

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Государственное регулирование градостроительной деятельности» содержит 64 страницы текстового документа, 7 таблиц, 5 рисунков, 2 приложения, 18 использованных источников.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ОБЪЕКТЫ НЕКАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОМЕНДАЦИИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

Цель: разработка предложений и рекомендаций по усовершенствованию государственного регулирования градостроительной деятельности на территории Красноярского края.

Задачи:

- провести анализ жилищного строительства на территории Красноярского края;
- провести анализ строительства промышленных и социально значимых объектов на территории Красноярского края;
- провести анализ деловой активности строительных организаций;
- провести анализ основных проблем и тенденций развития градостроительной деятельности.

В результате проведения анализа была определена структура управления сферой, установлены направления и аспекты градостроительной деятельности, выявлены основные проблемы строительных предприятия и отдельных объектов.

В итоге был разработан ряд рекомендаций и предложений, как малозатратных и быстрореализуемых для органов власти, так и рекомендации, ориентированные на перспективу.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Характеристика и особенности градостроительной деятельности	6
1.1 Градостроительная политика Красноярского края	6
1.2 Нормативно-правовая база градостроительной политики Красноярского края..	11
1.3 Градостроительный опыт в зарубежных странах.....	17
2 Анализ состояния сферы градостроительства в Красноярском крае.....	23
2.1 Жилищное строительство на территории Красноярского края	23
2.2 Анализ строительства промышленных и социально значимых объектов на территории Красноярского края	29
2.3 Анализ деловой активности строительных организаций и выявление проблем в сфере градостроительства.....	34
3 Совершенствование мер государственного регулирования в сфере градостроительства на территории Красноярского края	43
3.1 Реализация комплекса мер по совершенствованию градостроительной деятельности	43
3.2 Модернизация объектов некапитального строительства на территории Красноярского края.....	49
3.3 Регулирование жилищного строительства на территории Красноярского края.....	55
Заключение	61
Список использованных источников	63
ПРИЛОЖЕНИЕ А	66
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	67

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительство является важнейшей сферой деятельности и функционирования городов и других поселений по всему миру, так как данная отрасль позволяет развивать территории. Так с развитием инфраструктуры активно привлекается население, обеспечивая постепенное и планомерное развитие всей территории в целом.

Градостроительство представляет собой особую отрасль застройки территорий, отнесение их частей на различные зоны, в зависимости от функциональной роли территории.

От этой системы деятельности органов государственной власти и муниципалитета зависят многие факторы развития территории, такие как численность населения, постоянно проживающего на территории, а также миграционные потоки из других регионов и стран. Этот фактор представляет собой трудовые ресурсы, поэтому по градостроительным достижениям можно оценить привлекательность территории с точки зрения размещения производственных сил и различных видов экономической деятельности, соответственно и наличие рабочих мест для населения. Также немаловажное значение развития градостроительной инфраструктуры имеют рекреационные зоны территории, что в свою очередь сказывается на туристической привлекательности территории.

Целью данной курсовой работы является изучение и анализ системы градостроительства на уровне субъекта Российской Федерации в Красноярском крае.

Для достижения цели необходимо выполнить следующие задачи:

- 1) определить факторы, отражающие состояние системы градостроительной деятельности;

2) проанализировать механизмы управления в сфере градостроительства;

3) выяснить недостатки и изъяны в системе градостроительства;

4) предложить рекомендации по устранению проблем в изучаемом вопросе.

Выпускная квалификационная работа состоит из содержания, введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

1 Характеристика и особенности градостроительной деятельности

1.1 Градостроительная политика Красноярского края

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет градостроительную деятельность, как деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкция объектов капитального строительства, эксплуатация зданий, сооружений. [2]

В свою очередь, градостроительная политика определяется как целенаправленная деятельность органов власти по формированию благоприятной среды обитания населения исходя из условий исторически сложившегося расселения, перспектив социально-экономического развития общества, национально-этнических и иных местных особенностей.

Государственное управление в градостроительной сфере осуществляется на всех уровнях власти. На федеральном уровне предусмотрено создание нормативно-правовой базы, закрепление основных положений и требований, создание отраслевых органов управления. Главным органом, регулирующим эту сферу на федеральном уровне, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования, градостроительного зонирования, землеустройства), промышленности строительных материалов, ценообразования и сметного нормирования, технического регулирования,

контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

На региональном уровне существует Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края. Региональная градостроительная политика определяет и устанавливает необходимые меры по развитию территории. Разрабатываются региональные государственные программы развития сферы градостроительства, устанавливаются технические особенности на законодательном уровне.

Развитие территорий основывается на градостроительном проектировании, то есть на сбалансированном планировании территории, которое предусматривает равномерное распределение различных функциональных зон, обеспечиваемое Генеральным планом.

В целях развития стратегического плана на всей территории Красноярского края продолжается подготовка проектов планировки и межевания отдельных его территорий. Проекты обеспечат законодательное утверждение красных линий и линий регулирования застройки с учетом перспективной организации внешней транспортной структуры, проездов и озеленения, а также предоставленных для отвода земельных участков под проектирование отдельных объектов социальной инфраструктуры и капитального строительства.

Важным приоритетом политики государства в сфере градостроительства является улучшение качества жизни населения, которое характеризуется увеличением объемов жилищного строительства. Величина производства, технический уровень и эффективность капитального строительства определяют результативность других отраслей и всей экономики в целом.

Политика, проводимая органами исполнительной власти края по жилищному строительству, показывает сохранение положительной динамики ввода жилых помещений в эксплуатацию.

Одна из задач органов власти – обеспечить гражданам возможность приобретения доступного, и в то же время качественного жилья. Городом совместно с Правительством Красноярского края проводятся мероприятия по реализации проект строительства жилья эконом-класса. Жилищное строительство такого образца позволит гражданам, имеющим доходы среднего уровня, иметь собственное качественное жилье по соответствующей стоимости. В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в Красноярске в 2015 году предоставлен земельный участок в микрорайоне «Солонцы-2», а также начато строительство новых жилых домов в микрорайоне «Солнечный».

Для сохранения эффекта прироста объемов вводимого жилья в эксплуатацию и обеспечения комфортного проживания населения на территории края необходимо планомерное осуществление градостроительной политики в части предоставления земельных участков для строительства.

Уровень жизни населения напрямую зависит от условий, которые созданы для непосредственного проживания на территории края. Большое значение имеют региональные и муниципальные программы по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья, что также позволяет решить острую социальную проблему. Кроме этого совместно с отраслевыми органами администрации города и краевыми министерствами проводятся работы по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан – малоимущих и нуждающихся семей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Для граждан, проживающих в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, но не включенных в программы по переселению, на территории города также реализуется

мероприятие по развитию застроенных территорий. Оно позволяет не только сократить долю ветхого и аварийного жилья, и снять социальную напряженность, но и преобразить облик города. Высокая заинтересованность потенциальных инвесторов в участии по развитию застроенных территорий обусловлена имеющейся инженерной инфраструктурой.

Также в градостроительной политике предусмотрены меры по урегулированию вопросов загруженности автомобильных дорог. Увеличение количества автомобильного транспорта обуславливает рост нагрузки на основные городские магистрали. Планируется реализация мероприятий по строительству и реконструкции автомобильных дорог общего пользования местного значения. Это позволит в значительной степени преодолеть инфраструктурные ограничения экономического роста, удовлетворить возрастающий спрос на перевозки автомобильным транспортом. Совместно Правительством Красноярского края и городом Красноярском проводится работа в данном направлении – создаются условия для управления транспортным потоком, повышается пропускная способность автомобильных дорог для увеличения скорости движения транспорта, обеспечивается безопасность пешеходов и автомобилистов.

Главные потребители и пользователи результатов государственных и муниципальных решений – это местные жители. Немало важным показателем эффективности принятия управленческих решений является состояние здоровья населения. Для достижения цели здорового населения реализуются проекты по строительству больниц, медицинских центров, лабораторий и прочих медицинских учреждений.

Также для того чтобы население имело возможность самостоятельно заботиться о своем здоровье градостроительная политика предусматривает строительство спортивных площадок и объектов. Так, на территории Красноярского края, реализуются проекты по обустройству спортивных

сооружений во дворах жилых домов, на территории мест массового активного отдыха. Строятся различные спортивные арены для проведения состязаний и спортивных игр для активного отдыха населения.

В связи с тем, что город Красноярск стал победителем в конкурсе на право проведения Всемирных зимних студенческих игр, одним из пунктов градостроительной политики стала подготовка территории для проведения данного мероприятия в 2019 году. В ходе подготовки планируется реконструкция стадиона «Енисей», планируется строительство спортивной арены и других спортивных сооружений. Также градостроительной политикой предусмотрено возведение общежития для спортсменов, которые намереваются принять участие в играх.

В современных условиях, любая территория является природным ресурсом, обладающим альтернативными возможностями использования, для удовлетворения различных общественных потребностей, и, соответственно, для развития нескольких видов деятельности, которые различаются характером природопользования.

Города являются урбанизированными территориями. В связи с этим население, проживающее на территории, нуждается не только в создании рабочих мест, но и в создании мест отдыха, то есть рекреационных зон.

Для удовлетворения подобной потребности органы местной власти предусматривают облагораживание некоторых частей города парками, скверами, обустройство площадей фонтанами, зелеными насаждениями, скульптурами и памятниками. А также это обустройство природных заповедников, для комфортного посещения рекреационных зон жителями и гостями города. Помимо этого, необходимо обеспечить возможность сохранения природных зон, от воздействия человеческого фактора. Так в городе Красноярске существует природный заповедник «Столбы», который

оснащен различными рода лестницами, для сохранения поверхности почвы, пунктами питания, беседками и прочими сооружениями.

В ходе изучения информации о градостроительной сфере деятельности на территории Красноярского края были обнаружены следующие недостатки: устаревание инфраструктуры, в том числе и транспортной и коммунальной; технические просчеты застройщиков при проектировании и строительстве сооружений; точечная застройка города; высокая стоимость при низком качестве готовой продукции строительной отрасли; а также важной особенностью является ситуация с наличием земельных участков для строительства объектов социальной инфраструктуры, точнее с их отсутствием.

1.2 Нормативно-правовая база градостроительной политики Красноярского края

Как и любая другая сфера деятельности государства, градостроительная деятельность регулируется законами и иными нормативно-правовыми актами.

Наиболее важным правовым документом в сфере градостроительства является Градостроительный Кодекс Российской Федерации. В этом Кодексе содержатся нормы по созданию, ведению, контролю градостроительной деятельности.

Кодекс провозглашает особо важные принципы данной сферы деятельности, такие как: обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования; обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности. Данный принцип позволяет целесообразно использовать

природные, инвестиционные, человеческие ресурсы, для достижения максимального эффекта от деятельности.

Принцип обеспечения доступности для инвалидов объектов социального и иного значения, позволяет, в некоторой мере, оценить деятельность органов власти, по отношению к людям с ограниченными возможностями.

Следующий принцип предполагает осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также документации по планировке территории. Этот принцип обозначает, на какие документы и нормативно-правовые акты стоит опираться при градостроительной деятельности.

Также ГК РФ предусмотрено участие граждан в осуществлении градостроительной деятельности и обеспечении свободы такого участия. То есть граждане могут самостоятельно вести градостроительную деятельность, участвовать в строительстве объектов инфраструктуры, с учетом определенных требований.

Важным аспектом градостроительной деятельности является соблюдение требований технического регламента, охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранение объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий. Осуществление строительства с применением технического регламента имеет два направления: строение и сооружения, в первую очередь, характеризуют безопасность объектов строительства для жизнедеятельности граждан и функционирования самого объекта. Во-вторых, при использовании технического регламента гарантируется качественный результат строительного объекта. Охрана окружающей среды является немаловажным требованием, так как обеспечивает экологическую безопасность граждан, что в свою очередь, позволяет обеспечить экономику здоровыми трудовыми

ресурсами на территории, которая осуществляет градостроительную деятельность. А также данный принцип позволяет соблюсти баланс между развитием территории и сохранением природного ландшафта. [2]

Помимо этого, кодекс предусматривает ответственность органов власти и органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности граждан, а также несение ответственности за нарушение градостроительного законодательства, и возмещение вреда в полном объеме.

Градостроительный Кодекс разграничивает полномочия органов власти в сфере градостроительной деятельности по уровням государственной власти в Российской Федерации: федеральный уровень, уровень субъектов РФ и муниципальный уровень.

Красноярский край осуществляет деятельность на уровне субъекта Российской Федерации. Согласно кодексу, к полномочиям органов исполнительной власти субъекта РФ в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов РФ;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) осуществление регионального государственного строительного надзора;
- 5) согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов, проектов правил землепользования и застройки;
- 6) осуществление мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений,

городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов.

Следующим нормативно-правовым актом, регулирующим сферу градостроительства, является Федеральный Закон от 17 ноября 1995 г. №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». В его положениях описывается процесс строительства от разработки архитектурного проекта и получения разрешения на строительство до момента непосредственного строительства. Также согласно этому закону в процессе планирования и разработки строительства, осуществляется архитектурно-планировочное задание. Это комплекс мер и требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на определенном земельном участке, с учетом экологических, экономических, технических и других условий его проектирования.

Архитектурно-планировочное задание должно содержать положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные требования к архитектурному объекту, требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона вечной мерзлоты и другие), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Закон содержит такие положения, как полномочия органов архитектуры и строительства в области архитектуры, которые разграничивают деятельность по трем уровням власти. Согласно ФЗ №169 органы местного самоуправления могут быть наделены полномочиями по регулированию архитектурной деятельности. Контроль за реализацией указанных полномочий осуществляют уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по

координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации. [7]

Также в законе содержатся положения об административной и имущественной ответственности за нарушение данного федерального закона.

Так как нормативно-правовая база на региональном уровне была перечислена выше, далее перейдем к нормативно-правовой базе органов местного самоуправления, которая регламентирует градостроительную деятельность на территории края.

В Федеральном Законе от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в статье 16 подпункте 26 закреплены положения о вопросах местного значения, касаемо разрешения вопросов в градостроительной сфере деятельности городских округов, а также полномочия органов местного самоуправления. Статья закрепляет за органами местного самоуправления утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки, утверждение на основе подготовленных генеральных планов документации по планировке территории, выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, резервирование земель и изъятие земельных участков для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля и в определенных случаях осмотр зданий, выявление нарушений, выдача рекомендаций об устранении обнаруженных нарушений. [8]

Генеральный план, разрабатываемый отдельно для каждого муниципального образования на территории Красноярского края, играет также немаловажную роль в регулировании сферы градостроительства. Генеральный план представляет собой основной правовой

градостроительный документ по развитию города, определяющий условия создания и формирования среды, обеспечивающей жизнедеятельность граждан в Красноярском крае.

Генеральный план предусматривает устойчивое развитие города на основе взаимосвязей экологических и экономических приоритетов и сравнения площадок жилищного строительства; определяет основные направления развития города, охрану окружающей среды, функциональное использование территории, строительное зонирование, благоустройство, создание необходимых транспортных связей и инженерной инфраструктуры.

Например, текущий Генеральный план города Красноярска разработан в 2013-2014 гг., в период до 2033 года. Был утвержден решением Красноярского городского совета от 13 марта 2015 года № 7-107.

Документ предусматривает развитие территории относительно населения, застройки территорий, в частности города, промышленности, планировочной структуре и объемно-пространственной композиции, озеленению, основных магистралей и транспортных узлов, а также внешних видов транспорта. Генеральный план является стратегическим градостроительным документом, который в интересах населения в долгосрочной перспективе определяет хозяйственное развитие территории. Основная цель данного документа – обеспечить устойчивое развитие городского пространства, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Безусловно, в этой связи неразрывно сплетены важнейшие вопросы строительства, архитектуры, экономики, промышленности, социума, экологии и культуры. [1]

Также основным документом градостроительной деятельности в муниципальных образованиях является решения о правилах землепользования и застройки территории. Например, в городе Красноярске правила были закреплены решением Красноярского городского Совета депутатов от 7.07.2015 года № В-122 «О правилах землепользования и

застройки города Красноярска». Кроме того, решением Красноярского городского Совета депутатов от 20.12.2016 года №16-197, были внесены изменения в правила землепользования и застройки г. Красноярска.

Данный документ содержит в себе полномочия органов городского самоуправления, органов администрации и других органов, осуществляющих деятельность в области землепользования и застройки. Права граждан, границы территориальных зон, градостроительный регламент, требования к возведению различного рода сооружений, зонирование территорий. [10]

1.3 Градостроительный опыт в зарубежных странах

В современном мире в каждой стране существуют свои особенности строительства и развития городов и других территорий. Для сравнения с российской системой градостроительства было выбрано центрально и восточноазиатское государство – Китай.

В настоящее время в современном Китае существует достаточно большая проблема, которая носит территориальный характер: относительно небольшая площадь государства. К тому же, Китай обладает очень большой численностью населения, которая испытывает трудности с размещением и проживанием на территории страны, и к тому же, постоянно растет.

Китайские градостроительные проекты, в целях экономии пространства, застраивают территорию города очень высокими многоэтажными зданиями. Здесь уже давно не используют строительство малоэтажных зданий. Самые невысокие здания – это здания этажностью в 10-15 надземных этажей и 2-3 подземных. Также стоит отметить, что в современных китайских городах не используются технологии застройки кирпичной кладки и стеновых панелей, как это делается в системе российского градостроительства. Здания здесь строятся из монолитного-армированного каркаса, в целях экономии финансовых средств и времени на

строительство. Также строительство в этом государстве является действенным методом борьбы с безработицей, так как в этой сфере занята большая часть мужского населения.

В градостроительной системе Китая существует еще одна современная тенденция – единовременное строительство нескольких зданий, которые составляют единый архитектурный комплекс, чаще всего, занимающий весь квартал города.

Архитектура Китая в большинстве своем представляет в традиционном стиле. Однако строения, относящиеся к развлекательной и деловой инфраструктуре, возводятся по европейским стандартам. [14]

Еще одной страной для сравнения является Канада. В свое время такие крупные населенные города как Торонто, Ванкувер, Монреаль и Галифакс строились как пригородные районы. Однако сегодня они представляют собой самостоятельные населенные пункты.

Развитие канадских городов связано с несколькими особенностями и процессами. Один из них – это технологический. После того, как в Северной Америке появились первые автомобили, многие города стали экономически обособленными друг от друга, что привело к рассредоточению населения по территории и их деятельности. Следующая особенность – климатическая, которая связана с розой ветров в этой стране. Так как ветры дуют весьма хаотично на территории государства, то и тип застройки жилых домов имеет присущий хаотичный характер. Прежде всего, такой подход обоснован на экономии затрат, идущих на обогрев зданий. Другой процесс, определяющий особенности градостроительства Канады – экономический. По мере того, как города переходили от развитой сферы промышленности к развитию сферы услуг, изменялся и архитектурный облик городов. В связи с тем, что здания и сооружения, относящиеся к сфере промышленного производства, не использовались по назначению, и попросту занимали полезную площадь

города, было принято решение на месте фабрик и заводов строить офисные здания и крупные бизнес-центры.

Транспортные объекты – проспекты и улицы, трассы и линии общественного транспорта имеют решающее значение для функционирования современного города и часто занимают 25-30% городских земель. Немного больший процент городских земель отведен под жилую застройку. Остаток отдан под предприятия промышленности и офисные здания. Большинство канадских городов склонно к расширению, которое происходит по мере того, как населенный пункт охватывает и вбирает в себя все больше и больше прилегающих земель, используемых для коммерческих и жилых целей.

Ванкувер – крупнейший город в Канаде, расположен на побережье. Все участки вдоль берега принадлежат государству, и их приватизация является невозможной. В относительной близости от моря стоят 40-этажные здания, которые были возведены достаточно давно. При проектировании еще более высоких домов, учитывают интересы жителей ранее возведенных зданий. Например, новые объекты не должны закрывать им вид на море. Дело в том, что в городе имели место несколько судебных процессов по поводу прав на вид из окна, поэтому теперь данный нюанс учитывают заранее.

Застройка Ванкувера многоэтажными домами интенсивно развивается. Современный Ванкувер лидирует по количеству небоскребов в Канаде. За счет этого в нем достаточно высокая плотность населения. Согласно принятой концепции строительства, компании стараются не размещать все возможные объекты в одном строении: так, для школ возводят только отдельные здания. Парковки в основном располагают под землей. А также в городах благоустраивают множество садов и парков, детских площадок, торговые центры и базары. Городские власти следят за тем, чтобы все системы жизнеобеспечения нормально функционировали, несмотря на постоянный рост численности жителей.

Для того чтобы в Канаде начать строительство многоэтажных зданий, нужно составить экономическую модель населенного пункта, проанализировать риски, просчитать прибыль. В некоторых городах жилые многоэтажные дома строятся не для местных жителей, а для офисных служащих, которые приезжают на работу из других крупных городов страны.

Основным конструктивным строительным материалом для малоэтажного и многоэтажного строительства являются доски из древесины хвойных пород. Это явилось результатом многих лет конкуренции производителей, практики первых поселенцев и отвечает требованиям рынка. Как строительный материал дерево показало своё превосходство – долговечностью, удобством и простотой применения, многообразием архитектурного использования, огромными запасами, как в США, так и в Канаде.

В современной Канаде используется градостроительный подход, который введен еще в конце 1980-х годов. Он основывается на взаимосвязи между естественной и искусственной средой. Теперь и обычные люди, и политики обсуждают состояние городской экологии и осуществляют планирование застройки с использованием новых, инновационных способов. Устойчивое развитие городов осуществляется медленно, но очевидно, что экология города как градостроительного наследия будет основным и важным вопросом в ближайшие десятилетия. [18]

Градостроительство в Германии наиболее интенсивно происходило на рубеже XIX-XX веков. Города в Германии, как и во всей Европе в этот период развивались особенно быстро, в связи с развитием промышленности. Так как массы людей устремлялись из сельской местности к местам промышленного производства, где требовалась рабочая сила, возникла необходимость развивать города. В связи с этим, быстро строились железные дороги, что приводило к появлению новых промышленных городов, которые

возникали в железнодорожных, каменноугольных и других районах добывающей и обрабатывающей промышленности.

Следующим толчком развития стали новые технологические достижения, а также появление транспорта. Техническая революция в градостроительстве началась в конце XIX века. В этот период осуществляется огромное по масштабам инженерное переустройство городов. Строятся железнодорожные узлы и станции, через города прокладываются железнодорожные линии. По берегам моря, судоходных рек строятся портовые сооружения и мосты. В связи с развитием транспорта, появлением автомобилей расширяются и спрямляются улицы. Реализуются проекты реконструкции планировочной структуры городов. Уплотняется застройка городских территорий, застраиваются новые. В центрах и на примыкающих к ним площадках возводятся многоэтажные здания.

В это время в Германии большое распространение получили многоэтажные «арендные казармы», кварталы которых образовывали глубокие двory, и огромная часть населения города вынуждена была жить в квартирах, выходящих окнами в мрачные каменные колодцы. Интенсивная застройка территорий была выгодна владельцам земельных участков, которые в таких случаях соглашались бесплатно отдавать землю под застройку улиц. Интересы владельцев поддерживали крупные банки, финансировавшие жилищное строительство.

Критика подобных, применявшихся типов жилой застройки, в Германии привела к появлению важного направления в градостроительстве: прежде всего социальные, экономические и организационные аспекты жилищного строительства.

На сегодняшний день, в Германии активно развивается жилищное строительство, так как с недавних пор в стране резко увеличилась численность населения, за счет прибытия в страну мигрантов с Ближнего

Востока. Инвестиции в строительство потребуются, несмотря на то, что на данный момент в сельских районах Германии пустуют 1,7 млн. домов, обладатели которых переехали из деревень в города из-за работы. Ожидаемый спрос на недвижимость позволит сделать эти дома востребованными, что приведет к оживлению экономики за пределами развитых городов. Из-за возросшего спроса некоторые строители переключились на постройку быстровозводимых домов из песчаника и гипсокартона.

В современной Германии обычно не предусмотрено строительство многоэтажных зданий, в среднем это дома высотой 4-6 этажей. Однако офисные и деловые центры могут быть высотой до 20 этажей. Кольцевые дороги вокруг городов в Германии встречаются редко. Граждане, благодаря развитой инфраструктуре, часто могут жить в центре города. Поэтому иногда новые дома появляются на месте снесённых старых строений или при наличии свободной земли. Однако не везде: например, в Мюнхене существует дефицит и дороговизна земельных участков, которые вынуждают вести массовую застройку на окраине или за чертой города. Кроме непосредственно ведущих к дому подъездов и дорожек застройщики редко предусматривают в проекте жилого дома подземный гараж. В остальном обычно нет необходимости, ведь в непосредственной близости к центру застройки, как правило, имеются все необходимые объекты социальной инфраструктуры. В некоторых городах Германии подземный паркинг с обязательным местом под каждую квартиру, нормы по тепло- и шумоизоляции здания и другие нормы, являются обязательными при получении разрешения на строительство многоквартирного дома. [4]

Таким образом, сфера градостроительства является крайне важной сферой деятельности государства. В любой стране необходимо учитывать специфику, особенности и проблемы, существующие на территории, в целях эффективного управления государством на всех уровнях власти.

2 Анализ состояния сферы градостроительства в Красноярском крае

2.1 Жилищное строительство на территории Красноярского края

Жилищное строительство в градостроительной сфере занимает основную долю, так как это является социально значимой функцией государства. Обеспечение населения жильем является немаловажным приоритетом государственной политики, как региона, так и страны в целом. Об этом твердит и глава государства: Указом президента от 07.05.2012г. №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» обозначены основные цели и результаты, которых необходимо достичь на всей территории страны.

В этом документе намечено строительство жилья экономического класса и объектов инфраструктуры на вовлеченных в экономический оборот земельных участках, примыкающих к крупным городам, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках, предоставленных государственным организациям.

Также создана федеральная государственная программа «Жилье для российской семьи» на основании постановления Правительства РФ от 15.04.2014г. №323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Однако Счетная палата РФ решила провести анализ данных по показателям участников программы и пришла к выводу о том, что программа «Жилье для российской семьи» представляет собой «декларацию о намерениях», так как она не обеспечивается эффективными мероприятиями. И в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г.

программа «Жилье для российской семьи» была исключена из Госпрограммы. [3]

Тем не менее, на территории Красноярского края реализуется эта программа, так как у края запланированы бюджетные средства на расходы в рамках программы. Например, в городе Красноярске строится 10 микрорайон с жильем экономического класса в северной части города «Солонцы-2». Также подобные микрорайоны строятся в г. Железногорске и г. Минусинске. Строительство осуществляется в период с 2014 года по 2017 год. Основная идея заключается в том, что стоимость жилья не должна превышать 35 тысяч рублей за 1 кв. метр.

Статистическая информация о жилищном строительстве в Красноярском крае содержится в таблице 1.

Таблица 1 – Жилищное строительство в Красноярском крае

	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	987,9	1047,1	1076,8	1134,0	1200,6	1311,1
к предыдущему году, %	114,8	106,0	102,8	105,3	105,9	109,2
Ввод в действие общей площади жилых домов населением, тыс. кв. метров	235,8	238,2	266,7	323,1	470,4	461,4
к предыдущему году, %	80,2	101,0	112,0	121,1	145,6	98,1
в общем объеме введенного жилья, %	23,9	22,8	24,8	28,5	39,2	35,2

Согласно статистическим данным таблицы 1, ввод в действие общей площади с каждым годом увеличивается. Такая динамика может обозначать на потребность населения в увеличении домов, так как численность населения постепенно увеличивается. Однако с 2015 года снижается количество введенных в эксплуатацию жилых домов, построенных населением. Одним из факторов такого явления могут стать экономические

факторы, например, увеличение стоимости строительных материалов. Но по сравнению с 2010 годом в 2015 году увеличилось число домов, введенных населением. Это можно объяснить желанием жителей региона поселиться в собственных домах, чтобы осуществить желание самостоятельно обеспечивать дом необходимыми коммуникациями и не зависеть от общегородских сетей. Также возможной причиной может послужить экологическая обстановка города, к примеру, в 2010 году от жителей региона поступало меньшее количество жалоб на «грязный» воздух и на частые режимы неблагоприятных метеорологических условий.

В городах жители обычно проживают в многоквартирных домах. Квартиры в жилых домах имеют различное количество комнат, а также разные размеры по площади. Исходя из площади квартиры и числу комнат в ней, определяется совокупная стоимость жилого помещения.

Данные по строительству квартир в Красноярском крае приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Число построенных квартир и их средний размер в Красноярском крае

	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Число квартир всего, тыс. единиц	15,1	16,1	16,8	17,2	20,6
Средний размер квартир, кв. метров общей площади	69,3	66,9	67,3	70,0	63,6
Число квартир (без квартир в общежитиях), тыс. единиц	15,0	15,5	16,3	16,9	20,4
из них по числу комнат, в процентах от общего ввода:					
Однокомнатные	39,2	43,3	43,8	49,2	48,5
Двухкомнатные	32,3	30,9	32,4	29,7	26,7
Трехкомнатные	21,7	18,2	17,3	16,6	16,8
четырёхкомнатные и более	6,8	7,7	6,5	4,5	7,9

Как мы можем наблюдать, исходя из данных таблицы 2, число квартир постепенно увеличивается, однако средний размер построенных квартир в 2015 году значительно сократился. Возможно, такое явление связано с тем, что было построено большее число не только многоквартирных домов с

большой площадью квартир, но также общежития и дома с комнатами небольших размеров под сдачу в аренду.

Что касается количества однокомнатных квартир, так в течение нескольких лет спрос на них не падает, в силу меньшей стоимости, по сравнению с квартирами с большим количеством комнат, поэтому их строительство продолжает расти. Спрос на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры снижается, так как обычно люди считают, что лучше потесниться в однокомнатной квартире, либо взять квартиру с большим числом комнат, рассматривая увеличение состава семьи в перспективе, чтобы в дальнейшем не покупать квартиры по нарастающему увеличению комнат. Помимо затрат на покупку нового жилья и оформление соответствующей документации, осуществляются затраты по переезду из одного жилого помещения в другое.

Жилищное строительство активно ведется на территории Красноярского края не только в городской местности, но также и в сельской.

В таблице 3 показана динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в городской и сельской местности в период с 2011 год по 2015 год.

Таблица 3 – Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности Красноярского края

Годы	В городской местности			В сельской местности		
	Всего, тыс. кв. м.	В том числе населением, тыс. кв. м.	Процент домов, введенных населением, %	Всего, тыс. кв. м.	В том числе населением, тыс. кв. м.	Процент домов, введенных населением, %
2011	916,2	130,9	14,29	130,9	107,3	81,98
2012	915,0	143,7	15,70	161,8	123,0	76,02
2013	970,6	178,9	18,43	163,4	144,2	88,24
2014	945,0	237,7	25,15	255,6	232,6	91,0
2015	1056,4	222,0	21,01	254,7	239,4	94,0

Данные этой таблицы подтверждают, что строительство жилых домов на протяжении нескольких лет не перестает снижаться в любой местности. Это означает, что люди с каждым годом более нуждаются в улучшении жилищных условий, так как в регионе достаточно большой процент износа коммунальных сетей и жилых зданий в целом, а также имеется некоторое количество аварийного и ветхого жилья, которое становится непригодным для проживания. Также многие строительные компании занимаются строительством многоквартирных домов в целях увеличения прибыли, ориентируясь на спрос на новое жилье, что, собственно, и является основной целью их деятельности. К тому же, строительные компании строят жилые дома «впрок», так как привлекательные земельные участки достанутся иной строительной компании.

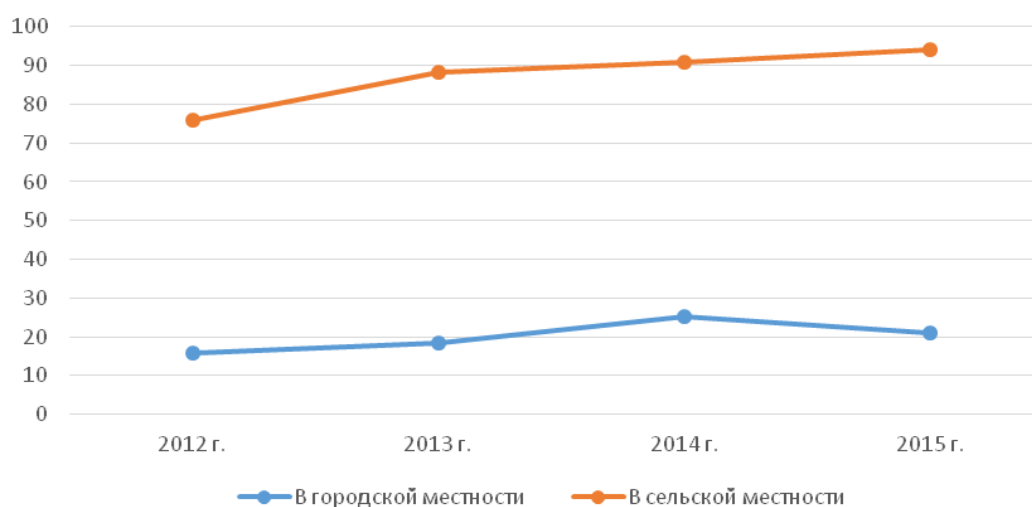


Рисунок 1 – Ввод в действие жилых домов населением, выраженный в процентах

В таблице, а также на рисунке 1, можно заметить динамику к увеличению строительства домов населением, так как многие городские жители Красноярского края предпочитают переехать из города и «тесной» квартиры в просторный загородный дом, построенный собственноручно, и жить на «свежем» воздухе.

Стоит также отметить, что в городской местности преобладает возведение домов специализированными строительными организациями, в то время как в сельской местности, чаще всего дома возводят собственными силами. Об этом свидетельствует увеличение доли введения домов населением. Помимо всего прочего, в сельской местности доля строительства домов строительными организациями, деятельность которых ведется на основании договоров с органами местного самоуправления, стремительно сокращается. А вот самостоятельное строительство домов жителями, занимает почти 95%. Это можно объяснить тем, что возможно сокращается финансирование территорий на постройку домов, а финансы перераспределяются на строительство объектов социально-культурного назначения. Да и к тому же, увеличивается спрос на собственное жилье на земельных участках, для того, чтобы обеспечить свое домохозяйство необходимыми продуктами самостоятельно.

В таблице 4 приведена информация о состоянии аварийного жилищного фонда в Красноярском крае.

Таблица 4 – Показатели состояния аварийного жилищного фонда в Красноярском крае

Показатель	2015г.
Общая площадь жилых помещений в аварийных многоквартирных домах, в жилых домах блокированной застройки, в специализированном жилищном фонде, тыс. кв. м.	455,52
Число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течение отчетного года, тыс. чел.	4,66
Общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда, тыс. кв. м. жилплощади	68,12
Уровень износа коммунальной инфраструктуры, %	61,1

Как уже было сказано выше об износе коммунальных сетей, он действительно занимает значительную долю – более 50%, согласно таблице 4. Это означает, что коммунальная инфраструктура нуждается в модернизации и обновлении коммунальных сетей. По данным таблицы можно сделать вывод о том, что в Красноярском крае остался относительно небольшой жилищный фонд аварийного жилья, исходя из того, что ежегодно осуществляется работа по уменьшению фонда аварийного жилья. То есть здания, признанные аварийными и ветхими, постепенно сносятся, а земельные участки могут быть использованы под строительство многоквартирных домов либо на иные нужды.

Таким образом, жилищное строительство в Красноярском крае активно развивается благодаря постоянному увеличению численности населения, его потребностям в обеспечении комфортным и доступным жильем, а также освобождению территории от аварийных и ветхих сооружений, для того чтобы дорогостоящие и перспективные земельные участки можно было использовать наиболее эффективно.

2.2 Анализ строительства промышленных и социально значимых объектов на территории Красноярского края

Помимо строительства жилых домов в градостроительную сферу включены различные объекты социальной инфраструктуры, производственные помещения, торговые площади и сооружения, различные офисные здания и другие. Все эти объекты играют важную роль в социально-экономическом развитии территории. Новые предприятия означают создание новых рабочих мест. Привлеченных трудовых ресурсов необходимо удержать на рабочем месте и обеспечить им возможность комфортного существования, поэтому для них строятся жилые здания, территории обеспечиваются образовательными учреждениями и учреждениями

здравоохранения, торговыми точками, пунктами общественного питания и т.п. Именно таким образом появляются новые города, и постепенно развиваясь, разрастаются.

Градостроительные предприятия осуществляют свою деятельность в любых направлениях, в рамках имеющихся компетенций.

Строительными организациями в Красноярском крае, согласно данным таблицы 5, было построено и введено в действие зданий различного характера за 2014 и 2015 годы около 10 тысяч. Об этом можно судить по данным таблицы 5. По данным таблицы 6 за январь-сентябрь 2016 года зданий в действие было введено меньше в 2 раза, по сравнению с 2014 годом, и по сравнению с 2015 годом. Однако общий объем построенных зданий держится практически на одном уровне. Возможно дело в том, что в последние годы стали строить здания как можно большей этажности, так как земельный ресурс исчерпаем и невозполним, а имеющийся в собственности земельный участок необходимо использовать наиболее эффективно.

Таблица 5 – Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Красноярском крае

	Число зданий, единиц		Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м.		Общая площадь зданий, тыс. кв. м.	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Введено в действие зданий	4964	4949	8635,3	10995,9	2041,2	2315,8
в том числе:						
жилого назначения	4391	4381	5939,7	6470,7	1536,2	1655,3
нежилого назначения	573	568	2695,7	4525,1	505,1	660,5
из них:						
Промышленные	45	46	553,4	1670,3	78,0	91,9
сельскохозяйственные	16	25	63,7	341,4	15,5	60,7
Коммерческие	196	167	688,3	753,7	129,5	166,3
Учебные	14	34	318,0	568,5	68,2	116,0

Окончание таблицы 5

	Число зданий, единиц		Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м.		Общая площадь зданий, тыс. кв. м.	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
системы здравоохранения	13	5	24,8	93,5	7,5	22,4
Другие	254	264	926,3	1028,8	177,6	187,3

По данным таблицы 5 общий строительный объем зданий, введенных в действие в 2015 году, увеличился по сравнению с 2014 годом. Как уже было сказано выше, это может быть связано с увеличением этажности либо увеличением строений по площади.

Что касается зданий промышленного назначения, так по числу единиц разница всего в 1 единицу, а вот по строительному объему в 2015 году по сравнению с 2014 годом произошло увеличение практически в два раза.

Строительство сооружений сельскохозяйственного назначения в 2015 году было увеличено. Прежде всего это связано с политической обстановкой и вводом продуктового эмбарго в 2014 году. Вследствие чего, ввоз импортных продуктов был ограничен на территории Российской Федерации. Поэтому возникла необходимость в обеспечении Красноярского края определенным набором продуктов, взамен импортных, чтобы удовлетворить спрос населения.

Строительство коммерческих зданий уменьшается, это связано с падением спроса на здания и помещения коммерческого характера, что связано, в свою очередь, с кризисным положением на территории, опять же из-за политической обстановки.

Строительство зданий административного назначения и объектов сферы здравоохранения имеют тенденцию к сокращению.

В 2015 году по сравнению с 2014 годом новых образовательных учреждений открылось почти вдвое больше, в связи со строительством школ, интернатов и других учреждений на территории малых городов и сельских поселений.

Данные, за 2016 год по вводу в эксплуатацию зданий по отраслям в Красноярском крае, представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Ввод в действие зданий по видам в январе-сентябре 2016 года в Красноярском крае

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м.	Общая площадь зданий, тыс. кв. м.
Введено в действие Зданий	2645	9807,2	1642,4
в том числе:			
жилого назначения	2209	4128,3	1059,2
нежилого назначения	436	5678,9	583,2
в том числе:			
промышленные	71	3613,3	211,1
сельскохозяйственные	18	236,8	42,9
коммерческие	114	718,5	110,9
административные	32	109,1	25,2
Учебные	10	210,9	50,1
здравоохранения	1	0,2	0,1
Другие	190	790,2	142,9

Как уже было отмечено ранее, в Красноярском крае в 2016 году было построено сооружений в 2 раза меньше, чем в 2015 году.

Однако в 2016 году было построено больше зданий промышленного назначения, чем в предыдущие годы. Эти строения относят к постройкам крупных промышленных предприятий на территории Красноярского края, таких как «Норильский Никель», «Полнос Золото», «Ванкор», «РУСАЛ» и т.п. К примеру, предприятие «РУСАЛ» сочло нецелесообразным закупку машиностроительной продукции в европейских странах по ряду причин, основной из которых – стоимость продукции. Поэтому было принято решение производить такой вид продукции самостоятельно, для чего и требовались новые здания промышленного характера.

В 2016 году было введено в эксплуатацию только одно новое медицинское учреждение – Краевой онкологический диспансер. Его строительство было начато еще в 2012 году, и стройка велась в три очереди. Строительство было завершено в этом году, и учреждение было введено в действие.

На графике, представленном на рисунке 2, можно визуализировать данные таблиц 5 и 6.

К зданиям и сооружениям, попавшим в категорию «другие» можно отнести объекты коммунальной инфраструктуры, спортивные объекты, культурные достопримечательности и прочее.

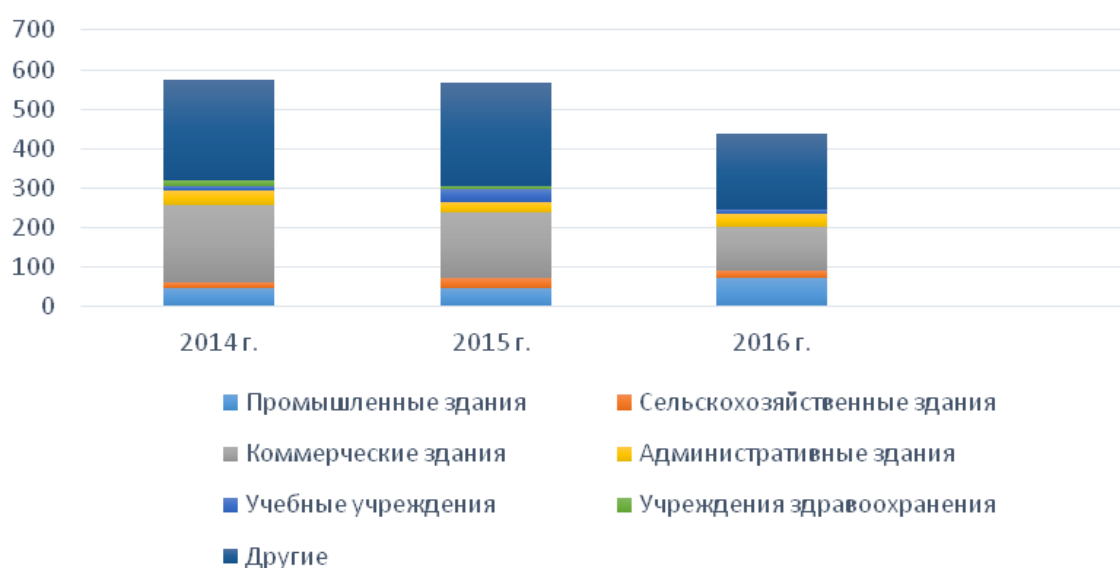


Рисунок 2 – Строительство зданий по сферам деятельности в Красноярском крае

Таким образом, на территории Красноярского края преобладает жилищное строительство, в тоже время немаловажное значение имеют и строения иного характера, для развития территории и ее нормального функционирования.

Строительная отрасль – это сложная и быстроразвивающаяся система. Особенности данной отрасли проявляются в высокой капиталоемкости и материалоемкости, длительности производственного цикла, зависимости от внешней среды, связи практически со всеми отраслями экономики не только непосредственным участием в их развитии, а также и потреблением их продукции и прочее. Строительная отрасль имеет большое значение для экономики Красноярского края. Градостроительство создает материальную базу для жизнедеятельности общества, служит важной составляющей для развития других отраслей, таких как транспортная инфраструктура, коммунальное обеспечение и т.п.

2.3 Анализ деловой активности строительных организаций и выявление проблем в сфере градостроительства

Состояние строительной отрасли во многом характеризуется активностью деятельности организаций. В связи с этим, актуальной становится оценка их экономического положения, а также факторов, влияющих на ведение производственной деятельности.

Показатели деловой активности строительных организаций представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Показатели деятельности строительных организаций в Красноярском крае

Показатель	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
Использование производственных мощностей, %	9,09	3,49	11,87	2,49	4,75	3,85
Общая оценка экономической ситуации, %	-2,41	4,04	1,07	-2,92	-2,33	-16,54
Оценка конкурентной среды в строительстве, %	22,15	19,5	26,2	14,46	6,37	3,42

Окончание таблицы 7

Показатель	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
Оценка направления деятельности строительных организаций, %	18,54	25,7	25,3	16,87	27,32	41,85
Оценка финансового положения строительных организаций, %	-7,0	-5,0	-2,0	47,0	19,0	13,0
Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций, %	40,0	61,0	38,72	40,17	48,92	61,36

Производственные мощности – это максимально возможный выпуск продукции за определенный период, в данном случае год. Как мы можем наблюдать исходя из данных таблицы 7, использование производственных мощностей задействована не полностью, то есть предприятия работают не эффективно, так как в данный момент существует проблема с приобретением недвижимости. Другими словами, у населения просто нет денег, чтобы позволить купить себе жилье, поэтому практически нет спроса на градостроительную продукцию, именно, поэтому у строительных организаций нет необходимости задействовать производственные мощности в полную силу.

Общая оценка экономической ситуации имеет тенденцию к ухудшению, и после 2012 года показатель имеет отрицательное значение. Нагляднее это представлено на рисунке 3.



Рисунок 3 – Общая оценка экономической ситуации в Красноярском крае, выраженная в процентах

Прежде всего это связано с политической обстановкой в стране, международными отношениями России и других стран, что повлекло за собой изменения в стоимости доллара, что влияет на стоимость сырья и строительных материалов, а также строительно-монтажных работ. В свою очередь, увеличение стоимости расходных материалов и работ увеличивают конечную стоимость строительной продукции. Рост процентов по займам и ипотечному кредитованию, также не улучшают экономическую ситуацию, так как это свидетельствует о недостатке финансовых средств у населения, а значит и банкам необходимо увеличивать свои финансовые активы. Помимо этого, важным аспектом в оценке экономической ситуации играют санкции против России. Все эти и другие факторы влияют на себестоимость сырья и материалов, необходимых для строительной деятельности.

По данным оценки конкурентной среды можно сделать вывод о том, что конкурентная среда для строительных организаций Красноярского края уменьшилась по истечению нескольких лет. В кризисный период количество фирм, занимающихся строительной деятельностью, уменьшилось почти на 19%. Сокращения происходят на том же фоне ухудшения общей экономической ситуации. То есть количество предприятий, осуществляющих строительство жилых и нежилых сооружений, уменьшилось, соответственно

уменьшилась и конкуренция в этой сфере, поэтому качество результатов работы строительных организаций постепенно ухудшается, так как на рынке недвижимости объекты аналоги не обладают наилучшим качеством, в силу ряда причин.

Оценка направления деятельности организаций – это то, на что ориентирована их деятельность. Строительные организации могут заниматься исключительно разработкой и строительством жилых комплексов или отдельно стоящих домов. Другие организации могут быть ориентированы на выполнение любых подрядных строительных работ, в том числе и выполнение заказов от представителей власти, т.е. предоставление строительных услуг, а в роли заказчика будут выступать органы местного самоуправления, либо иные органы, обладающие соответствующей компетенцией.

Согласно данным таблицы 7 оценка направления деятельности имеет тенденцию к увеличению. Это свидетельствует о том, что большинство строительных организаций, которые остались действующими на рынке, стали ориентированы не на одно направление деятельности, а на несколько. Так, например, строительная компания УСК «Сибиряк», ранее занимавшаяся преимущественно жилищным строительством, выиграла право на строительство главного съезда с четвертого моста в городе Красноярске, и другие социально значимые объекты инфраструктуры.

Оценка производственной деятельности предприятия – это оценка сферы деятельности, в рамках которой осуществляется выпуск товара. Однако в эту сферу также относят оплату нового производственного оборудования, сырья и материалов и прочее. За счет этих процессов обеспечивается непрерывная производственная деятельность, что оказывает прямое влияние на прибыль строительной организации.

По данным таблицы 7 наиболее низкая оценка производственной деятельности была в 2012 году и составляла -22%. Такие показатели свидетельствуют о том, что во многих строительных предприятиях Красноярского края существовала нехватка руководящих специалистов, которые смогли бы эффективно вести производственную деятельность в кризисный период с 2008 года по 2012 год. Также фактором такой низкой оценки может служить опустошение оборотных фондов строительных предприятий, в которые включены финансовые средства организации, а также готовая продукция. Подобная же оценка была дана и в 2015 году, когда также действовал кризисный период.

Устойчивое финансовое положение предприятия является одним из условий осуществления эффективной деятельности. Финансовая самостоятельность организации зависит от наличия у нее средств для существования и развития предприятия.

Оценка финансового положения в период с 2010 года по 2012 год носит отрицательный характер. Этот период, как уже было сказано, относится к кризисному. То есть строительные организации имели незначительное финансовое обеспечение, в силу некоторых факторов. В период после 2012 года оценка финансового положения изменилась в противоположную сторону. Обеспеченность финансовыми ресурсами строительных организаций приходится на 2013 год и составляет практически 50%. Такой резкий оценочный скачек характеризуется тем, что в связи с изданием майских указов Президента Российской Федерации были выделены финансовые средства на строительство социально значимых объектов инфраструктуры.

Наглядно данные таблиц можно оценить на рисунке 4.



Рисунок 4 – Оценка финансового положения строительных организаций в Красноярском крае, выраженная в процентах

Согласно данным таблицы 7 на 2015 год приходится наибольшее значение факторов, которые ограничивают производственную деятельность строительных организаций. Ведение хозяйственной деятельности зависит от многих факторов, как внутренних, так и внешних.

Рисунок 5 содержит классификацию и оценку факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций.



Рисунок 5 – Распределение организаций в Красноярском крае по оценке факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций, выраженное в процентах

Неплатежеспособность заказчиков является наиболее значимым фактором. Происходить такое явление может по ряду причин, например, если заказчика признают банкротом, или у заказчика возникнут иные обстоятельства.

Недостаток финансирования строительных организаций также является фактором, ограничивающим производственную деятельность. Выделение финансовых средств на определенный проект происходит на прогнозных основаниях, на деле же во время строительных работ может быть стоимость каких-либо работ или материалов, что в совокупности увеличит суммарную стоимость проекта в целом, и для того чтобы закончить проект в установленные сроки необходимо выделение дополнительных ассигнований. Предприятие уже не получит дополнительных денежных средств, так как они не предусмотрены бюджетом.

Высокая стоимость строительных материалов является одним из наиболее важных факторов, так как непосредственно они участвуют в создании объектов недвижимости.

К значимым внешним факторам, ограничивающим производственную деятельность строительных организаций, относят уровень налогообложения. В Красноярском крае строительные организации уплачивают в бюджеты федерального, регионального и местного уровней такие налоги как НДС, налог на прибыль, единый социальный налог, налог на имущество, также уплачивается транспортный и земельный налоги.

Еще одним из факторов является высокий процент коммерческого кредита. Спрос на продукцию строительных предприятий не столь велик, поэтому и прибыль не максимальна, в связи с этим предприятия стараются получить как можно более высокую прибыль, чтобы в дальнейшем осуществлять производственную деятельность без привлечения заемных средств.

Недостаток заказов означает недостаточный спрос на производственную продукцию строительных организаций, для того чтобы наиболее эффективно использовать производственные мощности.

Следующим важным фактором, ограничивающим деятельность строительных фирм, является конкурентная среда. Как уже было рассмотрено ранее, конкуренция среди строительных предприятий уменьшается, от чего страдает качество готовой продукции на рынке недвижимости.

Погодные условия оказывают немаловажное влияние на процесс строительства. Так как в определенные времена года изделия и строительные материалы по-разному реагируют на температурные режимы, необходимо соблюдать специальную технологию во избежание разрушения структуры материала. Также различные метеорологические условия негативно сказываются на результатах работы и на сроках их выполнения. Например, затяжные проливные дожди могут подмыть основания фундамента и стать угрозой разрушения всего строения.

Также немаловажным фактором является недостаток квалифицированных рабочих. Преимущественно на стройках заняты граждане из стран ближнего зарубежья, которые не имеют строительного образования. В связи с этим, происходит непонимание задач, которые необходимо выполнить, из-за чего увеличиваются сроки выполнения строительных работ, к тому же могут быть израсходованы материалы, которые предназначены для других целей. Русские не желают работать строителями, так как при напряженной работе и загруженности, заработная плата не соответствует их ожиданиям. К тому же, работа строителем не считается престижной.

Таким образом, деловая активность строительных организаций зависит от множества разнообразных факторов, которые могут изменять

деятельность организаций как в положительную сторону, улучшая прибыльность и работоспособность организации, так и негативно сказываться на деятельности организации.

3 Совершенствование мер государственного регулирования в сфере градостроительства на территории Красноярского края

3.1 Реализация комплекса мер по совершенствованию градостроительной деятельности

Градостроительная деятельность – это деятельность, постоянно требующая усовершенствования, как в целях безопасности, так и в целях наиболее рационального использования необходимых ресурсов, для создания объектов капитального и иного строительства. Для того чтобы совершенствовать градостроительную деятельность, необходимо сделать акцент на проблемах и спорных вопросах в сфере. Во 2 главе были выявлены факторы, ограничивающие строительную деятельность в Красноярском крае: неплатежеспособность заказчиков, недостаток финансирования, высокая стоимость сырья и материалов, уровень налогообложения, высокий процент коммерческого кредита, недостаток заказов на работы, конкуренция, погодные условия и недостаток квалифицированных рабочих. Среди таких факторов наибольшее значение имеет фактор, отражающий неплатежеспособность заказчиков строительных организаций.

Под неплатежеспособностью организации или лица понимается состояние, когда лицо или организация не имеет возможности расплатиться по долговым обязательствам. То есть складывается ситуация, когда у строительной организации не хватает финансовых средств на осуществление деятельности по строительству заказанного объекта, а значит, фактические работы по строительству приостанавливаются или же прекращаются совсем.

Следствием неплатежеспособности заказчика, которым могут являться как физические, так и юридические лица, может быть несколько факторов. Среди них выделяют рост величины обязательств, то есть увеличение долгов, а также снижение или недостаточный рост прибыли.

В последнее время актуальной стала проблема банкротства физических и юридических лиц. Федеральный закон 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» вступил в законную силу 26.10.2006 года. Последние изменения и дополнения к этому закону вступили в силу с 01.01.2017 года. Согласно этому федеральному закону, банкротство – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Некоторые лица, соблюдая установленные законом нормы и правила, целенаправленно объявляют себя банкротами, для того чтобы не расплачиваться по долговым обязательствам. В частности, такая тактика реализуется и в сфере строительства. В связи с таким явлением, строительные организации не имеют достаточного финансирования на дальнейшую реализацию проектов.

Таким образом, факторы неплатежеспособности заказчиков и недостатка финансирования между собой коррелируют.

В условиях массовой неплатежеспособности российских хозяйствующих субъектов особое значение приобретают меры по предотвращению кризисных ситуаций, а также мероприятия, направленные на восстановление платежеспособности предприятия и стабилизацию его финансового состояния.

Для того чтобы непредвиденные ситуации были менее затратными, строительные организации вступают в, так называемые, СРО – саморегулируемые организации, в соответствии с федеральным законом от 1.12.2007 г. №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил. [11]

Саморегулируемые организации формируют компенсационный фонд. Согласно положениям закона, эта организация призвана обеспечить имущественную ответственность участников СРО перед третьими лицами. Также фонд выступает основой стабильной работы саморегулируемых организаций. Деятельность фонда основывается на коллективных обязательствах его участников: финансовым наполнением фонда занимаются все субъекты, имеющие желание вступить в СРО, таким образом, фонд формируется за счет их взносов. Средства компенсационного фонда могут быть потрачены на выплату материального ущерба третьим лицам. То есть при ситуации, когда заказчик становится неплатежеспособным, средства из компенсационного фонда СРО их не покроют.

Кроме того, строительные организации страхуют свою деятельность в страховых компаниях. На основании договора гражданской ответственности, страховые выплаты положены в случаях причинению ущерба жизни и здоровью работника строительной фирмы, гибель или повреждение имущества организации или третьих лиц. Однако в пакет страховых услуг не входят случаи, при которых заказчик теряет свою платежеспособность.

Для того чтобы повлиять на фактор отражающий платежеспособность заказчиков, мною было предложено организовать некоторый фонд по аналогии с фондом обманутых дольщиков, только данный фонд предназначен для защиты строительных фирм. Такой фонд может быть организован саморегулируемыми строительными организациями. Например, при заключении сделки, заказчик оповещается, что некий, установленный

СРО процент в зависимости от стоимости заказа, будет перечислен в данный фонд, как средство защиты от неплатежеспособности заказчика, или от его недобросовестного ухода от исполнения долговых обязательств. В случае если заказчик окажется не в состоянии оплатить заказ в полном размере, то некоторая часть финансовых средств из фонда позволит строительной фирме покрыть часть расходов. Если же такой ситуации не предвидится, то в случае полной оплаты работ по строительству объекта, процент, взысканный с заказчика от суммы сделки, возвращается обратно к заказчику.

Данная мера позволит заказчикам более рационально и целесообразно подходить к процессу планирования и обеспечения финансовыми ресурсами строительных работ, так как появятся дополнительные возможности по возврату своих денежных средств. Также подобная мера сможет сократить значительную долю в таких факторах, ограничивающих деятельность строительных организаций, как неплатежеспособность заказчиков, а также недостаток финансирования деятельности.

Далее рассмотрим другие факторы, препятствующие развитию строительства на территории Красноярского края.

Как отмечают непосредственные участники строительного процесса, высокая стоимость строительных материалов сказывается как на конечной стоимости самого проекта, так и на вероятности завершить деятельность по строительству определенного объекта до конца.

В конечную стоимость стройматериалов закладывается не только затраты на исходное сырье продукции, а также включает в себя, расходы на производственное оборудование, энергетические ресурсы и т.п. В формировании цены продукта также имеет значение и географический фактор, а именно близость сырьевых источников, транспортные расходы на доставку стройматериала к рынку сбыта, стоимость хранения продукции на специально оборудованном складе, а также затраты на доставку конечному

потребителю. На стоимость продукции от зарубежных производителей влияет курс валют. А именно после событий 2014 года, иностранная валюта изменилась в цене, тем самым обесценив рубль. Таким образом, на определенную сумму рублей, строители теперь приобретают гораздо меньший объем материалов.

Как показывает практика, в нашем регионе производится всего лишь некоторая доля строительных материалов, которые используются для строительства зданий и сооружений различного функционального назначения. Таким образом, достаточная большая доля стройматериалов приобретается за пределами Красноярского края и, в том числе, России, а именно около 50%. В основном закупают отделочные материалы, сухие смеси, различные плитки, лакокрасочные, кровельные, теплоизоляционные материалы.

Для того чтобы уменьшить закупку импортных строительных материалов, тем самым сохранив часть капитала на дальнейшее строительство, в Красноярском крае необходимо стимулировать привлечение и развитие деятельности, по производству местных строительных изделий. Для этого необходимо внедрить государственную поддержку для таких предприятий, например, определить размер субсидий, уровень льготного налогообложения. Кроме того, полномасштабное развитие производства сырья и материалов позволит не только обеспечить местные строительные фирмы, а также появится возможность экспорта продукции в другие страны, что привлечет дополнительные средства и инвестиции в экономику региона и страны.

В настоящий момент на территории Красноярского края реализуется отраслевая программа «Развитие строительной отрасли Красноярского края на 2017-2019 годы». [12]

В данной программе также уделяется немалое внимание развитию производства современных, качественных и экономичных строительных материалов. Предусмотрено увеличение объемов производства и потребления инновационной продукции композитных материалов, обеспечивающей снижение стоимости владения и увеличение сроков безремонтной эксплуатации конструкций, изделий, зданий и сооружений, произведенных, построенных или отремонтированных с применением композитов на территории края.

Что касается высокого уровня налогообложения в сфере строительства, то можно предположить, что влияние на этот фактор позволит в некоторой степени удешевить строительные проекты. Повлиять на уровень налогообложения можно путем введения льготных условий, например, для малых и средних предпринимателей, занятых в строительстве, так как для крупных фирм, уровень налогообложения не такая значимая проблема. Либо ввести прогрессивную шкалу налогообложения в сфере, то есть в зависимости от размеров предприятия, от их финансовых возможностей и объемов работ, регулировать размер налоговых взысканий.

Примерно такую же технологию можно применить и в отношении высокого процента коммерческого кредита.

Фактор недостатка заказов на работы и фактор конкуренции, на мой взгляд, связаны. Малые и средние строительные фирмы претерпевают последствия относительной финансовой нестабильности в стране. Так как у большей части населения денежных средств хватает только на удовлетворение необходимых нужд, цены на строительные работы и материалы динамичны, то население либо откладывает замыслы по строительству до более лучших времен, либо обращаются к самым недорогим организациям с относительно низкими ценами.

Крупные же строительные фирмы в таком случае предлагают населению более низкие цены, и вытесняют нишу малых и средних фирм.

На мой взгляд, в отношении этих факторов не следует в данный момент предпринимать каких-либо действий. Конкуренция является неотъемлемой частью в рыночных отношениях, однако, не стоит допускать монополизации такого значимого сектора рынка.

Таким образом, для того чтобы качественно и эффективно регулировать деятельность строительных организаций, а также содействовать развитию данной сферы необходимо прибегнуть к целому комплексу мероприятий. Подобные меры позволят строительной отрасли реализовать свой потенциал, привлечь дополнительные инвестиции в сферу, а также сделать значительный вклад в ВРП Красноярского края.

3.2 Модернизация объектов некапитального строительства на территории Красноярского края

Как известно, существующие здания и сооружения подразделяются на две категории: объекты капитального и некапитального строительства. Согласно статье 1 Градостроительного Кодекса, к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Значит согласно этой же статье, можно сделать вывод о том, что к объектам некапитального строительства относятся как раз иные постройки.

Отличительной особенностью различных временных сооружений является то, что они в большинстве своем не являются объектами капитального строительства, а, следовательно, не требуют прохождения

государственной градостроительной экспертизы. Быстровозводимые конструкции относятся к некапитальным зданиям и сооружениям.

Это делает возможным возведение быстровозводимых зданий без дополнительных разрешений. Для этого необходимо определиться с материалами и площадью для установки. Срок поставки и возведения быстровозводимых зданий в разы быстрее, чем капитальных сооружений.

Некапитальные здания и сооружения делятся на два основных типа:

- временные постройки;
- специально возводимые на период строительства производственные, складские, вспомогательные и иные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания строителей, и подлежащие демонтажу после того, как исчезнет необходимость в их использовании.

С конструктивной точки зрения временная постройка может ничем не отличаться от объекта капитального строительства. Она может быть сооружена на капитальном фундаменте, с капитальными, например, блочными стенами и перекрытиями из плит.

Главным признаком, отличающим временную постройку от объекта капитального строительства, является их различный правовой статус. Объекты капитального строительства возводятся на длительный срок, как правило, бессрочный. Временная постройка строится на ограниченный срок, как правило, не превышающий трех–пяти лет. Иногда временные постройки строят на срок до 10 и более лет.

Некапитальные сооружения – это объекты, выполненные из легких конструкций, без устройства заглубленных фундаментов и отсутствия подземных сооружений. К ним, например, относятся объекты

мелкорозничной торговли и уличного питания, остановочные павильоны, наземные туалетные кабины, блочные гаражи и другие схожие объекты.

К некапитальным объектам относятся:

- объекты обслуживания (автопарковки, телефонные кабинки, платёжные терминалы);
- объекты рекреационного и развлекательного назначения (аттракционы, шапито, специальным образом благоустроенные площадки);
- объекты промышленного (производственного), технического назначения, коммунальной инфраструктуры;
- объекты из быстровозводимых конструкций в виде накрытых пешеходных переходов и лестничных спусков, элементы, монтируемые с целью обеспечения среды жизнедеятельности для инвалидов и других групп населения (пандусы, подъемные механизмы и иные устройства).

На территории Красноярского края безусловно существуют такие объекты некапитального строительства, к ним, как уже говорилось ранее, относятся и объекты точечной розничной торговли: киоски, павильоны и т.п.

В последнее время в крае наметились существенные сдвиги в части обустройства городской среды. Местные власти на территории края решили, что подобные объекты точечной торговли подлежат сносу, так как многие киоски осуществляют свою деятельность без разрешения уполномоченных органов. Самовольное занятие земельного участка или использование территории без оформленных правоустанавливающих документов является административным правонарушением. Согласно статьи 7.1 КоАП РФ наказанием является административный штраф. Подобные сооружения также называют самовольными постройками.

Согласно статье 222 Гражданского Кодекса РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные,

созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Также по этой статье такие объекты подлежат сносу в установленном порядке.

Такие сооружения, появляющиеся на улицах, имеют и другие изъяны, кроме как отсутствия разрешительных документов. Например, предприниматели, которые ведут незаконную деятельность, ущемляют законных предпринимателей: они не платят налоги, не платят за аренду земельных участков, используют электричество. Заведомо законные предприниматели в наиболее худших условиях. Органы местной власти подразумевают, что условия должны быть для всех равные.

Кроме того, в подобных заведениях практически невозможно удостовериться в качестве продаваемой продукции. Незаконные предприниматели также не имеют документов на продукцию, соответственно, не несут ответственность за последствия перед покупателями.

Особенно остро, на данный момент, относятся к установленным пунктам точечной торговли близ дорожного полотна. Как известно, федеральное законодательство запрещает организовывать торговые пункты вдоль дороги, так как они не относятся к объектам дорожного сервиса. [20] В соответствии с этим, сносу подлежат даже узаконенные павильоны. Для того чтобы компенсировать потери предпринимателей, органы местной власти предлагают переместить торговую точку в более подходящее место.

Например, в городе Красноярске сносят ранее узаконенные павильоны. К такому выводу пришла прокуратура после проверки законности демонтажа временных сооружений на территории города. Установлено, что

администрацией города осуществляются меры, которые способствуют оптимизации дорожного движения с разгрузкой наиболее напряженных транспортных магистралей, обеспечивают транспортную доступность, а также улучшают архитектурный облик города.

Для достижения целей в том числе, принято решение о сносе самовольно установленных торговых точек. Для этого в бюджете города предусмотрено 7,5 млн рублей. Надзорным ведомством установлено, что с одной стороны у мэрии есть все основания для сноса павильонов, но с другой стороны ранее администрацией и были выданы разрешения на их установку.

В Красноярске существует около 3,5 тысяч объектов точечной торговли. По состоянию на июнь 2017 года демонтажу подлежат 495 временных сооружений. Средняя площадь павильонов и киосков равна около 30 кв.м. Соответственно, $3500 \cdot 30 = 105\,000$ кв.м. – столько в среднем в городе Красноярске площади занимают павильоны и киоски. Площадь города Красноярска занимает 385,8 кв.м, берем это значение, как эталон, то есть 100%. Значит 27% занимают торговые точки.

Таким образом, около 30% городской среды занимают небольшие временные сооружения точечной торговли. Подобные сооружения носят массовый характер исходя из относительной дешевизны образования такого вида предпринимательской деятельности. К тому же, и в таких торговых точках будет относительно невысокий спрос. Однако эти же самые павильоны занимают достаточно большую долю территориального пространства города, которую можно использовать наиболее рационально, например, расширить дорожное полотно.

Уличные объекты точечной торговли уже не являются перспективными, так как имеют множество недостатков. Поэтому необходимо организовать точечную торговлю более современными способами.

Для того чтобы повлиять на сложившуюся ситуацию с павильонами, возможно законодательно, на сегодняшний день, установить запрет на установку новых ларьков, и утвердить, вместо киосков, открывать полноценные магазины. Место под эти самые магазины будет предоставлено следующим образом: при строительстве жилого дома, весь первый этаж признается коммерческой недвижимостью, со всеми необходимыми инженерными системами, а остальные этажи жилые. Предоставляться помещения будут желающим на праве аренды или собственности.

Подобные меры на территории города Красноярска реализует строительная компания «СМ.СИТИ», например, в жилом комплексе «Южный берег». То есть если гражданин в целях организации торговли арендует (приобретает) помещение, то ему уже не нужно обращаться в органы местной власти для получения разрешения на установку магазина на определенном земельном участке, то есть происходит упрощение механизма.

После того, как помещение будет сдано в аренду (продано), арендатор (собственник) вправе открыть индивидуальное предпринимательство, общество с ограниченной ответственностью и т.п. Затем получает необходимые лицензии и может осуществлять свою деятельность.

Во-первых, такое решение безопасно с точки зрения санитарных норм и пожарной безопасности. Во-вторых, такие магазины не портят облик города. В-третьих, осуществляется экономия пространства территории. В-четвертых, несколько упрощается процесс административно-правовой подготовки будущего объекта торговли.

3.3 Регулирование жилищного строительства на территории Красноярского края

Успешное функционирование и развитие системы ипотечного жилищного кредитования в современных условиях требует активного использования принципиально новых форм и методов управления, адекватных социально-экономическим условиям и рыночным принципам функционирования. В настоящее время в науке и практике отсутствует научно обоснованный комплекс форм, методов и инструментов в рамках системы регулирования ипотечного жилищного кредитования, что подтверждает необходимость и актуальность научных исследований в данном направлении.

Во времена СССР для решения данной социально-экономической проблемы применялся механизм государственной помощи, основанный на прямом государственном финансировании строительства жилья за счет средств бюджета. С переходом к рыночной экономике объемы жилищного финансирования значительно сократились, и государство в жилищной сфере активно использует механизм государственной поддержки, под которым понимается законодательно оформленная система защитных мер, осуществляемых за счет средств государственного бюджета, направленных на обеспечение населения жильем.

Так, на современном этапе государство оказывает адресную социальную помощь отдельным категориям граждан. При этом используются такие формы, как дотации, субсидии и другие финансовые вливания, направленные на развитие жилищного сектора. Вместе с тем подавляющая часть населения вынуждена решать жилищную проблему за счет собственных средств. Однако по сравнению с доходами опережающий рост

цен на жилье не позволяет аккумулировать достаточно средств для ее разрешения. Меры государственной политики в области ипотечного жилищного кредитования направлены, в первую очередь, на социально незащищенные слои населения. Поэтому главная цель государственного вмешательства в жилищные проблемы – помощь гражданам с невысоким уровнем дохода в улучшении их жилищных условий.

Государство использует стандартные формы и методы поддержки: адресные субсидии, субсидирование процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, безвозмездные субсидии для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, налоговые льготы по налогообложению доходов заемщиков и др.

Современные рыночные условия имеют некоторые отличительные черты:

- дефицит государственного бюджета;
- увеличение доли ветхого и аварийного жилищного фонда;
- возросшие кредитные риски.

Они определяют необходимость перехода от политики государственной поддержки приобретения жилья к политике государственного регулирования кредитных рыночных механизмов, улучшения жилищных условий. Это можно сделать посредством разработки и внедрения механизма и эффективных методов государственного регулирования системы ипотечного кредитования.

Регулирование ипотечной системы должно осуществляться на основе государственной политики, основу которой может составлять принцип соответствия друг другу двух целей: удовлетворение потребностей граждан в жилье, а также привлечение и эффективное распределение инвестиционных ресурсов в жилищное строительство.

Государственное регулирование системы ипотечного жилищного кредитования связано с большим количеством обратных связей и требует применения комплексного системного подхода в процессе преодоления проблем дефицита источников финансирования сектора и формирования эффективной финансово-кредитной инфраструктуры ипотечного рынка.

Методы государственного регулирования ипотечного жилищного кредитования должны соответствовать следующим требованиям:

- носить комплексный, системный, последовательный и логически обоснованный характер;
- охватывать всех субъектов, независимо от размера и вида осуществляемой деятельности, что обеспечит их эффективность.

Установление процентных ставок по ипотеке необходимо для того, чтобы у граждан существовала возможность улучшения своих жилищных условий. Роль государства в механизме ипотечной системы заключается в том, что государство выделяет средства на софинансирование жилья социально незащищенным слоям населения или компенсирует банкам, скажем так, упущенную выгоду, т.е. разницу между рыночной ставкой процента и установленной государством.

Снижение ставок стимулирует спрос и на кредиты, и на жилье. На данный момент средний размер стандартной ставки по ипотеке в крупнейших банках колеблется в пределах 10,4–10,9%, что, несомненно, стимулирует спрос на ипотеку.

Жилищное строительство, в свою очередь, определяется величиной спроса. Росту спроса на ипотечное жилищное кредитование будет способствовать не только снижение ставок банками, но и то, что застройщики сокращают метраж предлагаемого жилья, что удешевляет объекты. В зависимости от спроса формируется цена на данный товар.

В целях анализа состояния жилищного строительства мною было проведено зонирование территории Красноярского края и города Красноярска по категориям жилья. Данные приведены в приложении А и Б.

Исходя из данных рисунка, многоэтажное строительство присуще только г. Красноярску. В других городах на территории края преобладают двух-пятиэтажные жилые дома, поскольку строились они еще во времена Советского Союза. На остальной территории края располагаются одноэтажные индивидуальные дома, коттеджи, дачи и т.п.

Таким образом, основное направление по жилищному строительству сосредоточено в г. Красноярске, т.к. на его территории проживает более миллиона человек, которые желают и нуждаются в улучшении жилищных условий.

Что касается зонирования г. Красноярска, так перспективное строительство осуществляется преимущественно на левом берегу. Соответственно стоимость жилья в этой части города существенно дороже, чем, в основном, на правом берегу. К тому же, из-за наиболее высокой стоимости земельных участков, приближенности к социально-значимым объектам инфраструктуры или расположение в наиболее экологичной зоне, увеличивается цена, соответственно, уплотняется застройка, так как строительные компании стараются не упустить шанс получить прибыль с рентабельной территории.

На правом же берегу дело обстоит иначе. В большинстве своем его занимают пятиэтажные дома. И только в некоторых местах осуществляется строительство высотных зданий. Происходит это потому, что изначально город начал расти с этого берега, и все имеющиеся строения берут начало с 1950-1960-х годов.

Таким образом, основная застройка территории города сосредоточена на левом берегу. И на данный момент характерно уплотнение территории, то есть «точечная» застройка.

Так называемая «точечная» застройка является современным способом расширения и развития города. Представляет собой строительство жилого дома на относительно небольшой территории между стоящими домами.

Строительство высотных жилых домов такого характера обладает рядом преимуществ, например, при строительстве жилого дома нет необходимости проводить коммуникации, так как они уже существуют, и дом просто подключают к этой сети. Этот фактор также сказывается и на стоимости квадратного метра в новом доме. Однако в дальнейшем этот фактор становится недостатком, так как мощности сети не увеличивают и не расширяют, а нагрузка, соответственно, увеличивается, то возможны сбои в работе сети или ее некорректная работа.

Также к плюсам можно отнести доступность других инфраструктурных объектов, которые уже функционируют: детские сады, школы, поликлиники и т.п. Однако в этом есть и минус, так как при строительстве этих социально значимых объектов расчетная нагрузка была иная, а со строительством нового дома, жители будут обращаться в ближайшие учреждения, которые в свою очередь не смогут оказать необходимые услуги из-за недостатка мест. Это же относится и к парковкам.

Увеличивается и нагрузка на транспортные, так как строительство или реконструкция дорог идет вразрез со строительством жилого дома. Тем более, благодаря «точечной» застройке у города исчерпается земельный фонд на расширение транспортной сети.

Для того чтобы избежать в дальнейшем ухудшение ситуации, необходимо ограничить строительство подобного характера, а строить полноценные жилые комплексы с объектами инфраструктуры, дорогами и

парковками. Да, это увеличит цену за жилье, однако данная мера позволит сэкономить бюджетные средства на реконструкции транспортных и коммунальных сетей, и сохранить средства в случае непредвиденных разрушений и порывов в сетях.

В целях ограничения «точечной» застройки необходимо разработать законопроект, в котором будут отражены необходимые условия, при которых это явление допустимо. Например, назначение будущего сооружения, если это детский сад или поликлиника, то при соблюдении технических регламентов возможно разрешить строительство.

Также в законопроекте можно уточнить, что на территории города, на участках с аварийным и ветхим жильем (после его сноса в установленном порядке), разрешено строительство жилого комплекса, с предусмотренными социально значимыми объектами инфраструктуры, с транспортной и коммунальной сетями, парковочными местами и т.п., если какой-либо отраслевой региональной и др. программой этот участок не предусмотрен под транспортную развязку, например.

Кроме того, в будущем законе необходимо закрепить, что строительство зданий и сооружений между существующими домами запрещено, например, на значительно большей придомовой территории или большом дворе, так как это может спровоцировать повреждения существующих сооружений, и повлечь их разрушение.

Таким образом, полностью отказаться от идеи «точечной» застройки, так как инфраструктура внутри города имеет тенденцию к устареванию, и существует необходимость ее обновления. Однако возможно ограничить характерную застройку, в целях недопущения ухудшения ситуации как для органов местной власти, так и для жителей территории.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сфера градостроительной деятельности является основополагающей сферой в жизнедеятельности и развития территории. Важным значением она обладает как для малонаселенных территорий, так и для крупных городов.

В небольших городах и селах требуется привлечение населения для оптимального расселения на территории, поэтому обязательно необходимо обеспечить территорию объектами жилищного хозяйства, объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, объектами социального значения, такие как учреждения здравоохранения и образования, обеспечить территорию рабочими местами, для того чтобы люди могли поселиться на территории на постоянной основе, а также необходимо обеспечить территорию культурно-досуговыми объектами и торговыми пунктами.

Для крупных городов также важна градостроительная деятельность, так как построенные ранее сооружения и объекты коммунальной и транспортной инфраструктур имеют тенденцию к износу, и для обеспечения безопасности, рационального использования и оптимального функционирования необходима реконструкция, реформирование и модернизация всех жизненно важных сфер деятельности города. Также важно не останавливаться на достигнутом уровне развития, а совершенствоваться в дальнейшем, так как численность постоянно проживающего населения имеет тенденцию к увеличению.

В 1 главе настоящей работы были выявлены следующие проблемы в градостроительной деятельности Красноярского края и города Красноярска: устаревание инфраструктуры города, в том числе, транспортной и коммунальной; технические просчеты застройщиков при проектировании и строительстве сооружений; точечная застройка; высокая стоимость при низком качестве готовой продукции строительной отрасли; а также важной особенностью является ситуация с наличием земельных участков для

строительства объектов социальной инфраструктуры, точнее с их отсутствием.

Во 2 главе мы находим подтверждение статистическими данными, что действительно на указанных территориях существуют проблемы с износом коммунальных сетей и дорожно-транспортных объектов. Технические просчеты обнаруживаются службой по строительному надзору и жилищному контролю, также некоторую долю можно подтвердить обращениями граждан с жалобами. Что касается качества, то это тоже определяет надзорная служба.

Действительно, существует дороговизна строительных материалов, от этого застройщики, в целях экономии, закупают наиболее дешевые материалы, а также в некоторых случаях пренебрегают техническими регламентами, от чего ухудшается качество строительных работ и их результат. Эффект «точечной застройки» действительно имеет место быть, органы власти это признают и предлагают методы борьбы с этим явлением.

В 3 главе описаны формы и методы воздействия на различные направления, которые охватывают градостроительную сферу, такие как, например, ситуация с торговыми павильонами и киосками, а также мероприятия по развитию территории в плане жилищного строительства и предложения по регулированию.

Таким образом, следует сделать вывод о том, что градостроительная деятельность обладает сложной структурой и множеством нюансов, которые необходимо отслеживать и контролировать. В тоже время, эта сфера является основополагающей, касаясь развития территорий, так как она включает в себя и строительство важных объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры, объектов социального, культурного, промышленного и дорожно-транспортного характера, в целях обеспечения граждан комфортной и безопасной жизнедеятельностью.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Генеральный план города Красноярска [Электронный ресурс]: решение Красноярского городского совета депутатов от 13.03.2015 № 7-107 // Официальный сайт Администрации города Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru>.
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (в ред. От 07.03.2017) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Жилье для российской семьи: федер. гос. программа // Официальный сайт программы. – Режим доступа: <http://программа-жрс.рф>.
4. Иммиграция в Канаду [Электронный ресурс] // Информационный портал о Канаде. <http://canadago.ru>.
5. Красноярский край в цифрах 2015 [Электронный ресурс]: Краткий статистический сборник №1.37.3 // Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю «Красстат». – Режим доступа: <http://www.krasstat.gks.ru>.
6. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 8.11.2007 №257-ФЗ (последняя редакция) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 17.11.1995 №169-ФЗ (последняя редакция) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003

№131-ФЗ (последняя редакция) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации [Электронный ресурс]: пост. правительства от 31.03.2017 № 393 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. О внесении изменений в решение Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Красноярск и о признании утратившими силу отдельных решений Красноярского городского Совета депутатов»: решение Красноярского Совета депутатов от 20.12.2016 № 16-197 // Официальный сайт Администрации города Красноярска. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru>.

11. О саморегулируемых организациях [Электронный ресурс]: федер. закон от 1.12.2007 №315-ФЗ (последняя редакция) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. Развитие строительной отрасли Красноярского края на 2017-2019 годы [Электронный ресурс]: распоряжению Правительства Красноярского края от 30.09.2016 №821-р // Официальный интернет-портал правовой информации «Красноярский край». – Режим доступа: <http://www.zakon.krskstate.ru>.

13. Савруков, А.Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования/ А.Н. Савруков// Финансы и кредит. – 2012. №6 – С. 45-52.

14. Современный Китай [Электронный ресурс] // Информационный портал о Китае. – Режим доступа: <http://www.chinamodern.ru>.

15. Социально-экономическое положение Красноярского края в январе-ноябре 2016 года: Доклад №1.37.1 // Территориальный орган

федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю «Красстат». – Режим доступа: <http://www.krasstat.gks.ru>.

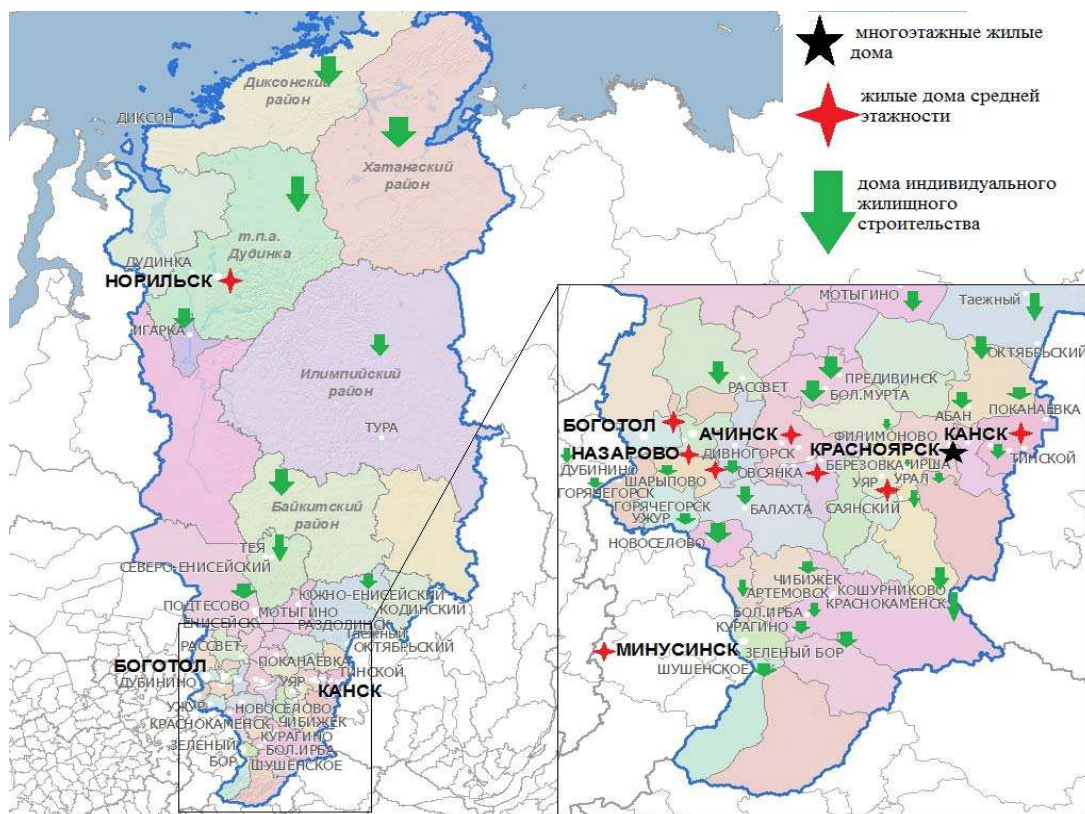
16. Статистическая информация [Электронный ресурс] //Единая межведомственная информационно-статистическая система «ЕМИСС». – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru>.

17. Стратегия управления рынков труда в Красноярском крае до 2020 года [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства Красноярского края от 27.12.2013 №992-р // Интерактивный портал труда и занятости населения Красноярского края. – Режим доступа: <https://trud.krskstate.ru>.

18. Недвижимость за рубежом [Электронный ресурс] // Информационный портал о недвижимости. – Режим доступа: <http://prian.ru>.

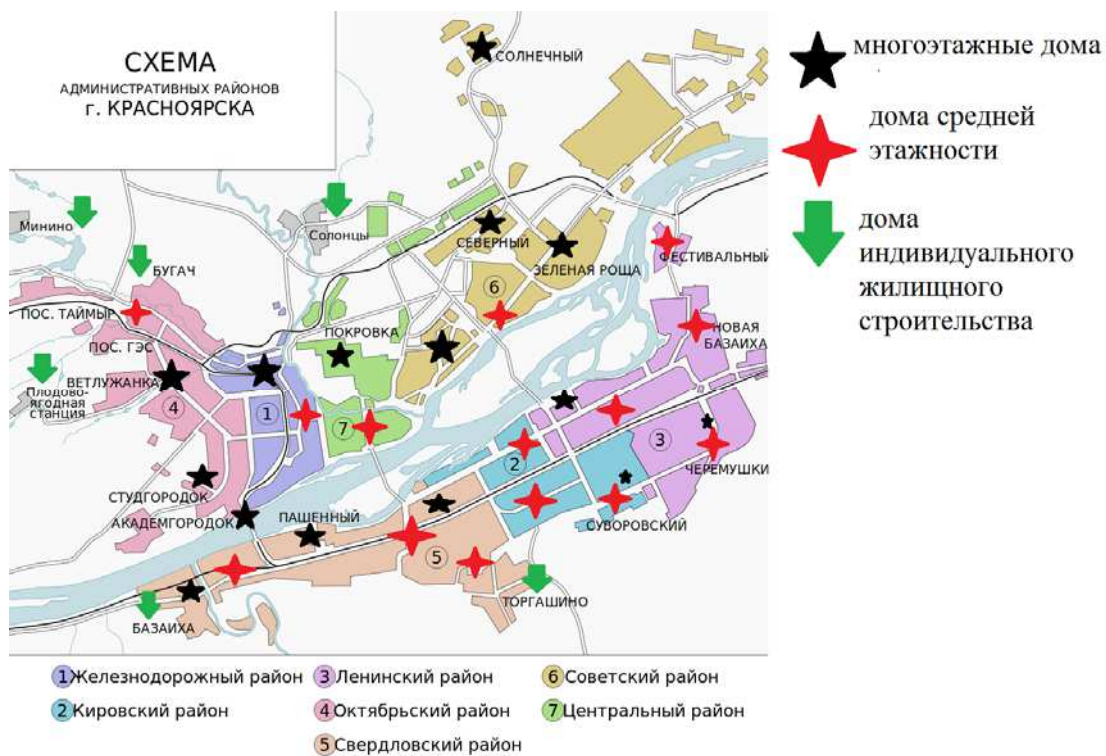
ПРИЛОЖЕНИЕ А

Зонирование территории Красноярского края по категориям жилья.



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Зонирование территории города Красноярска по категориям ЖИЛЬЯ




Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования

«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра социально-экономического планирования
Институт экономики управления и природопользования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

 Зандер Е.В.

подпись инициалы, фамилия

« 23 » 06 20 17 г.


ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ)

38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

Государственное регулирование градостроительной деятельности

Научный руководитель  22.06.17 старший преподаватель Булавчук А.М.

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Консультант  23.06.17 д-р экон. наук, профессор Зандер Е.В.

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник  22.06.17 Бреус М.В.

подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2017г.