

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор

_____/ В.С. Антонюк /

« ____ » _____ 2018 г.

Анализ и совершенствование муниципальной градостроительной политики (на примере г. Копейска)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 38.03.04.2018.031.ВКР

Руководитель, доц.каф.ЭГГМУ

_____/ Т.М. Каретникова /

« ____ » _____ 2018 г.

Автор

студент группы ЗЭУ – 516

_____/ В.Е. Мищенко /

« ____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер, ассист.каф.ЭГГМУ

_____/ Д.В. Кремер /

« ____ » _____ 2018 г.

Челябинск 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В СТРУКТУРЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ.....	6
1.1 Градостроительный комплекс: состав и функции	6
1.2 Цели и инструменты градостроительной политики	13
2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ.....	26
2.1 Динамика и эффективность функционирования градостроительного комплекса в муниципальном образовании	26
2.2 Анализ практики реализации организационно-экономических мер государственной поддержки градостроительного комплекса муниципального образования.....	44
3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ.....	57
3.1 Основные направления по совершенствованию градостроительной политики.....	57
3.2 Применение ГЧП как условие совершенствования регулирования градостроительного комплекса.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	79
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	83
Приложение А - Приблизительная стоимость строительно-монтажных работ	83

ВВЕДЕНИЕ

Современный этап развития страны характеризуется определяющим значением условий и требований социально-экономического ее развития, так же пространственной организации в рамках целей, задач и содержания градостроительства. В данном контексте можно говорить и параллельном изменении управляющего воздействия на градостроительство, а так же особенностях данного воздействия. Немаловажным аспектом, в этой связи, можно назвать сложившуюся систему расселения, инфраструктурно-планировочную организацию городов, которые можно охарактеризовать устойчивым консерватизмом, что необходимо учитывать при совершенствовании управления градостроительством.

В рамках последнего десятилетия, развитие страны можно охарактеризовать в качестве достаточно сложных процессов, предопределяющихся особой актуальностью совершенствования градостроительства, определение стратегических его направлений, в качестве важнейшей основы, которая способствует процессу преобразований на уровне страны. В данной ситуации можно говорить о консолидирующей роли градостроительства и градостроительной политики обусловленной востребованностью как основы в формировании одного из основных ресурсов позитивного развития страны, которым является человеческий капитал.

Актуальность исследования данного направления заключается в том, что существующая система управления не оказывает эффективного влияния на происходящие негативные тенденции в градостроительной сфере. Помимо этого можно отметить факт отсутствия ориентированности градостроительной политики на рациональность сочетания задач как стратегических, так и текущих, в данном контексте можно говорить о фактическом отсутствии органов управления градостроительством, учитывая все уровни власти именно как сформировавшейся и эффективной системы. Что отслеживается в слабой согласованности при решении градостроительных проблем этими органами

власти (каждый из которых является ответственным за земельные и имущественные отношения и за развитие архитектурно-градостроительной сферы на своем уровне). Так же можно отметить информационное отставание.

Все это делает необходимым определенной переоценки целей, состава объектов и содержательной основы градостроительства, соответственно необходимы изменения в рамках управляющего воздействия на процессы градостроительства и проводимой градостроительной политике.

В данной ситуации есть необходимость более глубокого исследования вопроса связанного с совершенствование градостроительной политики.

Объект исследования выпускной квалификационной работы - градостроительный комплекс Копейского городского округа.

Предмет исследования выпускной квалификационной работы - градостроительная политика муниципального образования Копейский городской округ.

Цель исследования выпускной квалификационной работы – разработать рекомендации по обеспечению развития градостроительного комплекса в муниципальном образовании Копейский городской округ.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие градостроительный комплекс: состав и функции;
- изучить цели и инструменты градостроительной политики;
- провести анализ динамики и эффективности функционирования градостроительного комплекса в муниципальном образовании на примере Копейского городского округа;
- проанализировать практику реализации организационно-экономических мер государственной поддержки градостроительного комплекса на примере Копейского городского округа;
- обозначить основные направления по совершенствованию градостроительной политики на примере Копейского городского округа;
- применение ГЧП как условие совершенствования регулирования

градостроительного комплекса на примере Копейского городского округа.

Методологическая основа исследования заключается в использовании диалектико-материалистического метода познания и основанных на нем общенаучных, специальных и частно-научных методов. В частности, в работе используются логический, сравнительный, методы анализа (включая статистический и др.), синтеза.

При исследовании сущности градостроительной деятельности использованы труды специалистов в области градостроительства: М.И. Смоляра, Л.В. Вавакина, В.В. Владимирова, А.В. Ерохова, А.М. Каримова и других. Были изучены исследования ученых-специалистов в области муниципального управления: Е.Ю. Иванова, В.В. Шепелева, И.Э. Файзкллина, и др.

Разработанные рекомендации по обеспечению развития градостроительного комплекса в муниципальном образовании в дальнейшем могут быть использованы для повышения эффективности территориального управления.

1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В СТРУКТУРЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

1.1 Градостроительный комплекс: состав и функции

Теоретическое исследование поставленного вопроса, необходимо начать с исследования понятийного аппарата в данном направлении.

Градостроительство представляет собой сферу знаний, а так же практическую деятельность, формирующую материально-пространственную среду жилых застроек, в данном контексте можно говорить о городе, селе, а так же организующую ландшафты, включая обширные системы расселения [26, с. 28].

Л.В. Вавакиным градостроительство представлено в качестве деятельности имеющей государственное, национальное значение, цель которой заключается в обеспечении безопасности нации, повышении качества жизни [12, с. 8].

А.М. Каримовым рассматривается градостроительство в качестве основной цели общества, которое стремится создать полноценную среду обитания. Гармоничное взаимодействие искусственно создаваемой среды обитания и естественной природы является основой градостроительной деятельности [20, с. 69].

Объекты градостроительного исследования и проектирования представлены развивающимися градостроительными системами, имеющими разный масштаб и функциональное содержание, их пространственная организация имеет своим направлением создание среды общественного процесса.

Градостроительную систему можно представить в качестве совокупности взаимосвязанных материальных элементов, которые организованы пространственно, сюда можно включить: здания и сооружения, технически освоенные территории, дороги и инженерные коммуникации, которые формируют среду жизнедеятельности совместно с природными компонентами относительно территориальных уровней.

К элементу градостроительной системы можно отнести ее часть, рассматриваемую как единую и неделимую составляющую, в данном контексте можно выделить элементы в двух направлениях:

1) характер физических объектов, расположенных на территории:

- зона представлена территориальным элементом градостроительной системы, характеризуемым однотипностью размещаемых градостроительных или природных компонентов. Можно выделить два признака: функциональный, к которому можно отнести жилые и производственные зоны; вид хозяйственного использования – сельские, зоны массового отдыха людей, зоны лесного хозяйства. Отдельно можно выделить в данном направлении: зоны высокой плотности населения (так же низкой), зоны новой застройки, исторически сложившейся застройки и т.п.

- район можно представить как относительно целостную и автономную единицу;

- комплекс можно представить как целостность высокой степени функциональности или композиционности – территориальная целостность.

2) назначение элемента в рамках структуры градостроительной системы [26, с. 28]:

- центр (так называемый узел) - можно представить в качестве фокуса градостроительной системы функционального или композиционного;

- ось представляет линейную концентрацию, включая функциональную (дороги) и композиционную (реки);

- ядро представлено участком территории имеющим высокую концентрацию признаков системы. Противоположным значением является периферия;

- сеть представлен группой объектов носящих точечный или линейный характер, которые упорядочено размещены на рассматриваемых территориях (можно включить транспортную сеть и учреждения культурно-бытового обслуживания).

Итак, рассмотрев элементы градостроительной системы можно сказать, что

градостроительный комплекс является сложным, многоэлементным архитектурно-строительным образованием, имеющим разнообразную функциональную специализацию, данное образование обладает пространственной, эстетической и социальной целостностью. Так же градостроительный комплекс можно представить в качестве единого объекта строительства, планирования и проектирования, величина и конфигурация, которого определена местными условиями как градостроительными, так и инвестиционными.

В работах И. С. Степанова приводится понимание градостроительного комплекса как одно из первоначальных управленческих содержаний, которое включает подрядные и специализированные организации, а именно их совокупность, так же предприятия промышленности по строительным материалам и строительной индустрии включаемые в данную совокупность, проектные, изыскательские, научно-исследовательские организации, предприятия транспорта, учебные заведения инжиниринговые и прочие компании имеющие отношение к сфере строительства (в данной ситуации не учитывается форма собственности, ведомственная принадлежность и т.п.). Так же к данной совокупности автором относятся отраслевые органы управления (включая различные уровни), отраслевые общественные организации (ассоциации, союзы и прочие) [17, с. 26].

Принимая во внимание общеуправленческий подход понятие строительного комплекса в работах И. С. Степанова вполне можно сообразовать с терминологией социально-экономического характера.

Но можно представить трактовку данного понятия включая административно-правовую составляющую, где градостроительный комплекс представлен экономической сферой деятельности, включающей трудовую и производственную, которая обеспечивает создание объектов реконструированных и новых в административно-политической деятельности, экономической, культурной, социальной. В данном контексте градостроительный комплекс

можно назвать объектом административно-правового регулирования. Позиция учетных административистов, в рамках выше приведенного понятия, основывается на понимании строительства как сферы экономической деятельности, обеспечивающей реконструкцию действующих объектов производственного назначения и сооружение новых, а так же строительство административных зданий, культурно-бытовых, жилых домов [25, с. 93].

Градостроительный комплекс как объект административно-правового регулирования можно классифицировать по элементам, определяющим его управленческую составляющую.

К ним можно отнести градостроительную деятельность, которую можно представить в качестве определения видов использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов недвижимости (учитывая интересы граждан, общественные и государственные интересы и особенности территорий и поселений как национальных, так и экономических, исторических, культурных и т.п.), градостроительное планирование развития территорий и поселений, осуществляемых государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами [2].

Можно отметить высказывание В.В. Владимирова, Т.Ф. Саваренской и И.М. Смоляра, которые понимают под градостроительством системы деятельности человека, которая имеет свои закономерности и порядок [13, с. 57]. В то же время И.М. Смоляром предлагается рассматривать градостроительство и как систему правовых норм [30, с. 142].

Элементы градостроительной деятельности представлены на рисунке 1 [30, с. 142].

Так же можно отнести и архитектурную деятельность – это профессиональная деятельность граждан, цель которой создать архитектурный объект, которая включает создание проекта, разработку разделов проектной документации (для строительства или реконструкции), надзор автора за строительством объекта, организация деятельности архитекторов юридическими лицами [30, с. 142].



Рисунок 1 - Элементы градостроительной деятельности

В свою очередь строительство является фондообразующим фактором в градостроительном комплексе и в данном контексте обладает рядом особенностей, имеющих свою специфику и оказывающих влияние на формирование принципов управления в данной сфере, к особенностям можно отнести:

- трудоемкость и капиталоемкость строительной продукции;
- длительный цикл создания объектов, требующий специализированного управления инвестиционно-строительным процессом, включающий современные рациональные формы, способы и методы управления;
- охват практически всех отраслей национального хозяйства.

Важное значение градостроительного комплекса, заключается в успешном развитии федеральных программ развития как жилищного, так и транспортного, коммунального, производственного. В данной ситуации есть переплетение интересов на федеральном уровне, на уровне субъектов Российской Федерации, так и на уровне органов местного самоуправления. Зависимость разграничения компетенций между органами власти, с одной стороны связана с закреплением за местными органами власти объектов строительного комплекса (муниципальная собственность), с другой стороны – разграничение государственной

собственности (находит конституционное закрепление [1]).

Можно выделить следующие виды строительных отраслей, в качестве продолжения классификации видов градостроительного комплекса, учитывая функциональную направленность [30, с. 142]:

- добывающие предприятия, отрасли специальных и монтажных работ, железнодорожное строительство, нефтегазовые путепроводы;
- строительство жилых домов, коммунальных объектов;
- отрасль сельского хозяйства;
- строительство общепромышленного назначения;
- строительство метрополитенов;
- возведение объектов военного назначения.

На современном этапе существенная роль в градостроительном комплексе отводится организациям – участникам, осуществляющим инвестиционно-строительные проекты. В данной ситуации речь идет о: заказчиках, проектно-изыскательских организациях, строительно-монтажных предприятиях, а так же предприятиях их обеспечивающих и обслуживающих. Последние представлены юридическими, страховыми компаниями, кредитными учреждениями (банками), товарными биржами, биржами труда, транспортными предприятиями, рекламно-издательскими фирмами и т. д. Так же в структурах, заказчика и исполнителей нельзя исключать возможности существования должностных лиц или подразделений, которые могут выполнять функции организационно-правового характера, а именно координации, обслуживания и обеспечения строящегося объекта, в данной ситуации речь идет о службах снабжения, юристах, службах охраны и рекламы.

Система градостроительного комплекса, как крупная комплексная отрасль экономики, включает проектно строительные и проектно-технологические организации, которые специализируются на создании проектов объектов, включающих следующие виды: сельские, транспортные, водохозяйственные, жилищные, промышленные и другие виды строительства, данные организации

действуют на основании норм градостроительного кодекса РФ.

Основные функции градостроительного комплекса представлены на рисунке 2. [30, с. 142]



Рисунок 2 - Основные функции градостроительного комплекса

Таким образом, по структуре градостроительный комплекс можно представить в качестве сочетания необходимых объектов инфраструктуры (школ, предприятий торговли и бытового обслуживания, детских дошкольных учреждений, трансформаторных подстанций, хозяйственных блоков, поликлиник, тепловых пунктов и многое другое) и жилых домов.

Так же градостроительный комплекс может быть представлен в качестве микрорайона, жилого района, который состоит из совокупности микрорайонов. При застройке градостроительного комплекса обеспечиваются необходимые бытовые удобства для населения. Жилой район может быть представлен экологическими безвредными промышленными предприятиями, не требующими отделения зеленой санитарно-защитной зоной. В данной ситуации

дополнительное существенное удобство для населения включает пешеходную доступность места приложения труда. Благоприятным условием для сокращения продолжительности строительства становится одновременное возведение всех объектов градостроительного комплекса.

1.2 Цели и инструменты градостроительной политики

Для определения места регулирования градостроительной деятельности в управлении территорией в первую очередь необходимо понимание взаимодействия управления развитием территории с управлением отраслями, осуществляющими хозяйственную деятельность на территории. Регулирование градостроительной (градорегулирование), как и всякого другого вида деятельности, преобразующего материальную среду, эффективно только при условии, когда оно осуществляется с учетом объективных закономерностей, определяющих взаимосвязи развития различных частей территории и взаимодействия различных видов деятельности, связанных с ее использованием [29, с. 112].

Градостроительная политика представляет собой составляющую политики органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам пространственной организации обустройства территории как материальной среды обитания граждан.

В законе Российской Федерации градостроительная политика определяется как «целенаправленная деятельность государства по формированию благоприятной среды обитания населения» [2]. Градостроительная политика в этом контексте относится к стране в целом и к субъектам федерации. По мнению Широковой Л.А. на уровне города уместно говорить о «локальной градостроительной политике» (ЛГП), которая обосновывает основные принципы решения градостроительных задач применительно к районам и частям города [31, с. 68].

Климов Д.В. считает, что градостроительная политика – это деятельность по развитию территорий муниципальных образований, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства [22, с. 33].

Схожее определение дает Алпацкая А.Г. По мнению данного автора, градостроительная политика в муниципальном образовании – процесс управленческий, представляющий собой планирование развития территории муниципального образования, в том числе для установления функциональных зон, определения мест размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения [11, с. 5].

Как уже было отмечено ранее, многие исследователи в качестве синонимичных определений используют такие термины, как градостроительная деятельность, территориальное зонирование и другие. На наш взгляд, градостроительная политика имеет несколько иное толкование и в рамках данной работы под градостроительной политикой муниципального образования следует понимать комплексный управленческий процесс, осуществляемый в целях обеспечения устойчивого развития территорий муниципальных образований на основе территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

В рамках градостроительной политики, определяется концепция организации территории, осуществляется установление основных стратегических целей и приоритетов развития застройки, в том числе:

- на основе социально-экономических прогнозов определение градостроительной доктрины;
- проведение оценки предпосылок развития территорий в данном случае

учитывается: градостроительный потенциал, инвестиционные ресурсы, технические, а так же экологические ограничения;

- формирование организационно-правовых процедур управления градостроительной деятельностью, так же основных принципов территориального развития;

- определение первоочередных мероприятий связанных с реализацией градостроительной политики, так же приоритетных программ.

Градостроительная политика выступает в качестве воздействующего фактора на градостроительный комплекс, заключая в себе инструменты воздействия.

Градостроительное регулирование развития муниципальных образований осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий муниципальных образований. Устойчивое развитие территорий муниципальных образований обеспечивает при осуществлении градостроительной деятельности безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений [22, с. 33].

Федеральный закон № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» гласит: органы местного самоуправления должны обеспечить реализацию полномочий и выполнение функций в области планирования и развития своих территорий [4]. В соответствии со статьей 16 главы 3 вышеуказанного федерального закона № 131 к вопросам местного значения в области градостроительства на территории городского округа отнесены следующие:

- планирование застройки;
- территориальное зонирование земель городского округа;
- установление правил землепользования и застройки территории городского округа;

- изъятие земельных участков в границах городского округа для

муниципальных нужд, в том числе путем выкупа;

- осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа;
- ведение кадастра землеустроительной и градостроительной документации;
- организация строительства муниципального жилищного фонда;
- создание условий для жилищного строительства.

Градостроительным кодексом Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности отнесены:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;
- утверждение в пределах своих полномочий местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;
- утверждение правил землепользования и застройки городских округов;
- утверждение подготовленной на основе правовых актов территориального планирования городских округов документации по планировке территорий;
- выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;
- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемых на территориях городских округов [18, с. 59].

Инструменты градостроительной политики можно рассмотреть по нескольким направлениям, рис. 3.

Для предотвращения нежелательных диспропорций в процессах развития поселений и территорий, не допуская истощения природных ресурсов необходимо вносить коррективы и ограничения путем законодательных, нормативных и других действий. В данном контексте речь идет о методах и инструментах градостроительной политики.



Рисунок 3 - Инструменты градостроительной политики

Рассмотрим более предметно инструменты градостроительной политики:

1) территориальное зонирование, карты территориального зонирования. Выбор земельного участка для решения конкретной задачи (строительство дома или магазина, многоэтажное строительство, организация фермерского хозяйства, для автостоянки или иных планов) не должен быть случайным и происходить по

принципу «вроде подходит», место как бы неплохое, поскольку чреват возможностью или полной неразрешимостью вопроса о застройке, или вызовет серьёзные дальнейшие «доработки ситуации» под поставленную изначально задачу [15].

Связано это с тем, что не на всех участках можно вести градостроительную деятельность, соответствующую поставленной цели, так участок имеет вполне определённый вид разрешённого использования.

Иными словами, на нём можно вести строительство только тех объектов, которые соответствуют его виду разрешённого использования.

Градостроительный регламент зоны определяет возможность застройки таких участков в соответствии с видами их разрешённых использований.

С помощью карт градостроительного зонирования территории можно ознакомиться с материалами и документами по зонированию.

Большее многообразие территориальных и функциональных зон встретится в генпланах крупных городов и мегаполисов.

Карта градостроительного зонирования городского или сельского поселения (схема-карта функциональных зон) является составной графической частью Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий поселений. В ней устанавливаются границы всех территориальных зон, включённых в Генеральный план поселения.

Территориальные зоны - это земельные территории, объединённые возможностью застройки конкретными видами объектов.

Территориальные зоны детализируют функциональные зоны, то есть на отдельных их территориях, имеющих границы и функциональное назначение, устанавливают градостроительные регламенты, придавая каждому участку, включённому в территориальную зону, правовой режим. Функциональные зоны правового режима земель и земельных участков не устанавливают, но влияют на него косвенно именно через территориальные зоны, устанавливаемые в соответствии с ПЗЗ.

2) Градостроительные регламенты использования территорий.

Градостроительные регламенты - нормативно-правовые акты, принимаемые и вводимые в действие представительными органами власти, устанавливающие правила застройки и режимы использования территории, обязательные для всех субъектов градостроительной деятельности при изменении объектов недвижимости [16].

Градостроительные регламенты включают карты с границами участков, на которые распространяются правила изменения объектов недвижимости.

Градостроительные регламенты относятся к объектам недвижимости, а не к собственникам или пользователям этих объектов.

Градостроительный регламент сохраняет свободу выбора застройки и использования участка территории в установленных пределах.

В крупных поселениях (городах, мегаполисах) зачастую выделяются многофункциональные зоны, например, многофункциональные зоны с включением объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры и общественно-деловой застройки.

В условиях рыночных отношений городское землепользование является одним из основных источников доходов в местный и государственный бюджет. Градостроительные регламенты и режимы использования территории изменяют их экономическую ценность и тем самым регулируют процессы их освоения и интенсивности использования. Должны устанавливаться режимы, которые препятствуют неэффективному использованию территории, чрезмерному росту региональных различий, увеличению расходов на инфраструктуру, деградации ландшафтов.

3) Лицензирование в градостроительной политике. В 2008 году, Федеральным законом №148-ФЗ, были внесены поправки в Градостроительный кодекс, а также в Федеральный закон № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Таким образом, лицензирование строительных видов деятельности (как: инженерные изыскания для строительства зданий и

сооружений, проектирование зданий и сооружений, строительство зданий и сооружений), было отменено, закон предусматривал постепенное введение саморегулирования. С 1 января 2010 года закон предусматривает исключение из списка лицензируемых видов деятельности деятельность по строительству зданий и сооружений, проектированию зданий и сооружений, инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений. Теперь для того, чтобы иметь право осуществлять указанные виды деятельности, компании обязаны вступать в так называемые «саморегулируемые организации» (СРО) и получать свидетельства о допуске к работам. Федеральный закон №372-ФЗ вносит многочисленные изменения в Градостроительного Кодекса РФ и точечные законодательные акты (основные из них вступили в 2017 году). С 1 июля 2017 года Градостроительный Кодекс предусматривает изменения в СРО, согласно которым строители обязаны числиться в саморегулируемых партнерствах только по месту регистрации ИП или юридического лица. Новая норма закреплена в ч. 3 ст. 55.6 ГрК от 3 июля 2016 г. Экспансия принципа регионального разделения действует исключительно на сферу строительства и не распространяется на членство в СРО изыскателей и проектировщиков.

С 1 июля 2017 года каждый кандидат на вступление в саморегулируемую организацию будет подвергаться тщательной экспертизе документов новым органом — Советом Ассоциации. Цель проверки — подтвердить профессиональные компетенции кандидата и его уровень подготовки. Лица, прошедшие экспертизу и получившие добро, уже сейчас попадают в консолидированную базу данных под названием «Национальный реестр специалистов» (НРС), которую формируют Национальные объединения — НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Эти изменения от 01.07.2017 в СРО также коснулись и членства в СРО проектировщиков [19].

4) Сертификация. Система добровольной сертификации в строительстве в Российской Федерации «ФЦС-стройсертификация» - это преемник системы

добровольной сертификации «Росстройсертификация» (создана Госстроем России в 2003 году).

Основные задачи Системы - содействие потребителям в компетентном выборе строительных материалов, изделий, конструкций, работ и услуг, информирование потребителей о системе оценки качества строительной продукции, повышение прозрачности источника происхождения продукции промышленности строительных материалов.

5) Уполномоченные государственные органы разрабатывают нормативы, соответствие которым позволяет осуществлять продажу и дальнейшее применение в строительстве крепежа, конструкций, отделочных материалов и других изделий.

Система добровольной сертификации в строительстве в Российской Федерации «ФЦС-стройсертификация» - это преемник системы добровольной сертификации «Росстройсертификация» (создана Госстроем России в 2003 году) [28].

Проверке подлежат образцы отечественного и зарубежного производства. Особое внимание уделяется инновационной продукции. Длительность срока службы является одним из основных критериев качества стройматериала.

Положительный результат тестирования гарантирует маркетинговые преимущества для компании, которая заботится о своей репутации.

Быстро получить техническое свидетельство можно в аккредитованных уполномоченными органами организациях. Срок действия сертификата – от 1-го до 5-ти лет.

6) Нормативы и правила в градостроительстве. К ним относятся нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов РФ и подлежащие исполнению при градостроительной деятельности всех видов.

Главная цель установления и применения градостроительных нормативов и

правил обеспечение права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, предусмотренного Градостроительным кодексом РФ. Осуществление такого права гражданина предусматривает, в частности государственное нормирование градостроительной деятельности.

Соблюдение градостроительных нормативов и правил преследует также задачи обеспечить права граждан на выбор места жительства в пределах территории РФ при градостроительной деятельности. Градостроительным кодексом РФ в качестве одного из правовых средств обеспечения безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при градостроительной деятельности рассматривает установление соответствующих требований в нормативно-технических документах федеральных органов архитектуры и градостроительства.

7) Система налогообложения, в рамках экономических методов, должна служить достижению четко обозначенных целей; поощрять эффективное использование ресурсов; содействовать получению значительных доходов; быть справедливой и доступной для общественного понимания; быть простой в эксплуатации, а уклонение от уплаты налогов должно быть невыгодным. Налогообложение должно находиться под контролем государства и корректироваться в зависимости от достигнутых результатов. Осуществляется государством в виде создания льготного налогообложения для субъектов инвестиционной деятельности, механизма начисления амортизации и использования амортизационных отчислений, защиты интересов инвесторов, представления субъектам инвестиционной деятельности в рамках закона льготных условий пользования землей и т. п.

В данной ситуации так же можно говорить о имущественном вычете при строительстве жилья, а так же возврате кредита, это своего рода льгота при строительстве объекта недвижимости. В данной ситуации согласно пп.3 п.1 ст.220 НК РФ можно получить имущественный вычет не только при покупке квартиры

или дома, но и при строительстве жилья. При этом вычет вправе получить как по расходам непосредственно на постройку дома, так и на проценты по кредиту, выданному под строительство. Перечень расходов, которые можно включить в налоговый вычет при строительстве жилья, указан в ст. 220 Налогового кодекса РФ. Право на вычет при строительстве дома возникает только после оформления права собственности на построенный жилой дом, так как согласно пп.6 п.3 ст.220 НК РФ обязательным документом для получения вычета является выписка из ЕГРН (свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом). При этом обратиться за вычетом в налоговый орган можно только по окончании года, в котором возникло право на него. Так, выписка из ЕГРН (свидетельство о регистрации права) получена на жилой дом в 2017 году, то обратиться за вычетом можно в 2018 году.

Если оформлен целевой кредит на строительство жилого дома (это должно быть прописано в кредитном договоре), то есть право получить вычет по уплаченным кредитным процентам.

При покупке квартиры/дома с использованием ипотечных средств Вы можете получить два налоговых вычета: основной вычет (пп.3 п.1 ст.220 НК РФ) и вычет по ипотечным процентам (пп.4 п.1 ст.220 НК РФ).

Основной вычет при приобретении квартиры в ипотеку ничем не отличается от вычета при обычной покупке:

- максимальный размер вычета составляет 2 млн. руб. (вернуть вы сможете 13% от этой суммы - 260 тыс. руб.);

- право на вычет возникает после получения акта приема-передачи квартиры (при покупке по договору долевого участия) или даты оформления права собственности согласно выписке из ЕГРН (при покупке по договору купли-продажи). Подавать документы на вычет в налоговый орган можно по окончании года, когда возникло на него право;

- в вычет можно включить как свои так и заемные средства.

8) Инвестирование. Государство финансирует объекты, для этого

осуществляет обоснование инвестиций в строительство, вклады направляются в отрасли производства, являющиеся дотационными. Финансированию подлежат социальные объекты и мало доходные предприятия. В качестве источника государственного инвестирования служат внешние и внутренние займы, налоги, доходы госпредприятий, ввод в обращение новых объемов денежной массы. Документом, регулирующим правовые отношения в сфере инвестирования, является договор о долевом участии в инвестировании строительства.

К законодательным актам, существенно улучшающим качество правового регулирования в данной сфере, можно отнести Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах", Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (в ред. от 29 декабря 2004 г.), Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Жилищный кодекс РФ.

9) Программы. Согласно статье 13 Федерального закона № 39-ФЗ разработка, рассмотрение и утверждение инвестиционных проектов, финансируемых за счет федерального бюджета, производится в соответствии с законодательством РФ в порядке, предусмотренном для федеральных целевых программ. Перечни инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета, образуют федеральные инвестиционные программы.

Так, общие принципы разработки и реализации федеральных целевых программ регулируются Федеральным законом РФ от 13 декабря 1994 года № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» и изданным на его основе Порядком разработки и реализации федеральных целевых программ и межгосударственных целевых программ, в осуществлении которых участвует Российская Федерация.

Вывод по главе.

Градостроительный комплекс это сочетание жилых домов и необходимых объектов инфраструктуры (школ, предприятий торговли и бытового обслуживания и многое другое).

К основным функциям градостроительного комплекса можно отнести: развитие, реконструкция, ремонт систем ЖКХ и территориальной инфраструктуры; инженерную защиту территорий; развитие национальной системы расселения, развитие агломераций, территорий; долгосрочные стратегии пространственной организации регионов и страны; градостроительное регулирование развития городов и поселений; зонирование территорий, обеспечение рационального землепользования.

Основные инструменты градостроительной политики можно подразделить на три направления: правовые, экономические, административные.

2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

2.1 Динамика и эффективность функционирования градостроительного комплекса в муниципальном образовании

В рамках исследования представим структуру управления градостроительным комплексом, (рисунок 4).



Рисунок 4 – Структура управления градостроительным комплексом

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры является структурным подразделением Министерства строительства и жилищно-

коммунального хозяйства Российской Федерации.

Осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования, градостроительного зонирования, землеустройства) и техническому регулированию в строительстве, а также по внедрению технологий информационного моделирования в области гражданского и промышленного строительства.

На уровне субъекта РФ осуществляет деятельность Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области, которая направлена на реализацию единой государственной политики в следующих отраслях: строительство, архитектура и градостроительство, инженерная инфраструктура (коммунальная энергетика, газовое хозяйство, топливная промышленность, связь, жилищно-коммунальное хозяйство). В целях повышения эффективности государственного управления Министерством проводится работа по обеспечению контроля за целевым и эффективным использованием бюджетных средств.

Управление архитектуры и градостроительства осуществляет функции по координации, регулированию и контролю градостроительной деятельности на территории Челябинской области.

Относительно уровня муниципального образования, регулирующая деятельность в области градостроительства осуществляется в рамках Собрания депутатов КГО, к полномочиям которого, в области градостроительной политики на территории Копейского городского округа относятся:

- утверждение документов территориального планирования городского округа;
- утверждение Правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений;
- иные полномочия в соответствии с законодательством.

К полномочиям главы городского округа относятся:

– утверждение подготовленной на основе генерального плана документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

– принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

– принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

– выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

– утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

– иные полномочия в соответствии с законодательством.

К полномочиям администрации городского округа относятся:

– подготовка документов территориального планирования городского округа;

– ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов;

– принятие решений о развитии застроенных территорий;

– формирование, утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

– иные полномочия в соответствии с законодательством.

Исполнительным органом в ведении которого находится градостроительная деятельность в Копейском городском округе является Управление архитектуры и градостроительства.

Структура управления представлена на рисунке 5.

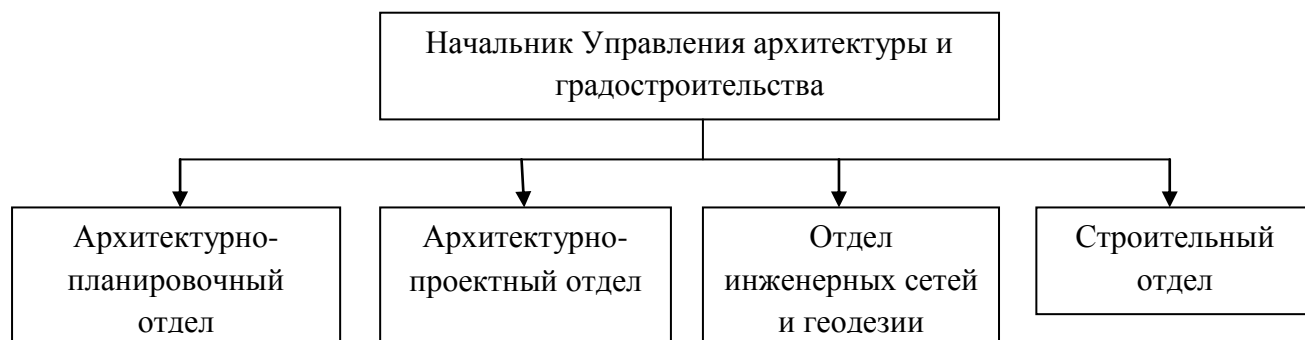


Рисунок 5 - Структура Управления архитектуры и градостроительства

Основными целями деятельности управления являются:

- достижение устойчивого развития территории городского округа в сфере архитектуры и градостроительства;
- формирование гармоничной среды жизнедеятельности жителей городского округа;
- рациональное размещение объектов капитального строительства, социальной, производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры, объектов, не относящихся к объектам капитального строительства;
- сохранение и развитие объектов историко-культурного наследия, природных ландшафтов городского округа;
- повышение уровня архитектурно-художественной выразительности застройки городского округа.

Основными задачами комитета являются:

- соблюдение федерального и регионального законодательства, муниципальных правовых актов, законодательной и нормативной документации в области градостроительной деятельности;
- обеспечение подготовки, рассмотрения, согласования, публичного обсуждения и утверждения, а также реализации документов территориального планирования городского округа, документации по планировке территорий городского округа;
- создание и ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Рассмотрим показатели эффективности функционирования градостроительного комплекса в муниципальном образовании.

Рассмотрим состав и динамику городских объектов (таблица 1).

Таблица 1 - Состав и динамика городских объектов Копейского городского округа за период 2015 – 2017 гг.,

в ед.

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Крупные и средние промышленные и сельскохозяйственные предприятия и организации, расположенные на территории Копейского городского округа	18	21	19	16,67	-9,52
Малые и средние предприятия в сфере торговли	5701	5793	5785	1,61	-0,14
Индивидуальные предприниматели в сфере услуг и торговли	4168	4208	4222	0,96	0,33
Предприятия бытовых услуг	210	210	217	0,00	3,33
парикмахерские и косметические услуги	67	72	75	7,46	4,17
предприятия по ремонту и пошиву одежды	33	31	32	-6,06	3,23
услуги фотографии	2	3	4	50,00	33,33
ремонт обуви	23	23	22	0,00	-4,35
ремонт часов	2	2	3	0,00	50,00
ремонт и изготовление металлоизделий	8	7	7	-12,50	0,00
ремонт и изготовление мебели	34	26	22	-23,53	-15,38
ремонт, строительство жилья и других построек	37	42	48	13,51	14,29
другие предприятия бытовых услуг	4	4	4	0,00	0,00
Предприятия общественного питания	89	91	96	2,25	5,49
Финансовые учреждения	12	13	13	8,33	0,00
Страховые компании	6	6	6	0,00	0,00
Предприятия транспорта	1	1	1	0,00	0,00
внутримуниципальные маршруты регулярных пассажирских перевозок	29	29	27	0,00	-6,90
станции погрузочно-транспортного управления	3	3	3	0,00	0,00
Операторы, предоставляющие услуги связи	8	9	9	12,50	0,00
Предприятия жилищно-коммунального хозяйства	6	6	5	0,00	-16,67
Предприятия теплоснабжения жилищно-коммунального сектора, котельные	44	44	44	0,00	0,00
Гостиница	2	2	3	0,00	50,00
Учреждения здравоохранения	12	10	10	-16,67	0,00
Спортивные учреждения, единиц	5	5	5	0,00	0,00
Дошкольные образовательные учреждения	34	34	33	0,00	-2,94
Учреждения дополнительного образования детей	7	8	9	14,29	12,50
Общеобразовательные учреждения	25	25	23	0,00	-8,00
Учреждения культуры (библиотеки, дома культуры, музеи, кинотеатры)	25	23	22	-8,00	-4,35
Объекты культуры (скверы, парки и т.п.)	11	13	15	18,18	15,38
Учреждения социальной защиты населения	5	3	3	-40,00	0,00

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Городские объекты муниципального образования подставлены предприятиями расположенными на территории городского округа, это и промышленные предприятия, а так же предприятия сельского хозяйства, включая крупные и средние, малые предприятия и индивидуальные предпринимателей.

Динамику темпов роста городских объектов представим на рисунке 6.

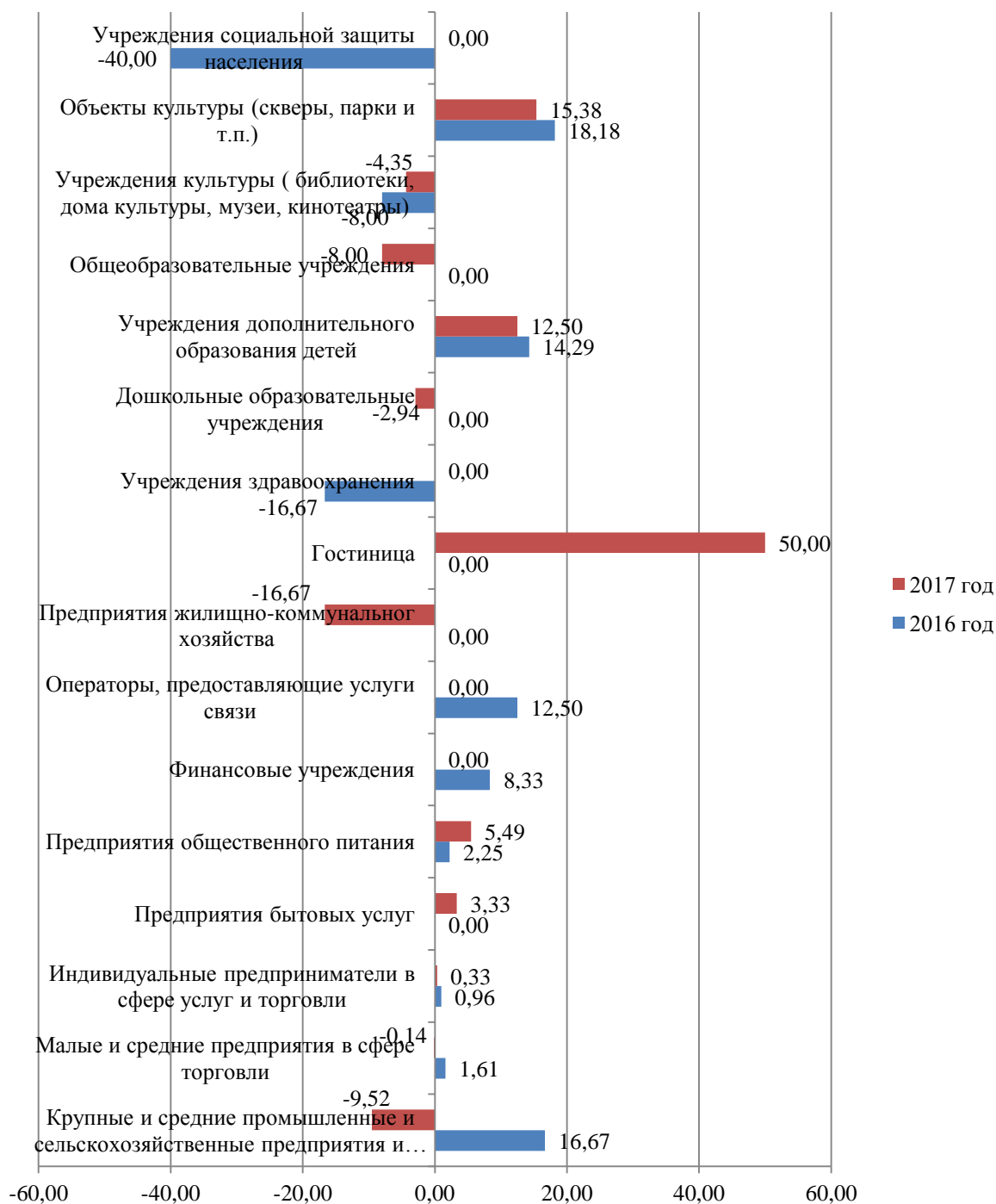


Рисунок 6 - Динамику темпов роста городских объектов Копейского городского округа, %

Предприятия бытовых услуг в муниципальном образовании представлены такими как: парикмахерские и косметические услуги, ремонт и пошив одежды, услуги фотографии, ремонт обуви, часов и многими другими. Достаточно широкий спектр услуг для городского округа.

Помимо этого городские объекты представлены учреждениями здравоохранения, образовательными учреждениями, учреждениями культуры, социальной защиты населения. К городским объектам так же можно отнести и объекты культуры, которые включают парки, скверы и т.п.

Рассмотрим структуру городских объектов (рисунок 7).

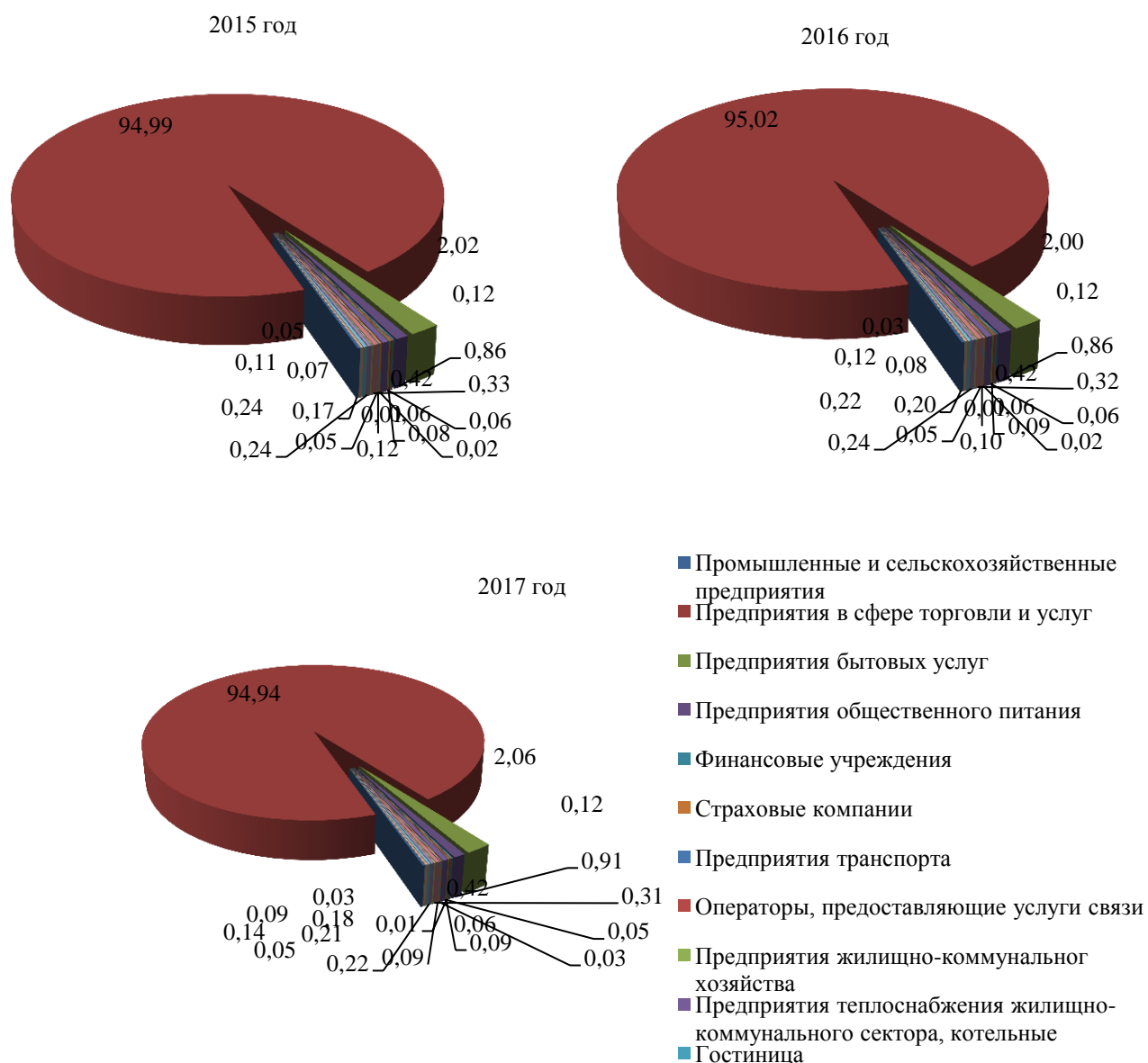


Рисунок 7 - Структура городских объектов КГО, %

Основная доля приходится на торговлю и сферу услуг, в 2017 году происходит незначительное снижение, за счет роста доли объектов общественного питания, и учреждений культурного и культурно-массового досуга.

В настоящее время в Копейске насчитывается 5785 субъектов малого и среднего предпринимательства в том числе организаций без права юридического лица и индивидуальных предпринимателей 4222. В Копейском городском округе с целью координации работ по развитию предпринимательства в администрации городского округа создан информационно-консультационный центр поддержки предпринимательства (ИКЦ). Основной задачей ИКЦ является создание единой системы своевременного информационного обеспечения малого и среднего предпринимательства и бесплатного информационного консультирования для субъектов малого предпринимательства в городском округе.

Наличие объектов образования, культуры, здравоохранения так же может говорить о качестве и комфортности. На территории округа построены в отчетном году 3 объекта: Детский сад по ул.Калинина, 15 "А" в микрорайоне № 19 г.Копейска, Детский сад на 150 мест в пос.Горняк по ул.Елькина, 2, Здание офиса врача общей практики по адресу: г.Копейск, ул.Международная, 67Г.

Так же уровень качества и комфортности можно проанализировать при помощи данных сайта Градотека, в данной связи были обозначены следующие рейтинги привлекательность городской среды по параметрам наличия учреждений здравоохранения, дошкольных и общеобразовательных учреждений (рисунок 8).

Копейский городской округ находится на 4 месте.

Инфраструктура КГО представлена предприятием транспорта. На территории городского округа действует 27 внутримunicipальных маршрутов регулярных пассажирских перевозок. Из них по 10 маршрутам перевозки осуществляются МУП «Копейское пассажирское предприятие», по 11 маршрутам перевозки осуществляются совместно МУП «Копейское пассажирское предприятие» и индивидуальными предпринимателями, по 6 маршрутам перевозки

осуществляются только индивидуальными предпринимателями.

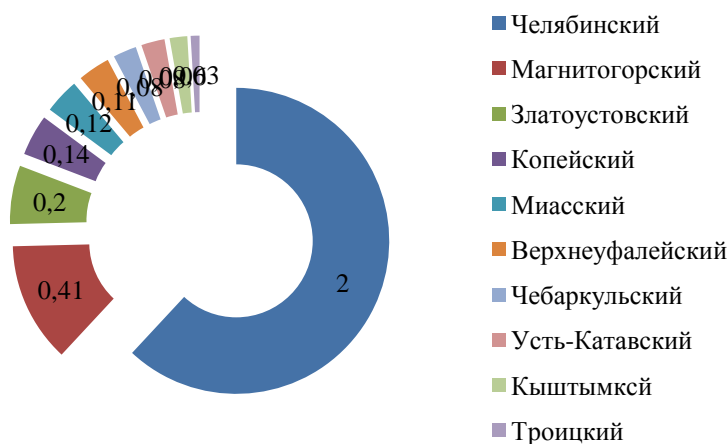


Рисунок 8 - Рейтинги привлекательность городской среды

По территории округа осуществляются регулярные пассажирские перевозки по 40 межмуниципальным маршрутам, 18 из них сообщением Копейск-Челябинск.

Территория городского округа полностью охвачена услугами проводной и беспроводной сотовой связи, проводным и мобильным Интернетом. Предоставляются также услуги IP-телефонии.

Рассмотрим показатели жилого и нежилого фонда Копейского городского округа (таблица 2).

Таблица 2 – Динамика показателей жилого и нежилого фонда Копейского городского округа за период 2015 – 2017 гг.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Общая площадь жилого фонда, тыс.кв. м.	3479,7	3559,7	3590,4	2,30	0,86
Общая площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя кв.м.	23,7	24,1	24,3	1,69	0,83
Общая площадь нежилого фонда, тыс.кв.м.	2640	2794	2814	5,83	0,72
Стоимость городского фонда жилых объектов, тыс.руб.	89428,29	99671,6	118483,2	11,45	18,87
Стоимость городского фонда не жилых объектов, тыс.руб.	71280	82702,4	98490	16,02	19,09

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Исходя из данных представленных в таблице, в отчетном периоде происходит рост общей площади жилого фонда муниципального образования. Для большей наглядности представим динамику темпов прироста показателей на рисунке 9.

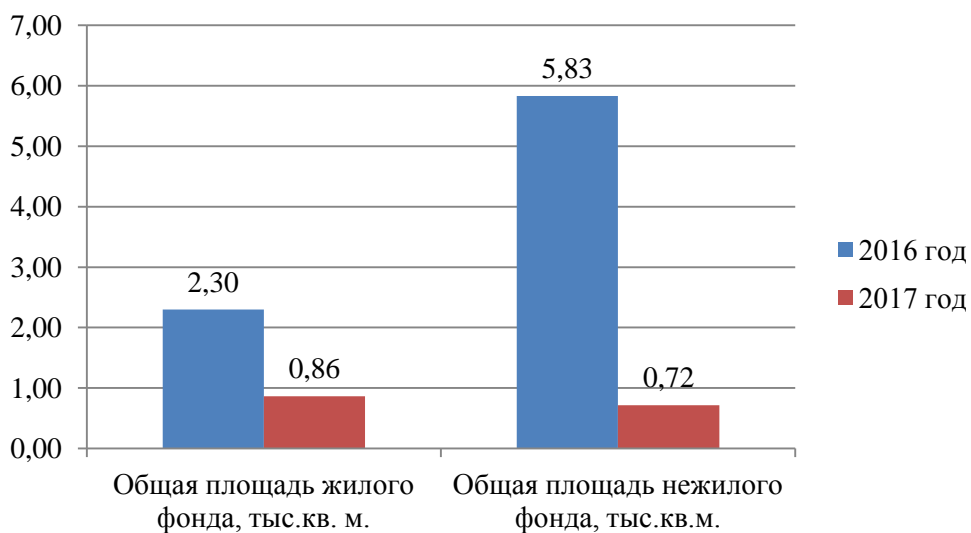


Рисунок 9 - Динамика темпов прироста площади жилого и нежилого фонда Копейского городского округа, %

Динамику можно охарактеризовать тенденцией замедления, что возможно обусловлено снижением темпов строительства в муниципальном образовании, однако относительное абсолютных показателей наблюдается рост. И тем не менее в Копейске на сегодняшний день самый большой – по сравнению с другими муниципальными образованиями области – объем ветхого и аварийного жилищного фонда, который составляет 205,921 тыс. кв.м. (относительное предыдущего периода наблюдается снижение данного показателя).

Рассмотрим некоторые показатели по жилищному фонду муниципального образования (таблица 3).

Таблица 3 - Динамика показателей жилищного фонда Копейского городского округа за период 2015 – 2017 гг.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв.м.	139,3	138,4	136,9	-0,65	-1,08

Окончание таблицы 3

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах, тыс.кв.м.	205,92	204,2	203,6	-0,84	-0,29
Многоквартирное жилье (структура по этажности), в том числе					
двух этажные дома, тыс.кв.м.	168	169,2	169,2	0,71	0,00
пяти этажные дома, тыс.кв.м.	2030	2044	2044	0,69	0,00
многоэтажные дома (более 9 этажей), тыс.кв.м.	1221,7	1282,5	1307	4,98	1,91
Индивидуальное жилье, тыс.кв.м.	60	64	70,2	6,67	9,69
Средняя цена 1 кв.м.					
первичное жилье, тыс.руб.	28,9	29,6	32,9	2,42	11,15
вторичное жилье, тыс.руб.	27,1	28,4	30,5	4,80	7,39

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Динамику темпов ввода жилья покажем на рисунке 10.

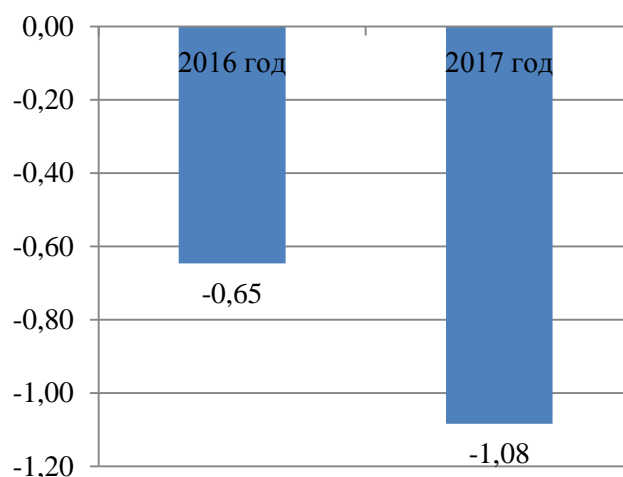


Рисунок 10 – Динамика темпов ввода жилья в Копейском городском округе, %

В отчетном периоде наблюдается снижение темпов ввода жилья. Такая динамика обусловлена кризисными явлениями в экономике, что значительно сказалось на уровне доходов населения и на его платежеспособности, так же это обусловлено, становящимися частыми явлениями обманутых дольщиков.

Тем не менее, в отчетном периоде, исходя из данных представленных в таблице 3, происходит снижение общей площади жилых помещений в ветхих и аварийных жилых домах, однако динамика темпов роста показывает замедление.

Структура многоквартирного жилья представлена на рисунке 11.

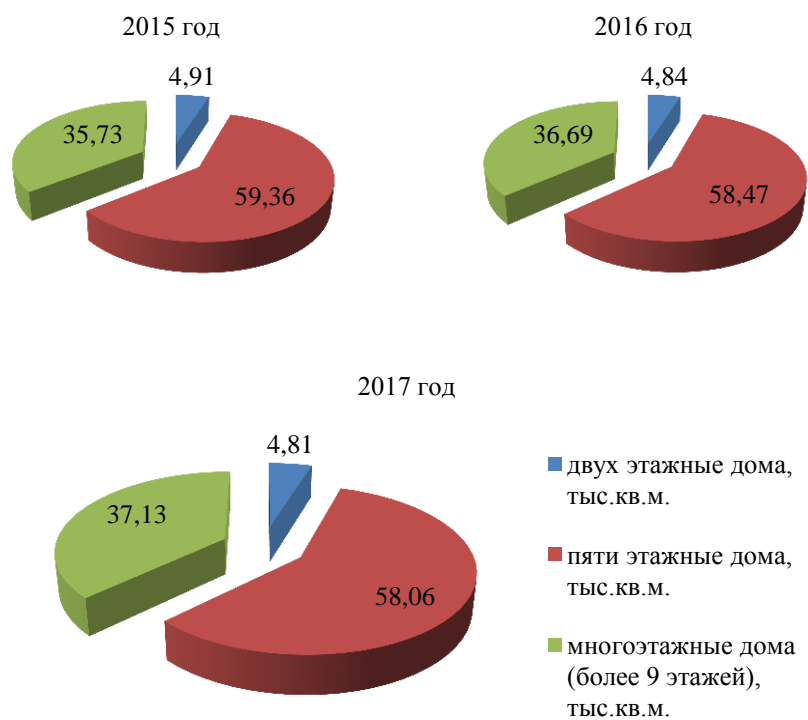


Рисунок 11 - Структура многоквартирного жилья Копейского городского округа, %

Основу структуры многоквартирного жилья, если исходить из квадратных метров жилья, составляют пятиэтажные дома, структура многоэтажного жилья в единицах строений представлена на рисунке 12.

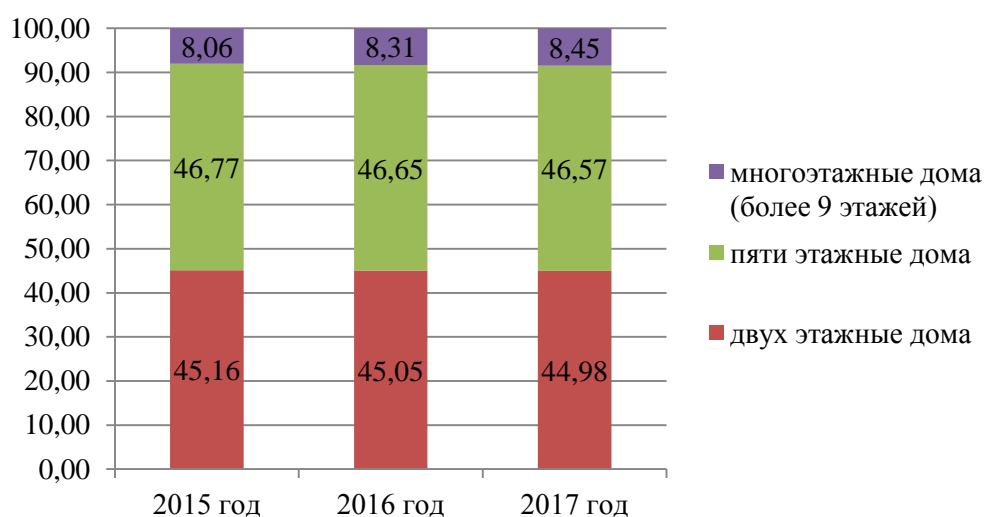


Рисунок 12 - Структура многоэтажного жилья в единицах строений, %

В данной ситуации, можно увидеть, что по количеству преобладают двух, пятиэтажные строения, что обуславливает не экономичное использование территорий

муниципального образования. Срок эксплуатации данных строений в большей их части составляет более 60-70 лет, что так же может говорить об уровне износа средств коммуникаций и качестве жилья.

Жилищно-коммунальное хозяйство Копейского городского округа представляет собой комплекс систем жизнеобеспечения округа. Отрасль жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время находится в неудовлетворительном состоянии и требует привлечения значительных инвестиций для модернизации и развития. Качество жилищного фонда можно отразить показателями благоустройства жилищного фонда, таблица 4.

Таблица 4 – Благоустройство жилищного фонда Копейского городского округа, в процентах

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Изменение	
				2016 год	2017 год
Общая площадь, оборудованная водопроводом	82,4	83,1	83,7	0,7	0,6
Общая площадь, оборудованная канализацией	74,9	75,5	75,9	0,6	0,4
Общая площадь, оборудованная отоплением	85,1	85,4	85,6	0,3	0,2
Общая площадь, оборудованная горячим водоснабжением	55,9	56,02	56,2	0,12	0,18
Общая площадь, оборудованная газом	59,1	59,8	61,7	0,7	1,9
Общая площадь, оборудованная напольными электроплитами	21,8	21,9	22	0,1	0,1

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Качество содержания жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг не соответствует потребностям и ожиданиям населения.

В данной ситуации целесообразно представить показатели уровня износа коммунальной и транспортной инфраструктуры (рисунок 13).

Основная причина неэффективности жилищно-коммунального хозяйства - высокий уровень износа инженерных сетей. Удельный вес водоводов, нуждающихся в замене, в общем протяжении водоводов сети составляет 57,4 %. Следовательно, при высокой аварийности имеют место непроизводительные

потери воды (35,7 %) и перерывы в водоснабжении потребителей.

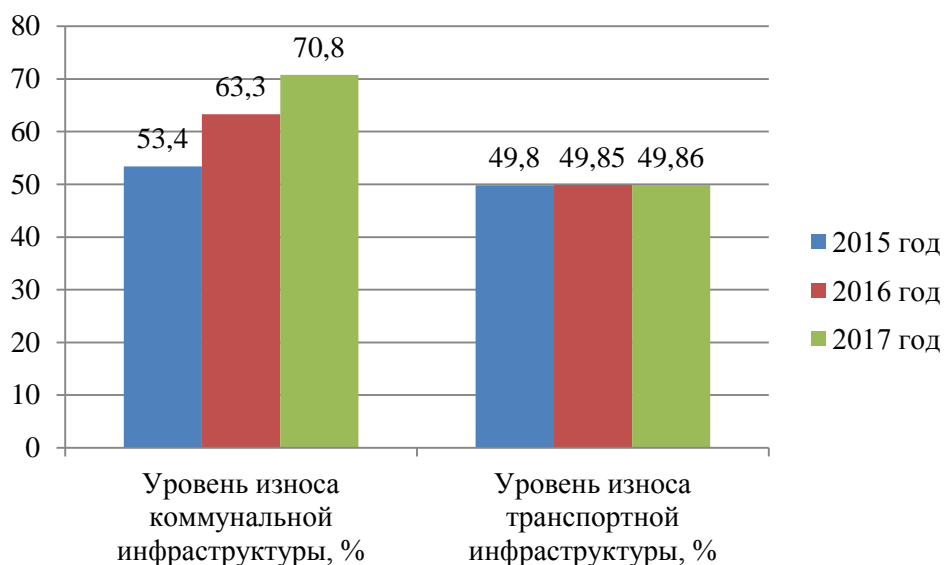


Рисунок 13 – Динамика показателей уровня износа коммунальной и транспортной инфраструктуры, %

Износ коммунальной инфраструктуры Копейского городского округа составляет более 70%. Планово-предупредительный ремонт сетей и оборудования систем водоснабжения, энергетики для нужд ЖКХ уступил место аварийно-восстановительным работам, единичные затраты на проведение которых в 2,5 - 3 раза выше, чем затраты на плановый ремонт таких же объектов. Большинство аварий на инженерных сетях происходит по причинам их ветхости, поэтому дальнейшее увеличение износа сетей и сооружений приведет к резкому возрастанию аварий, ущерб от которых может значительно превысить затраты на их предотвращение.

В настоящее время на территории городского округа участки инженерных сетей и оборудование морально и физически устарели, выработали свой ресурс и подлежат замене. В результате отсутствует возможность для рационального ведения хозяйства.

В Копейском городском округе существует централизованная система водоснабжения, которая представляет собой сложный комплекс инженерных сооружений и процессов. Хозяйственная деятельность водосбытовых организаций города распространена на территории центра города и его поселки.

Неудовлетворительное состояние водопроводных сетей ведет к значительному количеству аварий, в том числе с полным прекращением подачи питьевой воды населению. Для экономии запасов питьевой воды и снижения вторичного загрязнения необходима реконструкция, капитальный ремонт и строительство новых водопроводных сетей. Городские очистные сооружения канализации на озере Курлады перегружены более чем в 3,5 раза. При проектной мощности очистных сооружений 12 тыс.м3/сутки в период таяния снега нагрузка на них достигает 53 тыс.м3/сутки, в результате чего большая часть сточных вод, прошедших полный цикл очистки, смешивается с недостаточно очищенными талыми водами и происходит вторичное загрязнение сточных вод. Перегрузка очистных сооружений канализации на озере Курлады приводит к постепенному изменению флоры и фауны озера.

Анализ существующего состояния котельного хозяйства показывает, что к настоящему времени в силу объективных причин накопился ряд проблем, требующих безотлагательного решения по износу оборудования, вспомогательных инженерных сооружений, внутренних электрических сетей и устаревших технологий на теплоисточниках.

Помимо всего вышесказанного качество жилья так же можно проанализировать по наличию коммуникаций в домах (таблица 5).

Таблица 5 – Качество жилья по наличию коммуникаций в домах, учитывая водоснабжение и отопление,

в ед.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Дома с печным отоплением	20	20	19	0,00	-5,00
Без горячего водоснабжения	360	359	358	-0,28	-0,28
С водоснабжением вне жилища	45	44	43	-2,22	-2,27
Без канализации	20	20	19	0,00	-5,00

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Исходя из данных, представленных в таблице, наблюдается улучшение

качество условий проживания, однако происходит это более медленными темпами.

Потребность в жилье можно охарактеризовать данными по движению населения в муниципальном образовании (таблица 6).

Таблица 6 – Движение населения по Копейскому городскому округу,

чел.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Естественный прирост, чел.	-100	25	-145	-125,00	-680,00
Миграционный прирост, чел.	1704	1402	356	-17,72	-74,61
Численность населения, чел.	148320	149747	149958	0,96	0,14

Источник: по данным сайта Администрации КГО

В отчетном периоде наблюдается рост населения, основным притоком является миграционный прирост. Такая ситуация говорит о росте потребности в жилье.

Говоря о доступности жилья, то в данной ситуации наиболее широко применяется базовый показатель, который выражает доступность жилья как отношение стоимости 54 кв. м жилой площади для домохозяйства из трех человек (согласно норме предоставления жилой площади в 18 кв. м на человека) и среднего годового дохода такого домохозяйства.

Таким образом, показатель доступности позволяет определить, сколько лет необходимо среднестатистической семье для покупки жилья минимально допустимой по нормам площади без учета денежной суммы, необходимой для удовлетворения текущих потребностей (в еде, одежде, образовании, лечении, отдыхе и т.п.) (таблица 7).

Таблица 7 – Доступность жилья в Копейском городском округе

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Средняя заработная плата, тыс.руб.	27,34	29,25	30,26	6,99	3,45
Стоимость 54 кв. м., тыс.руб.	1560,6	1598,4	1776,6	2,42	11,15
Коэффициент доступности жилья (стр.2/(стр.1*2члена семьи с доходом))/12мес.	2,38	2,28	2,45	-4,27	7,44

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Исходя из данных представленных в таблице, семья из двух взрослых и одного ребенка для выплаты всей суммы понадобится в среднем 2,5 года. Это если рассматривать тот вариант, когда все деньги (две средних заработных платы) будут уходить только на оплату квартиры. Без учета различных платежей и содержания ребенка, а так же процентов на кредит. Если включить все это то в среднем будет уходить лишь одна заработная плата и срок выплаты увеличится до 5 лет.

Следует отметить, что в отчетном периоде наблюдается рост стоимости городского фонда, как жилых, так и нежилых объектов относительно предыдущего периода на 18,87% и 19,09% соответственно. Анализ различных источников по стоимости нежилых объектов показал, даже некоторое превышение стоимости одного квадратного метра такого объекта, относительно жилых объектов в муниципальном образовании.

В данном контексте так же актуально будет рассмотреть расходы на обслуживание на одного жителя по муниципальному образованию (таблица 8).

Таблица 8 - Расходы на обслуживание на одного жителя Копейского городского округа

№ п/п	Наименование услуги	Ед. изм.	Размер платы
Содержание и ремонт жилого помещения с 01.08.2016 (Постановление администрации Копейского городского округа от 29.06.2016 №1596-п)			
1. Содержание и текущий ремонт жилья (без учета затрат на техническое обслуживание общедомовых приборов учета (ТО ОДПУ))			
1.1	Многоквартирные дома по адресам, где производится оплата только услуг по содержанию жилья	руб./кв.м.	6,09
1.2	Многоквартирные дома с частичной степенью благоустройства:		
1.2.1	без водопровода, канализации, центрального отопления, ГВС	руб./кв.м	9,27
1.2.2	без канализации, центрального отопления, ГВС	руб./кв.м	10,72
1.2.3	без канализации, водопровода, ГВС	руб./ кв.м	10,38
1.2.4	без центрального отопления, ГВС	руб./кв.м	11,69
1.2.5	без канализации, ГВС	руб./кв.м	11,83
1.2.6	без ГВС	руб./кв.м	12,80
1.3	Многоквартирные дома с полной степенью благоустройства	руб./кв.м	14,16
2.	Техническое обслуживание ОДПУ		
	- тепловой энергии	руб./ 1 прибор	1920
	- воды		1344

Окончание таблицы 8

№ п/п	Наименование услуги	Ед. изм.	Размер платы
		учета	
	- электрической энергии	руб./ 1 прибор учета	230
3	Уборка мест общего пользования	руб./кв.м	0,75
4	Уборка придомовой территории	руб./кв.м	1,40
5	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	руб./кв.м	0,19
6	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	руб./кв.м	5,45
7	Вывоз твердых бытовых отходов с утилизацией	руб./кв.м	1,37
8	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов и выгребных ям для жилых домов без централизованного водоснабжения (норма накопления - 0,6 куб.м/чел. в месяц)	руб./кв.м	1,80
Плата за капитальный ремонт с 01.01.2017 (Постановление Правительства Челябинской области от 26.10.2016 № 271-п)			
9	Плата на капитальный ремонт	руб./кв.м	7,0
Плата за наем жилых помещений (Постановление администрации Копейского городского округа от 23.06.2016 № 1542-п)			
10	Размер базовой ставки платы за наем жилых помещений	руб./кв.м	7,91

Источник: по данным сайта Администрации КГО

Федеральным законом от 29.12.2014 N 458-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), а именно: введена новая коммунальная услуга «обращение с ТКО».

Согласно части 20 статьи 12 федерального закона от 29.06.2015 N176-ФЗ (в редакции федерального закона от 29.12.2015 N 404-ФЗ): «20. Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, но не позднее 1 января 2017 года».

2.2 Анализ практики реализации организационно-экономических мер государственной поддержки градостроительного комплекса муниципального образования

Одним из организационно-административных инструментов градостроительного комплекса выступает генеральный план. Принцип построения территориальных зон базируется на основных чертежах Генерального плана («Проектный план», «Схема функционального зонирования территории», «Комплексная оценка территории»). Генеральный план является основой для комплексного решения вопросов инженерного и транспортного обустройства территории, социально-экономического развития округа, охраны окружающей среды; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков; для последующей разработки целевых программ; определения зон инвестиционного развития.

Генеральный план Копейского городского округа представлен следующими элементами:

- опорный план;
- карта зон, в данном контексте комплексная оценка территорий (территориальное зонирование);
- проектный план, который включает карту границ населенных пунктов;
- схему транспортной и инженерной инфраструктуры;
- схему функционального зонирования территорий.

В 2016 году была проведена корректировка генерального плана Копейского городского округа

Основанием проведения работ по внесению изменений в Генеральный план КГО является Постановление администрации Копейского городского округа № 3425-п от 28.12.2015 «О подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план Копейского городского округа Челябинской области». Данным

постановлением принято решение о подготовке проекта о внесении изменений в Генеральный план Копейского городского округа Челябинской области. Внесение изменений в Генеральный план Копейского городского округа подготовлено в соответствии со статьей 23, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации в виде текстовой и графической частей Генерального плана Копейского городского округа — далее по тексту — Генеральный план КГО (разработанный ПИ «ГПИ Челябинскгражданпроект», утвержден решением Собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.02.2012 № 476-МО), содержащий цели и задачи планирования территории округа, перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием последовательности их выполнения.

Вторым организационным инструментом в рамках градостроительного комплекса исследуемого муниципального образования являются - Правила землепользования и застройки Копейского городского округа. Правила являются документом градостроительного зонирования Копейского городского округа Челябинской области (далее – городского округа) - разделения территории городского округа на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Еще один организационный инструмент градостроительного комплекса – регламенты, в данной ситуации данные документы действуют как своего рода ограничители. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Примером регламентирования в рамках градостроительного комплекса могут служить предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (таблица 9).

Таблица 9 - Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства КГО (зона леса)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ

Источник: по данным Управления архитектуры и градостроительства Администрации КГО

Таблица 10 - Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства КГО (санитарно-защитная зона)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту капитального строительства) в составе градостроительного плана.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку) при условии размещения объектов капитального строительства на площади, не превышающей 40% от площади санитарно-защитной зоны

Источник: по данным Управления архитектуры и градостроительства Администрации КГО

Регламенты, используемые в Копейском городском округе представлены в таблице 11.

Таблица 11 – Административные регламенты КГО в рамках градостроительства

Направление регламента	Наименование
Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Принятие решения о предоставлении в собственность земельного участка для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим трех и более детей»	№2622-п от 17.10.2016 "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Принятие решения о предоставлении в собственность земельного участка для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим трех и более лет
Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка»	№2391-п от 05.10.2017 "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги "Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка
Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-строительного облика объекта»	№1740-п от 14.07.2016 "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-строительного облика объекта»
Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов для размещения объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации»	№2757-п от 09.11.2017 "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги"

Источник: по данным Управления архитектуры и градостроительства Администрации КГО

Помимо этого размещение объектов в рамках градостроительного комплекса осуществляется на основании санитарных норм и правил.

Кроме того, планировка территории городского округа осуществляется посредством разработки документации по планировке территории городского округа, в данной ситуации можно отметить следующие (рисунок 14).

Проект планировки территории (ППТ) — документ для определённой территории, устанавливающий зоны размещения существующих объектов и их параметры, а также зоны размещения объектов, строительство которых может быть разрешено. Структура проекта планировки территории содержит: чертеж,

положения о размещении объекта, характеристика развития территории, плотность объектов застройки и т.п., а так же материалы по обоснованию.

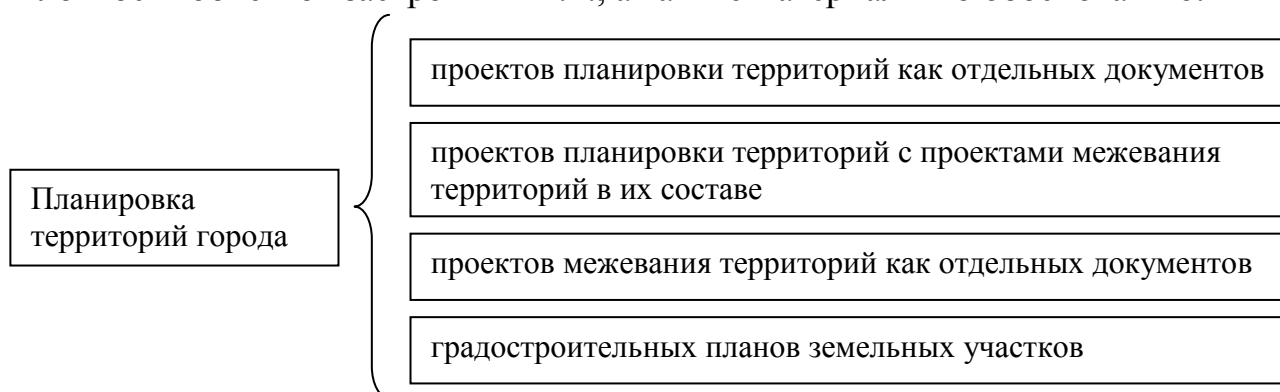


Рисунок 14 - документации по планировке территории муниципального образования

Проекты межевания территорий как отдельные документы содержат лишь схему границ существующих земельных участков и границ будущих земельных участков.

Примером проекта планировки территорий как отдельных документов может служить проект планировки территории микрорайона № 4 в г. Копейске, утвержден постановлением администрации КГО от 23.11.2017 № 2921-п.

Примером проекта планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе может служить - проект планировки и межевания территории для размещения линейного объекта «Велосипедная дорожка в «Парке Победы» в г. Копейске, утвержден постановлением администрации КГО от 22.08.2017 № 2015-п.

Рассмотрим динамику выданных разрешений по строительству объектов в рамках муниципального образования (таблица 12).

Таблица 12 – Свидетельства о выданных разрешениях по строительству объектов в Копейском городском округе,

в ед.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Количество выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию	63	55	27	-12,70	-50,91

Окончание таблицы 12

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Количество выданных разрешений на строительство	76	46	184	-39,47	300,00
Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	15	12	11	-20,00	-8,33
Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	3	2	2	-33,33	0,00

Источник: по данным Администрации КГО

В отчетном периоде происходит снижение количества выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, а так же разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Наблюдается снижение количества выданных разрешений на строительство.

Рассмотрим экономические инструменты градостроительного комплекса. Количество выданных кредитов на строительство по Копейскому городскому округу (на основании данных ПАО «Сбербанк») представлено в таблице 13.

Таблица 13 - Количество выданных кредитов на строительство по Копейскому городскому округу,

в млн.руб.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Выдано кредитов на строительство жилья	1707	1944	1979	13,88	1,80
физические лица	604	620	723	2,65	16,61
юридические лица	1103	1324	1256	20,04	-5,14

Источник: по данным Администрации КГО

В данной ситуации наблюдается снижение кредитования юридических лиц и рост кредитования физических лиц. В целом по темпам роста наблюдается рост, но более замедленными темпами относительно 2016 года.

Налоговый инструмент градостроительного комплекса, в данной ситуации

можно отметить, что определенных налоговых режимов и льгот в рамках градостроительства в городе нет. Осуществляются общие требования, нормы и льготы, так в частности можно отметить, возможность возврата части суммы на строительство и приобретаемый кредит на строительство (так называемые имущественные вычеты) для физических лиц, то есть индивидуальных застройщиков, динамику показателей рассмотрим в таблице 14.

Таблица 14 – Возмещено расходов на строительство по Копейскому городскому округу,

в млн.руб.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Возмещено расходов на строительство	21,8	22,7	24,5	4,13	7,93
Возмещено расходов по уплате процента по кредитам на строительство	20,9	21,9	23,1	4,78	5,48

Источник: по данным Администрации КГО

В отчетном периоде происходит рост суммы, что обусловлено ростом численности населения, которые стали использовать данную возможность по возврату денежных средств затраченных на строительство.

Что касается налоговых поступлений от использования государственного и муниципального имущества, а так же за пользование землями городского округа (таблица 15).

Таблица 15 - Налоговые поступления от использования государственного и муниципального имущества, а так же за пользование землями городского округа,

в млн.руб.

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Земельный налог, млн.руб.	102,98	112,14	198,95	8,89	77,41
Земельный налог с организаций, обладающих земельным участком, расположенным в границах городских округов	91,17	98,24	179,55	7,75	82,77

Окончание таблицы 15

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	Темп прироста, %	
				2016 год	2017 год
Земельный налог с физических лиц, обладающих земельным участком, расположенным в границах городских округов	11,81	13,9	19,39	17,70	39,50
Доходы, получаемые в виде арендной за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества	86,05	79,48	68,67	-7,64	-13,60
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	63,22	58,31	48,67	-7,77	-16,53
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земли после разграничения государственной собственности на землю, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	0,83	0,27	0,39	-67,47	44,44
Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего государственную (муниципальную) казну (за исключением земельных участков)	21,99	20,89	19,6	-5,00	-6,18
Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности	2,44	8,38	7,68	243,44	-8,35
Доходы от реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	19,01	27,39	22,05	44,08	-19,50
Доходы от продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности	8,63	20,77	17,96	140,67	-13,53

Источник: по данным Администрации КГО

В отчетном периоде наблюдается рост налоговых поступлений по земельному налогу, а так же доходов от аренды за земли после разграничения собственности, что может быть обусловлено ростом использования земельных участков на территории городского округа.

Рассмотрим динамику субсидий, субвенций и других межбюджетных трансфертов (таблица 16).

Основу субсидии составляют выплаты социальной направленности, связанные с оплатой жилищно-коммунальных услуг для социально незащищенных слоев населения (отдельные категории граждан), помимо этого есть субсидирование на приобретение жилья, что так же осуществляется для отдельных категорий

граждан. Что касается сумм субсидирования, то в основном они находятся на одном уровне на протяжении периода исследования.

Таблица 16 - Субсидий, субвенций и другие межбюджетные трансферты в рамках градостроительной политики Копейского городского округа,

в млн.руб.

Субвенции и иные межбюджетные трансферты из областного бюджета	2015 год	2016 год	2017 год
На проведение землеустроительных работ по описанию местоположения границ населенных пунктов Челябинской области			0,01
Обеспечение предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений	49,403	27,9	39,75
Оплата жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан	91,785	103,11	116,8
Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	68,406	82,99	78,8
Обеспечение мер социальной поддержки ветеранов труда и труженников тыла (ежемесячная денежная выплата, компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг,)	99,8	101,2	109,8
Обеспечение мер социальной поддержки реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий (ежемесячная денежная выплата, компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг)	26,7	26,3	25,4
Ежемесячная денежная выплата на оплату жилья и коммунальных услуг многодетной семье	7,6	8,4	9,5
Реализация переданных государственных полномочий по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	5,9	6,06	0,1
Обеспечение дополнительных мер социальной поддержки отдельных категорий граждан в Челябинской области (компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,2	6,4	5,6
Предоставление адресной субсидии гражданам в связи с ростом платы за коммунальные услуги	0,01	0,01	0,01
Предоставление соцвыплат работникам бюджетной сферы на приобретение жилья		0,8	0
Оказание поддержки молодым семьям для улучшения жилищных условий	0,736	3,3	0
Субсидии бюджетам на переселение граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) жилищного фонда с высоким уровнем износа (более 70%)	194,3	199,7	122,94
Субсидии бюджетам на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды			51,52
Субсидии бюджетам на строительство, модернизацию, ремонт и содержание автомобильных дорог общего пользования, в том числе дорог в поселениях		14,52	
Субсидии бюджетам на бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства государственной собственности (объекты капитального строительства собственности муниципальных образований)	104,49		

Источник: по данным Администрации КГО

Рассмотрим основные программы муниципального образования связанные с развитием градостроительного комплекса (таблица 17).

Таблица 17 - Основные программы связанные с развитием градостроительного комплекса в Копейском городском округе,

в млн.руб.

Название программы	2015 год	2016 год	2017 год
Муниципальная программа "Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан России в Копейском городском округе "		16,7	24
Муниципальная программа "Развитие жилищно-коммунального хозяйства Копейского городского округа"		47,7	42,2
Муниципальная программа "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Копейском городском округе"		0,5	0,7
Муниципальная программа "Разграничение государственной собственности на землю в Копейском городском округе Челябинской области"		0,1	0,5
Муниципальная программа "Содержание территориальных единиц (скверов) с особым статусом культурно-административного центра КГО Челябинской области"		15,2	15
Муниципальная программа " Разработка (корректировка) генерального плана, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории Копейского городского округа"		0,09	1
Муниципальная программа "Обеспечение беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к жилым и общественным зданиям, объектам социальной и транспортной инфраструктуры на территории ГО"		0,01	
Муниципальная программа "Обеспечение выполнения функций муниципального заказчика по вопросам городского хозяйства"		12	
Государственная программа Челябинской области «Капитальное строительство в Челябинской области на 2014-2017 годы» строительство детского сада на 150 мест ул. Калинина, 15А факт 2015 года с	21,6		
Муниципальная целевая инвестиционная программа «Развитие источников и систем теплоснабжения КГО на 2012-2016 годы»			
на реконструкцию ЦТП (центрально тепловой пункт) «Подозерная» ул. Мира 49 а	0,7		
на строительство подводящих инженерных сетей к блочно-модульной котельной в пос. Октябрьский ул. Гагарина 7а/1	2,2		
на завершение строительства внеплощадочных сетей к 10-этажным жилым домам в микрорайоне Тугайкуль в	52,8		
на строительство детского сада на 150 мест в пос. Горняк ул. Елькина, 2 (возврат федеральный средств)	21,1		
Государственная программа Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014-2020 годы - Подпрограмма «Модернизация объектов	6,7	5,4	3,9

Окончание таблицы 17

Название программы	2015 год	2016 год	2017 год
коммунальной инфраструктуры» на газоснабжение жилых домов			
Итого	105,1	97,7	84,4

Источник: по данным Администрации КГО

Представим секторную диаграмму финансирования, разделив программы на функциональные группы (рисунок 15).

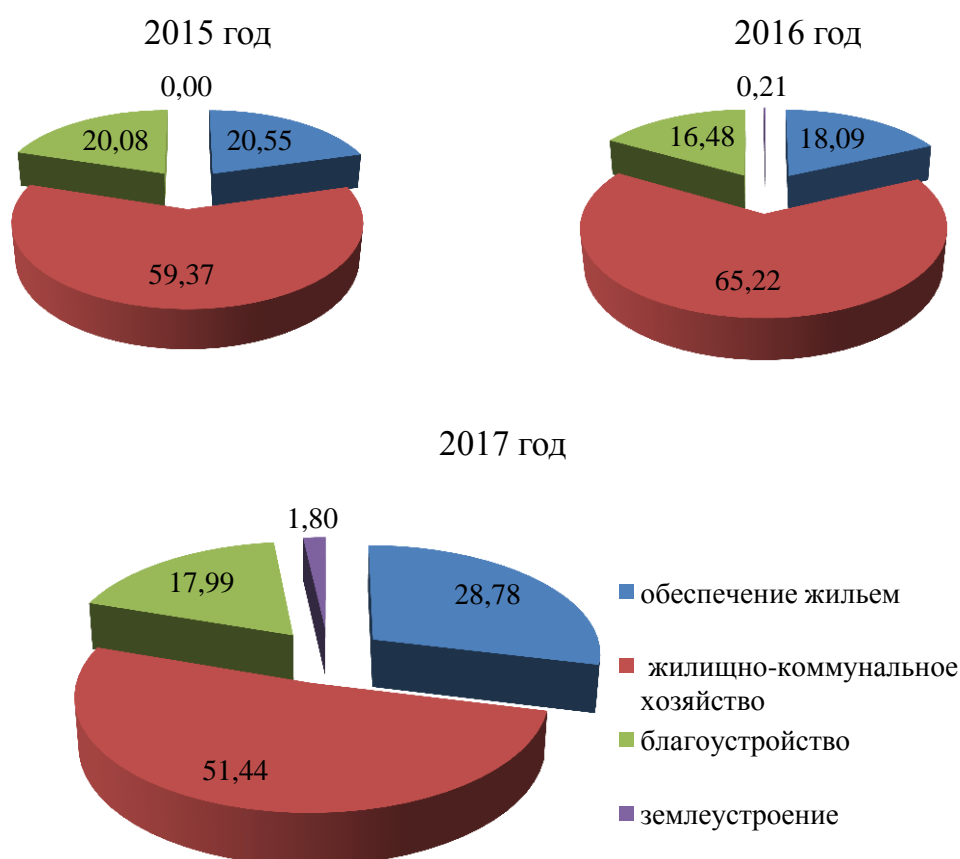


Рисунок 15 - Финансирование программ связанных с развитием градостроительного комплекса в Копейском городском округе (в разбивке по функциональным группам), %

В отчетном периоде происходит снижение финансирования сферы жилищно-коммунального хозяйства, основной рост финансирования по таким направлениям как: обеспечение жильем и благоустройством территории муниципального образования.

Рассчитаем финансирование в расчете на одного жителя по программе развития жилищно-коммунального хозяйства (рисунок 16).

В данной ситуации, можно наблюдать небольшие значения показателя на одного жителя, к тому же происходит снижение данного показателя.

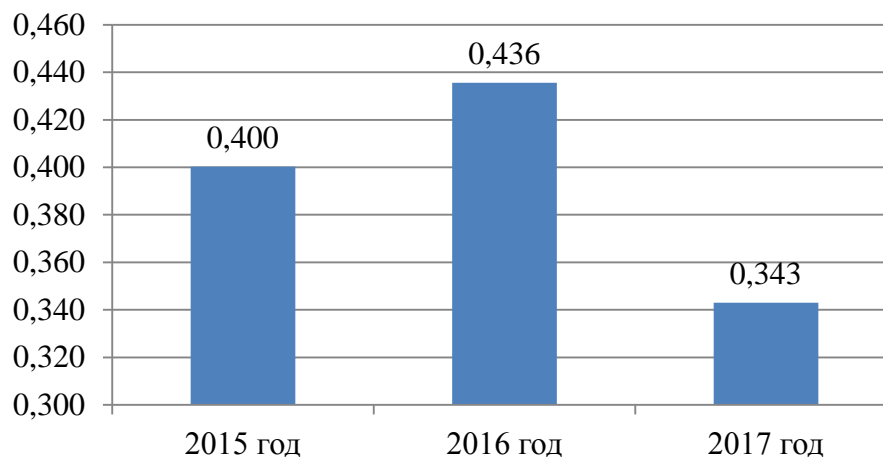


Рисунок 16 - Финансирование в расчете на одного жителя по программе развития жилищно-коммунального хозяйства

В целом можно отметить, что в отчетном периоде наблюдается снижение финансирования муниципальных программ в общем объеме. Достаточно эффективно развивался градостроительный комплекс в 2015 году, когда в новом микрорайоне были построены объекты важного социального назначения и проведено благоустройство территорий. Муниципальные программы, действующие на 2017 год основное направление жилищно-коммунальное хозяйство и благоустройство, но по данным направлениям есть небольшое снижение в финансовой обеспеченности, рост финансовой обеспеченности наблюдается по программе "Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан России в Копейском городском округе".

Вывод по главе.

В целом можно заключить, что происходит развития градостроительного комплекса муниципального образования, об этом свидетельствует наличие различных городских объектов. Основные объекты, имеющие высокую социальную значимость (больницы, школы, детские сады, дополнительное

образование) находятся непосредственно в городе, в поселениях данные объекты минимизированы.

Однако качество и комфортность данных объектов находится на низком уровне. Образовательное и культурное направление достаточно развито, что увеличивает привлекательного муниципального образования..

Говоря о практике реализации инструментов градостроительной политики предприятия, то можно сказать, что реализация правовых инструментов и административных осуществляется в полной мере.

Что касается применения экономических инструментов, то на территории муниципального образования нет каких – либо льготных условий в направлении градостроительства (это в основном строительное направление для граждан), то же можно сказать и о кредитовании и о налогообложении. Основные условия установлены законодательно на федеральном уровне и уровне субъекта.

Субсидирование осуществляется в основном по муниципальным программам в сфере градостроительства.

Можно отметить и то, что на уровне управления отсутствует единая информационная система в области градостроительства города, что затрудняет оценку осуществляемого управления.

3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

3.1 Основные направления по совершенствованию градостроительной политики

Исходя из проведенного анализа, можно обозначить основные проблемные зоны градостроительного комплекса муниципального образования, а так же направления по совершенствованию градостроительной политики (рисунок 17):



Рисунок 17 – Проблемы и основные направления по совершенствованию градостроительной политики

В данной ситуации, можно отметить основные проблемы: качество и комфортность жилищного фонда, а именно значительный износ коммуникаций, до сих пор небольшая часть жилищного фонда (исключая индивидуальные постройки) находится на печном отоплении, без горячего водоснабжения, с водоснабжением вне жилища, последние два пункта присутствуют в черте города (исключая поселки).

Охарактеризуем основные направления по совершенствованию градостроительной политики.

Общественное обсуждение проектов. Привлечение жителей муниципального образования к обсуждению проектов благоустройства, а так же развития градостроительного комплекса, по данному предложению есть два направления:

- Разработка активного мобильного приложения. Будущее городов во многом зависит от электронных сервисов, и именно по данному вопросу можно предложить на уровне муниципального образования такое приложение как "Активный гражданин" (активно используемое в Москве) (рисунок 18).

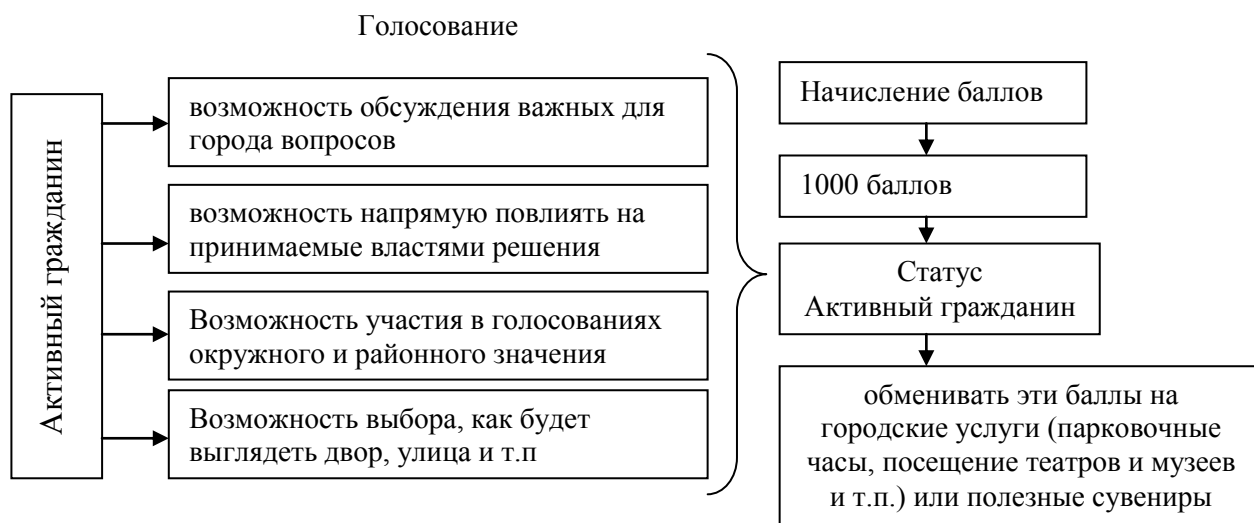


Рисунок 18 - Приложение "Активный гражданин"

Чтобы заработать ещё больше бонусных баллов, необходимо чаще заходить в приложение, приглашать друзей и делиться информацией о пройденных голосованиях в социальных сетях. Такой проект был создан в Москве в 2014 году по инициативе Правительства Москвы, в качестве площадки для проведения открытых голосований, опросов, сборов мнений и/или оценок граждан в

электронной форме. Проект позволяет проводить общегородские и локальные голосования по широкому спектру тем. По количеству активных пользователей и объему вопросов, которые выносятся на решение горожан, проект является уникальным в мире и отмечен несколькими престижными наградами, в том числе Smart Cities Awards-2015. В настоящий момент в проекте (Москва) зарегистрировано более 1 980 000 пользователей, проведено более 2710 голосований и принято более 86 миллионов мнений.

Для решения задачи по обеспечению прозрачности работы проекта есть необходимость реализации ряда инструментов, позволяющих пользователям следить за ходом голосований и контролировать достоверность получаемых результатов. В частности, каждый пользователь, принявший участие в голосовании, может: проверить правильность фиксации и учета, отданного им голоса; в онлайн-режиме отслеживать общую динамику результатов голосования.

- широкое общественное участие так же дает возможность осуществления общественного контроля. В данной ситуации можно говорить о создании общественных комиссий, которые имели бы возможность контроля программ формирования городской среды, согласования отчетов и прием работ (в рамках развития градостроительного комплекса). Работа этих комиссий должна быть открытой: с опубликованием видеозаписи всех дискуссий по поводу конкретных проектов, равно как и повседневной работы комиссии. Такая общественная комиссия должна быть образована при главе муниципального образования, таким образом, складывается необходимость построения соответствующей работы с активистами, общественными организациями и собственниками жилья.

Сайт Управления архитектуры и градостроительства и использование системы ИСОГД, для более качественной работы в рамках управления градостроительным комплексом муниципального образования.

Последствием развития информационных технологий становится накопление больших объемов данных и создание сервисов по аккумулярованию этих данных: порталы открытых данных постепенное улучшение качества сбора

статистических сведений, появление специализированных отраслевых сайтов и информационных систем. Их роль будет постоянно повышаться. В перспективе данные электронных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (к примеру, в Москве уже функционирует, в Московской области создана единая система для региона вместо разрозненных муниципальных) позволят качественно изменить систему планирования, так же снизить уровень бюрократической «волокиты», и многое другое.

В рамках сайта для жителей будет возможность узнать об организации, ее структуре (что дает возможность обратиться в тот отдел какой нужен не отвлекая специалистов других отделов), реквизиты организации (при письменном обращении, или осуществлении оплаты за услуги), а так же телефоны отделов. Так же с помощью сайта есть возможность увидеть осуществляемые услуги управлением архитектуры и градостроительства, возможность распечатать образцы документов для заполнения и распечатки чистых бланков, возможность заказать платные услуги по предоставлению каких-либо сведений.

Преобразование застроенных территорий. Комплексное развитие территорий, которое предполагает реконструкцию застроенных территорий, то есть внесение новых планировочных решений в сложившуюся застройку. Нужно понимать, что новые планировочные решения включают в себя снос капитальных сооружений, хотя такие изменения могут болезненно восприниматься горожанами, они необходимы, так как способны ограничить неэффективное использование земель и разрастание. В данной ситуации, можно говорить о снижении ветхо-аварийного жилищного фонда, так же увеличении комфортности жилищных условий. Ведь при сносе старых строений (которые в основном без горячего водоснабжения и т.п. коммуникаций), строительство многоэтажного здания дает возможность частичного обновления и систем водоснабжения и теплоснабжения, так же благоустройство примыкающих к строениям территорий.

Использование налоговых льгот (налог на имущество, земельный налог) при строительстве инвесторами объектов социального назначения, в рамках развития

и повышения качества и комфорта градостроительного комплекса муниципального образования. В данной ситуации достаточно интересен опыт опять же Московской области. Налоговые льготы повышают инвестиционную привлекательность муниципального образования. Они становятся дополнительным стимулом для частных инвесторов вкладывать собственные средства в развитие и строительство социально значимых объектов.

Так применение налоговых льгот (Московская область) предусматривает уменьшение в 10 раз исчисленной суммы налога на имущество организаций в отношении зданий, предназначенных для медицинской деятельности и введенных в эксплуатацию после 1 января 2013 года. Эта льгота направлена в первую очередь на поддержку инвестиций в строительство современных медицинских центров.

Кроме того, устанавливается льготное налогообложение в отношении земельных участков, на которых строятся или реконструируются стадионы с футбольным полем и трибунами.

Такие же льготы устанавливаются для стадионов, если их строительство завершено после 1 января 2014 года. В отношении этих объектов сумма земельного налога будет уменьшена на 50–80%.

Использование ГЧП (государственно-частного партнерства) при строительстве объектов социального назначения, для увеличения комфортности и качества градостроительного комплекса. Примером может служить Новосибирск. Инвесторам предлагается на выбор несколько схем. Первый вариант – строительство вкладчину несколькими участниками. По такой схеме построен детсад на ул. Котовского в Ленинском районе. Инвесторы – три новосибирских предприятия и мэрия. Другая схема предполагает строительство коммерческого детского сада: инвестор строит объект самостоятельно, устанавливает там повышенный уровень оплаты, часть которой мэрия готова дотировать. На таких условиях построен объект на ул. Гоголя в Центральном районе. Третья схема уже реализована в Первомайском районе, она предусматривает строительство

инвестором детсада за свой счет и передачу его на баланс муниципалитету, который в течение трех лет выкупает здание.

Еще один пример – реконструкция здания по ул. Коммунистической. Медицинский центр «Авиценна» получил по концессии здание бывшего роддома на улице Коммунистической и в счет концессионной платы проводит бесплатные процедуры ЭКО. Соглашение заключено на 20 лет, корпус остается в муниципальной собственности, объем инвестиций – 46 млн. руб. Ранее в этом здании располагался роддом № 1. Здание также является памятником архитектуры, поэтому здесь проводились не только ремонт, но и реставрация.

Благоустройства территории в рамках региональных программ с участием жителей города. В данной ситуации алгоритм действий муниципальных органов власти такой:

- проверка местными органами власти достоверной возможности получения субсидий (финансирования). Оповещение жителей о программе, сбор заявок (от жителей) на благоустройство территорий. Выбор общественной зоны для благоустройства. Составление муниципальной программы и заявки на включение в региональную программу;

- подача заявки, утверждение муниципальной общественной комиссии;

- получение одобрения из региона, проведение общественных обсуждений и уточнение в их ходе муниципальной программы;

- публикация данной программы, утверждение дизайн-проекта;

- публикация видеозаписи слушаний, выбор подрядчиков;

- контроль реализации, отчет;

- подготовка отчета и отправка в регион.

В данной ситуации есть возможность участия в такой программе, единственным моментом является то, что если в муниципалитете проживает меньше 250 000 жителей (КГО относится к такой категории), то есть возможность составить заявку на благоустройство парка (муниципалитеты должны разработать и утвердить с учетом общественной дискуссии дизайн-проект парка и перечень

работ).

Редивелопмент. Это процесс перепрофилирования объекта недвижимости под новое направление. Редевелопмент промышленных территорий, как правило, бывает двух видов: когда существующие здания на промышленной территории не сносятся, а только реконструируются и перепрофилируются; когда производится полный или частичный демонтаж зданий и сооружений на территории промзоны, а на их месте строятся новые объекты недвижимости. В первую очередь необходимо отметить, что процесс редевелопмента промзон значительно сложнее, чем девелопмент неосвоенных территорий. Связано это с тем, что собственнику объекта необходимо определить несколько ключевых моментов: возможность использования существующего объекта (здания или участка) каким-то более эффективным образом; при наличии такой возможности идет выбор направления (торговый центр, офисное здание, спортивный комплекс, рынок, жилая застройка и пр.); выбор необходимых работ (снос или реконструкция). Перед началом процесса редевелопмента необходимо проведение анализа по определению наилучшего варианта использования объекта, а также анализа пригодности существующей конструкции под выбранное направление.

На сегодняшний день осталось множество промышленных предприятий и промзон, которые не могут функционировать как раньше, но при этом занимают очень хорошие с точки зрения местоположения участки, где возможно строительство как коммерческих, так и жилых объектов. В такой ситуации, бесспорно, лучше инвестировать в редевелопмент промышленных территорий, чем в приобретение плохих, но еще не застроенных участков.

Положительные и отрицательные стороны предложенных направлений совершенствования градостроительной политики, относительно применения в Копейском городском округе представлены в таблице 18.

Таблица 18 - Положительные и отрицательные стороны предложенных направлений

Мероприятия	Плюсы	Минусы
Общественное обсуждение проектов в том числе:		
Создание приложения Активный гражданин	Влияние на создание качественных и комфортных условий проживания на стадии выбора. Выбор приоритетных направлений учитывая мнение жителей	Косвенное влияние, высказывание мнения носит субъективный характер и не дает полного решения проблемы
Создание общественной комиссии (общественный контроль)	Влияние на создание качественных и комфортных условий проживания в процессе осуществления действий в рамках градостроительной политики со стороны органов власти	Косвенное влияние, не дает полного решения проблемы
Сайт Управления архитектуры и градостроительства и использование системы ИСОГД	Возможность осуществления оценки управления в рамках градостроительной политики; высокая освещенность проблем градостроительной политики; возможность обновления документационного обеспечения деятельности в рамках градостроительной политики	Косвенное влияние, не дает полного решения проблемы
Преобразование застроенных территорий	Объективное решение проблем. Ограничение неэффективного использования земель; снижение ветхо-аварийного жилищного фонда; увеличении комфортности жилищных условий. Строительство нового здания дает возможность частичного обновления и систем водоснабжения и теплоснабжения, так же благоустройство примыкающих к строениям территорий.	Значительные затраты бюджета
Использование налоговых льгот	Привлечение инвестиций в строительство, улучшение качества и комфортности жилья	Снижение наполняемости бюджета Низкая доступность жилья для населения
Государственно-частное партнерство	Привлечение инвестиций в строительство, улучшение качества и комфортности жилья. Рост доступности жилья. Частичное использование средств бюджета – экономия бюджета. Благоустройство близлежащих территорий. Обновление прилегающих коммунальных сетей	Основной минус для частного инвестора это длительность возварата части расходов на строительство и благоустро
Редивелопмент	улучшение качества и комфортности жилья	Значительные затраты и большие сроки реализации

Источник: составлено автором

На основании исследования, наиболее оптимальным для решения проблем в рамках градостроительной политики можно назвать использование модели ГЧП.

Таким образом, основными направлениями по совершенствованию градостроительной политики можно обозначить: привлечение жителей муниципального образования к обсуждению проектов благоустройства и осуществления застроек в черте города; создание общественных комиссий по контролю над развитием градостроительства в муниципальном образовании; разработка сайта управления архитектуры и градостроительства и использование системы ИСОГД; преобразование застроенных территорий; применения налоговых льгот (налог на имущество, земельный налог) при строительстве инвесторами объектов социального назначения; использования ГЧП при строительстве объектов социального назначения; осуществление реновации.

3.2 Применение ГЧП как условие совершенствования регулирования градостроительного комплекса

В данной ситуации можно предложить использование схемы государственно-частного партнерства в направлении жилищного строительства - «строительство — владение — эксплуатация / управление» (рисунок 19).

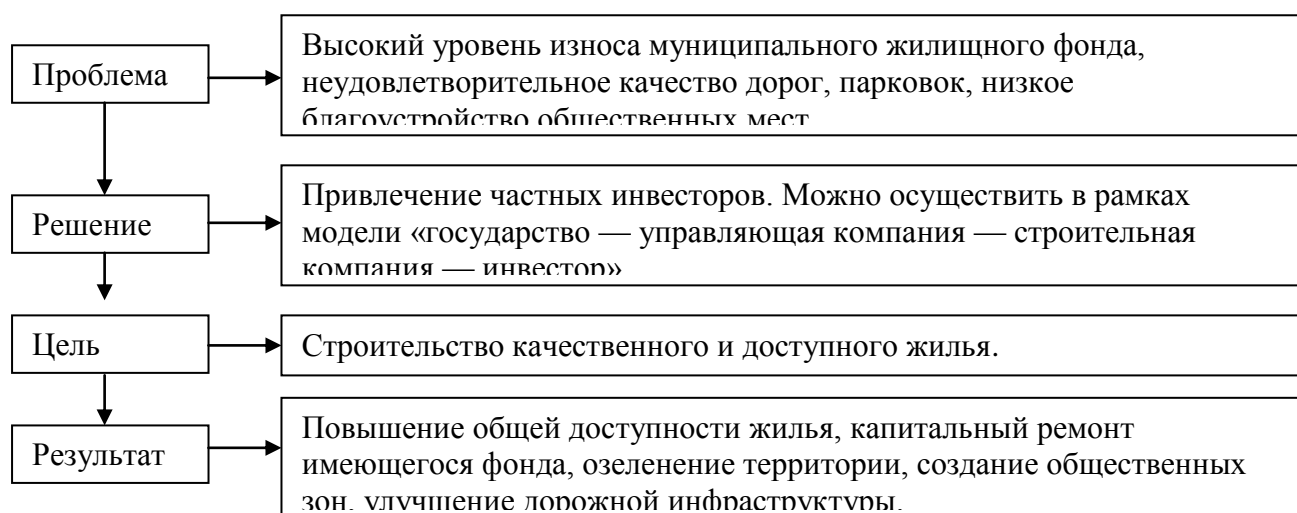


Рисунок 19 – Необходимость использования ГЧП

Проект ГЧП представлен на рисунке 20.

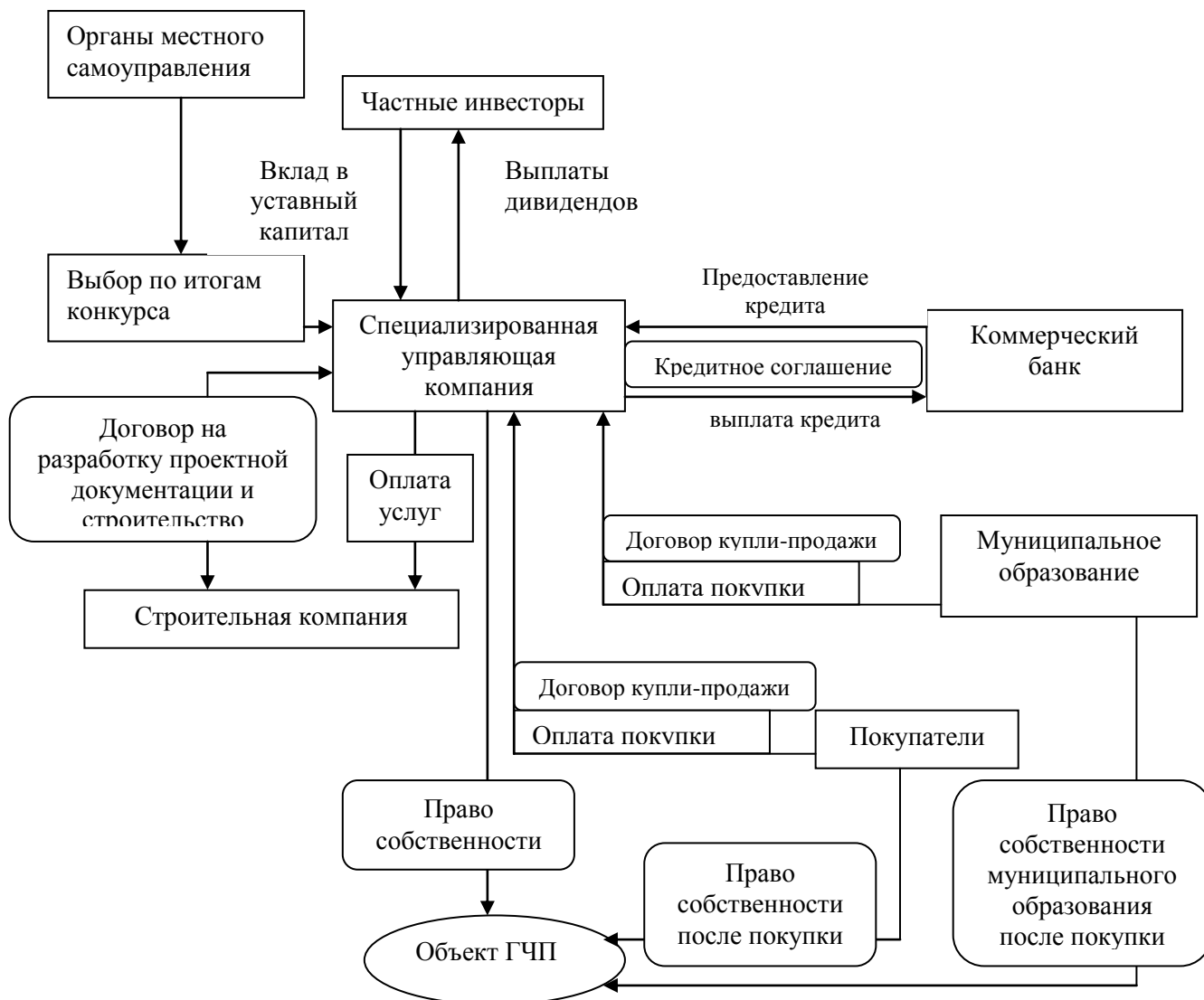


Рисунок 20 – ГЧП в рамках модели «государство — управляющая компания — строительная компания — инвестор»

Условия строительства многоквартирного дома (таблица 19).

Таблица 19 - Условия строительства многоквартирного дома с применением модели ГЧП

Наименование	Условие
Участок под строительство	Снос трех домов, относящихся к категории «ветхо аварийные»
Площадь участка, кв. м.	Общая площадь земельного участка составляет 4560 квадратных метра
Инфраструктура района	вблизи расположены: -дошкольные учреждения №50, 53 -учреждения общего среднего образования №42, 1, 44 -детская поликлиника, дневной стационар при детской поликлинике -магазины; аптеки - транспортная сеть: маршрутки №1, 196; автобус №6 - парковая зона

Источник: составлено автором

Условия проекта строительства представлены в таблице 20.

Таблица 20 – Условия проекта строительства

Наименование	Условие
Собственник земельного участка	земельные участки находятся в государственной собственности
Права застройщика на земельный участок	застройщик обладает правом аренды земельного участка, на котором возводится многоквартирный дом
Собственник объекта	Частный инвестор
Финансирование проекта	100% вложения инвестора.
Особые условия финансирования	Муниципальные власти выступают гарантом по кредиту
Особые условия проекта	Муниципальные власти ответственны за ускорение процесса документального оформления без просрочек
	Муниципальные власти ответственны за расселение домов ветхой застройки на период строительства
Участок под строительство	По утвержденному генеральному плану, данный земельный участок предназначен для строительства многоэтажного жилого дома в 11 этажей (1 этаж магазины) и паркинг-стоянкой на 74 машино/места.
Элементы благоустройства	Проектом будет предусмотрено благоустройство прилегающей территории с устройством проездов и автостоянок с асфальтобетонным покрытием. Покрытие подъездов, площадок и пешеходных тротуаров предусмотрено согласно нормам дорожных одежд.
	Устройство площадок различного назначения для нужд населения
	Освещение прилегающей территории предусмотрено установкой светильников на опорах освещения и на козырьках подъездов
	Для отвода ливневых вод предусмотрено использование ливневой канализации
Основные технические характеристики	Здание будет оборудовано пассажирскими и грузовыми лифтами, мусоропроводом и мусорокамерой
	Жилой дом оборудуется системами хозяйственно-питьевого водопровода, системами хозяйственно-бытовой и ливневой канализации
	Теплоснабжение дома будет осуществляться от магистральных сетей
	выполнение работ по устройству внутренних сетей связи: телефонизации и радиофикации от соответствующих городских сетей, местного телевидения, индивидуальных пожарных извещателей
Площадь квартир	1-комнатных – 41,8 кв.м., 41,5 кв.м. 37,2 кв.м., 36,9 кв.м., 38,95 кв.м., 38,65 кв.м.; 2-комнатных – 66,75 кв.м., 66,45 кв.м., 65,65 кв.м., 65,35 кв.м.; 3-комнатных – 103,5 кв.м., 109,45 кв.м. 109,15 кв.м., 77,65 кв.м., 77,45 кв.м., 76,95 кв.м.
Дополнительные характеристики	размещение в подвале паркинг стоянки и на первом этаже дома торговых помещений

Источник: составлено автором

Этапы строительства представлены на рисунке 21.

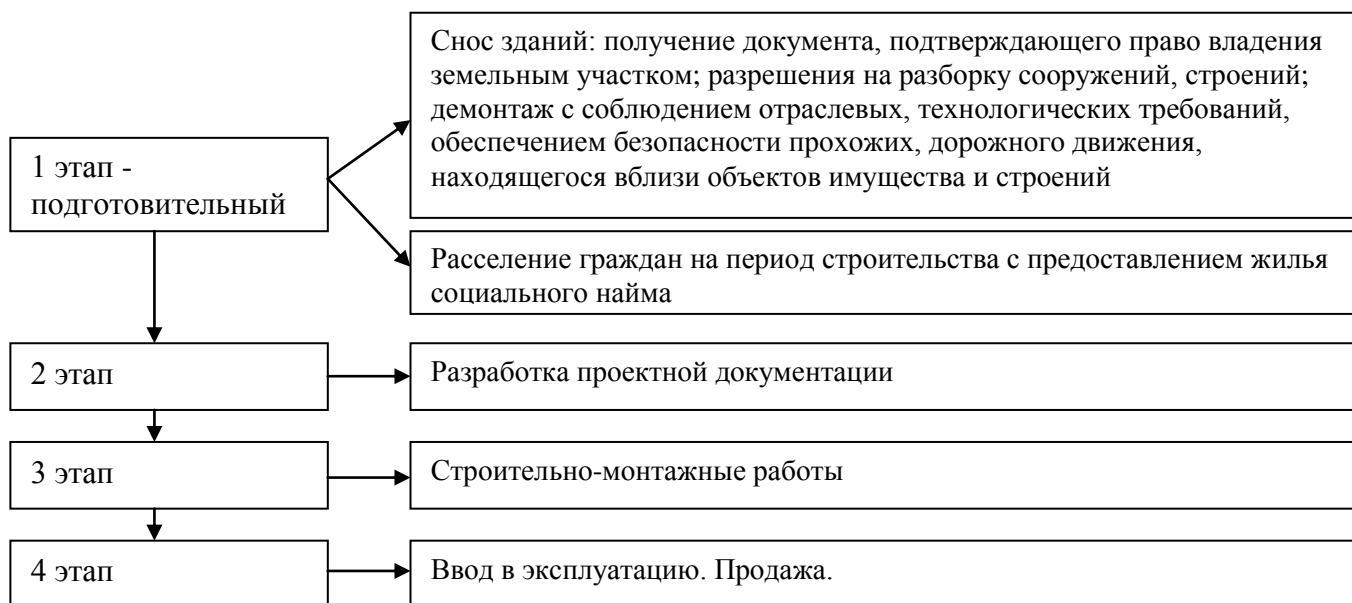


Рисунок 21 - Этапы строительства многоквартирного дома с использованием модели ГЧП

Примерный состав затрат при строительстве жилого многоквартирного дома (МКД), рисунок 22.

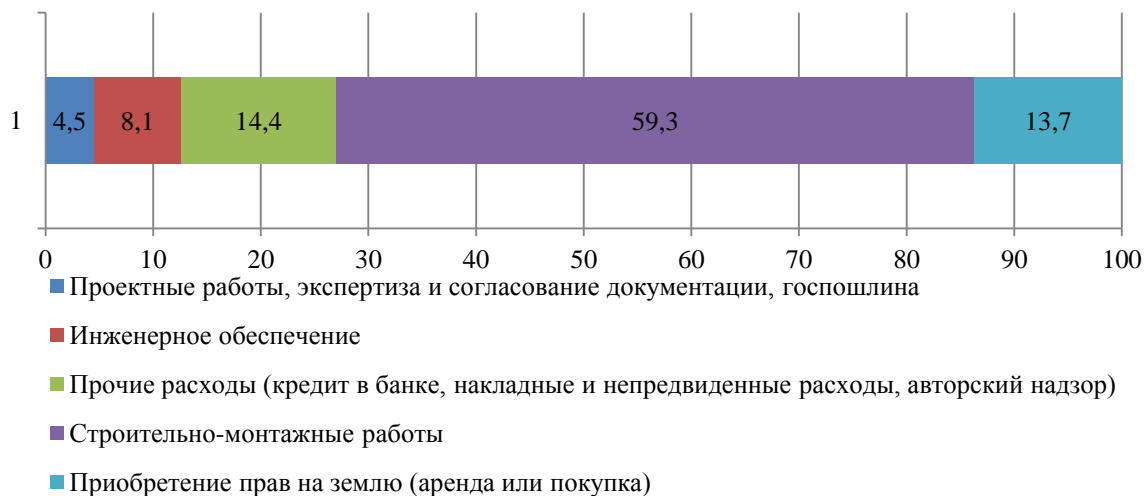


Рисунок 22 - Примерный состав затрат при строительстве жилого многоквартирного дома

Рассмотрим каждый этап и проведем краткий расчет.

Первый этап. Основные работы по сносу зданий, таблица 21.

Таблица 21 – Стоимость сноса зданий

Направление	Сумма, тыс.руб.
Получение заключений и согласование проектной и разрешительной документации на снос и демонтаж здания и фундамента	15

Окончание таблицы 21

Направление	Сумма, тыс.руб.
Получение заключений и согласование проектной и разрешительной документации на снос и демонтаж здания и фундамента	15
Оценка состояния объекта	35
Разработка проекта сноса здания	60
Работы по сносу здания	9600
Итого	9710

Источник: посчитано автором

Основой для получения разрешения на разборку сооружений, строений является документ, подтверждающий право владения земельным участком и находящимися на них построек. Также важно доказать, что они не представляют исторической ценности и опасны для дальнейшей эксплуатации.

Демонтаж производится с соблюдением отраслевых, технологических требований, обеспечением безопасности прохожих, дорожного движения, находящегося вблизи объектов имущества и строений

Расселение домов ветхой застройки на период строительства, данные граждане временно будут считаться категорией граждан нуждающихся в жилплощади, которым будет предоставлено жилье социального найма. Социальный найм жилья представляет собой сделку между гражданином и органом госвласти, в чьем ведении находится государственное/муниципальное жилье. Заключается договор найма, на основании которого у нанимателя возникает право использовать жилплощадь.

Согласно договору гражданин получает: право проживания в жилье; использование всех удобств и предоставляемых услуг.

Оплата жилья социального найма за счет средств нанимателя (физическое лицо).

Получение разрешения на строительство МКД возможно после установления уполномоченным органом соответствия проектной документации градостроительным регламентам, проекту планировки территории и проекту межевания территории.

Второй этап. Разработка проектно-сметной документации (таблица 22).

Таблица 22 - Стоимость разработки проектной и рабочей документации,

в руб.

Стадия проектирования	Проектная документация	Рабочая документация
Раздел 1 "Пояснительная записка"	43 392	-
Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	173 568	227 808
Раздел 3 "Архитектурные решения"	282 048	618 336
Раздел 4 "Конструктивные решения"	303 744	650 880
Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"		
Подраздел 5.1 "Система электроснабжения"	130 176	260 352
Подраздел 5.2 "Система водоснабжения"	65 088	97 632
Подраздел 5.3 "Система водоотведения"	65 088	97 632
Подраздел 5.4 "Отопление вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"	151 872	325 440
Подраздел 5.5 "Сети связи"	108 480	227 808
Подраздел 5.6 "Газоснабжение"	86 784	130 176
Подраздел 5.7 "Технологические решения"	130 176	227 808
Раздел 6 "Проект организации строительства"	65 088	-
Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"	151 872	-
Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"	216 960	65 088
Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов"	43 392	65 088
Раздел 11 "Сметная документация"	151 872	260 352
Раздел 12.1 "Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС"	108 480	-
Раздел 12.2 "Обоснование мероприятий для соблюдения требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций" (Энергоэффективность).	108 480	-
Раздел 12.3 "Проект организации дорожного движения"	65 088	-
Раздел 12.4 "Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объекта"	65 088	-
Раздел 12.5 "Технологический регламент по обращению с отходами строительства"	108 480	-
ИТОГО по стадиям:	2 625 216	3 254 400
Всего:	5 879 616	

Источник: посчитано автором

После разработки проектной документации необходимо получить заключение экспертизы проектной документации.

Прочие расходы (кредит в банке, накладные и непредвиденные расходы,

авторский надзор) составят 5648 тыс.руб. в год

Третий этап. Средняя стоимость строительно-монтажных работ составит 157204,88 тыс.руб. представлена в приложении А.

Расходы частного инвестора, связанные со строительством в рамках модели ГЧП составят (таблица 22):

Таблица 22 – Расходы частного инвестора, связанные со строительством в рамках модели ГЧП,

в тыс.руб.

Наименование	Сумма, тыс.руб.
Подготовка участка к строительству – снос аварийных зданий	9 710
Стоимость разработки проектной и рабочей документации	5 879,6
Прочие расходы (кредит в банке, накладные и непредвиденные расходы, авторский надзор)	5 648
Стоимость строительно-монтажных работ	157 204,88
Стоимость строительства парковки	29700
Совокупные расходы	208 142,48

Источник: посчитано автором

Рассчитаем доход частного инвестора от строительства дома (таблица 23).

Таблица 23 - Доход частного инвестора от строительства дома

Наименование	Сумма/кол-во
Продажа квартир	
1.Площадь этажа, кв.м.	436,85
2.Общая площадь квартир на этаже, кв.м.	404,9
3.Общая площадь квартир во всем доме, кв.м.	6883,3
4.Себестоимость строительства жилого дома, тыс.руб.	157204,88
5.Себестоимость 1 кв.м. жилья и торговых помещений, тыс.руб. (себестоимость (без НДС) 1 кв.м.) (стр.4/стр.3)	$157204,88/6883,3= 22,84$
6.Стоимость исходя из коэффициента рентабельности 20%, тыс.руб.	$22,84*20\%+22,84=27,4$ тыс.руб.
7.Стоимость с учетом НДС, тыс.руб.	$27,4*0,18+27,4=32,33$
8.Ожидаемый доход от продажи квартир, тыс.руб. (стр.7*стр.3)	$32,33*6883,3=222537,1$
Продажа торговых помещений	
9.Торгово-офисные помещения 1 этаж, кв.м.	408
10. Ожидаемый доход от продажи торговых помещений, тыс.руб. (стр.9*стр.7)	$408*32,33=13190,64$
Продажа мест паркинг стоянки	
11. Машиномест , ед.	74
12.Себестоимость паркинг-стоянки на 74 машино/места, тыс.руб.	29700
13.Себестоимость строительства 1 маш./места, тыс.руб. (стр.12/стр.11)	$29700/74=401,35$

Продолжение таблицы 23

Наименование	Сумма/кол-во
14. Стоимость реализации 1 маш./места с учетом коэффициента рентабельности 20%, тыс.руб.	$401,35*0,2+401,35=481,6$
15. Стоимость реализации всего паркинга, тыс.руб. (стр.14*стр.11)	$481,6*74=35638,4$
Доход всего проекта (стр.8+стр.10+стр.15), тыс.руб. $222\ 537,1+13\ 190,64+35\ 638,4=$ $271\ 366,1$	

Источник: посчитано автором

Рыночная стоимость готового жилья в ближайших новостройках составляет около 34,0 тыс.руб. за один квадратный метр продаваемого жилья. Соответственно предлагаемое жилье будет стоить дешевле исходя из стоимости одного квадратного метра.

Эффект от применения модели ГЧП в рамках совершенствования градостроительной политики (таблица 24):

Таблица 24 - Эффект от применения модели ГЧП в рамках совершенствования градостроительной политики

Сторона	Условие	Сумма, тыс.руб.	Примечание
Инвестор	расходы	208 142,45	Полная стоимость проекта по строительству МКД
	доход	271 366,1	
	эффект	$271\ 366,1-208\ 142,45=$ $63\ 223,65$	
Публичная сторона (муниципальное образование)	расходы	58 194	Выкуп квартир у инвестора для 30 переселенных семей по 5819 тыс.руб. в течении 10 лет
		19 398	Выкуп 10 квартир для дальнейшего обеспечения нуждающихся семей (социальный найм) по 3879,6 тыс.руб. в течении 5 лет
	экономия	208 142,45	
	эффект	$208\ 142,45-19\ 398-$ $58\ 194=130\ 550,45$	

Источник: посчитано автором

Расселение 30 семей (в результате сноса старых зданий) $1800\text{м}^2*32,33=58194$ тыс.руб. (за счет муниципального образования в 5 траншей 11638,8 тыс.руб. в год)

На рисунке 23 представлена экономия бюджетных средств.

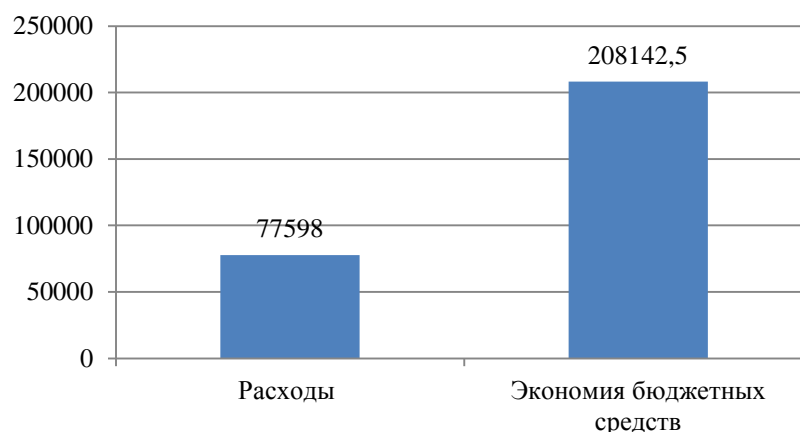


Рисунок 23 – Эффективность проекта для муниципального образования

Рассмотрим основные преимущества ГЧП для партнера со стороны государства:

– при реализации проектов на основе ГЧП, в отличие от бюджетного финансирования, когда все риски реализации несет государство, риски распределяются между представителями бизнеса и государства. Это наиболее выгодно для проектов с большим количеством рисков;

– ГЧП позволяет привлечь частные инвестиции и уменьшить объем необходимых бюджетных средств, а остальные свободные бюджетные средства могут быть направлены на другие нужды;

– имеется возможность выбирать частного партнера, планировать и контролировать результаты его деятельности;

– имеется возможность получить дополнительные налоговые поступления в бюджеты всех уровней государственной и муниципальной власти и увеличить объем валового регионального продукта.

Можно также перечислить преимущества использования механизмов ГЧП для частного партнера:

– имеется возможность получить долгосрочные проекты со стабильным рынком и гарантиями государства по обеспечению минимального уровня рентабельности;

– минимизация рисков давления государства на бизнес частного инвестора, так как партнер со стороны государства преследует определенные цели от сотрудничества с частным партнером, поэтому не в интересах государства создавать какие-либо препятствия деятельности частного инвестора;

– повышение имиджа компании, поскольку популярность компании, с которой решило сотрудничать государство, резко возрастает.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Градостроительный комплекс можно представить в качестве сложного, многоэлементного архитектурно-строительного образования, с разнообразной функциональной специализацией, которое обладает пространственной, эстетической и социальной целостностью. Структур градостроительного комплекса можно представить как совокупность сочетающихся необходимых объектов инфраструктуры (школ, предприятий торговли и бытового обслуживания и многое другое) и жилых домов.

К основным функциям градостроительного комплекса можно отнести: развитие, реконструкция, ремонт систем ЖКХ и территориальной инфраструктуры; инженерную защиту территорий; развитие национальной системы расселения, развитие агломераций, территорий; долгосрочные стратегии пространственной организации регионов и страны; градостроительное регулирование развития городов и поселений; зонирование территорий, обеспечение рационального землепользования и другие.

В качестве управляющего фактора в градостроительном комплексе можно отметить градостроительную политику, последняя представлена комплексным управленческим процессом, осуществляемым с целью обеспечить устойчивое развитие территорий, в основу положено территориальное планирование, зонирование, архитектурно-строительное проектирование и другое.

На современном этапе градостроительная политика претерпела некоторые преобразования трансформировавшись в межотраслевую деятельность, в политику по управлению объектами капитального строительства, а так же работами влияющими на безопасность этих объектов, в политику по формированию благоприятной среды жизнедеятельности. Современный этап развития и процессы глобализации ставят необходимым вопрос непрерывного совершенствования градостроительной политики, учитывая требования времени и происходящие преобразования в различных сферах жизнедеятельности.

Инструменты градостроительной политики можно разделить по трем направлениям: правовые, экономические, административные. Основу всех инструментов составляют нормативно-правовые документы в данной области регулирующие процессы происходящие в градостроительстве в целом.

В ходе исследования был проведен анализ современного состояния градостроительного комплекса на примере муниципального образования Копейский городской округ (КГО).

Основным органом является Управление архитектуры и градостроительства КГО, находящегося в подчинении заместителя главы КГО по имуществу, градостроительству и жилищной политике, а так же непосредственно главы Администрации КГО.

Анализ динамики и эффективности функционирования градостроительного комплекса в муниципальном образовании показал, что происходит развития градостроительного комплекса муниципального образования, об этом свидетельствует наличие различных городских объектов (здравоохранения, образования, культурных, досуговых, промышленных и т.п.). Однако говорить о качестве и комфортности данных объектов не приходится, в данной ситуации можно отметить значительный износ инфраструктурных сооружений – это водоснабжение тепловые сети, канализационные отведения и сети и т.п., так же есть значительный износ в рамках транспортной инфраструктуры. Значительно были сокращены лечебные учреждения, основная их концентрация это город, в поселках, не говоря уже о деревнях таких учреждений нет. Образовательное и культурное направление находятся в удовлетворительном состоянии учитывая качество и комфортность в данном направлении это рост учеников участников олимпиад, рост учреждений дополнительного образования, что касается сферы образования. Что касается сферы культуры и проведения досуга (данные сферы достаточно взаимосвязаны), то происходит рост посещений в данных местах (парки, скверы, кинотеатры и т.п.).

Говоря о практике реализации инструментов градостроительной политики

предприятия, то можно сказать, что реализация правовых инструментов и административных осуществляется в полной мере. На территории муниципального образования нет каких – либо льготных условий налогообложения в направлении градостроительства (это в основном строительное направление для граждан), то же можно сказать и о кредитовании и о налогообложении. Основные условия установлены законодательно на федеральном уровне и уровне субъекта. Субсидирование осуществляется в основном по муниципальным программам в сфере градостроительства.

Отсутствие единой информационной системы в области градостроительства города, делает труднодоступными данные в этой сфере, а так же затрудняет оценку осуществляемого управления.

Основными направлениями по совершенствованию градостроительной политики можно обозначить:

- в рамках системы управления градостроительным комплексом: привлечение жителей муниципального образования к обсуждению проектов благоустройства и осуществления застроек в черте города; создание общественных комиссий по контролю над развитием градостроительства в муниципальном образовании; разработка сайта управления архитектуры и градостроительства и использование системы ИСОГД.

- в рамках развития градостроительного комплекса: преобразование застроенных территорий; возможность применения налоговых льгот (налог на имущество, земельный налог) при строительстве инвесторами объектов социального назначения; возможность использования государственно-частного партнерства при строительстве объектов социального назначения, для увеличения комфортности и качества градостроительного комплекса; возможность благоустройства территории в рамках региональных программ с участием жителей города; осуществление реновации.

Таким образом, основная проблема градостроительного комплекса – высокий уровень износа муниципального жилищного фонда, неудовлетворительное

качество дорог, парковок, низкое благоустройство общественных мест. На решение этих проблем необходимо более 200 млн. инвестиций.

Основным решением проблем в данном направлении привлечение частного инвестора. Проект можно осуществить в рамках модели ГЧП «государство — управляющая компания — строительная компания — инвестор».

В данной ситуации основной эффект заключается в экономии бюджетных средств 208 млн. руб. Расходы муниципального образования в данном направлении составят 77598 тыс.руб. (связаны с выкупом квадратных метров для переселенных семей, а так же приобретением части квартир для социального найма). Так же экономический эффект будет заключаться в снижении уровня износа жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры

Помимо этого социальный эффект будет заключаться в получении более качественных жилищно-коммунальных услуг, в увеличение уровня благоустройства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]: Режим доступа. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения 19.04.2018)

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс]: Режим доступа. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 25.04.2018)

3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) [Электронный ресурс]: Режим доступа. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения 25.04.2018)

4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ // Internet resource: <http://www.kmo.ru/mar/zak.HTM>. (дата обращения 18.04.2018)

5. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 03.07.2016 N 372-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]: Режим доступа. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200753/

6. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа. - <https://giod.consultant.ru/documents/810629?items=1&page=9> (дата обращения 20.04.2018)

7. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N

152-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа. - <http://base.garant.ru/12133150/> (дата обращения 20.04.2018)

8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа. - <http://base.garant.ru/12138267/> (дата обращения 20.04.2018)

9. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа. - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/ (дата обращения 20.04.2018)

10. О поставках продукции для федеральных государственных нужд: Федеральный закон РФ от 13 декабря 1994 года № 60-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа. - <http://base.garant.ru/10103427/>(дата обращения 20.04.2018)

11. Алпацкая, Е.Г. Современные подходы и этапы территориального планирования в муниципальном образовании/ Е.Г. Алпацкая // Вестник Челябинского государственного университета. – 2015. – № 1 (356). – С. 5-7.

12. Вавакин Л.В. О стратегии Российского градостроительства / Л.В. Вавакин // Строительная газета. - 2002. - №16. - С. 8–12.

13. Владимиров В.В. Градостроительство как система научных знаний. Монография / В.В. Владимиров, Т.Ф. Саваренская - М.: УРСС, 1999. – 120 с.

14. Государственное и муниципальное управление: справочник / под ред. Н.И. Глазуновой, Ю.М. Забродина, А.Г. Поршнева. – М.: Магистр, 2012. – 496 с.

15. Градостроительное зонирование. Функциональные и территориальные зоны в генеральных планах поселений [Электронный ресурс]: Режим доступа. - https://www.zemvopros.ru/page_4603.htm (дата обращения 19.04.2018)

16. Градостроительные регламенты и режимы использования территории

[Электронный ресурс]: Режим доступа. - <http://cities-bлаго.ru/shpargalki-po-gradostroitelstvu/106-gradostroitelnye-reglamenty-i-rezhimy.html> (дата обращения 19.04.2018)

17. Ерохов А.В. Управление градостроительным комплексом в Российской Федерации (административно-правовой аспект)/ А.В. Ерохов // Право и образование. – 2007. - № 5. – с. 26-31

18. Иванова, Е.Ю. Роль местных властей в реализации муниципальной градостроительной политики (на примере г. Тамбова)/ Е.Ю. Иванова// В сборнике: Российская экономика: взгляд в будущее Сборник материалов II Международной научно-практической (заочной) конференции. – 2016. – С. 59-68.

19. Изменения в СРО с 01.07.2017 [Электронный ресурс]: Режим доступа. - <https://росразрешение.рф/izmeneniya-v-sro-v-2017-godu/> (дата обращения 19.04.2018)

20. Каримов А.М. Основные принципы градостроительного подхода к развитию крупных городских агломераций в современных экономических условиях / А.М. Каримов // Проблемы градостроительства России. - 1999. - № 2. - С. 69-73.

21. Кичигин, Н.В. актуальные проблемы применения генеральных планов и правил землепользования и застройки/ Н.В. Кичигин// Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 2 (149). – С. 24-33.

22. Климов, Д.В. Градостроительная деятельность как фактор устойчивого развития территорий муниципальных образований / Д.В. Климов// Градостроительство. – 2012. – № 2. – С. 33-35

23. Любовный В.Я. Регулирование градостроительства в изменяющихся условиях развития России / В.Я. Любовный // Архитектура и строительство. – 2016. - №1. – с. 57-63

24. Майн, Е.Р. К вопросу обоснования устойчивого развития муниципалитетов России: Учебник для высших учебных заведений / Е.Р. Майн. – М.: Лотос, 2016. – 317 с.

25. Мигачёв Ю. И. Административное право Российской Федерации / Под ред. Л.Л. Попова, Ю.И. Мигачева, С.В. Тихомирова: Учебник. - М., Высшее образование, 2007. - С. 318.

26. Пелихович Ю.В. Основы градостроительства и планировка населенных мест: курс лекций./ Ю.В. Пелихович – Саврополь: СГАУ, 2016. – с. 28 (134 с.)

27. Пенюгалова, А.В. Анализ и оценка социально-экономического развития муниципального района / А.В. Пенюгалова. – Краснодар: Звезда, 2015. – 554 с.

28. Система добровольной сертификации в строительстве создана на базе подведомственного Минстрою РФ учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» [Электронный ресурс]: Режим доступа. - <https://stroi.mos.ru/news/v-rossii-sozdana-sistiema-dobrovol-noi-siertifikatsii-v-stroitel-stvie> (дата обращения 20.04.2018)

29. Файзуллин И.Э. Градостроительная политика и развитие территорий / И.Э. Файзуллин// Российское предпринимательство. – 2010. - № 7(2). – 112-116

30. Шепелев В.В. Несовершенство понятия «Градостроительная деятельность», закрепленного в градостроительном кодексе Российской Федерации / В.В. Шепелев // Вестник Пермского университета. – 2009. - №1(3). – с. 142-147

31. Широкова, Л.А. Локальная градостроительная политика для территории общественного центра/ Л.А. Широкова// Национальная Ассоциация Ученых. – 2015. – № 9-4 (14). – С. 68-72

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А - Приблизительная стоимость строительно-монтажных работ

Категория	Тип работ	цена за ед., руб.	количество	Сумма, руб.
Котлован	Работа 64 X 13 X 2 м	600	1664 м ³	998 400
Фундамент	Бетон	4200	500 м ³	2100000
	Работа			1500000
Стены	Бетон	3600	4600 м ³	16560000
	Железный каркас	1100	23 000 м ²	25300000
	Работа	1100	23 000 м ²	25300000
	Кирпич + Бетон	15	1120000 шт	16 800 000
	Работа	20	1120000 шт	22400000
Крыша	Материал	120	832 м ²	99 840
	Работа	120	832 м ²	99 840
Лестничные пролеты	Цена с установкой	4800	64 шт	307 200
Двери квартирные	Цена с установкой	6000	192 шт	1152000
Двери балконные	Цена с установкой	3600	224 шт	806 400
Окна квартирные	Цена с установкой	7200	576 шт	4147200
Двери комнатные	Цена с установкой	2400	384 шт	921 600
Двери в с/у	Цена с установкой	1800	384 шт	691 200
Утитаз	Цена с установкой	4200	192 шт	806 400
Раковина	Цена с установкой	3000	192 шт	576 000
Ванная	Цена с установкой	7200	192 шт	1382400
Краны и сифоны	Цена с установкой	3000	192 шт	576 000
Электропечь	Цена с установкой	15000	192 шт	2880000
Электропроводка	Цена с установкой	12000	192 шт	2304000
Линолеум	Цена с установкой	560	11840 м ²	6630400
Проводка 380В	Цена с установкой	3000	192 шт	576 000
Трубопровод	Цена с установкой	6000	192 шт	1152000
Канализация	Цена с установкой	6000	192 шт	1152000
Отопление	Цена с установкой	24000	192 шт	4608000
Штукатурка	Марериалы + Работа	18000	192 шт	3456000
Обои	Цена с установкой	18000	192 шт	3456000
Мусоропровод	2 шт X 48 м	1200	96 м	115 200
Лифт	4 шт	1 800 000	4 шт	7200000
Стяжка коридоров	Цена с установкой	300	1360 м ²	408 000
Покраска стен	Цена с установкой	180	4080 м ²	734 400
Двери входные	2 шт	4200	2 шт	8 400
ИТОГО				157 204 880