

УДК 711.4(045)

В. П. Грахов, доктор экономических наук, профессор, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

Ю. Ф. Ложкин, магистрант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

Я. Нурмырадов, магистрант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНА

Дается понятие «градостроительная деятельность», описаны некоторые ее проблемы и пути их решения.

Ключевые слова: градостроительство, законодательство, территориальное планирование, земельные участки, строительство.

Градостроительная деятельность, или градостроительство, представляет собой деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования, развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений [1].

В настоящее время строительство доступного и комфортного жилья ограничено рядом факторов. К числу таких факторов можно отнести:

1) отсутствие в законодательстве Российской Федерации мер, которые направлены на формирование условий для развития жилья экономического класса [2];

2) процедуры предоставления земельных участков для целей жилищного строительства, применяемые в настоящее время, не ориентированы на снижение рыночной стоимости жилья [2];

3) отсутствие качественной документации территориального планирования и градостроительного зонирования [3]. Качество исполнения этих документов очень низкое. А ведь именно на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории осуществляется строительство. Отсутствие ясного понимания, какой именно объект можно строить на конкретном земельном участке, существенным образом тормозит развитие строительной отрасли [3].

С целью решения указанных проблем разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для развития строительства жилья экономического класса».

Основной идеей законопроекта является закрепление новых механизмов предоставления застройщикам земельных участков для их комплексного освоения или развития уже застроенных территорий

с условием строительства на таких участках жилья экономического класса и реализация такого жилья по фиксированной стоимости, определенной итогами аукциона.

Нормы законопроекта предусматривают два механизма предоставления застройщикам земельных участков для строительства жилья экономического класса:

– в результате заключения между застройщиком и органом местного самоуправления договора о развитии застроенной территории для строительства жилья экономического класса и выполнения ряда условий такого договора (подготовка документации по планировке, предоставление жилых помещений для граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда и др.) [2];

– в результате заключения между застройщиком и органом государственной власти или органом местного самоуправления договора о комплексном освоении земельного участка для строительства жилья экономического класса и выполнения ряда условий такого договора (подготовка документации по планировке территории и др.) [2].

Заключение этих договоров должно осуществляться с победителем аукциона на право заключить соответствующий договор. Земельные участки для строительства жилья экономического класса будут предоставляться лицу, с которым заключен соответствующий договор без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенностью предлагаемых механизмов является новый вид аукциона, победителем которого является лицо, предложившее наиболее низкую цену в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений договоров купли/продажи и договоров участия в долевом строительстве. Предметом аукциона является стоимость 1 кв. м жилья, за которую застройщик обязуется продать построенное жилье экономического класса или заключить договоры участия в долевом строительстве. При этом изначальная цена предмета аукциона (стоимость 1 кв. м жилья) назначается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м жилья, которую определяет Минрегион России для конкретного субъекта РФ на соответствующий квартал.

Поскольку стоимость 1 кв. м жилья, которая устанавливается Минрегионом России, гораздо ниже фактически сформированных рыночных цен на жилье, то конечная продажная стоимость жилья экономического класса, определенная итогами аукциона, будет не только ниже среднерыночных цен на жилье, но и ниже стоимости, установленной Минрегионом России.

Отдельные категории граждан имеют право приобрести жилье экономического класса в приоритетном порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также органами государственной власти и местного самоуправления, которые приобретают такое жилье для предоставления указанным категориям граждан.

Что касается пункта 3, то в г. Ижевск отсутствуют утвержденные проекты планирования по стратегическим площадкам строительства многоэтажных жилых домов, которые предусмотрены в генплане [3]. Такое

состояние возникло из-за отсутствия достаточных средств в бюджете города и недопущения частных застройщиков к разработке проектов планировок территорий. Это является сдерживающим фактором, и выходом из данного положения может служить частно-государственное партнерство в этой области.

Библиографические ссылки

1. URL: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:eavgI71RSS0J:to11.minjust.ru/sites/to11.minjust.ru/files/page/2013/04/obzor_po_gradostroitelnoy_deyatelnosti.doc+&cd=2&hl=ru&ct=clnk&gl=ru
2. URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=456651-5](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=456651-5)
3. Организация и управление градостроительной деятельностью : в 2 ч. / В. П. Грахов [и др.]. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2009. – 215 с.

V. P. Grakhov, Doctor of Economics, Professor, Kalashnikov Izhevsk State Technical University
Yu. F. Lozhkin, Master's Degree Student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University
Ya. Nurmyradov, Master's Degree Student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

Management Problems of a Town-Planning Activity of the Region

In this article the concept of town-planning activity is given, its certain problems and ways of their solution are described.

Key words: town planning, legislation, territorial planning, land plots, construction.

УДК: 332.821

Е. А. Аристова, магистрант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова
И. Б. Иванова, кандидат экономических наук, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Приведена авторская методика оценки государственно-частного партнерства, основанная на системе показателей с позиции каждого участника инвестиционного проекта комплексной малоэтажной застройки.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, инвестиционный проект, инновации, эффективность, результативность.

На сегодняшний день существует немало вариаций взаимоотношений участников инвестиционно-строительного комплекса. Особое место занимает государственно-частное партнерство (далее ГЧП), которое является механизмом вовлечения частного капитала в инвестиционные проекты, ориентированные на достижение социальных целей. При этом предполагается создание модели равноправных участников – государство и бизнес [1]. Данная модель применяется при реализации национального проекта «Доступное жилье – гражданам России». Одним из стратегических направлений нацпроекта является комплексное мало-

этажное жилищное строительство, следовательно, формируется более сложная модель «государство – бизнес – потребитель» [2]. Возникает необходимость в оценке целесообразности, эффективности этого взаимодействия в целом и для каждого участника.

Нами разработана методика оценки результативности государственно-частного партнерства при реализации проекта комплексной малоэтажной жилой застройки. Результативность – это степень достижения поставленных целей. Результативность инвестиционного проекта определяется его социальной и экономической эффективностью. Из этих соображений методика получила свое название.