведенного аукциона, а не от результата деятельности коммерческой организации, как рассмотрено в работах;
- в процессе развития застроенных территорий, а также внесения поправок, структурные подразделения Администрации городского округа задействованы не полным штатом, а отдельными отделами, в отличие от коммерческих организаций, где структура организации едина;
- изменение численности муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе развития застроенных территорий, в коммерческих организациях она фиксирована.

Помимо выделенных особенностей, необходимо отметить тот факт, что расчеты необходимо производить в условиях наличия максимального и минимального числа поправок, а также планируемых и фактических поступлений по результатам реализации площадок, выделенных под развитие, на аукционах. От количества поправок, зависящих от согласованности и квалификации экспертов, определяется объем финансовых затрат, которые несет бюджет из-за увеличения трудозатрат специалистов, времени, необходимого на подготовку площадки и выставления ее на торги. Фактические поступления зачастую не соответствуют планируемым из-за недобросовестности инвесторов, победивших на аукционах, что может вызвать расторжение договора и повторного выставления площадки на аукцион. В связи с этим, процесс реализации заключенного договора на право о развитии застроенной территории и ввод в действие необходимых квадратных метров жилья затягивается.

Для характеристики эффективности деятельности органов власти и их взаимодействия со структурными подразделениями в процессе развития застроенных территорий выделены следующие показатели.

1). Общая рентабельность деятельности органов власти по развитию застроенных территорий будет рассчитываться по формуле (3.10):

$$P_{\text{общ}} = (P_{\text{рзт}} : Z_{\text{сп}}) \times 100\% \quad (3.10);$$

где,  $P_{\text{рзт}}$  – прибыль от реализации права на развитие застроенной территории (ожидаемая и фактическая), руб.;

$Z_{\text{сп}}$  – общие затраты на функционирование задействованных структурных подразделений по количеству поправок, руб.

2). Прибыль, приходящаяся на каждого муниципального и государственного служащего в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий определяется по формуле (3.11):

$$P_{\text{сл}} = P_{\text{р}} : Ч_{\text{м}} \quad (3.11);$$

где,  $Ч_{\text{м}}$  - среднесписочная численность муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий при максимальном и минимальном значении, чел.;

3). Затратоемкость муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий будет рассчитываться по формуле (3.12):

$$Z_{\text{сл}} = (T_{\text{зсл}} : V) \times 100\% \quad (3.12);$$

где,  $T_{\text{зсл}}$  – трудозатраты муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий по количеству поправок, чел.-ч;

$V$  – объем финансовых средств, поступивших в бюджет от реализации права на развитие застроенной территории в стоимостном выражении (ожидаемое и фактическое), руб.;

4). Удельный вес затрат содержания муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развития

застроенных территорий в общих затратах на содержание аппарата управления рассчитывается по формуле (3.13):

$$Уз=(З_{сл}:З_{ay})\times 100\% \quad (3.13);$$

где,  $З_{сл}$  – затраты на содержание муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий, руб.;

$З_{ay}$  - общие затраты на содержание аппарата управления, руб.

Можно предположить, что такие удельные показатели, как: удельный вес затрат содержания муниципальных и государственных служащих, задействованных в подготовке и реализации права на развития застроенных территорий в общих затратах на содержание аппарата управления; затраты на содержание одного работника управления будут не совсем достоверными, вследствие того, что в управлении развитием застроенных территорий задействованы служащие из различных подразделений аппарата управления г. Самара. Причем, каждое структурное подразделение задействовано в различном количестве. Данные показатели возможно рассчитывать при выведении почасовой оплаты труда задействованных служащих и затрат труда на процесс подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий, однако в условиях закрытости информации, расчет произвести не представляется возможным.

5). Коэффициент реализации управленческих решений по развитию застроенных территорий определяется по формуле (3.14):

$$Кур=Рфц:Рф \quad (3.14);$$

где,  $Рфц$  - количество принятых решений при выполнении основных функций аппарата управления на верхних уровнях, ед.;

$Рф$  - общее количество принятых решений при выполнении основных функций управления на всех уровнях управления, ед.

При расчете данного коэффициента необходимо рассматривать принятые решения в области развития застроенных территорий.

6). Коэффициент надежности механизма управления развитием застроенных территорий рассчитывается по формуле (3.15):

$$K_{nm}=1-(K_n:K_{общ}) \quad (3.15);$$

где,  **$K_n$**  – количество нереализованных решений, охватывающие процесс развития застроенных территорий, ед.;

**$K_{общ}$**  – общее количество решений, принятых в системе управления, ед.

7). Количество документов на одно структурное подразделение ( **$E_d$** ) в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий определяется по формуле (3.16):

$$E_d=E_o:n \quad (3.16);$$

где,  **$E_o$**  – общее количество входящих и исходящих документов за определенный период в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий, ед.;

**$n$**  – число структурных подразделений аппарата управления, участвующие в обработке информации, ед.

8). Количество документов на одного работника управления ( **$E$** ) в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий рассчитывается по формуле (3.17):

$$E=E_o:Ч_m \quad (3.17).$$

Расчет 7-го и 8-го показателей осложняется тем, что в процессе развития застроенных территорий принимают участие сотрудники различных структурных подразделений и очень сложно четко отследить объемы корреспонденции именно по данному вопросу для конкретного сотрудника.

В результате, предлагается 7-й и связанный с ним 8-й показатели рассчитывать путем отношения внешней исходящей и входящей корреспонденции по развитию застроенных территорий к общему потоку информации, что определит удельный вес данного вопроса по отношению к другим.

Пример расчета определения эффективности взаимодействия органов власти по управления развитием застроенных территорий приведен в приложении К.

Результаты расчетов указывают на эффективность механизма управления. Однако есть отрицательные факторы, которые ее снижают. Среди них: неотработанность нормативно-правовой базы, что отражается на количестве

вносимых поправок, неотрегулированность отношений между инвесторами и органами местного самоуправления, отсутствие механизма определения начальной цены на право по развитию застроенной территории, что вызывает повторное выставление площадок, подлежащих развитию на аукцион.

Последствиями неблагоприятных факторов являются финансовые потери, отсутствие выполнения плана ввода в действие жилищного фонда, переселения граждан из ветхого и аварийного фонда жилья, а также потраченное время.

В результате исследования 3 главы предложены мероприятия по совершенствованию управления развитием застроенных территорий:

1. Предложена схема взаимодействия основных участников с учетом существующего законодательства и выделением дополнительного этапа по организации контроля органами власти за реализацией договора и представлено содержание функций каждого из участников и обосновано его внедрение.
2. Сформирована организационная схема взаимодействия органов власти с инвестором по управлению развитием застроенных территорий.
3. Построена модель рационального сочетания интересов основных участников процесса развития застроенных территорий.
4. Разработана организационная система управления развитием застроенных территорий с практическим обоснованием эффективности ее функционирования.
5. Предложена методика определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории, отличающаяся от существующих, порядком расчета коэффициентов территориальности и используемого материала, а также введением коэффициента дисконтирования, позволяющая учитывать интересы каждого из участников. Проведенные расчетные данные применения авторской методики показывают, что при ее отсутствии может возникнуть ситуация по недополучению финансовых средств в бюджет, объем которых составил 11 112, 81 тыс. руб. Данные поступления органы власти могли бы использовать при оказании помощи в переселении граждан из ветхого и аварийного фонда жилья, либо в виде дополнительного финансирования обновления инженерных инфраструктур.

6. Предложены методические рекомендации по определению экономического эффекта, получаемого каждым из участников управления развитием застроенных территорий. При определении указанных эффектов для каждого из участников на примере реализации права на развитие застроенной территории, были получены следующие результаты: для инвестора - 7550 тыс.р., для органов власти - 29 854 тыс.р., для населения - 14 884 тыс.р., Эти данные также подтверждают необходимость поддержки инвестора со стороны органов власти, так как прибыль, полученная в таком размере за 5 лет будет очень мала и недостаточна для развития строительной организации в будущем;

7. Разработаны рекомендации по оценке эффективности деятельности органов власти в процессе управления развитием застроенных территорий.

В процессе расчета показателей по определению эффекта деятельности органов власти и их взаимодействия было выявлено, что недостаточно проработана нормативно-правовая база, так как коэффициент надежности по принимаемым документам составляет около 20%.

Фактическая рентабельность составляет от 0,21 до 0,33 (в зависимости от количества вносимых поправок) и отстает от ожидаемой рентабельности, величина которой составляет от 3,8 до 6,16, что напрямую влияет на показатель прибыли. Трудозатраты фактические, составляющие от 5,1 чел.-ч /тыс.р. до 7,48 чел.-ч /тыс.р. во много раз превышают ожидаемые - от 0,27 чел.-ч/тыс.р. до 0,407 чел.-ч/тыс.р.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования были сделаны следующие выводы и предложения.

Выявлена хронология возникновения и развития понятийного аппарата, связанного с преобразованием застроенных городских территорий. Сравнительный анализ существующих понятий позволил сформировать схему комплексного развития застроенных территорий и определить положение процесса развития застроенных территорий.

Предложено понятие «управление развитием застроенных территорий» в условиях отсутствия его формулировки, как в законодательстве, так и научных источниках с учетом представленного жизненного цикла жилой застройки по продолжительности его эксплуатации и обозначенной позиции процесса развития застроенных территорий и взглядов различных авторов на содержание понятия «управление».

При изучении теоретических положений и законодательной базы по содержанию процесса развития застроенных территорий с выделением присущих ему этапов был выделен дополнительный этап, направленный на осуществление органами власти контролирующей функции при осуществлении нового строительства, что позволит органам власти своевременно предотвратить неблагоприятные последствия от неисполнения договорных обязательств и принять соответствующие меры.

Для формирования организационной системы управления развитием застроенной территории была построена схема взаимодействия участников управления процессом развития застроенных территорий. Построенная организационная схема взаимодействия органов власти с инвестором выступает в роли организационного сегмента системы управления развитием застроенных территорий. Предложенная организационная система учитывает интересы основных участников процесса развития застроенных территорий с помощью нормативно-правовых и экономических рычагов управления со стороны органов власти и применима для каждого субъекта РФ при ориентировании организационной схемы взаимодействия органов власти под определенный субъект. Выделены и учтены

особенности процесса развития застроенных территорий, которые позволили ввести дополнительные показатели для адаптации используемых в науке формул. Проведенная адаптация формул, позволяющих определить эффективность взаимодействия органов власти, послужила практической основой для обоснования эффективности предложенной организационной системы.

В качестве оптимизации организационной системы управления была предложена универсальная методика по определению начальной стоимости права на развитие застроенной территории, возможная к применению для любого субъекта РФ и позволяющая учитывать особенности каждой площадки, выделенной под развитие. Данная методика сочетает в себе систему критериев отдельно взятых методик, учитывает интересы основных участников, имеет собственный порядок учета в расчетах отдельных критериев, а так же введен дополнительный критерий – дисконтирование для получения максимально достоверных результатов. Сформированная начальная стоимость по методике позволит достигнуть баланса между интересами основных участников процесса реализации права на развитие застроенной территории.

Для дополнительного регулирования интересов участников проведена адаптация формул по расчету экономического эффекта для каждого из них с целью выявить возможные отрицательные результаты какого-либо участника при реализации площадки и привести их в оптимальное соответствие.

Апробация представленных подходов произведена на примере Самарской области и отдельных площадках, подлежащих развитию.

Результаты исследования могут найти применение в процессе применения нормативно-правовых и экономических рычагов управления на местном уровне, что повысит эффективность реализации права на развитие застроенной территории, позволит решить проблему недостаточной обеспеченности населения комфортным и благоустроенным жильем, повысить численность населения, переселенного из ветхого и аварийного фонда жилья, а также улучшит архитектурный облик субъектов РФ, обновит инженерную и транспортную инфраструктуру.



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации: [федер.закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. по состоянию на 22 фев. 2013 г.]. – М.: Омега-Л, [2013]. – 140, [1] с.; 32 см. – 2500 экз. – 978-5-370-02967-7.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): [федер.закон: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. по состоянию на 25 нояб. 2013 г.]. – М.: Эксмо, [2013]. – 576, [1] с.; 32 см. – 4500 экз. – ISBN 978-5-699-68834-0
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер.закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. по состоянию на 25 апр. 2014 г.]. – М.: Проспект, [2014]. – 184, [1] с.; 16 см. – 300 экз. – ISBN 978-5-392-15381-7.
4. Земельный Кодекс Российской Федерации: [федер.закон: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г. по состоянию на 30 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, [2013]. – 112, [1] с.; 32 см. – 1000 экз. – 978-5-699-69180-7.
5. Ведомственные строительные нормы: ВСН 53-86: Правила оценки физического износа жилых зданий: введены с 01.07.86 / Госкомархитектуры СССР. - М.: Стройиздат, 1998. – 87 с.
6. Ведомственные строительные нормы: ВСН 53-88: Правила оценки физического износа жилых зданий: введены с 01.01.89 / Госкомархитектуры СССР. - М.: Стройиздат, 1990. – 95 с.
7. Методика определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящаяся на территории Самарской области и предоставляемых для жилищного строительства. Постановление Самарской области от 06.10.2010 N 483. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2010. – №4.
8. Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству (ЦНИИП градостроительства ), Москва 1984 г.
9. Методические рекомендации по технико-экономической по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению срока окупаемости. Утверждены Приказом Госстроя России от 10 ноября 1998 г. N 8 (переработаны по состоянию на июль 2011 г.).

10. МРР-4.2.02-97. Методика расчетов основных экономических показателей инвестиционной программы по территориям жилых застроек с учетом обоснования эффективности капитальных вложений. Распоряжение Правительства Москвы Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы от 3.10.1197 № 1044-РЗП.
11. О градостроительной деятельности на территории Самарской области. Закон Самарской области от 12.06.2006 № 90-ГД. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2006. - № 27.
12. О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года. Постановление Правительства Москвы от 06.07.1999 N 608. Сборник нормативных актов Московской области. – 1999. – № 8.
13. О земле. Закон Самарской области от 22.02.2005 № 94-ГД. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2005. - № 13.
14. О порядке распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара Постановление Правительства Самарской области от 21.06.2006 № 74. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2006. - № 12.
15. О программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки начиная с 2003 года и основных объемных показателях на 2003-2004 годы. Постановление Правительства Москвы от 21.01.2003 № 28-ПП. Сборник нормативных актов Московской области. – 2003. – № 3.
16. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Федеральный закон от 21.07.05 №94 (ред. от 17.07.09). // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 23. – Ст. 923.
17. О реконструкции жилых домов первых массовых серий и домостроительных предприятий при реализации нового этапа Государственной целевой программы «Жилище». Постановление Межведомственного совета по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства от 26.11.1996 №1. Сборник нормативных актов Московской области. – 1996. – № 9.
18. Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге. Закон Санкт-Петербурга от 6 мая 2008 №238-39. Сборник нормативных актов Санкт-Петербурга. – 2008. - № 12.

19. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 16.09.2003 № 131-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2003. – №21.
20. Об организации работы по признанию жилых домов аварийными и подлежащими сносу, реконструкции или сносу нежилых зданий при возникновении чрезвычайных ситуаций. Постановление Главы городского округа Самара от 06.02.2009 № 106. Сборник нормативных актов Самарской Городской Думы второго созыва. – 2009. – №21.
21. Об оценке деятельности органов исполнительной власти. Распоряжение правительства Белгородской области от 13.07.2009 №205-рп. Сборник нормативных правовых актов Белгородской области. – 2009. – № 17.
22. Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Решение Саратовской областной Думы от 21.03.2007 N 37-3СО. Сборник нормативных правовых актов Саратовской области. – 2007. – № 1.
23. Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Постановление Правительства Тюменской области от 24.07.2007 N 171-п. Сборник нормативных правовых актов Тюменской области. – 2007. – № 3.
24. Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Решение Законодательного собрания Санкт-Петербурга от 25.10.2009 N 540-126. Сборник нормативных правовых актов Санкт-Петербурга. – 2009. – № 4.
25. Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Постановление Администрации Тамбовской области от 28.08.2008 N 1076 Сборник нормативных правовых актов Тамбовской области. – 2008. – № 3.
26. Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Решение Совета депутатов города Королева Московской области от 11.03.2009 N 403/63. Сборник нормативных правовых актов Московской области. – 2009. – № 1.
27. Об установлении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Постановление Кабинета

Министров республики Адыгея от 07 апреля 2010 N 56. Сборник нормативных правовых актов республики Адыгея. – 2010. – №2.

28. Об утверждении Адресной программы сноса, и реконструкции многоквартирных домов на территории городского округа Самара. Решение Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 540. Сборник нормативных актов Самарской Городской Думы второго созыва. – 2008. – №9.

29. Об утверждении Генерального плана городского округа Самара Решение Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539. Сборник нормативных актов Самарской Городской Думы второго созыва. – 2008. – №9.

30. Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 20 апреля 2011 N 209-П. Сборник нормативных правовых актов Ямало-Ненецкого автономного округа. – 2011. – № 2.

31. Об утверждении Методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории. Решение Псковской Городской Думы от 25.09.2009 N 908. Сборник нормативных правовых актов Псковской области. – 2009. – №3.

32. Об утверждении Положения о порядке проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки в городах и других населенных пунктах Российской Федерации. Приказ Госстроя РСФСР от 17.05.1989 N 32 // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1989. – №17. – ст. 206

33. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // Собр. законодательства Росс. Федерации. – 2006. – № 18

34. Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008 № 496-п. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2008. – №24.

35. Об утверждении Регламента деятельности по ликвидации ветхих жилых домов и нежилых зданий на территории городского округа Самара. Распоряжение Главы

городского округа Самара от 20.10.2008 № 215-р . Сборник нормативных актов Самарской Городской Думы восьмого созыва. – 2008. – №13.

36. Об утверждении целевой программы городского округа Самара "Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в городском округе Самара" на 2003 – 2010 годы. Постановление Самарской Городской Думы от 24.04.2003 № 232. Сборник нормативных актов Самарской Городской Думы второго созыва. – 2003. – №14.

37. Об утверждении целевой программы городского округа Самара "Развитие застроенных территорий городского округа Самара" на 2009-2015 годы. Решение Думы городского округа Самара от 11.12.2008 № 674. Сборник нормативных актов Самарской Городской Думы седьмого созыва. – 2008. – № 18.

38. СН 423-71. Инструкция по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительстве. Государственный комитет СССР по делам строительства (Госстрой СССР). Утверждена постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 31 мая 1971 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1971. – №10.

39. Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Постановление Госстроя СССР от 16.05.1989 № 78 "Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89\*.

40. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилого фонда для постоянного проживания. Утверждено приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. № 529 // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1985. – №24. – Ст.406.

41. Устав (Основной Закон) городского округа Самара. Закон городского округа Самара. Решение Думы городского округа Самара от 10.07.2006 № (с последующими изменениями и дополнениями). – 2006. – 25 августа.

42.

43. Агафонова Е.Ю. Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную жилую застройку мегаполиса: дис....канд.эк.наук: 08.00.05 / Агафонова Екатерина Юрьевна. – Спб., 2013. – 152 с.

44. Алехин, А.В. Государственное регулирование региональной экономики / Алехин А.В.: Учебное пособие. – Пенза: Изд. –2011. – 398 с.

45. Анисимов ИМ., Максимов С.Н. Комплексное развитие территорий как фактор экономического развития города // Вестник СПбГУ. Сер: 5 «Экономика». 2002. Вып. 2.
46. Антонова, Н.Б. Государственное регулирование экономики: Учебник / Н.Б. Антонова. Мн.: Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – 2002. –775 с.
47. Априамашвили М.Г. Организационно-экономический механизм управления развитием территорий крупного города: дис....канд.эк.наук: 08.00.05 / Априамашвили Марина Гиоргиевна. – Краснодар. 2008. – 250 с.
48. Асаул, А. Н. Формирование и оценка эффективности организационной структуры управления в компаниях инвестиционно-строительной сферы / А. Н. Асаул, Н. А. Асаул, А. В. Симонов; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. на-ук, проф. А.Н. Асаула. – СПб.: ГАСУ. -2009. -258с.
49. Афанасьев, А.А. Реконструкция жилых зданий. В 2-х частях. / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М.: Свет, 2008. – 483 с.
50. Баронин С.А., Болотин С.А., Грабовый П.Г. Организация, планирование и управление строительством: учебник под ред. П.Г. Грабовый, А.И. Солунский. – М.: Проспект, 2012. – 261 с.
51. Баронин, С.А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учеб.пособие. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 160 с.
52. Баронин, С.А., Меньшаков, Д.И. «Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий» / «Известия» юго-западного государственного университета №5(38) 2011 Часть 2. Курск.
53. Беликов, А. Малоэтажное строительство в России: проблемы массовости. А. Беликов. Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate 2008.
54. Большаков П. С. , Максимов С. Н. Комплексное освоение территорий, находящихся в государственной собственности, в целях жилищного строительства. // Актуальные проблемы управления экономикой региона: материалы VI Всероссийской науч.-практ. конф. 23-24 апреля 2009 г. / редкол.: С. Н.Максимов (отв. ред.) и др. - СПб.: СПбГИЭУ, 2009 г. - 0,4 п. л.
55. Большаков, П.С. Формирование организационного механизма комплексного развития городских территорий на основе государственно-частного партнерства: дис. ...канд. эк. наук: 08.00.05 / Большаков Павел Сергеевич. – Спб., 2009. – 122 с.
56. Большая советская энциклопедия. Гл. ред. 1-7 тт. - С.И. Вавилов, 8-51 тт. - Б.А.

- Введенский. 2-е изд. – Т. 1-51. М., «Большая сов.энциклопедия», 1949-58. 300000 экз. (Алфавитный указатель в 2 кн.). – Т. 16. Железо - Земли. – 1952. – 672 с.
57. Большой политехнический словарь. – М.: МультиТрэйд, 2004. – 589 с.
58. Большой экономический словарь А.Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2010. – 684 с.
59. Большой энциклопедический. 2-е издание, переработанное и дополненное. – М.: Большая Российская энциклопедия. 1997. – 1456 с.
60. Бредихин В.В. Управление организационно-экономической надежностью развития и обновления городской территории в условиях сложившейся застройки: автореф. дис....док.эк.наук: 08.00.05 /Бредихин Владимир Викторович. – Ростов-на-Дону., 2013. – 40 с.
61. Вольфсон, В.Л. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий: Справочник производителя работ / В.Л. Вольфсон, В.А. Ильяшенко, Р.Г. Комисарчик. – 2-е изд. Репринт. – М.: ОАО Издательство «Стройиздат», 2004. -252 с.
62. Гладков В. Комплексная реконструкция жилой застройки //Российская строительная сеть. №6-2003. – 69 с.
63. Голощапов, Р.В. Государственное управление: учебное пособие / Голощапов Р.В., Пятков А.Г. – Хабаровск: ДВАГС, 2005. – 183 с.
64. Города Самарской области. Статистический сборник. – Самара: /амарский областной комитет государственной статистики, 2013. –189 с.
65. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: ОВС. – 2005–295 с.
66. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий / Баронин С.А., Сегаев И.Н., Поршакова А.Н. // Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве/под общей редакцией П.Г. Грабового и С.А. Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2010.
67. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий / Баронин С.А., Сегаев И.Н., Поршакова А.Н. // Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве/под общей редакцией П.Г. Грабового и С.А. Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2010.
68. Добрынин, Н.М.. Государственное управление: теория и практика. Современная версия

- новой истории государства: Учебник. Т.1./ Н.М. Добрынин; Науч. ред. А.Н. Митин. – 2010. – 407 с.
69. Дроздова, И. В. Эффективность вариантов реконструкции городской жилой среды /И. В. Дроздова, О. А. Малафеев, Л. Г. Паршина// Экономическое возрождение России. – СПб.: Оникс, 2008. – 398 с.
70. Е.И. Тарасевич. Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента. – М.:Международная академия оценки и консалтинга, 2005. – 405 с.
71. Жданькова, а.Ю. Организационно-экономический механизм управления жилищным фондом: учебное пособие / А.Ю. Жданькова, И.В. Бушуева. – М.: ГОУ ВПО МГУС, 2006. – 198 с.
72. Загидуллина, Г.М. Современные методы технико-экономического анализа деятельности в строительстве Текст.: учеб. пособие / Загидуллина Г.М., Романова И.А., Гимадиева Л.Ш. . Казань, 2011.
73. Загидуллина Г. М. Развитие конкурентоспособного регионального строительного комплекса: проблемы и перспективы / Г. М. Загидуллина, М. Ш. Хуснуллин, А. И. Романова, А. Р. Ибрагимова // Монография. Казань: КГАСУ, 2005. – 196 с.
74. Калиниченко, О.В. Управление формирования архитектурного облика, координации строительства и реконструкции города // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. – 2001. №5. С. 12-26.
75. Карева, Е.А. Основные направления застройки территории г. Самара // Новости рынка недвижимости. – 2007. – №10. – С. 23–26.
76. Кириллова А. Н. Цели и задачи городского регулирования процессами комплексного обновления существующей жилой застройки // Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник / 2-е изд., переработанное и дополненное. М.: Проспект, 2013. С. 536-583.
77. Кириллова А. Н. Экономические обоснования при выборе варианта реконструкции // Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник / 2-е изд., переработанное и дополненное. М.: Проспект, 2013. С. 583 – 603.
78. Каменецкий М.И., Костецкий Н.Ф. Инвентаризация и переоценка производственных фондов – основа модернизации реального сектора российской экономики.//Экономика строительства. 2010. – № 4. с.17-22.
79. Костецкий, Н.Ф. Роль и место инвестиционного потенциала в системе воспроизводства



- городской недвижимости /Н. Ф. Костецкий Международный журнал «Недвижимость: экономика, управление». 2009. № 1. – С.62-64.
80. Костецкий Н.Ф., Черемисин В.Т. Жилищный фонд России: проблемы сохранения и воспроизводства // Экономика строительства. 2002. -№12. – С.10-17.
81. Козачун, Г.У, Катянова Н.С. Планировка и застройка территорий // Экономика строительства № 5/2004. – 87 с.
82. Кошкин, Л.И. Основные принципы, структура и механизмы системы государственного управления земельно-имущественными отношениями // Менеджмент в России и за рубежом. – 2007. – №3. С.12–24.
83. Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005 – 389 с.
84. Кузьмич, Н.П. Проблемы и процессы, происходящие в строительном комплексе Амурской области // Проблемы современной экономики журнал. – 2011. – N 2 (38).
85. Лазаревский, А. Великое расселение народа // Прямые инвестиции. – 2007. – №1. С.32-48.
86. Лиджиева К.А., Беляев М.К. Моделирование рационального использования объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла // Архитектура и строительство России, № 2 – М., 2011. – 0,29 п.л.
87. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости/ учебник. М.: Проспект, 2015. 336 с.
88. Факторы развития регионального рынка недвижимости: монография / С. Н. Максимов, И. В. Смирнова, И. А. Бачуринская. - Санкт-Петербург :СПбГИЭУ, 2012. – 348 с.
89. Максимов С. Н. Российский рынок недвижимости: становление и проблемы: монография / С. Н. Максимов: М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования "Санкт-Петербургский гос. инженерно-экономический ун-т". - Санкт-Петербург :СПбГИЭУ, 2011. - 351 с.
90. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник. М.: Академия, 2010, 320 с
91. Маннапов, Р.Г. Организационно-экономический механизм управления регионом: формирование, функционирование, развитие: монография / Р.Г. Маннапов, Л.Г. Ахтариева – Москва, 2008. – 352 с.
92. Международные стандарты оценки. 7 издание. – М.:МКСО, 2005. – 389 с.

93. Мигалина, М.А. Математическое моделирование и оптимизация программы реконструкции жилищного фонда мегаполиса : Автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.13 / Мигалина Маргарита Александровна – М., 2006. – 24 с.
94. Митасов, В.М. Еще раз о реконструкции. Состояние жилищного фонда Новосибирска // Архитектура и строительство в Сибири. – 2010. – №14. С 5-25.
95. Мозолевский В. Проблемы развития строительного комплекса России. Региональные аспекты / Круглый стол по строительным стандартам и их применению в СРО 20.04.2012.
96. Мустафина, Л. Р, Ланцов, В. М. Стратегия развития жилищного строительства в регионе (на примере республики Татарстан) // Проблемы современной экономики журнал. – 2012. – N 2 (42). С.19 – 27.
97. Новиков, Д.А. Управление проектами: организационные механизмы. – М.: ПМСОФТ, 2007 г. –140 с.
98. Новости строительства, архитектуры, экономики. Что ожидает ветхий фонд Н.Новгорода. Заседание Городской Думы Н.Новгорода.25.03.11
99. Новый экономический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. – М.: Институт новой экономики, 2006. – 1088 с.
100. Основные социально-экономические показатели городов 2013 г. Статистический ежегодник / Ред.колл.: .М Гохберг, Б.А. Барганджия, М.И. Гельвановский, И.П. Горячева, В.Б. Житков. – Росстат. – 591 с.
101. Оценка единого объекта недвижимости / Загидуллина, Г.М., Харисова, Г.М., Сиразетдинов Р.М. Казань, КГАСУ, 2008 . Гриф УМО по производственному менеджменту
102. Оценка урбанизированных земель / Коллектив авторов под редакцией В.А. Прорвича. – М.:«Экономика», 2004. – 312 с.
103. П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. / Под ред. П.Г. Грабового и В.А. Харитонова. –Спб.: – АСБ и "РЕАЛПРОЕКТ", 2006 г. – 624 с.
104. Пикулькин, А.В. Система государственного управления: Учебник для вузов.-2-е изд. перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г. – 399 с.
105. Письмо директора Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Министерство Финансов РФ от 12 марта 2009 г. N 03-03-06/1/131.
106. Платонов, А. М., Малышев, П. А. Выработка механизма развития строительного

- кластера через реализацию проектов комплексной жилой застройки городских территорий // Проблемы современной экономики журнал. – 2008. №1(25). С.29 – 35.
107. Погорельцева, Т. Энергосберегающие технологии. Опыт Германии // Недвижимость & Цены. – 2006.– №14. С. 10 – 18.
108. Полянский, А.И. Систематизация механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости //Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2001. – №4(9). С.13-21.
109. Проблемы застройки жилых территории г. Минска // Ассистанс Хэлс 25.10.11.
110. Прогноз социально-экономического развития Самарской области на 2010 год и плановый период 2011 и 2012 годов. Постановление Правительства Самарской области от 12.10.09 №556. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2009. - № 23.
111. Регионализация и развитие России: географические процессы и проблемы: Учебное пособие; Под ред. А.Н. Трейвиша и С.С. Артоболевского. – М. : Эдиториал УРСС, 2001. – 421 с.
112. Регионы России 2013 г. Статистический ежегодник / Ред.колл.: .М Гохберг, Б.А. Барганджия, М.И. Гельвановский, И.П. Горячева, В.Б. Житков. – Росстат. – 612 с.
113. Резник, С.Д. Управление в строительстве. (соавт.) Учебник. – М.: АСВ, 2002.
114. Риполь-Сарагоси, Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учеб.пос.под ред. Риполь-Сарагоси Ф.Б. – М: Издательство ПРИОР, 2001. - 240 с.
115. Российский статистический ежегодник. 2015. Статистический сборник. – М.: Росстат, 2015. – 720 с.
116. Рязанов, М. А. Совершенствование организационных структур предприятий с учетом вопросов стимулирования исполнительной дирекции [Электронный ресурс] / М. А. Рязанов. – 2009. – Режим доступа: <http://www.aeli.altai.ru/nauka/sbornik/2000/rasanov.html>
117. С.В. Грибовский, В.В. Цымбалов. Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в Санкт-Петербурге. / Под ред. Грибовский С.В., Цымбалов В.В. – Спб.: «ОМЕГА», 2003 – 267 с.
118. Самарский статистический ежегодник. 2013: Статистический ежегодник. – Самара: Самарский областной комитет государственной статистики, 2013. – 427 с.
119. Севастьянов В.А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков с ветхой застройкой: автореф. дис....канд.эк.наук: 08.00.05 / Севастьянов Василий Анатольевич. – М., 2007. – 28 с.

120. Сегаев И.Н. «Общесистемное моделирование эффективности девелопмента земельных участков» / Журнал «Менеджмент в России и за рубежом», январь- февраль 2012 №1.
121. Сегаев И.Н. Монография. Предоставление земельных участков для строительства на аукционах: совершенствование механизма. Германия, академическое издание «LambertAcademicPublishing», 2012 г.
122. Сенина О.А. Повышение эффективности комплексного освоения территорий в целях развития жилищного строительства в мегаполисе: дис....канд.эк.наук: 08.00.05 / Сенина Ольга Александровна. – Спб., 2012. – 183 с.
123. Симонов А.В. Формирование и оценка эффективности организационной структуры управления в компаниях инвестиционно-строительной сферы: дис. ...канд. эк. наук: 08.00.05 / Симонов Алексей Владимирович. – Санкт-Петербург, 2008. – 192 с.
124. Ситдиков, С. А. Управление капитальным ремонтом жилищного фонда города: учебное пособие /С. А. Ситдиков. – СПб.: Лейла, 2008. – 232 с.
125. Словарь русского языка. (1949, 22-е издание, 1990; с 1992 - "Толковый словарь русского языка", Ожегов С.И. совместно с Н. Ю. Шведовой). – М.: Росиздат, 1992. – 559 с.
126. Советский энциклопедический словарь. – М.: Советская энциклопедия, 1980. -586 с.
127. СТО РААСН 01-2007. Методическое пособие Реконструкция и модернизация жилищного фонда. Авт.колл.: Л.В. Хихлуха, А.Н. Спивак, Б.С. Платонов, И.Л. Хихлуха. – М.: Росиздат, 2007. – 358 с.
128. Сус, Е. Проблемы реконструкции жилищного фонда первых массовых серий. Строительство и недвижимость. Материалы 9-ого заседания Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности стран СНГ.
129. Ткачев, И.О. Развитие застроенной территории по Градостроительному Законодательству Российской Федерации // Новости строительной индустрии. Урал и Сибирь. – 2007. №3(58) . С. 15-25.
130. Толковый словарь Кузнецова. Большой толковый словарь русского языка. - 1-е изд-е. – Спб.: Норинт, 1998. – 894 с.
131. Толмачева Ю.В. Развитие застроенных территорий. URL: <http://www.pravo-dv.ru/>
132. Травин, В. И. Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: Учебное пособие. – М.: Феникс, 2002. – 224 с.
133. Трушковская, Е.Д. Формирование модели эффективного управления

реконструкцией жилищного фонда Санкт-Петербурга // Инновации.Инвестиции. – 2011. № (33) УЭКС, 9/2011. С27-39.

134. Туфлина О.Э. Развитие объектов нежилого фонда на основе принципов редевелопмента: дис. ...канд. эк. наук: 08.00.05 / Туфлина Ольга Эдуардовна. – М., 2009. – 160 с.

135. Файзрахманова, Я.И., Артемьева С.С. Особенности развития застроенных территорий городского округа Самара / Я.И. Файзрахманова, С.С. Артемьева // В мире научных открытий. – 2011. – №10.2(22). С.845–857.

136. Файзрахманова, Я.И., Ларкина, А.А. Порядок построения организационно-экономического механизма управления развитием застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова, А.А. Ларкина // Вестник Самарского государственного университета. – 2011. – №6(87). С.61–69.

137. Файзрахманова, Я.И. Проблемы, возникающие в процессе развития застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова // В мире научных открытий. – 2011. – №3(15). С.298–306.

138. Файзрахманова, Я.И., Артемьева С.С. Социальные проблемы в процессе развития застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова, С.С. Артемьева // Современные исследования социальных проблем (электронный журнал). – 2011. – №3(20). С.305–314.

139. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Создание организационной системы управления развитием застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Вестник Университета, Москва. – 2013. - №. С.137-148.

140. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Формирование универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия Экономика. – 2013. – №1(27). С.23–29.

141. Файзрахманова, Я.И. Теоретические аспекты процесса развития застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова // Наука и экономика. – 2010. – №2(2). С.109–111.

142. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Зарубежный и отечественный опыт управления развитием застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Основы экономики и права. – 2012. – №1(1). С.77–84.

143. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Теоретические аспекты управления развитием застроенных территорий в регионе и муниципальных образованиях / Я.И. Файзрахманова,

- Л.В. Иваненко // Основы экономики и права. – 2012. – №2(2). С.48–58.
144. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Проблемы жилищного строительства и развития застроенных территорий / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Школа университетской науки: парадигма развития. – 2012. – №5(1). С.18–28.
145. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Алгоритм формирования универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Основы экономики и права. – 2012. – №4(4). С.3–10.
146. Хайкин, В.Г. Методология формирования производственного потенциала при реконструкции и обновлении сложившейся застройки крупного города: дис. ...док.тех.наук: 18.00.04 / Хайкин Владимир Григорьевич. – М., 2007. – 169 с.
147. Хаметов, Т.И. Методика определения эффективности управления земельно-имущественным комплексом региона. [Текст] /Т.И. Хаметов // Вестник Самарского государственного экономического университета №7(45), 2008. – С. 126-130 с.
148. Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования [Текст]: монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. – 159 с.
149. Хаметов, Т.И. Оценка стоимости имущественного права на использование земельных участков земельно-имущественного комплекса.[Текст] /Т.И. Хаметов // Собственность и государство (Вопросы теории и практики). Сб. ст. 4 междунар.НПК.Пенза: Приволж.Домзна-ний, 2008.
150. Хаметов, Т.И., Чурсин А.И. Совершенствование организационно-экономического механизма использования земельных ресурсов Пензенской области [Текст] /Т.И. Хаметов, А.И. Чурсин // Архитектура и современность. Материалы 1 международной НПК 29–30.06. – Пенза: ПГУАС, 2006. – С.101–105 с.
151. Хохлов, О. Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Хохлов Олег Борисович. – Новосибирск, 2006. – 159 с.
152. Хрусталёв Б.Б. Научные аспекты формирования и развития эффективных зон деятельности строительного комплекса / Б.Б. Хрусталёв, В.Н. Горбунов, А.В. Оргин. – Пенза: ПГУАС, 2007. – 224 с.
153. Хрусталев Борис Борисович. Проблемы стабилизации и развития инвестиционно-

строительных комплексов России : Дис. ... д-ра экон. наук : 05.02.22, 08.00.05 : Москва, 2001 364 с.

154. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости: Учебник для вузов. – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

155. Черненко, А. Земля – основа деятельности  
Новое в земельном законодательстве // Строительство и городское хозяйство. – 2010. – №96. С.34-49.

156. Шагин, А.Л. Реконструкция зданий и сооружений. – Высшая школа, 1991. – 352 с.

157. Шарапов, В.В. Развитие застроенных территорий // Право и Экономика. – 2008. – №2. С. 10–25.

158. Экономическая оценка инвестиций: Учеб. для студентов экон. спец. вузов / Б.Б. Хрусталёв, М.Н. Филюнин, В.Б. Клячман, Н.А. Лежикова. – Пенза: ПГУАС, 2005. – 365 с.

159. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса / Загидуллина З.М., Грабовый П. Г., Солунский А. И.: Учебник. Москва. Изд-во «АСВ», 2006. Гриф УМО по образованию в области строительства для студентов направления 270100 «Строительство»

160. Электронный ресурс.доступ свободный. <http://www.market-pages.ru>

161. Электронный ресурс.доступ свободный. <http://www.proektstroy.ru>

162. Электронный ресурс.доступ свободный. <http://economy.samregion.ru>.

163. Электронный ресурс.доступ свободный.

[http://srtv.gks.ru/digital/region5/DocLib/nezav\\_09.htm](http://srtv.gks.ru/digital/region5/DocLib/nezav_09.htm)

164. Электронный ресурс.доступ свободный. <http://webadmin@glossary.ru>

165. Электронный ресурс.доступ свободный. <http://www.city.samara.ru>

166. Электронный ресурс.доступ свободный.

<http://www.samarastat.ru/digital/region5/default.aspx>

167. Электронный ресурс.доступ свободный.

<http://adm.samara.ru/news/important/12.10.2009/45837/>

168. Электронный ресурс.доступ свободный. <http://www.gks.ru/>

### **Перечень документов и согласований, необходимых для получения разрешения на строительство:**

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю;
- кадастровый план земельного участка;
- правоустанавливающие документы собственника земли (инвестора);
- постановление Главы города о разрешении на проектирование после предоставления проекта (общие сведения по архитектурным решениям, технологическим конструктивным элементам, благоустройству, фасаду и краткая пояснительная записка) в соответствии с утвержденными условиями главным архитектором города, съемкой и паспортом участка, справкой БТИ и т.д.;
- получение архитектурно-планировочного задания;
- согласование генплана площадки под застройку и фасада объекта с главным архитектором города;
- получение технических условий от владельцев инженерных сетей (водоснабжение, электросети, теплосети, канализация и т.д.);
- подтверждение членства в СРО для проектных организаций, разрабатывающих проект застройки, для строительных организаций с правами генподрядчика, подрядчика и т.д.;
- прохождение государственной вневедомственной экспертизы проекта (санитарно-эпидемиологической, пожарной безопасности, историко-культурной, условий труда, защиты от чрезвычайных ситуаций инвестиционных проектов, безопасности - промышленной, гидротехнических сооружений и ядерных установок) и получение положительного заключения;
- прохождение государственной экологической экспертизы проекта с положительным заключением;
- проведение общественных слушаний и получение одобрения жителей;
- предоставление в соответствующие органы местного самоуправления заключенных договоров инвестор – застройщик, застройщик – генподрядчик, застройщик – генпроектировщик;
- проведение геодезических и геологических работ с получением положительного заключения.



### Классические методы оценки стоимости объектов недвижимости

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа<sup>50</sup>. Главный признак затратного подхода — это поэлементная оценка, т. е. оцениваемый объект, расчленяется на составные части, оценивается каждая часть, а затем стоимость всего объекта получают суммированием стоимостей его частей<sup>51</sup>.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними при ценах предложения с обоснованием величины вносимой корректировки.

Доходный подход – совокупный подход методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки<sup>50</sup>. На доходный подход опираются два наиболее распространенных метода: метод дисконтированных доходов и метод прямой капитализации.

Метод дисконтированных доходов предполагает преобразование по определенным правилам будущих доходов, ожидаемых инвестором, в текущую стоимость оцениваемого объекта.

Метод прямой капитализации достаточно прост и в этом его главное и единственное достоинство. Однако он статичен, будучи привязанным к данным одного наиболее характерного года, и поэтому требуется особое внимание к правильному выбору показателей чистого дохода и коэффициентов капитализации<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup>См.: Международные стандарты оценки. 7 издание. – М.:МКСО, 2005. – 389 с.

<sup>51</sup>См.: Риполь-Сарагоси, Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учеб.пос.под ред. Риполь-Сарагоси Ф.Б. – М: Издательство ПРИОР, 2001. - 240 с.

<sup>50</sup>См.: Там же.

<sup>51</sup>См.: там же

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568 р.

Рассматриваемые методы оценки земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков показаны на рисунке 1. Все методы представлены в виде двух групп – с точки зрения доходного и сравнительного подходов. На сравнительном подходе основаны такие методы, как сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе также основаны три метода – метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. В методике остатка и методе выделения используются элементы затратного подхода при расчете стоимости воспроизводства или замещения с целью улучшения земельного участка.



**Рис.1. Методы оценки земельных участков**

Под капитализацией земельной ренты понимается определение всех будущих величин земельной ренты за одинаковые периоды времени равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом на дату проведения оценки стоимости.

Метод капитализации земельной ренты используется местными органами власти при утверждении базовой ставки арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной собственности, которая дифференцируется по территориально-экономическим зонам, а также с учетом двух видов коэффициентов: вида

деятельности арендатора и коммерческой ценности местоположения земельного участка.

Метод остатка применяется для расчета рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, либо проведения расчета с помощью вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования основан на расчете стоимости земельного участка с учетом дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые.

Метод сравнения продаж предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка с использованием обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения базируется на расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с помощью вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

К недостаткам метода выделения относятся следующие.

Во – первых, необъективная оценка стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, т.к. с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает.

Во – вторых, отмечается сложность точного расчета стоимости затрат на воспроизводство зданий и сооружений в условиях высокой инфляции.

Метод распределения применяется при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с использованием обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup>С.В. Грибовский, В.В. Цымбалов. Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в Санкт-Петербурге. / Под ред. Грибовский С.В., Цымбалов В.В. – СПб.: «ОМЕГА», 2003 – 267 с.

**Определение размера арендной платы за использование земельных участков на территории Самарского региона**

Согласно «Методике определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории Самарского региона и предоставляемых для жилищного строительства (Постановление от 6 августа 2008 г. №308)»<sup>52</sup>, размер арендной платы за один квадратный метр земельного участка в год рассчитывается по формуле:

$$A = \text{Скад} \times \text{Ки} \times \text{Ка} \times \text{Кс},$$

где: **A** – базовый размер арендной платы за земельные участки в границах города, (руб./кв.м.);

**Скад**– удельный показатель кадастровой стоимости земель населенных пунктов Самарской области (определяется в соответствии с утвержденной государственной кадастровой оценкой земель населенных пунктов Самарской области, графы 2 - 4 государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Самарской области в зависимости от объекта строительства, соответствующего виду целевого (функционального и разрешенного) назначения земельного участка), руб.;

**Ки**– коэффициент инфляции, рассчитываемый как произведение индексов-дефляторов инвестиций, предусмотренных в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области, на соответствующий период действия договора аренды с момента утверждения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Самарской области до окончания срока действия договора аренды.

**Ка**– коэффициент категории арендатора, определяемый в соответствии с приложением 1;

**Кс**– коэффициент сроков строительства, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования. Для земельных участков,

---

<sup>52</sup>Методика определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящаяся на территории Самарской области и предоставляемых для жилищного строительства. Постановление Самарской области от 06.10.2010 N 483. Сборник нормативных актов Самарской области. – 2010. – №4.

расположенных на территории городского округа Самара, определяется в соответствии с приложением 1.

**Приложение 1 к Постановлению  
от 6 августа 2008 г. N 308**

Таблица 1

**Коэффициент категории арендатора (Ka)**

<b>Категория арендатора</b>	<b>ЗначениеKa</b>
Юридические лица	1
Физические лица:	
пенсионеры, инвалиды, ветераны труда, лица, имеющие на иждивении 3-х и более детей или детей-инвалидов, участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные к ним на основании действующего законодательства	0,5
прочие физические лица	1

Таблица 2

**Коэффициент сроков строительства (Kc)**

<b>Периоды строительства</b>	<b>ЗначениеKc</b>
Первые два года использования земельного участка	0,020
Третий и четвертый год использования земельного участка	0,025
Пятый год использования земельного участка	0,030
Шестой и последующие годы использования земельного участка	0,040

**1) Зоны деловых и обслуживающих функций:**

Ц-2 (зона деловых и коммерческих предприятий общегородского и регионального значения);

Ц-3 (зона обслуживания населения местного (районного) значения);

Ц-4с (зона специализированного коммерческого использования объектов спортивно-зрелищного назначения);

Ц-4т (зона специализированного коммерческого использования объектов);

Ц-5м (зона специализированного некоммерческого использования объектов медицинского назначения);

Ц-5н (зона специализированного некоммерческого использования объектов учебного и научного назначения);

Ц-5к (зона специализированного некоммерческого использования объектов, связанных с отправлением культа).

**2) Зоны жилищной застройки:**

Ж-1 (зона малоэтажной застройки индивидуальными домами);

Ж-2 (зона малоэтажной смешанной жилой застройки);

Ж-3 (зона среднеэтажной жилой застройки 3-6 этажей);

Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей);

Ж-5 (зона планируемого жилья).

**3) Зоны рекреации:**

Р-1 (зона центра рекреационных территорий);

Р-2 (зона парков, бульваров, набережных);

Р-3 (зона природных ландшафтов);

Р-4 (зона памятников природы);

Р-5 (зона садово-дачных участков и коллективных садов).

**4) Промышленно-коммунальные зоны:**

ПК-1 Зона предприятий и складов V—IV классов вредности (санитарно-защитные зоны — до 100 м);

ПК-2 Зона предприятий и складов III класса вредности (санитарно-защитные зоны — до 300 м);

ПК-3 Зона предприятий и складов II—I классов вредности (санитарно-защитные зоны — до 500 м и более).

**5) Резервная зона:**

Рзв (резервные территории).

**Пример применение единой универсальной методики на примере площадки в г. Самара, в Октябрьском районе, расположенной в границах улиц Гаражной, Четвертого проезда, Саранской, площадью 2,8 Га**

Аукцион был проведен 21 января 2010 г. В расчете необходимо учитывать, прежде всего, срок реализации договора, который традиционно в г. Самара варьируется от 5 до 10 лет, что указывается как в конкурсной документации, так и в самом договоре (таблица 3.1), затем принятую Постановлением Самарской области «Методику определения размера арендных платежей за использование земельных участков...», представленная в приложении 3.2.

Рассчитываемой площадке присвоен кадастровый номер 63:01:0628002 (Извещение о проведении аукциона 21.01.2010 года на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах улиц Гаражная, Четвертый проезд, Саранская в Октябрьском районе городского округа Самара).

Удельный показатель кадастровой стоимости равен 5369,77 руб. с целью организации многоэтажной застройки в соответствии с утвержденной государственной кадастровой оценкой земель населенных пунктов Самарской области на 2008 год.

В соответствии с письмом №14636 от 28.09.2007 МЭРТа РФ за подписью заместитель Министра Белоусова А.Р., где отражены индексы-дефляторы и отчетом по «Основным показателям прогноза социально-экономического развития Самарской области на 2012 - 2014 г.г.», индекс-дефлятор на 2009 год составил 112%, в 2010 год составил 102,5%; 2011 год – 107,9%, 2012 год –107,8%; 2013 год –107,7%; 2014 год – 107,3 % (приложение 1 к приложению 3.4).

Индекс-дефлятор инвестиций при расчете базовой арендной ставки по методике Самарской области, рассматривается за период с момента проведения оценки кадастровой стоимости, согласно постановлению №473 от 10.12.2008 г., с 2009 года до момента выставления площадки на аукцион 2010 года, как было указано ранее.

$$K_i = 1,120 \times 1,025 = 1,148.$$

Коэффициент категории арендатора, согласно приложению 1 к Постановлению Правительства Самарской области от 06.10.2010 N 483, составляет для юридических лиц – «1».

Коэффициент продолжительности строительства, согласно приложению 2 к Постановлению Правительства Самарской области от 06.10.2010 N 483, на 1-й, 2-й год реализации договора составляет 0,020, на 3-й, 4-й 0,025, на 5 год 0,030.

**Базовая арендная ставка земельного участка за 1 м<sup>2</sup> (А) = (5369,77x1,148x1x0,02=123,29 руб./м<sup>2</sup>.**

Далее по формуле 3.1. выполним расчет по определению начальной стоимости земельного участка.

$$НСП = \left[ \sum_{k=1}^n (AxS : Km) / (1 + di)^n \right] : Km$$

Площадка относится к зоне Ж-4, предусматривающая многоэтажную жилую застройку 5-16 этажей. Коэффициент территориальности установлен максимальным – равным 7.

Затем был произведен расчет коэффициента дисконтирования. Результат представлен в таблице 1.

Таблица 1

**Коэффициент дисконтирования по уровню ставки рефинансирования и инфляции**

Год	месяц	Ставка рефинансирования, %*, г	Инфляция, %, i	Коэффициент дисконтирования di	1+di
2003	декабрь	16	12	0,035714286	1,035714286
2004	декабрь	13	11,7	0,011638317	1,011638317
2005	декабрь	13	10,9	0,018935978	1,018935978
2006	декабрь	11	9	0,018348624	1,018348624
2007	декабрь	10	11,9	0,016979446	1,016979446
2008	декабрь	13	13,3	0,002647838	1,002647838
2009	декабрь	9	8,1	0,008325624	1,008325624
2010	декабрь	7,75	7,8	0,000463822	1,000463822
2011	декабрь	8	6,1	0,017907634	1,017907634
2012	декабрь	8,25	6,1	0,020263902	1,020263902
2013	декабрь	8	5,5	0,023696682	1,023696682
2014	ноябрь	8	5	0,028571429	1,028571429



**Индексы-дефляторы  
по участию Самарской области в реализации федеральных целевых программ,  
федеральной адресной инвестиционной программы в 2008 – 2010 годах**

на основе данных МЭРТа РФ

(письмо МЭРТ РФ за подписью зам.Министра  
Белоусова А.Р.от 28.09.2007 №14636-АБ/Д14

«О разработке уточненного прогноза социально-экономического развития Российской  
Федерации на 2008 год и параметров прогноза на  
период до 2010 года»)

2011 год – из Концепции социально-экономического  
развития Российской Федерации до 2020 года»

Индекс-дефлятор	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	ПРОГНОЗ				
	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	отчет	2007	2008	2009	2010	2011
к сметным ценам на 01.01.91г	3481	5988	6850	7754	12127	17954	21078	24008	26481	30427	34565	38575	44400	49728	54005	58325	62758
в % к предыдущему году	273	172	114,3	113,2	156,4	148	117,4	113,9	110,3	114,9	113,6	111,6	115,1	112,0	108,6	108,0	107,6

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Самарской области  
на 2012 год и плановый период 2013 и 2014 годов**

Показатели	2010 год	2011 год	Прогноз						2014 год к 2010 году, %
			2012 год		2013 год		2014 год		I вариант
	отчет	оценка	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	II вариант
Среднегодовая численность населения, тыс. человек (с учетом предварительных итогов Всероссийской переписи населения 2010 года)	3217,4	3214,2	3210,7	3213,1	3205,3	3214,2	3198,4	3217,7	<u>99,41</u> 100,01
Индекс потребительских цен декабрь к декабрю в среднем за год	107,8	108,0	106,0	106,0	105,5	105,5	105,0	105,0	<u>128,6</u> 128,6
	106,0	109,1	106,1	106,1	105,7	105,7	105,1	105,1	
Объем валового регионального продукта млрд. рублей в % к пред.году*	692,6	827,4**	908,4	930,0	1018,1	1066,4	1145,8	1226,1	<u>122,2</u> 132,8
	106,9	106,3	104,3	107,3	104,6	107,6	105,4	108,2	
Индекс-дефлятор объема валового регионального продукта, в % к пред.году	111,9	112,4	105,3	104,7	107,1	106,6	106,8	106,2	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды, млн. рублей	699284,0	864692,9	927534,6	969114,3	1025829,5	1108966,6	1142807,8	1265417,0	

Показатели	2010 год	2011 год	Прогноз						2014 год к 2010 году, %
			2012 год		2013 год		2014 год		I вариант
	отчет	оценка	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	II вариант
Индекс промышленного производства, в % к пред.году	115,6	107,2	104,0	108,7	104,5	108,2	105,4	108,0	<u>122,8</u> 136,2
Индекс-дефлятор промышленности, в % к пред.году	111,7	115,3	103,1	103,1	105,8	105,8	105,7	105,7	
Продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств млн. рублей в % к пред.году*	35323,7 71,0	48878,7 126,6	54197,1 105,4	57796,6 112,4	59980,0 103,0	64570,3 106,4	63676,2 101,3	72744,9 107,5	<u>139,2</u> 162,8
Индекс-дефлятор сельского хозяйства, в % к пред.году	114,8	109,3	105,2	105,2	105,0	105,0	104,8	104,8	
Экспорт млн. долларов США в % к пред.году	7935,2 152,7	8376,7 105,6	8070,4 96,3	8235,2 98,3	8275,9 102,9	8516,9 103,4	8468,8 102,3	8794,2 103,3	<u>106,7</u> 110,8
Импорт млн. долларов США	1636,6	1791,1	1912,3	1951,3	2049,3	2127,6	2207,1	2326,5	
в % к пред.году	137,4	109,4	106,8	108,9	107,2	109,0	107,7	109,3	<u>134,9</u> 142,2
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования млн. рублей в % к пред.году*	132567,8 116,3	172475,7 120,6	198342,1 106,7	214198,4 115,2	228614,8 107,0	267815,0 116,1	263731,0 107,5	336774,6 117,2	<u>148,0</u> 189,0
Индекс-дефлятор инвестиций, в % к пред.году	102,5	107,9	107,8	107,8	107,7	107,7	107,3	107,3	

Показатели	2010 год	2011 год	Прогноз						2014 год к 2010 году, %
			2012 год		2013 год		2014 год		I вариант
	отчет	оценка	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	I вариант	II вариант	II вариант
Прибыль прибыльных организаций млн. рублей в % к пред.году	156730 130,3	192840 123	212510 110,2	219260 113,7	238650 112,3	251490 114,7	268480 112,5	290980 115,7	<u>171,3</u> 185,7
Оборот розничной торговли млн. рублей в % к пред.году*	422236,9 103,0	464850 101,0	507500 103,0	512450 104,0	556300 104,1	566600 105,0	610400 105,0	627600 106,0	<u>113,7</u> 116,9
Объем платных услуг населению млн. рублей в % к пред.году*	116827,6 101,2	132550 104,1	150000 104,3	151150 105,1	169300 105,0	171750 105,7	188250 105,4	192400 106,2	<u>120,2</u> 122,8
Фонд оплаты труда млн. рублей в % к пред.году	232940 105,7	261130 112,1	287420 110,1	293400 112,4	316360 110,1	329970 112,5	348525 110,2	371810 112,7	<u>149,7</u> 159,7
Среднемесячная заработная плата номинальная, рублей в % к пред.году	16638 111,5	18700 112,4	20470 109,5	20750 111,0	22400 109,4	22990 110,8	24480 109,3	25490 110,9	<u>147,2</u> 1533
реальная, в % к пред.году	105,2	103,0	103,2	104,6	103,5	104,8	104,0	105,5	<u>114,4</u> 119,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред.году	104,3	101,5	102,4	103,7	103,1	104,7	103,7	105,6	<u>111,1</u> 116,4
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. человек	1510	1519	1521	1539	1533	1564	1548	1588	<u>102,5</u> 105,2
Среднегодовая численность зарегистрированных безработных, тыс. человек	48,7	33,0	30,0	26,0	26,5	22,5	23,5	19,0	<u>48,3</u> 39,0

\* - в сопоставимых ценах; \*\* - оценка

В представленном примере период реализации договора права на развитие застроенных территорий составляет 5 лет, в результате дисконтирование поступлений будет происходить на протяжении всего срока, т.е. до 2014 года, так как аукцион по данной площадке проводился 21.01.2010 года.

Коэффициент вида строительного материала устанавливается в размере 1,5, так как при новом строительстве в рамках развития застроенной территории будет использоваться материал – кирпич, что повышает срок службы здания.

Тогда начальная стоимость права на развитие застроенной территории составит 1 868 293, 69 руб.

$$\text{НСП} = [(137,62 \times (28000:7) / 1,00046 + 137,62 \times (28000:7) / 1,01790 + 137,62 \times (28000:7) / 1,02026 + 137,62 \times (28000:7) / 1,02369 + 137,62 \times (28000:7) / 1,02857)] : 1,5 = 1\ 868\ 293,69 \text{ р.}$$

**Пример расчета эффекта для основных групп участников в процессе развития застроенных территорий**

Для примера была выбрана одна из площадок, принятая к реализации в г. Самара. Выбранная площадка располагается в границах улиц Гаражной, Четвертого проезда, Саранской в Октябрьском районе, площадью 2,8 Га. Аукцион был проведен 21 января 2010 г., единственным участником, подавшим заявку и победителем стала организация ООО «РАДАМИРА». Начальная цена площадки составила 1000 000 руб., оставшаяся неизменной по результатам проведения аукциона. Ветхим и аварийным жильем признаны 2 дома, подлежащие сносу, количество договоров с обременением (социального найма) составили 14 единиц. Земельный участок относится к зоне Ж4-многоэтажная жилая застройка 5- 16 этажей.

Учитывая обязательства по договору на право о развитии застроенной территории ООО «РАДАМИРА» обязана:

- в течение пяти лет произвести строительство объектов в соответствии с проектом планировки и разработанной градостроительной документацией;
- в течение трех лет уплатить выкупную стоимость изымаемых жилых помещений, признанных аварийным и ветхим;
- в течение трех лет передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения, предоставленные по договору социального найма для переселения граждан, выселяемых из ветхих жилых помещений.

Исходя из технико-экономических показателей, а также проектно-сметной документации планируется получить следующие результаты и стоимость жилья (таблица 1).

По отчету Поволжского центра развития, в котором представлен обзор стоимости жилья улучшенной планировки на рынке, Октябрьский район, в котором планируется строительство попадает в зону от 47698 руб./м<sup>2</sup> до 55920 руб./м<sup>2</sup>. Возьмем среднее значение этого интервала 51890 руб./м<sup>2</sup>. Цены на объекты офисного назначения на декабрь 2009 г. составляли 48184 руб./м<sup>2</sup>.

**Технико-экономические показатели реализации права на развитие  
застроенной территории в границах улиц Гаражной, Четвертого проезда,  
Саранской в Октябрьском районе**

Показатели	Номер секции	
	1	2
Количество этажей, ед.	10	10
Площадь офисных помещений, м2	279	276
Общая площадь, м2	4754	4611
Количество однокомнатных квартир, ед.	9	9
Площадь 1-комнатной квартиры, м2	64	67
Количество двухкомнатных квартир, ед.	9	9
Площадь 2-комнатной квартиры, м2	97	94
Количество трехкомнатных квартир, ед.	9	9
Площадь 3-комнатной квартиры, м2	128	125
Сметная стоимость СМР, тыс. руб.	109342	112969
Стоимость права на РЗТ, тыс. руб.	1000	
Затраты на инженерную инфраструктуру, тыс. руб.	20750	

Согласно приложению к решению №901 от 29 апреля 2010 г. О внесении изменений в Целевую программу городского округа Самара «Развитие застроенных территорий городского округа Самара» на 2009 – 2015 годы, утвержденную Решением Думы городского округа Самара от 11 декабря 2008 года № 674, финансовая помощь инвесторам не предусматривается.

Банковская учетная ставка (ставка рефинансирования) в период 24 февраля по 28 марта 2010 года была равна 8,5%., с 29 марта по 29 апреля 8,25%, 30 апреля по 31 мая 8%, с 1 июня по 27 февраля 7,75%, с 28 февраля по 2 мая 8%, с 3 мая по настоящее время (ноябрь) 8,25%. Возьмем за основу для проведения расчетов среднее значение 8%.

В отчете Поволжского центра развития указано, что цена за 1 м2 старого жилого фонда составляет 37861 руб. Количество договоров с обременением составляет 14 единиц, общая площадь квартир по переселению составляет 1016 м2 двух двухэтажных домов, тогда общие затраты на переселение составят 38466,77 тыс.руб.

Согласно Постановлению Администрации городского округа Самара от 16.12.2009 № 1405 «Об утверждении расчетных показателей обеспечения застроенной территории в границах улиц Гаражная, Четвертый проезд, Саранская в Октябрьском районе городского округа Самара», затраты на выполнение всех условий, а именно строительство паркинга составит 5000 тыс. руб.

Основываясь на данных Самарского статистического ежегодника в среднем за год чистая прибыль по сельскому хозяйству только по малым организациям составляет 724894 тыс. руб.

Используя отчетные данные Приволжского центра развития, МЭРИТ, можно говорить, что в сельском хозяйстве занято 225 малых предприятий, 500 крупных, общая площадь с/х угодий составляет 5356,5 тыс. Га, из них под сельское хозяйство 76,66% (4106,29 тыс. Га). Следовательно, чистая прибыль с 1 га, руб./га, получаемая от производства сельскохозяйственной продукции, с учетом того, что на долю малого бизнеса приходится 10% от общего числа с/х земель составит порядка 17680 руб./Га.

В данном случае, период, за который учитываются потери, будет равен, по условиям договора, сроку реализации права на развитие застроенных территорий, а именно 5 лет.

Согласно расчетным показателям максимальная застроенность участка должна составить не более 32,6%, тогда нормативная плотность составит 9128 м<sup>2</sup>/Га.

По программе на развитие застроенной территории, бюджетные ассигнования за 2010 год составили 11915 тыс. руб. За это время было реализовано 15 площадок, затраты на каждую составят 794,333 тыс. руб. Учитывая затраты на оплату труда задействованных госслужащих на 30 площадках, на каждую площадку в среднем приходится 2296 тыс. руб. Доходы в бюджет от реализации права поступают через налоги, которые ежегодно при рассчитанном ранее финансовом результате, могут быть не более 302 тыс. руб. Арендные платежи по условиям договора не предусматриваются.

Предположим веерное расселение граждан, т.е. переселение в близлежащие дома или в строящемся доме на месте снесенного ветхого и аварийного жилья. Зная,



что средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в новом доме составляет 51890 руб., а цена старого – 37861 руб., то даже если площадь переселения останется неизменной, у граждан сформируется экономический эффект.

Подробный расчет экономических эффектов для инвестора, органов власти, населения на примере реализации права в границах улиц Гаражной, Четвертый проезд, Саранской Октябрьского района приведен в таблице 2.

Так как,  $\text{Эинв} > 0$ , то с позиции инвестора реализация права на развитие застроенной территории на выделенной площадке эффективна. Однако, за 5 лет такой финансовый результат для строительной организации невелик, учитывая необходимость уплаты налогов на протяжении всего периода реализации права.

У инвестора постоянно будет присутствовать финансовый риск – недостаток денежных средств на любом этапе реализации права на развитие застроенной территории, а также риск неправильной оценки эффективности своих вложений.

С позиции государства  $\text{Эов} > 0$ , следовательно, реализация права на развитие застроенной территории на выделенной площадке прошла эффективно с финансовой точки зрения.

При  $\text{Эов} < 0$ , т.е. в случае превышения бюджетных инвестиции государства на развитие застроенной территории над поступлениями, необходимо оценить еще технические показатели результата использования территории и принимать экономические решения по оптимизации поступлений финансовых средств в бюджет.

В представленном расчете, видно, что экономический эффект для органов власти в большей степени формируется вследствие эффекта от сокращения затрат на увеличение прироста нового жилья и сокращения необходимости использовать земли с/х назначения под строительство.

**Расчет экономического эффекта для инвестора, органов власти, населения на примере реализации права развития застроенной территории в границах улиц Гаражной, Четвертого проезда, Саранской Октябрьского района**

№ п/п	Экономический эффект	Формула расчета	Расчет экономического эффекта
1	Инвестор	$\mathcal{E}_{\text{инв}} = B - P_{\text{рзт}}$	$\mathcal{E}_{\text{инв}}=290\,755,195-283\,205,09=7\,550$ тыс.р.
		$B = \frac{1}{(1+E)^t} \times (\sum_{i=1}^n K_i \times \Pi_i \times S_i + \sum S_{\text{то}} \times \Pi_{\text{то}} + B_{\text{ф}})$	$B=(1:1+0,08)^5 \times (9 \times 64 \times 51,89 + 9 \times 67 \times 51,89 + 9 \times 97 \times 51,89 + 9 \times 94 \times 51,89 + 9 \times 128 \times 51,89 + 9 \times 125 \times 51,89 + (279+276) \times 48,184 + 0) = 290\,755,195$ тыс.руб.
		E - процентная или банковская учетная ставка, доли;	E=0,08
		t - срок проведения реконструкции, год;	t=5
		K <sub>i</sub> - количество n-комнатных квартир, выставляемых на продажу, шт.;	K1=9;K2=9;K3=9
		Ц <sub>i</sub> - рыночная стоимость n-комнатной квартиры, тыс.р.;	Ц=51,89 тыс.р.
		i, 1...n - количество комнат в квартире реконструируемого дома, выставляемого на продажу, шт.	1, 2, 3 комнатные квартиры
		S <sub>i</sub> - площадь i, 1...n комнатной квартиры, м2	S1=64 м2; S2=97 м2; S3=128 м2 (1 секция); S1=67 м2; S2=94 м2; S3=125 м2 (2 секция).
		S <sub>то</sub> - общая площадь помещений торгово-офисных помещений в результате реализации права на развитие застроенной территории, м2	S <sub>то</sub> =279 м2 (1 секция); S <sub>то</sub> =276 м2 (2 секция).
		Ц <sub>то</sub> - рыночная стоимость 1м2 торгово-офисных помещений, тыс. руб./м2.	Ц <sub>то</sub> =48,184 тыс.руб./м2
		B <sub>ф</sub> - финансы, предусмотренные бюджетом на развитие застроенной территории, тыс.руб.	B <sub>ф</sub> =0
		$P_{\text{рзт}} = \frac{1}{(1+E)^t} \times (3_{\text{сс}} + 3_{\text{п}} + 3_{\text{пер}} + 3_{\text{ити}} + 3_{\text{ск}})$	$P_{\text{рзт}}=(1:1+0,08)^5 \times (109342+112969+1000+38466,77+20750++5000)=283\,205,09$ тыс.руб.
		З <sub>сс</sub> - сметная стоимость объектов жилого назначения, предусмотренных на площадке, выделенной под развитие застроенной территории, тыс.руб.;	З <sub>сс</sub> =109 342 тыс.руб. (1 секция); З <sub>сс</sub> =112 969 тыс.руб. (2 секция).
		З <sub>п</sub> - стоимость права на развитие застроенной территории по результатам проведения торгов, тыс.руб.;	З <sub>п</sub> =1000 тыс.руб.

		З пер - затраты инвестора на переселение, тыс.руб.;	Зпер=38 466,77 тыс.руб.
		Зити - затраты на инженерную и транспортную инфраструктуры,тыс.руб.;	Зити=20750 тыс.руб.
		Зск - затраты на обеспечение населения объектами социально-культурного назначения, согласно нормативным показателям, тыс.руб.	Зск=5000 тыс.руб.
<b>2</b>	<b>Органы власти</b>	$\mathcal{E}_{ов} = D_{нал} + D_{рзт} + \mathcal{E}_{с/х}$	<b><math>\mathcal{E}_{ов}=302+1000+28552,557=29\ 854, 557</math> тыс.руб.</b>
		$\mathcal{E}_{с/х} = q \times (З_{зуд} + П \times T)$	$\mathcal{E}_{с/х}=0,9146 \times (31130228,57+17680 \times 5)=28\ 552,557$ тыс.руб.
		$q = V^{рзт} : N_{ж.ф.}$	$q=8349:9128=0,9146$ Га
		Днал - доходы, поступающие в бюджет в виде налогов от результатов деятельности строительных организаций, занятых реализацией права на развитие застроенных территорий, тыс.руб.;	Днал=302 тыс.руб.
		Дрзт - доходы, поступающие в бюджет от выкупа инвестором права на развитие застроенной территории, тыс.руб.;	Дрзт=1000 тыс.руб.
		Ззуд - удельный показатель затрат на 1 га реализации права на развитие застроенной территории, руб./га;	Ззуд=87 164 640: 2,8=31 130 228,57 руб./Га
		П - чистая прибыль, получаемая от производства сельскохозяйственной продукции с Га, руб./Га	П=17 680 руб./Га
		T - период, за который учитываются потери сельскохозяйственной продукции, год	5
		V рзт - прирост общей площади за счет развития застроенной территории, м2;	Vрзт=8349 м2
		N ж.ф. - нормативная плотность жилого фонда города с учетом средней этажности, м2/Га.	N ж.ф.=9128 м2/Га
<b>3</b>	<b>Население</b>	$\mathcal{E}_{нас} = S_{после} \times Ц_{после} - S_{до} \times Ц_{до}$	<b><math>\mathcal{E}_{нас}=(1061 \times 51890 - 1061 \times 37860)=14\ 884, 769</math> тыс.руб</b>
		Спосле - площадь полученная лицами, переселяемых из ветхого и аварийного фонда жилого фонда после развития застроенной территории, м2;	Спосле=1061 м2
		Цпосле - рыночная стоимость 1м2 полученного жилья, руб./ м2;	Цпосле=51890 руб./м2
		Sдо - площадь в собственности лиц до переселения, м2;	Sдо=1061 м2
		Цдо - рыночная стоимость 1м2 собственности лиц до переселения, руб./м2.	Цдо=37860 руб./м2

Таким образом, **качественные показатели**, характеризующие результат развития застроенной территории и эффективности использования выделенной площадки под застройку будут следующие (табл. 3)

Таблица 3

**Качественные показатели реализации права на развитие застроенной территории в границах улиц Гаражной, Четвертого проезда, Саранской Октябрьского района**

№п/п	Качественный показатель	Ед.изм.	Результат
1	Прирост жилищного фонда в результате сноса и строительства нового	м2	8392
2	Плотность жилищного фонда	тыс.м2/га	3,34
3	Численность людей, переселенных из ветхого и аварийного фонда жилья	чел.	24
4	Сокращение площади переселения населения из ветхого фонда жилья	м2	1016
5	Уровень сокращения аварийного и ветхого жилого фонда при общем объеме количества домов 3459, подлежащих сносу	%	0,058
6	Объем реконструкции строительства инженерных сетей: водоснабжение, канализация, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения	км	1,5
7	Увеличение количества парковочных мест	маш.-мест	70
8	Протяженность улучшенных прилегающих дорог	км	0,9

Однако отметим, что из-за малого финансового результата, получаемого инвестором от реализации права по развитию застроенных территорий, налогооблагаемая база, а следовательно поступление налогов незначительно. Необходимо стимулировать рост доходности деятельности инвестора с целью увеличения налоговых отчислений в бюджет. Такое изменение повысит интерес инвесторов к площадкам под развитие застроенных территорий и сократит количество несостоявшихся аукционов. Также необходимо учитывать, что для каждой площадки начальная цена не может быть равна 1000 000 руб. Следует отметить, что все они имеют разные условия и различную площадь, которая в отдельных случаях достигает 20 Га. Доход в таком случае будет у инвестора значительно больше. Однако, как известно, земля является невозобновимым ресурсом, поэтому цену необходимо устанавливать, исходя из особенностей каждой площадки.

**Пример определения эффективности взаимодействия органов власти в процессе развития застроенной территории**

Над развитием застроенных территорий в г. Самара трудятся от 60 до 92 единиц муниципальных и государственных служащих в зависимости от загруженности и сложности площадки. Окончательное решение о развитии выбранной площадки и выставления ее на аукцион принимается Главой г.о. Самара. Затем в работу включаются Департамент строительства и архитектуры, Департамент экономического развития, Правовой департамент, Управление торгов, а также Департамент управления имуществом.

В представленной таблице 1 участия государственных и муниципальных образований в процессе развития застроенной территории не учтены отделы, занимающиеся подготовкой нормативно-правовых актов, которые в дальнейшем проходят необходимые стадии согласования для вступления документов в силу.

Связано это с тем, что как правило, принимаемые законы в сфере градостроительства и бюджеты на каждый год содержат в себе позицию «Развитие застроенных территорий» как элемент или отдельную статью, поэтому данные трудозатраты необходимо учитывать при общем бюджетировании, разработке законопроектов и т.д.

Среднемесячная заработная плата гражданских и муниципальных служащих в 2013 году в Самарской области выросла в среднем на 1,6-1,8%. По данным статистического ведомства, зарплата служащих органов исполнительной власти в регионе составила 37 562 рубля, территориальных органов федеральной исполнительной власти – 22 917 рублей; органов местного самоуправления с исполнительно- распорядительными функциями – 23 657 рублей.

Отметим, что, по данным регионального статистического ведомства «Самарский статистический ежегодник», средний уровень зарплаты в губернии в настоящее время составляет 16 638 рублей.

## Информация об участии государственных образований в процессе развития застроенных территорий за период 2010-2012 г.г.

№ п/п	Наименование органов власти	Кол-во сотрудников занятых РЗТ, чел.	Вид занятости	Выставлено площадок	Время согласования вопроса при формировании площадки и выставления на аукцион		
					Без поправок	С одной поправкой	Кол-во поправок
1	Администрация г.о. Самара	4	частично	30	15 дн.	30 дн.	
2	Департамент строительства и архитектуры	8	полностью	30	30 дн.	60 дн.	от 1 до n
3	Ростехинвентразация	4-8	частично	30	30 дн.	60 дн.	от 1 до n
4	Земельная кадастровая палата	4-8	частично	30	60 дн.	90 дн.	от 1 до n
5	Департамент управления имуществом	4-8	частично	30	30 дн.	60 дн.	от 1 до n
6	Единый расчетный центр	4-8	частично	30	30 дн.	60 дн.	от 1 до n
7	Министерство строительства и ЖКХ	4-6	частично	30	30 дн.		
8	Министерство имущественных отношений	4-8	частично	30	30 дн.		
9	Архитектурно-планировочное бюро	4-8	частично	30	30 дн.		
10	Комитет градостроительства и архитектуры	4-8	частично	30	30 дн.		
11	Департамент экономического развития	4	частично	30	10 дн.		
12	Правовой департамент	4	частично	30	10 дн.	20 дн.	
13	Управление торгов	8-10	частично	30	40 дн.		

Всего с 2010 г. по 2012 г. было проведено 30 аукционов и заключено 25 контрактов. Общая сумма поступлений в бюджет должна была составить 324 200 тыс.р., однако перечислено только 17 644 тыс.р., что связано с невыполнением условий по оплате права на заключение договора. Предъявлены претензии по 10 договорам из 25-и и по 4-ем договорам направлены иски в суд. Среди главных нарушителей выступает МП «Спецкомбинат ритуальных услуг».

Учитывая все вышеперечисленное, можно определить эффективность деятельности представленных департаментов и их взаимодействие со структурными подразделениями.

Рассматривая представленные затраты, можно рассчитать рентабельность деятельности муниципальных служащих по развитию застроенных территорий с учетом ожидаемых и фактических поступлений, а также без поправок и с учетом 1 поправки, причем их количество может быть разным:

$$P_{\text{общ}} = (P_{\text{рзт}} : Z_{\text{сп}}) \times 100\% \quad (1);$$

где,  $P_{\text{рзт}}$  – прибыль от реализации права на развитие застроенной территории;

$Z_{\text{сп}}$  – общие затраты на функционирование задействованных структурных подразделений.

$$P_{\text{общ,ожд. без поправок}} = 324200 : 52636 = 6,16;$$

$$P_{\text{общ, ожд. с 1 поправкой}} = 324200 : 85167 = 3,8;$$

$$P_{\text{общ, факт. без поправок}} = 17644 : 52636 = 0,33;$$

$$P_{\text{общ, факт с 1 поправкой}} = 17644 : 85167 = 0,21.$$

Количество изменений зависит от конкретной площадки, (чаще всего они относятся к домам, подлежащим сносу), а также от числа договоров социального найма, данных Ростехинвентаризацией. Связано это с отсутствием полной и обновленной базы данных.

По результатам расчетов видно, что чем больше будет поправок, тем больше будет затрат, а следовательно ниже рентабельность.

При фактическом поступлении денежных средств в бюджет от инвесторов за право на развитие застроенной территории, общая рентабельность деятельности органов власти достаточно низкая, однако оставшаяся часть финансов должна поступить в перспективе. В противном случае, договор будет расторгнут и

площадка будет выставляться на аукцион повторно. В процессе размещения участвуют:

- Департамент строительства и архитектуры (подготавливает документы для аукциона);
- Правовой департамент (согласует договор на право развития застроенной территории, входящий в состав аукционной документации);
- Департамент экономического развития (согласует заявку на размещение, входящий в состав аукционной документации);
- Управление торгов (проводит аукцион, согласно представленной аукционной документации).

С учетом этого затраты при повторном размещении заказа на право развития застроенной территории составят порядка 19 млн. р. в среднем (таблица 2). Такие затраты не может покрыть сумма обеспечения заявки, которую выплачивает победитель в бюджет и стоимость получение права, зафиксированная при проведении аукциона (начальная цена каждой площадки установлена в размере 1 000 000 руб.), что еще раз указывает на необходимость учета данного аспекта в законодательстве с возможностью отслеживания органами местного самоуправления. В данном случае наблюдается риск несвоевременного выполнения или неисполнения обязательств по договору на право развития застроенных территории, как финансовых обязательств перед бюджетом, так и в части строительства жилых объектов.

По расчету прибыли, приходящейся на каждого муниципального и государственного служащего в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий, с учетом их минимальной и максимальной численности, можно утверждать, что она оптимальная и даже при максимальном количестве человек, занятых в процессе организации



Таблица 2

**Информация по финансовым и трудовым затратам муниципальных и государственных служащих в процессе подготовки и размещения на аукционе права на развитие застроенных территорий по 30 площадкам**

Средняя з/п 23657 руб за 192 чел.-ч при 24 рабочих днях в месяц

123,21 за 1 чел.-ч.

№ п/п	Наименование органа власти	Кол-во сотрудников, занятых РЗТ		Время согласования, дн.		Время на согласование, час.		Всего з/п, руб. на 30 площадок			
		min	max	без поправок	с 1 поправкой	без поправок	с 1 поправкой	без поправок		с 1 поправкой	
								min	max	min	max
1	Администрация г.о. Самара	4		15	30	120	240	1 774 275,00	1 774 224,00	3 548 448,00	3 548 448,00
2	Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара	8		30	60	240	480	7 097 100,00	7 096 896,00	14 193 792,00	14 193 792,00
3	Ростехинвентаризация	4	8	30	60	240	480	3 548 550,00	7 096 896,00	7 096 896,00	14 193 792,00
4	Земельная кадастровая палата	4	8	60	90	480	720	7 097 100,00	14 193 792,00	10 645 344,00	21 290 688,00
5	Департамент управления имуществом	4	8	30	60	240	480	3 548 550,00	7 096 896,00	7 096 896,00	14 193 792,00
6	Единый расчетный центр	4	8	30	60	240	480	3 548 550,00	7 096 896,00	7 096 896,00	14 193 792,00
7	Министерство строительства и ЖКХ	4	6	30	30	240	240	3 548 550,00	5 322 672,00	3 548 448,00	5 322 672,00
8	Министерство имущественных отношений	4	8	30	30	240	240	3 548 550,00	7 096 896,00	3 548 448,00	7 096 896,00
9	Архитектурно-планировочное бюро	4	8	30	30	240	240	3 548 550,00	7 096 896,00	3 548 448,00	7 096 896,00
10	Комитет градостроительства и архитектуры	4	8	30	30	240	240	3 548 550,00	7 096 896,00	3 548 448,00	7 096 896,00
11	Департамент экономического развития	4		10	10	80	80	1 182 850,00	1 182 816,00	1 182 816,00	1 182 816,00
12	Правовой департамент	4		10	20	80	160	1 182 850,00	1 182 816,00	2 365 632,00	2 365 632,00
13	Управление торгов	8	10	40	40	320	320	9 462 800,00	11 828 160,00	9 462 528,00	11 828 160,00
<b>Итого:</b>		<b>60</b>	<b>92</b>	<b>375</b>	<b>550</b>	<b>3000</b>	<b>4400</b>	<b>52 636 825,00</b>	<b>85 162 752,00</b>	<b>76 883 040,00</b>	<b>123 604 272,00</b>
<b>Среднее арифметическая з/п на 30 площадок:</b>								<b>68 899 788,50</b>		<b>100 243 656,00</b>	

выставления права на развитие застроенных территорий показатели достаточно хорошие. Следовательно, организационно процесс достаточно хорошо выстроен.

$$P_{\text{сл}} = P_{\text{р}} : Ч_{\text{м}} \quad (2);$$

$Ч_{\text{м}}$  - среднесписочная численность муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий;

$$P_{\text{сл}} \text{ожид с min} = 324200 : 60 = 5403,33 \text{ т.руб./чел.};$$

$$P_{\text{сл}} \text{ожид с max} = 324200 : 92 = 3523,91 \text{ т.руб./чел.};$$

$$P_{\text{сл}} \text{ факт с min} = 17644 : 60 = 294 \text{ т.руб./чел.};$$

$$P_{\text{сл}} \text{ факт с max} = 17644 : 92 = 191 \text{ т.руб./чел.}$$

Затратоемкость муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий увеличивается в результате отсутствия поступления в бюджет суммы в полном объеме от стоимости выставляемых площадок, обозначенной по результатам проведенных аукционов. В случае расторжения договоров на право развития застроенной территории и повторного размещения площадок на аукционе, трудозатраты будут увеличиваться, способствуя увеличению и затратоемкости и, как следствие, возникают трудности окупаемости трудозатрат служащих.

$$З_{\text{сл}} = (ТЗ_{\text{сл}} : V) 100\%,$$

$ТЗ_{\text{сл}}$  – трудозатраты муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий чел.-ч;

$V$  – объем финансовых средств, поступивших в бюджет от реализации права на развитие застроенной территории в стоимостном выражении;

$$З_{\text{сл}} \text{ожид. без поправок} = 3000 \times 30 \text{ площадок} : 324000 = 0,27 \text{ чел.-ч/т.руб.}$$

$$З_{\text{сл}} \text{ожид. с поправками} = 4400 \times 30 \text{ площадок} : 324200 = 0,407 \text{ чел.-ч/т.руб.}$$

$$З_{\text{сл}} \text{ факт. без поправок} = 3000 \times 30 \text{ площадок} : 17644 = 5,1 \text{ чел.-ч/т.руб.}$$

$$З_{\text{сл}} \text{ факт. с поправками} = 4400 \times 30 \text{ площадок} : 17644 = 7,48 \text{ чел.-ч/т.руб.}$$

Можно предположить, что такие удельные показатели, как: удельный вес затрат содержания муниципальных и государственных служащих, задействованных в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий в общих затратах на содержание аппарата управления и затраты на содержание одного работника управления будут не совсем достоверными, вследствие того, что в процессе развития застроенных территорий задействованы служащие из различных подразделений аппарата управления городского округа Самара. Причем, каждое структурное подразделение задействовано в различном количестве. В Департаменте строительства и архитектуры есть специальный отдел, а также в сопутствующих процессах подготовки документов участвуют дополнительные штатные единицы, а остальные не имеют специализированных подразделений, а выделяют сотрудников, исполняющих свою же работу, но по развитию застроенных территорий. Данные показатели возможно рассчитывать при выведении почасовой оплаты труда задействованных служащих и затрат труда на процесс подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий, однако в условиях закрытости информации, расчет произвести не представляется возможным.

Для расчета коэффициента надежности механизма управления в качестве нереализованных решений будем рассматривать нормативные документы, охватывающие процесс развития застроенных территорий, которые были отменены, но взамен которых были приняты новые с изменениями и дополнениями.

Законодательство по развитию застроенных территорий охватывает в большей степени управленческие решения в процессе реализации самой целевой программы, а также ее приложений в отношении финансирования.

Так, целевая программа по развитию застроенных территорий была принята 11 декабря 2008 года №674, изменений на сегодняшний день четыре от №819 от 17 ноября 2009 г., №845 от 29 декабря 2009 г., №901 от 29 апреля 2010 г. и ноябрь 2010 г.

$$K_{нм} = 1 - (K_{н} : K_{общ}) \quad (3);$$

$K_{н}$  – количество нереализованных решений, охватывающие процесс развития застроенных территорий;

Кобщ – общее количество решений, принятых в системе управления.

Если рассматривать период, равный 2 годам, то коэффициент надежности в отношении данного документа составит:

$$K_{nm}=1-(K_n:K_{obsh})=1-(4:5)=0,2 \quad (4);$$

Полученный результат в 20% показывает, что нормативно-правовая база недостаточно проработана и многое учитывается впоследствии, что влияет на объемы финансирования и, следовательно, на количество принимаемых решений по внесению изменений в принятые программы, что влечет дополнительные трудозатраты по внесению поправок и оплату труда служащих.

Показатели, характеризующие количество документов на одно структурное подразделение (Ед) и на одного работника управления (Е) в процессе подготовки и реализации права на развития застроенных территорий будут определяться следующим образом.

$$E_d=E_o:n \quad (5);$$

$E_o$  – общее количество входящих и исходящих документов за определенный период в процессе подготовки и реализации права на развитие застроенных территорий, т.е. общий поток информации;

$n$  – число структурных подразделений аппарата управления, участвующие в обработке информации.

$$E=E_o:Ч_m \quad (6);$$

Общая корреспонденция по обращениям граждан и юридических лиц по вопросам землеустройства, определения границ земельных участков, жалобам и др. составляет в месяц примерно 12 350 обращений.

$$E_d=300:12350=0,02$$

Тем самым, в общем потоке информации, проходящей через аппарат управления всех подразделений, на процесс развития застроенных территорий приходится только 2%.

По количеству документов на одного сотрудника можно дать только приближенный расчет, выполненный путем определения отношения входящей и исходящей корреспонденции к числу задействованных людей, хотя необходимо

учитывать, что Департамент строительства и архитектуры будет доминировать по поступлению писем над остальными, так как играет значительную роль по организации самого процесса развития застроенных территорий, координируя разные подразделения структур.

При проведении инвентаризации объектов, формировании и согласовании документов, а также переписка по некоторым вопросам между Департаментами, ежемесячно проходит порядка 300 документов в месяц, учитывая, что подразделение состоит из 8 человек, то количество документов на 1 сотрудника в месяц составит:

$E=300/8=38$  документов на одного служащего (доминирование Департамента строительства и архитектуры г. о. Самара).