Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Е.В. Зандер
подпись инициалы, фамилия
«27» 06 2016г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ)

38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

Управление земельными ресурсами промышленного назначения на территории муниципального образования город Красноярск

Руководитель 28.06.16 подпись, дата к.э.н., доцент М.Б. Двинский

Выпускник 28.06.2016г. подпись, дата А.Н. Ларичев

Красноярск 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1 Регулирование земельных отношений в рыночной экономике 5
1.1 Понятие земельных отношений и основы государственного регулирования 5
1.2 Современное использование земельных ресурсов для промышленного назначения в городах 11
1.3 Полномочия органов местного самоуправления в управлении земельными ресурсами 15
2 Анализ использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения на территории города Красноярска 20
2.1 Анализ развития промышленности города Красноярска 20
2.2 Анализ земельного фонда промышленного назначения города Красноярска 27
2.3 Ограничения использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения города 44
3 Направления повышения эффективности использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения города Красноярска 55
3.1 Действующие мероприятия по вовлечении промышленных площадок в экономическую жизнь города 55
3.2 Создание резервного фонда земельных ресурсов промышленного назначения 59
3.3 Разработка показателей и оценка эффективности управления земельными ресурсами промышленного назначения 70
Заключение 77
Список использованных источников 80
Приложения А-В 82

ВВЕДЕНИЕ

С советских времен наша страна ассоциируется с огромным промышленным гигантом. Однако с приходом рыночной экономики промышленное производство сильно пошатнулось, если добывающая промышленность функционирует хорошо, то для обрабатывающей не лучшие времена, особенно, что связано с высокими технологиями. Так как обрабатывающая промышленность располагается в городах, они ощущают весь негативный эффект. Для города Красноярска эта проблема актуальна, он стал таким город, хотя некогда был центром Красноярского края, субъекта, ВРП которого был выше, чем у некоторых союзных республик. На территории города располагалось множество предприятий разного профиля. Но с уходом госплана и открытием границ многие предприятия не смогли конкурировать и вынуждены были закрыть свои производства. Может быть некоторые из них и смогли бы продолжать хозяйственную деятельность, но в условиях давления сферы услуг, собственникам предприятий экономически более выгодно было остановить производство и продать землю под иной вид застройки.

Целью данной работы является разработка мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения города Красноярска. Для достижения цели данной работы были поставлены следующие задачи:

- изучение теоретической базы земельных отношений;
- анализ уровня развития промышленности города Красноярска, определение сильных стороны и проблем;
- оценка существующего земельного фонда города Красноярска;
- характеристика ограничений по использованию и управлению земельными ресурсами промышленного назначения в городе;
- представление мероприятий по более эффективному использованию свободных промышленных земель.

Объектом исследования является земельные ресурсы промышленного назначения на территории города Красноярска.

Предметом исследования является фактическое использование и управление земельными ресурсами промышленного назначения в городе Красноярске.

В процессе выполнения работы использовались нормативно-правовые акты разных уровне власти, данные Федеральной службы государственной статистики, научные труды, в том числе красноярских учёных.

В работе использовались следующие методы исследования: количественный и качественный анализ, системный анализ процессов социально-экономического состояния исследуемого объекта, методы сравнения и обобщения.

1 Регулирование земельных отношений в рыночной экономике

1.1 Понятие земельных отношений и основы государственного регулирования

Земля является уникальным объектом и относится к пространственно ограниченным ресурсам, воспроизвести которые невозможно. Она оказывает активное воздействие на функционирование общества, в частности, удовлетворяет его потребности в качестве пространственной основы жизнедеятельности и средства производства. А земельные отношения тогда есть отношения по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В связи с этим управление земельными ресурсами – достаточно сложный процесс, предполагающий создание четкой и эффективной системы управления.

Управление любой системой в целом состоит в обеспечении сохранности, устойчивости развития этой системы, входящих в нее элементов или связанных с ней других систем в общих интересах. Соответственно, муниципальное управление земельными ресурсами – это целенаправленная деятельность муниципальных органов власти по организации рационального использования земли с учетом удовлетворения интересов как всего общества, так и отдельного человека по обеспечению устойчивого развития конкретной территории.

Любой механизм управления должен отвечать определенным наборам общественных принципов этой функциональной системы. Можно отметить несколько принципов управления земельными ресурсами на современном этапе развития земельных отношений в Российской Федерации, которые могут быть использованы в системе муниципального управления.

Первый принцип – научный подход к регулированию земельных отношений.Согласно этому принципу земельные отношения должны регулироваться с использованием научно-обоснованных методик и положений, которые базируются на детальном изучении объекта управления.

Второй принцип – рациональное использование земель. Выражается в

требовании их эффективной эксплуатации землевладельцами, землепользователями и собственниками земли. Содержание данного принципа определяется как общими требованиями, предъявляемыми к использованию и охране земель, так и спецификой правового режима той или иной категории земель.

Третий принцип - участие граждан, общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю.Это означает, что граждане и общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия.

Четвертый принцип – сочетание интересов общества и законных интересов граждан при использовании земель. В соответствии с этим принципом регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при условии обеспечения гарантий для каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Пятый принцип – наличие многообразия форм собственности на землю и землепользования. Этот принцип заложен в Конституции Российской Федерации. В соответствии с ним земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Существующее законодательство позволяет субъектам всех форм собственности иметь равные права на использование земель и распоряжение ими.

Шестой принцип - принцип дифференцированного подхода к зонированию. В соответствии с этим принципом при управлении земельными ресурсами должен прослеживаться приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий. В основу шестого принципа положены разделение земель по целевому назначению, ограничение их использования не

по целевому назначению и изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, земель особо охраняемых территорий.

Согласно седьмому принципу в приоритете находится охрана земли как важнейшего компонента окружающей природной среды и средства производства. В соответствии с этим принципом любое использование земли должно осуществляться собственниками, землепользователями и арендаторами без нанесения ущерба окружающей среде - принцип экологического благополучия и устойчивости окружающей.

Восьмой принцип – платность землепользования. Это основополагающее положение рыночной экономики, согласно которому земельный участок выступает как недвижимость, как объект гражданско-правового оборота, следовательно, любое использование земли должно осуществляться за плату.

Девятый принцип – устойчивость развития городского землепользования. Согласно этому принципу обеспечиваются гарантии прав собственников, землепользователей и арендаторов. В соответствии с этим изъятие земель у правообладателя допускается в исключительных случаях при нарушении земельного законодательства или выкупе земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Соблюдение девятого принципа имеет большое значение при управлении землями в поселениях, где земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости образуют единый недвижимый комплекс.

Десятый принцип – информативность. Любые участники земельно-имущественных правоотношений должны иметь возможность получить всю информацию о земельном участке и расположенных на нем объектах недвижимости.

Одиннадцатый принцип – ответственность. Это означает, что нарушения земельного законодательства должны устраняться бесспорно, а лиц, их допустивших, следует привлекать к ответственности. Кроме того, согласно этому принципу предполагается равенство всех сторон земельных отношений перед законом, в том числе государственных и муниципальных органов,

осуществляющих управление земельными ресурсами.

Названные принципы регулирования земельных отношений создают основу, на которой базируется система муниципального управления в Российской Федерации.

Условно полномочия органов местного самоуправления по регулированию и реализации земельных отношений можно разделить на две группы. Во-первых, это сфера отношений, где они вправе свободно, по своему усмотрению управлять и распоряжаться земельными участками, которые находятся в муниципальной собственности. Во-вторых, это их полномочия, предусмотренные Земельным кодексом РФ и иным действующим законодательством в отношении управления и распоряжения землями, не относящимися к муниципальной собственности. Согласно Земельному кодексу РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений относятся: изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд; установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований; разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальном образовании выступает земельный участок в установленных границах, с фиксированной площадью и правовым режимом в пределах границ муниципального образования.При этом объектом муниципального управления будут являться не только исключительно муниципальные земельные участки, но и земли, находящиеся в государственной собственности (неразграниченные земли).Управляющее воздействие муниципалитета направлено и на земли, находящиеся в частной собственности, например, при установлении ставок земельного налога.

Субъектами местного управления земельными участками являются

органы местного самоуправления, а субъектами внутрихозяйственного управления – собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы (физические и юридические лица).

Цель управления –формирование механизма регулирования земельных отношений и использования земельных участков в границах муниципального образования.

Управление землями на территории муниципального образования включает в себя принятие нормативных правовых актов в виде решений, программ, правил и раскрывается через проводимые мероприятия.В соответствии с этим органы местного самоуправления могут активно влиять на становление и развитие рынка земли, при этом в основу общего регулирования земельно-имущественных отношений положена федеральная и региональная нормативные правовые базы.

Муниципальная земельная политика должна быть направлена на создание благоприятных условий для удовлетворения интересов граждан и общества, а также для устойчивого развития муниципального образования в целом. Муниципальная собственность, в частности земельные ресурсы, составляет экономическую основу местного самоуправления в качестве источника финансирования местного бюджета, поэтому муниципалитет должен реализовывать такую стратегию управления земельными ресурсами, которая обеспечивала бы стабильное поступление постоянно увеличивающихся доходов от использования земли.

Для достижения указанных целей, в том числе для разработки и реализации программ социально-экономического и градостроительного развития территории, муниципальные образования определяют наиболее эффективное направление и формы использования земельных участков. Можно выделить следующие формы распоряжения земельными ресурсами:

– муниципализация – переход в руки города как хозяйствующего субъекта (или же сохранение за ними) земельных ресурсов для непосредственного управления ими;

– аренда: имущество сдается в пользование частным лицам или организациям на определенных в договорных условиях, на более или менее продолжительный срок, причем муниципалитет отказывается от части своего дохода в пользу арендатора;

– продажа земельных участков: муниципалитет осуществляет работы по формированию земельных участков и выставляет их на торги. Участник, предложивший наибольшую цену, или наилучшие условия, приобретает указанный участок на праве собственности;

– приватизация, то есть передача в частные руки уже существующих объектов муниципальной собственности;

– концессия – передача муниципальной собственности в совместное управление и получение части доходов.

Для успешной реализации управленческих решений существенное значение имеет выбор метода (модели) управления. По наиболее распространенной классификации методы делят на три группы.

Административный метод связан с принятием и реализацией непосредственных управленческих решений. Этот метод основан на реализации органами власти своих функций по управлению, отраженных в законодательстве. Это акты прямого действия: изъятие, зонирование, мероприятия по изучению земель и их реализация, выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли, и другое.

Правовой метод проявляется при опосредованном управлении, когда создаваемое законодательство и нормативы использования земель вынуждают субъектов земельных отношений принимать нужные государству (муниципалитету) решения. Данный метод направлен на обеспечение безопасного использования земли.

Экономический метод, имеющий решающее значение, предполагает платность использования земли, а также создание иных экономических стимулов и показателей, обеспечивающих реализацию государственной политики в области землепользования.

На практике все методы взаимосвязаны между собой, находятся во взаимодействии и образуют единую систему.

1.2 Современное использование земельных ресурсов для промышленного назначения в городах

Все земли, расположенные в границах Российской Федерации, по своему целевому назначению можно разделить на семь категорий:

1) земли сельскохозяйственного назначения – это земли, находящиеся за пределами населенных пунктов и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Их площадь составляет около 23% всей территории РФ;

2) земли населенных пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Их доля порядка 1,1%;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Важно отметить, что эти земли располагаются обязательно за границами населённых пунктов;

4) земли особо охраняемых территорий и объектови – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим;

5) земли лесного фонда – самые большие по площади территории, их доля составляет 65%;

6) земли водного фонда – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. Занимают около 0,5% территории РФ;

7) земли запаса – земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

Упомянутые выше земли промышленности располагаются обязательно на межселенной территории, на них размещаются, как правило, предприятия добывающей промышленности и необходимая инфраструктура. В связи с этим им требуются большые площади, и включать их в состав поселений не рационально. Кроме того деятельность таких предприятий может серьёзно изменять ландшафт, делая его непригодным для жизнидеятельсти человека и животного мира, например, разработка карьеров.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Каждый земельный участок может быть отнесён только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки индивидуально для каждой территориальной зоны устанавливается градостроительный регламент, при этом обязательно учитываются особенности её расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Установленные градостроительные регламенты являютсяобязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Так, например, земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами.

Именно в городах располагаются предприятия обрабатывающей промышленности и предприятия, занимающиеся производством и распределением электроэнергии, газа и воды. Они не требуют столько площади, сколько добывающие производства, не вносят серьёзных изменений в ландшафт.

До второй половины XX века производства старались размещать в городах. Причинами тому были более квалифицированные трудовые ресурсы в достаточном объёме, развитая торговля, наличие сформированной транспортной и инженерной инфраструктуры. Строились фабрики и заводы, рядом с ними жилые кварталы. Например, в городе Красноярске: для рабочих Телевизорного завода строились дома на пр. Свободный, ул. Крупской, Высотная, Мечникова; для ЭВРЗ – пр. Свободный, ул. Яковлева, Борьбы, Дорожная; для Крастяжмаша специально был построен пос. Солнечный, который раньше называли «городом машиностроителей»; для Сибтяжмаша – ул. Павлова, Транзитная, Кутузова и так далее.В структуре занятости населения:порядка трети рабочих были заняты в промышленности.

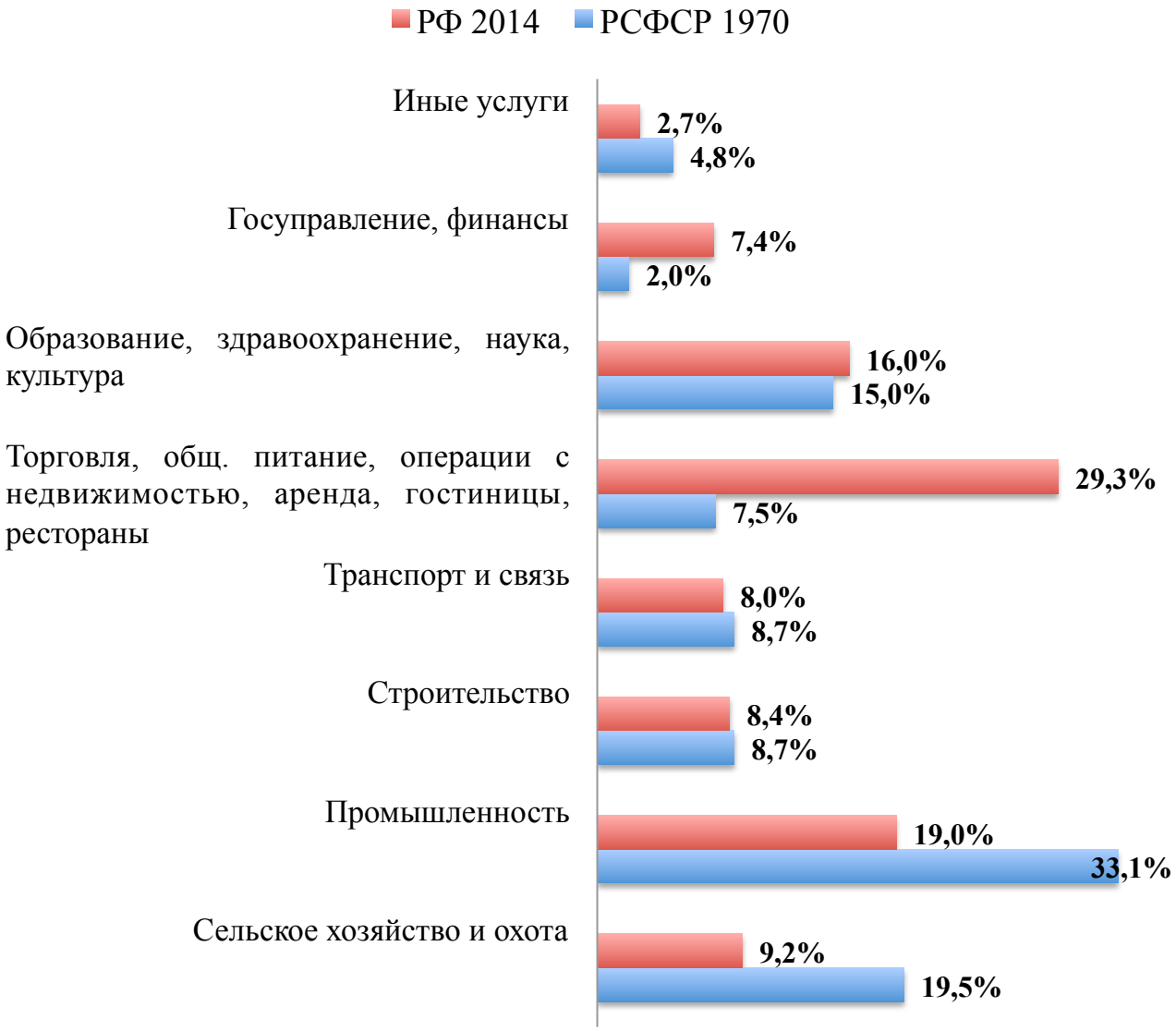

Рисунок 1 - Структуры занятости по видам экономической деятельности

Сейчас, с приходом постиндустриальной эпохи, структура занятости меняется – основная доля занятых теперь трудится в сфере услуг. Доля занятых в промышленности сократилась на 34,1п.п., в торговле, общественном питании и пр. – увеличилась на 21,8п.п..

Естественно, нынешняя тенденция такова, что в городах сокращается и площадь производственных зон. Предприятия или закрываются совсем или их вынуждают переезжать на окраины или за границы городов. Это связано с экологическими трудностями, так как производства являются одними из основных загрязнителей окружающей среды; градостроительными, так как

большие по площади заводы и фабрики, оказавшиеся в центральных районах, не вписываются в формат современных городов и мешают развитию их территорий. Опустевшие промышленные площадки обретают вторую жизнь: благодаря редевелопменту они превращаются в жилые районы, общественно-деловые центры, парки и скверы.

1.3 Полномочия органов местного самоуправления в управлении земельными ресурсами

Правовое регулирование в сфере землепользования на муниципальном уровне осуществляется следующими нормативно-правовыми актами:

- Конституцией РоссийскойФедерации;
- Земельным кодексом РоссийскойФедерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Лесным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- иными законами и муниципальными правовыми актами, в частности: Закон Красноярского края от 04.12.2008г. №7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае»; Устав города Красноярска; Правила землепользования и застройки городского округа города Красноярска; Генеральный план городского округа города Красноярска.

Основным правовым актом, регулирующим земельные отношения, является Конституция РФ, которая ст.9 закрепляет, что земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности населения, а также, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Кроме того,п.1 ст.130 закрепляет, что местное самоуправление обеспечивает самостоятельное решение вопросов владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. Данный принцип организации местного

самоуправления вытекает из международных стандартов, закрепленных в Европейской Хартии местного самоуправления.

Земельный кодекс РФ в ст.11 к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относит:

– резервирование земель;

– изъятие земельных участков для муниципальных нужд;

– установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки;

– разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;

– управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Градостроительный кодексрегулирует земельные отношения в связи с градостроительным планированием, застройкой, благоустройством поселений, развитием их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Для решения этих задач, в ст.8 Кодекса закреплены следующие полномочия:

– подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

– утверждение правил землепользования и застройки поселений;

– утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории;

– принятие решений о развитии застроенных территорий;

– разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.

Лесной кодекс РФ также является источником земельного права, так как в нем урегулированы вопросы использования и охраны земель лесного фонда, поэтому к полномочиям органов местного самоуправления можно отнести

полномочия в области лесных отношений.Так, в соответствии со ст. 84 настоящего Кодекса, к таким полномочиям относятся владение, пользование, распоряжение такими лесными участками; установление ставок платы за единицу объема лесных ресурсов и ставок платы за единицу площади такого лесного участка в целях его аренды; разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, а так же проведение государственной экспертизы проектов освоения лесов; осуществление муниципального лесного контроля и надзора в отношении таких лесных участков.

Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ст. 14 в рамках вопросов местного значения закрепляет следующий ряд полномочий правового регулирования земельных отношений:

– владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;

– обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта;

– создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения, включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

– утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий, сооружений и земельных участков, на которых они расположены, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения;

– установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий;

– организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм);

– организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

– утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки;

– утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;

– резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

– осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения.

В городе Красноярске правовое регулирование земельных отношений также осуществляется в рамках Устава города, который закрепляет полномочия, аналогичные с вышеупомянутым Законом.

Кроме того, разработан Генеральный план города - основной юридический (правовой) градостроительный документ, определяющий условия формирования среды жизнедеятельности в интересах населения. Он предусматривает устойчивое развитие города на основе взаимоувязки экологических и экономических приоритетов, определяет основные направления развития города, охрану окружающей среды, функциональное использование территории, строительное зонирование, благоустройство, создание необходимых транспортных связей и инженерной инфраструктуры. И утверждены правила землепользования и застройки Красноярска, которые на основании Генерального плана устанавливаютрегламент застройки индивидуально для каждого участка всей городской территории. Все это разработано с использованием данных государственного земельного кадастра. Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений о земельных участках и прочно связанных с ними иных объектах недвижимого имущества, о правовом режиме земель, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков.

Кроме того, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов подготавливается документации по планировке территории.

На территории города Красноярска органом администрации, осуществляющим управление и распоряжение муниципальной собственностью, в том числе земельными и лесными участками, а также земельными и лесными участками, государственная собственность на которые не разграничена, является департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска.

К его основным задачам относятся:

– обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, в том числе жилищным фондом, а также регулирование и контроль использования земель и лесов, расположенных на территории города;

– увеличение доходной части бюджета города за счет повышения эффективности использования муниципального имущества, земель, лесов, а также приватизации муниципального имущества.

2 Анализ использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения на территории города Красноярска

2.1 Анализ развития промышленности города Красноярска

Длительное время Красноярский край оставался периферийным регионом, где промышленность была либо только кустарной, либо носила ресурсодобывающий характер. Однако в годы Великой Отечественной войны и особенно со второй половины 50-х годов экономика Красноярья делает мощный рывок в своем развитии. Край становится грандиозной строительной площадкой, особенно его центральные и южные районы. Причиной большого скачка в развитии экономики является стремление партии и правительства СССР создать мощную экономическую базу в Сибири и Дальнем Востоке, освоить богатства Зауралья. В Красноярске, как столице региона, как городе с достаточно многочисленным населением, расположилось большое количество промышленных предприятий разных отраслей: металлургия, машиностроение, химическая промышленность, лёгкая и другие.

И сейчас структура экономики насчитывает более десятка основных видов экономической деятельности. Наряду с традиционными производственными секторами: металлургией, энергетикой, машиностроением – все более активно развивается строительная индустрия, индустрия сервиса, образование и здравоохранение, производство идей и технологий, в том числе в социальной сфере, которые позволяют городу сохранить лидирующие позиции и развить свою инвестиционную привлекательность.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупными и средними предприятиями промышленности по разделу D в 2015 году составил 296269,7 млн. руб., что на 15,7% больше уровня 2014 года, в 2014 году этот показатель также был высокий - на уровне 15,3%; по разделу E 2015 год немного нивелировал падение 2014 года – темп прироста 3,9% .

Таблица 1 – Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства), млн рублей

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего		237638,4	255525,2	н/д	н/д	н/д	н/д
Раздел С Добыча полезных ископаемых		12119,6	12303,7	н/д	н/д	н/д	н/д
	Темп роста		101,5%	н/д	н/д	н/д	н/д
Раздел D Обрабатывающие производства		196002,2	207224,3	213049,8	222046,5	256063,1	296269,7
	Темп роста		105,73%	102,81%	104,22%	115,31%	115,7%
Раздел Е Производство и распределение электроэнергии, газа и воды		29516,6	35997,2	42182,8	49502,6	44221	45934,3
	Темп роста		121,9%	117,2%	117,6%	89,3%	103,9%

Объём инвестиций в основной капитал в городе Красноярске в 2014 году (в фактически действовавших ценах) составил 71782,8 млн. руб. (без учёта организаций, относящихся к субъектам малого предпринимательства.) Данный показатель вырос на 3,5% по сравнению с 2013 годом (69324,7 млн руб.) и на 28,9% по сравнению с 2011 годом (55709,7 млн руб.). В структуре инвестиций в 2012 году доминировали вложения, связанные с приобретением машин, оборудования, транспортных средств, необходимых для технологического обновления производства (40%), и со строительством и реконструкцией зданий (38,4%). Доля бюджетных средств разных уровней порядка 29%.

Ранее было отмечено, что по всей обрабатывающей промышленности в целом наблюдается рост производства на протяжении ряда лет. Если говорить конкретно об отраслях, по данным за 2013 год в пищевой промышленности

рост составил 107,1%, в химическом производстве 115,7%, в производстве машин и оборудования порядка 107%, в металлургическом производстве 110,6%.

Рисунок 2 – Удельный вес отраслей в обрабатывающем производстве города

Необходимо отметить, какие именно крупнейшие промышленные предприятия функционируют на территории города Красноярска. Список крупнейших компаний Красноярска по объему реализации в 2013 году:

– Красноярский алюминиевый завод (44546 млн руб.) – крупнейшее предприятие города, второй крупнейший алюминиевый завод в России и в мире. КрАЗ производит 27% всего производимого в России алюминия и 3% мирового производства ~ 1 млн тонн;

– Красноярский металлургический завод (10850 млн руб.);

– Красцветмет (10680 млн руб.);

– Красноярский завод холодильников «Бирюса» (4006 млн руб.);

– Красноярский электровагоноремонтный завод (2339 млн руб.);

– К&К (2139 млн руб.);

– Красноярский машиностроительный завод (3492 млн руб.);

– Стальмонтаж (1557 млн руб.);

– Красноярская продовольственная компания (2197 млн руб.);

– Арта (1894 млн руб.);

– Ярск (1463 млн руб.);

– Красноярский цемент (2425,6 млн руб.).

К основным факторам, сдерживающим развитие промышленного производства Красноярска относятся:

– низкая диверсификация структуры промышленного производства, чуть менее трёх четвертых оборота обрабатывающего производства приходится на долю металлургии;

– низкий уровень использования производственных мощностей, трансформация большинства промышленных предприятий либо в диверсифицированные производства товаров, малозначимых для отраслей региональной и российской экономики с небольшой долей товаров-импортозаменителей, либо в производителей услуг: офисных, энергетических, по продаже тепла, услуг по строительству и т.п. Так, например, среднегодовая загруженность производственных мощностей за 2014 год по производству нерудных стройматериалов находилась на уровне 8,69%, по производству бытовых холодильников и морозильников - 52,36%, хлеба и хлебобулочных изделий – 39%;

– высокий уровень физического и морального износа оборудования и недостаточность собственных средств предприятий на их обновление и модернизацию. Степень износа основных фондов на конец 2014 года по предприятиям города Красноярска порядка 43%;

– высокий уровень ресурсоемкости, низкая технологическая и экономическая эффективность производства.

– информационная, отраслевая и производственная разобщенность промышленных предприятий. В этом направлении имеются положительные сдвиги: городские и краевые власти регулярно следят за изменениями законодательства, в ближайшем будущем возможно создание металлургического, машиностроительного кластеров;

– низкая степень внедрения в производство наукоемких и высокотехнологичных разработок; отсутствие спроса на инновации. Доля высокотехнологичных компаний в структуре предприятий обрабатывающей промышленности г. Красноярска и не высока – около 8 %, большая часть компаний работает в умеренно низкой и низкой технологичных сферах;

– отсутствие законодательной основы для осуществления на уровне муниципального образования задач развития инновационного научно-технического творчества;

Напряженная экологическая ситуация, город находится на 11 месте в топе самых загрязнённых. По данным за 2013 год: 38% общегородских выбросов даёт автотранспорт, 25% - КрАЗ, 18,5% - Красноярские угольные ТЭЦ-1,2,3, 12% - местные котельные, 1% - Цементные завод. Остальные 5,5%, по официальным данным, приходятся на 196 предприятий, имеющих стационарные источники загрязнения атмосферного воздуха. Также имеются данные, что одна из основных причин нависающей над краевым центром дымки – возросшее число неучтенных источников загрязнения – малых и средних котлов, которыми активно пользуется бизнес вместо центрального отопления.

«Предприниматели экономят, покупают малые и средние котлы, но не регистрируют их и не получают разрешения на выбросы. Их не учитывают. По оценкам наших специалистов, это порядка 2 тыс. источников», – сообщил журналистам сопредседатель общественного объединения «Красноярский экологический фронт» Сергей Шахматов.

Как следствие, большинство промышленных предприятий, за исключением цветной металлургии, не только не в состоянии конкурировать на мировых рынках, но и постепенно сдают свои позиции на внутрироссийском рынке.

В то же время можно отметить и сильные стороны Красноярска, которые могут стать фундаментом для развития промышленности:

1. Развитая научно-образовательная база, высокая концентрация академических и отраслевых институтов, вузов, а также опытно-конструкторских организаций. В городе более 20 ВУЗов и их филиалов,в одном только Сибирском Федеральном университете обучается свыше сорока тысяч студентов, 12 конструкторских бюро. Кроме того, Красноярск занял 280 место в глобальном инновационном рейтинге городов 2015 г. и пятое – среди городов России.

2. Высокий уровень кадрового потенциала, в том числе за счёт маятниковой миграции из близлежащих городов и районов, население которых почти 300 тыс. человек (развитие Красноярской агломерации).

3. Значительная ресурсная база города и прилегающих территорий, наличие относительно дешёвой электроэнергии.

Таблица 2 - Предельные максимальные уровни тарифов на электрическую энергию, поставляемую покупателям на розничных рынках, в том числе населению и приравненным к нему категориям потребителей, на территориях, не объединённых в ценовые зоны оптового рынка, на вторую половину 2014 года

Субъект РФ	Максимальный уровень тарифа, коп/кВт ч (без НДС)
Красноярский край	143,96
Забайкальский край	255,48
Калининградская область	262,39
Ставропольский край	295,57
Амурская область	308,76
Приморский край	313,02

Томская область	342,53
Архангельская область	396,02
Магаданская область	424,19
Сахалинская область	450,25
Республика Саха	490,5
Иркутская область	1052,08
Тюменская область	1887,25
Республика Карелия	3153,69
Республика Бурятия	3518,78

4. Транспортный потенциал, обусловленный наличием крупных водных путей, федеральных трасс, Транссибирской железнодорожной магистрали и реконструирующегося крупного международного аэропорта.

5. Наличие территориальных ресурсов и инфраструктуры для размещения промышленных производств на уже существующих простаивающих промышленных площадках.

Данный анализ был проведён в целях показать, что город Красноярск обладает хорошими перспективами для развития конкурентоспособного и инновационного реального сектора экономики. Сложности, конечно, есть, но их нужно преодолевать. Причиной необходимости реиндустриализации служит непростая ситуация, сложившаяся в экономике России: в структуре ВВП, структуре экспорта большой вес имеют торговля и продажа сырья. Эти структуры на сегодняшний день не являются эффективными. Только формирование высокотехнологичной, конкурентоспособной промышленности на местах сможет обеспечить в целом переход экономики государства отэкспортно-сырьевого типа развития к инновационному типу развития. Красноярск в силах стать примером для остальных.Подъем социальной сферы и обеспечение комфортной среды обитания определяются уровнем развития реального сектора экономики на основе производств инновационного типа

Дальнейшие перспективы преодоления негативных тенденций и реализации конкурентных преимуществ производственной сферы Красноярска связаны с развитием промышленных кластеров, представленных в виде совокупности ядра – существующих в городе предприятий, объединенных

общим производственным циклом или кооперационными связями в рамках цепи создания стоимости, и периферии – устойчивых рынков сбыта, источников сырья и капитала, инфраструктуры, вспомогательных видов деятельности, расположенных на территории Красноярской агломерации, края и заих пределами.

2.2 Анализ земельного фонда промышленного назначения города Красноярска

Город Красноярск по состоянию на конец 2015 года занимает территорию площадью в 379 км^2 (37906 га). Из которых территория суши 34782 га, водная поверхность - 3124 га.

Территория города в административном отношении делится на семь районов: Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Свердловский, Советский,Центральный.

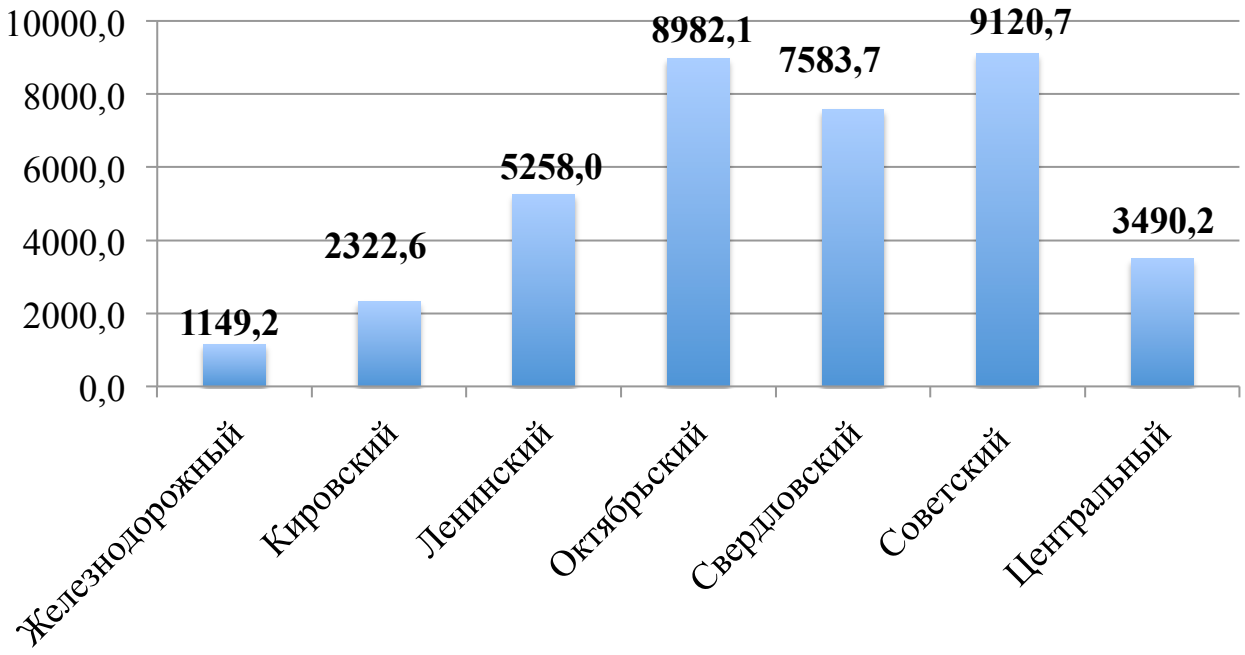

Рисунок 3 – Площадь районов г. Красноярска, га

Самым большим по площади является Советский район (9120,7 га), который расположен в северо-западной части города и граничит с

Центральным районом по левому берегу реки Кача. Самым маленьким и самым молодым – Железнодорожный (1149,2 га), граничащий с Октябрьским вдоль улицы Л. Кецховели и с Центральным по улице Горького.

Рисунок 4 – Структура территории города по формам собственности

Подавляющее число городских территорий находится в частной собственности – 61% или 23031га, 22% в собственности города, 16% в федеральной собственности и только 0,8% в собственности Красноярского края.

На территории районов и города в целом в соответствии с Земельным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки города Красноярска существует10 видов функциональных зон, каждый квадратный метр земли относится к тому или иному виду.

Особое внимание в этой работе необходимо уделить «Зонеразмещения производственно-коммунальных объектов». Предназначены такие земли для размещения объектов капитального строительства, относящихся к

производственной деятельности, переработке, изготовлению материальных благ промышленным способом, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов. То есть на таких территориях располагается реальный сектор экономики, тот, что производит материальные блага, а не оказывает какие-либо услуги. Численность занятых в промышленном производстве на этих территориях составляет 57071 человек.

Данная зона по состоянию на 2014 год занимают следующую территорию.

Таблица 3 – Территория, занимаемая промышленной зоной в границах районов г. Красноярска на 2015, га

Район	Численность населения, чел	Площадь промзон, га	Обеспеченность промзонами, $м^2$/чел.	Объём отгруженной продукции по разделам С-Е, млн руб.
Октябрьский район	163930	666,4	40,65	95594,4
Железнодорожный район	96598	206,4	21,37	30948,7
Центральный район	61626	402,9	65,38	12086,6
Советский район	297234	2038,5	68,58	104177,2
Ленинский район	146360	1534,9	104,87	87454,4
Кировский район	117452	558,7	47,57	2199,8
Свердловский район	136326	955,7	70,10	15084,7
г.Красноярск	1052218	6363,5	60,48	347545,7

На настоящий момент по своему функциональному назначению использованы земли в 22738 га, что составляет 65% от общей площади города (не считая водную поверхность). Соответственно, неиспользуемыми землями остаются 12044 га. В целом по городу площадь не задействованных земель зоны размещения производственно-коммунальных объектов порядка 1315 га (18%), доля освоенности территорий селитебных зон гораздо меньше – 49,4% из общей площади в 6327,9 га.

Таблица 4 – Сравнительная таблица некоторых городов СФО за 2014 год

	Красноярск	Новосибирск	Омск	Томск	Иркутск
Численность населения, чел	1052218	1584138	1178100	569428	623424
Площадь промзон, га	6363,5	6315	10312,2	3172	3841
Обеспеченность промзонами, $м^2$/чел.	60,48	39,86	87,53	55,71	61,61
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям промышленности, млн руб.	300284,1	233763,8	660822,5	91187	69330,8
Среднесписочная численность работников промышленных организаций (без малого предпринимательства), чел	57071	82490	80278	29530	31115
Производительность труда (по разделам C, D, E),млн руб. в год на 1 рабочего	5,26	2,83	8,23	3,08	2,22
Доходность промышленного производства на единицу га, млн. руб./га	47,19	37,01	64,08	28,75	18,05

Интересны результаты сравнения экономических показателей промышленности крупнейших городов Сибирского Федерального округа. Численность населения города Красноярска сопоставима с численностью населения Омска, 1052,2 тыс. чел. против 1178,1 тыс. чел. соответственно. В Новосибирске проживает более полутора миллионов человек, в Томске и Иркутске – немногим более миллиона. По площади промышленных зон лидером является, крупный промышленный центр, город Омск – 10312,2 га, у ближайших преследователей, Красноярска и Новосибирска, этот показатель меньше на 38%. В среднем на одного жителя в Омске приходится 87,53 га промышленных зон, причиной этому служит обширная площадь промзон, в Иркутске обеспеченность промтерриториями на уровне 61,61 га, в Томске –

55,71 га, в Красноярске – 60,48 га, в Новосибирске из-за большого количества жителей– 39,86 га. По объёму отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами Красноярск занимает второе место с показателем 300,3 млрд рублей, но значительно отстаёт от Омска у которого данный показатель выше в 2,2 раза. По числу занятых в промышленности лидер Новосибирск, что можно объяснить наибольше общей численностью населения, в Красноярске этот показатель ниже на 31%. Производительность труда в Красноярске 5,26 миллиона рублей на каждого рабочего, в Омске на 56% больше, в Новосибирске меньше на 46,2%, Томске – 41,5%, Иркутске – 57,8%. В среднем производительность одного гектара промзоны в Красноярске 47,19 млн руб., в Омске больше на 16,89млн или 36%, остальные города по данному показателю далеко позади.

В 2015 году в городе Красноярске был принят новый генеральный план взамен устаревшего, разработанного в 1999 году. С тех пор Красноярск сильно изменился: численность населения увеличилась на 150 тысяч человек, жилищный фонд вырос на 36%. В целом, большинство показателей сейчас превосходят прогнозные Генерального плана 1999года. Единственный отрицательный момент: современнаяобеспеченность дошкольными образовательными учреждениями составляет 87,3%,общеобразовательными школами – 55,4% от предусмотренной Генеральным планом к 2010 году.

Новый генеральный план города Красноярска прогнозирует развитие до 2033 года, согласно ему взамен территорий промышленных, сельхоз использования и не вовлечённых в градостроительную деятельность увеличится площадь транспортной инфраструктуры, селитебных, общественно-деловых и рекреационных зон. Площадь производственной и коммунально-складской застройки должна сократиться на 24,1%. Предполагается, что в основном за счёт реорганизации наиболее эколого-опасных, ресурсоёмких и неэффективных промышленных объектов - ФГУП «ПО КХК «Енисей», ОАО «Сибирский завод тяжелого машиностроения», ЗАО «Красноярский ДОК».К их числу было отнесено и ЗАО «Красный Яр АО», располагающееся на

территории бывшего ОАО «Сибэлектросталь», хотя ещё в 2014 году промышленная площадка "Красный Яр вошла в число сертифицированных индустриальных парков России, став первым индустриальным парком в Красноярском крае. Но сегодня индустриальный парк оказывается слабее, чем компания «СМ.СИТИ», которая планирует построить на этой территории жилой микрорайон Образцово.

Таблица 5 – Функционально-планировочный баланс городских территорий

Территории	Площадь, га		Прирост	
	Современное состояние, 2013г	Расчетный срок, 2033г	га	% к 2013 году
Не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	6257,6	2403,8	-3853,8	-61,6%
Сельскохозяйственного использования	3278,7	1175	-2103,7	-64,2%
Производственной и коммунально-складской застройки	6363,5	4827,8	-1535,7	-24,1%
Инженерной инфраструктуры	1018,5	768,8	-249,7	-24,5%
Транспортной инфраструктуры	4634	5532,4	898,4	19,4%
Селитебные	5024,6	6207,9	1183,3	23,6%
Общественно-деловые	1340	2821,6	1481,6	110,6%
Рекреационные	6005	10470,1	4465,1	74,4%

Кроме того, были выявлены неточности в графических материалах Генерального плана. На карте промышленных территорий, составлявшейся в 2014 году, вовлечённые в промышленное производство территории были отмечены как незадействованные, например, западная промзона. Некоторые предприятия, имеющие инвестиционные проекты, были отмечены просто как действующие, некоторые прекратившие работа как всё ещё функционирующие. Несоответствие площадей земельных участков, заявленных в генплане и публичной кадастровой карте. Причиной этому может служить то, что

вышеупомянутая карта разрабатывалась на основе проекта «Разработка основных направлений промышленного развития города Красноярска» московского фонда «Центр стратегических разработок». По моему мнению, такую работу следовало доверить красноярским специалистам, т.к. они более осведомлены о жизни города и смогли бы более тесно взаимодействовать с фактическими пользователями промплощадок.

На территории города Красноярска исторически сложилась сложная промышленная инфраструктура, включающая разнообразные объекты промышленного производства и обеспечивающая их инфраструктурную сеть. Данная структура формировалась в советские времена, начале-середине XX века с учётом межотраслевых связей и с учётом сокращения затрат на инженерные сооружения. На больших по площади свободных территориях строили огромные заводы и комбинаты. Вблизи строили и жилые кварталы для рабочих, чтобы затраты времени на передвижение от мест проживания до мест работы были минимальны. Для телевизорного завода – пр. Свободный, ул. Крупской, Высотная, Мечникова; для ЭВРЗ – пр. Свободный, ул. Яковлева, Борьбы, Дорожная; для Крастяжмаша специально был построен пос. Солнечный, который раньше называли «городом машиностроителей»; для Сибтяжмаша – ул. Павлова, Транзитная, Кутузова и так далее. Причём тогда никакие строительные компании не гнались за прибылью, жилая застройка проводилась комплексно, всё рассчитывалось чётко по нормативу, поэтому обеспеченность социальной, транспортной, инженерной инфраструктурой была 100%. Таких проблем, как сейчас с очередями в детские сады, не могло возникнуть в принципе.

В настоящее время с учётом сложившейся планировочной структуры города вся промышленная застройка распределена на 9 промышленных и коммунальных зон.

В левобережной части:

- промышленно-коммунальная зона «Западная»;
- промышленно-коммунальная зона «Станция Бугач»;

– промышленная зона «Станция Красноярск»;

– промышленная зона «Северо-восточная»;

– промышленная зона «ТЭЦ-3»;

– промышленная зона «Бадалыкская».

В правобережной части:

– промышленная зона «Юго-западная»;

– промышленная зона «Южная»;

– промышленная зона «Юго-восточная».

Эти производственные зоны формируются наиболее крупными действующими предприятиями города.

Промышленно-коммунальная зона «Западная». Общая площадь – 188 га. Западная промзона находится в зоне так называемого «Мясокомбината», вдоль ул. Калинина, граничит на востоке с жилой застройкой, на севере – с железной дорогой, на юге – со свободной территорией, ограничена ручьём, правым притоком р. Кача. Основной особенностью западной промзоны по санитарно-гигиеническим условиям является размещение её с наветренной стороны по отношению к остальной левобережной застройке. Действующие предприятия: ООО ПСК «Союз», производственная компания ООО «Каравай», Фирма «ФБК», «Красноярскэлектросетьстрой» и др. Ранее располагавшиеся, но прекратившие функционирование: завод по розливу вин, АООТ «КВИН», маргариновый завод и АО «Зубр». Сейчас на этих площадях располагаются малые предприятия и склады.

Западнее данной промзоны осуществляется строительство многоэтажного жилого комплекса «Мариинский», емкость микрорайона составит 348,6 тыс. $м^2$ общей площади квартир.

Теплоснабжение осуществляется за счёт индивидуальных котельных мясокомбината, маргаринового завода, электрокотельной «Западная», ТЭЦ-2, производительностью 465 МВТ, и ТЭЦ-3, производительностью 208 МВт. Водоснабжение от водозаборных сооружений о. Гремячий Лог – производительностью 6650 м3/час (хозяйственно-питьевое и производственное

водоснабжение). Стоки промышленной и бытовой канализации отводятся в северный коллектор ст. Красноярск, в ближайшие городские сети и далее на левобережные очистные сооружения – производительностью 340 тыс. куб.м./сутки. Дождевая канализация выходит в локальные очистные сооружения с последующим сбросом в бытовую канализацию города. Электроснабжение: электрические подстанции ПС 110 кВ «Мясокомбинат» и ПС 220 кВ «Геофизика». Станцией примыкания к железной дороге является ст. Бугач.

На данной территории имеются пустующие промплощадки со всей необходимой инфраструктурой, кроме того поблизости большая концентрация потенциальной рабочей силы. Кроме того промзона расположена выгодно – на северной границе города, рядом с выходом на федеральную трассу

Промышленно-коммунальная зона «Станция Бугач». Общая площадь – 292,5 га. Промышленная зона «Станция Бугач» расположена вокруг железнодорожной станции Бугач, вдоль железной дороги и ул. Калинина. Основными предприятиями являются: молочный комбинат «Милко» в составе ОАО «Компания «Юнимилк», ООО «Красноярский хладокомбинат» «Хладко», хлебозавод №2 ОАО «Красноярский хлеб»; на границе промзоны с северо-восточной стороны расположен ООО «Первый кирпичный завод». Кроме того здесь расположено большое количество торговых баз и складских помещений. Жилая застройка, тяготеющая к промзоне, мало- и среднеэтажная, большая доля ветшающего жилья.

Теплоснабжение от котельной телевизорного завода, электрокотельной «Западная», ТЭЦ-2, ТЭЦ-3. Водоснабжение от водозаборных сооружений о. Гремячий лог (хозпитьевое и производственное). Канализация: промбытовые стоки отводятся в Северный коллектор ст. Красноярск, в ближайшие городские сети, далее на левобережные очистные сооружения; дождевые стоки отводятся на локальные очистные сооружения с последующим сбросом в бытовую канализацию города. Источники электроснабжения подстанции ПС 110/10 кВ «Левобережная», ПС 110/10 кВ «Геофизика». Станцией примыкания к

железной дороге является ст. Бугач.

Промышленная зона «Станция Красноярск». Общая площадь промзоны – 206 га. Промышленная зона «Станция Красноярск» расположена в самом центре города, вдоль железной дороги, здесь расположен главный пассажирский ЖД вокзал. Ограничена на западе малоэтажным жилым районом, востоке – историческим центром города до ул. Горького, юге – рекой Енисей, ул. Дубровинского. В промзоне «Станция Красноярск» предприятия размещены вокруг станции и обобщены как территориально, так и системой транспортного обслуживания и инженерными сетями. В составе промзоны расположены: ОАО «Красноярский электровагоноремонтный завод», площадка № 1 ОАО НПП «Радиосвязь» и другие мелкие производства. Ранее располагались: ОАО «ПО «Красноярский завод комбайнов» (69,1 га), ОАО «Завод лесного машиностроения» (14 га). В скором времени данную промплощадку ждёт масштабная реорганизация: архитекторы предлагают комплексную застройку, при которой возможно частичное использование помещений цехов бывшего завода с наделением их новыми функциями. Офисные помещения, музеи, творческие мастерские, культурно-выставочные и образовательные центры, размещенные в сохраненных или частично реконструированных цехах, по их мнению, будут образовывать своеобразный креативный кластер.

Теплоснабжение от индивидуальных котельных ЭВРЗ и комбайнового завода, а также от городских сетей ТЭЦ-2, ТЭЦ-3. Водоснабжение от водозаборных сооружений о. Татышева – производительностью 11000 м3/час, от о. Посадный – производительностью 45000 м3/час. Канализация: производственно-бытовая в централизованные сети г. Красноярска и далее на левобережные очистные сооружения; ливневая через локальные системы дождевой канализации. Электроснабжение за счёт мощностей электрических подстанций ПС 110 кВ-«ЭВРЗ», ПС 10 кВ – «Полиграф».

В перспективе промзона «Станция Красноярск» исчезнет: больше половины её площади займёт жилая, общественно-деловая застройка,

оставшиеся предприятия будут территориально разрознены. Эта именно та промзона в центре, из которой можно сделать «по-настоящему Европейский» культурно-деловой центр.

Промышленная зона «Северо-восточная». Общая площадь – 728 га. Северо-восточная промзона расположена вдоль железнодорожной линии ст. Бугач – ст. Красноярск и Северного шоссе. Промзона была сформирована из комплекса предприятий пищевой промышленности, производственных и складских баз. Основными предприятиями промзоны являются: ООО «Кока-Кола» Красноярск-Боттлерс, ООО «Красноярская продовольственная компания», ООО «Ярск-Дымов», ЗАО «Тарко».Данная промзона находится на северной границе Красноярска, вблизи самых густонаселённых микрорайонов города – Северного, Взлётки, Покровки. Вплотную ведётся строительство одного из самых больших микрорайонов – Преображенского, который займёт высокоэтажными домами целых 43 га.

Теплоснабжение данной промзоны централизованное от ТЭЦ-3. Хозяйственно-питьевое и производственное водоснабжение осуществляется от городской системы водоснабжения, от водозаборных сооружений на о. Татышева и «Гремячий Лог». Промбытовые стоки отводятся в главный городской коллектор и далее на левобережные очистные сооружения. Для дальнейшего развития территории с наращиванием мощностей необходимо увеличение выработки электрической мощности на ТЭЦ-3. Станция примыкания – «Красноярск-II».

Расположение на северной границе города, наличие развитой транспортной инфраструктуры, большое количество тяготеющего населения, низкая эффективность использования земли характеризуют экономико-географическое положение данной промышленной зоны как выгодное, но для дальнейшего развития необходимо увеличение мощностей инженерной инфраструктуры.

Промышленная зона «ТЭЦ-3». Общая площадь промзоны – 3288 га, полностью располагается в границах Советского района. На севере и востоке

границы промзоны совпадают с административной границей городского округа. Западная часть промзоны граничит с железной дорогой, южная – с Енисеем. Специфика прилегающих территорий: за границами городского округа (северная и восточная границы промзоны) – земли сельскохозяйственного назначения Емельяновского района; южная граница промзоны – водный фонд (р. Енисей); западная граница промзоны – железнодорожная магистраль. От селитебной зоны данная промзона отделена, причина этому санитарно-защитная зона КрАЗа.

Основные предприятия формирующие зону: головное предприятие восточного промузла – ОАО «РУСАЛ Красноярск», потребляющий 85 % электроэнергии Красноярской ГЭС, ООО «КраМЗ», ТЭЦ-3 ООО «Сибирская генерирующая компания», ООО «Сибирский элемент», ОАО «Сибирский инструментально-ремонтный завод», ОАО «Железобетон», ООО «Сегал». Кроме основных предприятий в указанной промзоне расположены предприятия стройиндустрии, энергетики, транспорта и складского хозяйства. Промзона «ТЭЦ-3» - лидер по объёму отгруженной продукции – порядка 28,7% от общекрасноярской, и лидер по объёму выбросов в окружающую среду.

Особенностью рассматриваемой зоны является наличие в её составе ТЭЦ-3 – значимого предприятия инженерной инфраструктуры общегородского назначения. В настоящее время Красноярская ТЭЦ-3 обеспечивает теплоснабжение промышленных предприятий и жилищно-коммунального сектора Советского района города Красноярска – в частности, микрорайоны Северный, Взлётка, Иннокентьевский, а также микрорайон Покровский Центрального района. Как было сказано ранее, ТЭЦ-3 находится на пределе мощностей, требуется серьёзная модернизация. Со вводом в эксплуатацию. Преображенского ситуация станет критической.

Необходимо отметить, что большая часть территория промзоны является санитарно-защитной зоной КрАЗа, крупнейшего предприятия Красноярска по объёму выбросов в окружающую среду, по объёму прибыли и ряду других показателей.

Снабжение теплоэнергией производит ТЭЦ-3, , котельная, обслуживаемая ООО «КРаМЗЭнерго». Хозяйственно-питьевое водоснабжение от водозаборных сооружений о. Татышева, о. Осиновский, о. Таловый. Производственное водоснабжение от водозаборных сооружений Енисея. Промышленно-бытовые стоки уходят в главный городской коллектор с предварительной очисткой, далее на левобережные очистные сооружения. Ливневые стоки: бессточная система (частично), сброс в гравийный карьер, после отстойника. Электроснабжение от ТЭЦ-3. Промзона обслуживается станцией примыкания «Красноярск».

Данная промышленная зона является важнейшей в городе, здесь сконцентрировано большое количество предприятий, ведущих уверенную хозяйственную деятельность, имеющих реализуемые проекты развития; она твердо вписана в транспортный и инфраструктурный каркасы, благоприятствующие дальнейшему развитию промышленности на этой территории при условии модернизации ТЭЦ-3.

Промышленная зона «Бадалыкская». Данная промзона является самой северо-восточной точкой города, она была сформирована на базе комбината индустриальных строительных конструкций, строительство которого осуществлялось с 1978 года. Формирование промзоны было предопределено размещением рядом с КИСКом двух крупных промышленных предприятий – завода крупно-панельного домостроения и кирпичного завода. В настоящее время в промзоне работает завод кирпичный завод «Стоун», ООО «ДорМет». Красноярский комбинат индустриальных строительных конструкций прекратил своё существование. В ближайшее время на его площадях планируется создание деревообрабатывающего комплекса, включающего завод домостроения. Общая площадь промзоны составляет – 221,2 га.

Теплоснабжение от котельной КИСКа и от ТЭЦ-3. Хозяйственно-питьевое водоснабжение от водозаборных сооружений на р. Енисей «Гремячий Лог»; производственное от расширяемого водозабора ОАО «РУСАЛ Красноярск». Промбытовая канализация имеет выход в главный городской

коллектор с предварительной очисткой, далее на левобережные очистные сооружения. Электроснабжение подстанций КИСКа. Промзона обслуживается станцией Красноярск-II и станцией Коркино.

«Бадалыкская» промзона – то место, где могут быть размещены предприятия высокого класса опасности, т.к. она располагается на удалении от города, особенно жилой застройки, имеет незадействованные площади и необходимую инфраструктуру.

Промышленная зона «Юго-западная». Границами промзоны являются: с северо-запада – р. Енисей, с юга – полоса железной дороги. Основная часть зоны сосредоточена возле железнодорожного моста через реку Енисей Красноярской железной дороги. Общая площадь промзоны составляет 260 га. Основные предприятия формирующие зону: ЗАО «Красноярский ДОК», «Красноярская судостроительная верфь», ООО «Енисейлесозавод», ОАО «Красфарма», имеющее серьёзные планы по развитию производства.

Теплоснабжение от индивидуальных котельных ДОКа и централизованное от ТЭЦ-2. Водоснабжение хозяйственно-питьевое от водозаборных сооружений, расположенных на о. Отдыха; производственное: грунтовые воды о. Пашенный и от системы хозпитьевого водоснабжения. Промбытовая канализация: главный внегородской коллектор; промливневые стоки после отстойника и очистных сооружений – сбрасываются в Енисей. Юго-западный промрайон обслуживается грузовой станцией Енисей.

Географическое местоположение «Юго-западной» промзоны невыгодное, но она играет важную роль, потому что на её территории располагается Судоверфь и судоремонтный завод, имеющие важное значение для Енисейского речного пароходства. Однако данная зона является перспективной для жилищного строительства, под давлением девелоперов многие предприятия могут закончить существование.

Промышленная зона «Южная». Общая площадь промзоны – 695 га. Промзона расположена на территории Свердловского административного района. Данная промышленная зона имеет не самое удачное расположение: она

находится в южной части города, и на её территории размещено несколько опасных предприятий.

Специфика прилегающих территорий: западная граница промзоны – общественно-деловая и многоэтажная жилая застройка (ул. Матросова); северная граница промзоны – ж.д. линий станции Злобино, общественно-деловая и многоэтажная жилая застройка (ул. 60 лет Октября); юго-восточная граница промзоны – индивидуальная жилая застройка (ул. Краснопресненская); Восточная граница промзоны – среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка (ул. Затонская).

В состав промзоны включены предприятия, расположенные с северной стороны (на берегу Енисея): ОАО «Красноярскнефтепродукт» пл. №30 «Нефтебаза», ОАО «Красноярский речной порт», пл.2, грузовой район Злобино, «Красноярский судоремонтный центр» - филиал ОАО «Енисейское речное пароходство». На основной площадке промзоны расположены: филиал «Красноярская ТЭЦ-2» (ТГК-13), ОАО «Красноярский химико-металлургический завод», ОАО «Красноярский цемент», ОАО «Комбинат «Волна» и др. В рассматриваемой промзоне под факелом выбросов Цементного завода находится пос. Цементников, который подлежит выносу из санитарно-защитной зоны. Подлежит выносу нефтебаза ОАО «Красноярскнефтепродукт», территорию которой будет необходимо рекультивировать. Площадка под строительство данной нефтебазы была отведена в посёлке Песчанка в районе грузового речного порта и разработана проектная документация.

Данная промзона имеет важнейшее инфраструктурное значение, так как на её территории расположена Красноярская ТЭЦ-2 – главный теплоисточник города Красноярска. Станция обеспечивает подачу горячей воды для отопления и горячего водоснабжения в Свердловский, Центральный, Железнодорожный и Октябрьский районы города. Это самая экономичная станция от Урала до Дальнего Востока по удельному расходу условного топлива на единицу продукции.

Теплоснабжение централизованное теплоснабжение от ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2.

Водоснабжение хозпитьевое от водозаборных сооружений на о. Отдыха, производственное от локальных водозаборных сооружений из инфильтрационных и поверхностных вод р. Енисея. Промышленно-бытовая канализация централизованная г. Красноярска за исключением ТЭЦ-2, которая имеет собственные очистные сооружения. Промливневая после отстойников и очистных сооружений стоки сбрасываются в р. Енисей. Покрытие электрических нагрузок потребителей южной промзоны осуществляется от ТЭЦ-2 и ПС 220 кВ «Правобережная». Промрайон обслуживается грузовой станцией «Злобино».

Южная промзона является очень важным промышленным и инфраструктурным узлом: здесь расположена мощнейшая ТЭЦ города, много предприятий, производящих стройматериалы, в том числе цементный завод, на котором держится всё масштабное Красноярское строительство. Но её географическое местоположение крайне неудачное, т.к. ветер уносит выбросы ХМЗ, расширяющего производства, ТЭЦ и цементного завода в сторону Кировского и Советского районов. Дальнейшее развитие предприятий «Южной» промзоны должно предполагать модернизацию производства с целю уменьшения выбросов в окружающую среду.

Промышленная зона «Юго-восточная». Общая площадь промзоны – 2496 га. Юго-восточная промзона – самая большая в городе по территории и по количеству предприятий. Один химкомбинат Енисей занимал 726 га. Промзона ограничена с запада ул. Мичурина, на юге – ул. Говорова и жилой среднеэтажной застройкой, на востоке – городской чертой, на севере – рекой Енисей. Основные предприятия, формирующие зону: ОАО «Красноярский машиностроительный завод», ОАО «Красноярский завод цветных металлов», филиал «Красноярская ТЭЦ-1», Красноярский филиал ООО «Сибирская генерирующая компания», ОАО «ДОЗ-2 и К», ОАО «Красноярский завод холодильников «Бирюса». Крупные прекратившие свою работу предприятия: ЗАО «Сибирский завод тяжёлого машиностроения», ООО «Енисейский ЦБК», завод «Сибэлектросталь». Объём отгруженной продукции предприятиями этой

промзоны порядка 25% от общекрасноярских. На территории данной промзоны, на территории бывшего завода «Сибэлетросталь», расположен первый в Красноярском крае промышленный парк ЗАО "Красный Яр АО", здесь же началось строительство многоэтажного жилого микрорайона Мичуринский.

Теплоснабжение, в основном, централизованное от ТЭЦ-1 - производительностью 481 МВт, 189,5 Гкал/час; ТЭЦ-2, частично от индивидуальных котельных: «Сибтяжмаш», Сибэлектросталь». Водоснабжение хозяйственно-питьевое от водозаборных сооружений островов: Верхне – Атамановский – производительностью 7000 м3/ч; Нижне-Атамановский – производительностью 4400 м3/час; о. Попова – производительностью 1200 м3/час. Производственное водоснабжение от водозаборов, расположенных на Ладейской протоке, р. Енисей на о. Отдыха, на о. Верхне и Нижне-Атамановском. Промбытовые стоки уходят через внегородской коллектор на правобережные городские очистные сооружения в д. Шумково – производительностью 280 тыс. м3/час. ОАО Енисейский ЦБК и Красноярский завод имеют собственные очистные сооружения и выпуски. Ливневые стоки сбрасываются напрямую в Енисей. Электроснабжение от ТЭЦ-1. Промзона обслуживается грузовой станцией Базаиха.

Данная промзона имеет выгодное экономико-географическое положение. Большое количество развитых предприятий машиностроительного сектора обладают хорошим потенциалом для объединения в кластер. Также здесь имеются крупные незадействованные земельные ресурсы. Местоположение в восточной части города даёт возможность размещать предприятия умеренного класса опасности, особенно в северо-восточный части зоны, находящейся на значительном удалении от жилой застройки, например, на территории бывшего КХК «Енисей».

2.3 Ограничения использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения города

Выше уже говорилось о том, что нынешняя тенденция предполагает вынос промышленных предприятий из города, следовательно, возникает вопрос, как наиболее полезно использовать высвобождающиеся земли. При управлении промышленными территориями в границах городов необходимо учитывать, какое они оказывают влияние на формирование комфортной городской среды.

Городская среда обитания — это совокупность конкретных основополагающих условий, созданных человеком и природой в границах населенного пункта, которые оказывают влияние на уровень и качество жизнедеятельности человека. Городская среда обитания формирует отношение человека к городу и системе управления. Соответственно, всестороннее удовлетворение потребностей горожан – есть цель городских властей.

Оценить степень удовлетворённости населения призван «Рейтинг качества городской среды», разработанные по поручениям Президента и Председателя Правительства РФ.

Оценка городов осуществляется по следующим направлениям: демографические и социальные характеристики общества, развитие экономики городов, благосостояние граждан, инновационная и предпринимательская активность, доступность жилья, развитие жилищного сектора, состояние инженерных коммуникаций и транспортной инфраструктуры, развитие сектора социальных услуг, природно-экологическая ситуация.

По итогам 2013 года город Красноярск занял 33 место. Пропустив вперёд такие города Сибирского федерального округа, как Новосибирск (7 место) и Омск (31 место).

Причём индекс экономики города, характеризующий объём отгруженной продукции, удельный вес убыточных организаций, инвестиции в основной капитал, низкий – 0,17. Индекс инновационной активности, по сравнению с

основной массой исследуемых городов, выше среднего – 0,03. Этот индекс характеризует количество организаций, выполняющих научные исследования и разработки, количество патентов на изобретения и полезные модели. Индекс природно-экологической ситуации Красноярска ниже среднего, что обусловлено неблагоприятной экологической ситуацией.

Кроме того, промышленность оказывает и косвенное влияние на другие индексы: так, например, развитие промышленности оказывает влияние на занятость, заработную плату, структуру учащихся в ВУЗах и другое.

Одним из ограничений по управлению земельными ресурсами в городе является форма собственности. Если земельный участок находится не в собственности публично-правовых образований, а в частной, то только владелец имущества в праве решать дальнейшую судьбу данного участка. Захочет – будет застраивать, захочет – оставит пустым и так далее. Органы власти могут лишь косвенно влиять на его судьбу: прогнозируя в рамках генерального плана дальнейшую судьбу земельного участка и устанавливая возможное использование в рамках правил землепользования и застройки.

Также согласно СанПиНам у каждого предприятия имеется санитарно-защитная зона. Это специальная территория с особым режимом использования, она устанавливается вокруг производственных объектов, осуществляющих воздействие на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Ориентировочный размер СЗЗ определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 на время проектирования и ввода в эксплуатацию объекта в зависимости от класса опасности предприятия. В её границах не могут размещать жилую застройку, рекреационные зоны, зоны отдыха, спортивные сооружения, детские площадки,

образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Именно из-за санитарно-защитных зон, когда закрывается предприятие, возникают проблемы и споры с большим количеством собственников о дальнейшей судьбе земельных участков, каждый преследует свою выгоду.

На современном этапе развития городов у промышленных территорий в городах есть 4 варианта развития:

1. Если предприятие, которое на них уже располагается, функционирует успешно или хотя бы не планирует закрывать производство. В таком случае бюджеты разных уровней пополняются, существуют стабильные рабочие места, достаточно просто отследить реальное воздействие на окружающую среду, земельный участок целиком вовлечён в хозяйственную деятельность или хотя бы обнесён забором, что делает территорию предприятия целостной и ограждает от посторонних глаз.

2. Если предприятие, которое на них уже располагается, функционирует не очень успешно, закрывая часть производств, распродавая часть своих земель и производственных помещений, или вовсе закрывается. Тогда, как правило, на таких территориях воцаряется градостроительный хаос. Новые собственники используют своё имущество, как хотят, в результате чего появляются микропредприятия, гаражи, автосервисы, склады. Юридическое лицо в большинстве случаев не регистрируется, следовательно, налоги не платятся. За выбросами в окружающую среду уследить невозможно, так как в погоне за экономией бизнесмены приобретают котлы, без регистрации и получения разрешений на выбросы.

3. Случай аналогичный второму, однако с поправкой, что появляются на таких территориях не промышленные предприятия, а офисно-деловая или жилая застройка. Опять же собственники не могут договориться между собой, в результате чего, например, дороги не ремонтируются или строения располагаются так, что для паркинга автомобилей не остаётся мест. Такие территории платят налоги, но выглядят не всегда привлекательно, портя

архитектурный образ города, кроме того, они являются центрами скопления автомобилей, значит, загрязнены выхлопными газами.

4. Комплексное освоение территории, так называемая реновация промышленных территорий. Это развитие в интересах города, граждан, экономики. Данный вариант предполагает возможность обеспечить горожан дополнительными жилыми площадями, объектами соцкультбыта, дорогами и парковками, рабочими местами. Все это может быть создано на бывших промышленных территориях. Такие территории выглядят привлекательно, они всесторонне развиты, являются выгодными для девелоперов инвестиционными проектами, так как спрос на них высок.

Строительство жилых и общественно-деловых зон в городе в последние годы велось практически хаотично, застройка в основном пошла в районах: «Нового центра», «Аэропорт», «Взлётка», «Северный», «Покровка», «Слобода Весны» то есть там, где нет сноса и ближе к сетям. При этом были «расписаны» под застройку и бывшие промышленные площадки: «Южный берег», «Утиный плес», «Белые росы», запроектирован жилой комплекс на антенное поле Енисейского пароходства, а также и на правом берегу в районе ст. «Столбы», бывшего завода «Сибэлектросталь».

При застройке микрорайонов - «Северного», Слободы весны», «Покровки», «Ястынского поля», редко строились детские сады и школы, что привело к некомплектности и диспропорции в обслуживании населения этих районов города и к перегрузке существующих территорий города. Детей из «Удачного», «Северного» и «Солнечного» возят в города, перегружая транспортные связи.

Есть в Красноярске очень насущная проблема. Как застройщики во всём мире используют действующие правила землепользования и застройки? Они решают задачу — какой тип проекта принесёт прибыль в рамках ПЗЗ. Как происходит у нас? Девелопер начинает проектировать от прибыли, которую хочет получить — и инициирует процедуру публичных слушаний, чтобы внести изменения в ПЗЗ, которые позволят ему получить эту прибыль. Причём

производственные функциональные зоны переводят в селитебные и общественно-деловые, а наоборот – нет.

По словам Еленой Черновой, руководителя лаборатории социологии градостроительства РосНИПИУрбанистики, в Красноярске, как ни в одном другом городе, осваиваются процедуры публичных слушаний застройщиками в своих целях в столь массовом масштабе. Более 20 раз за период с начала 2014 года.

Но даже алчность может работать на общество, если частные интересы ограничены рамкой общественных целей. Тогда прибыль, которую получают застройщики, будет увеличивать капитализацию города, его градостроительную ценность. Сегодня же, за редким исключением, прибыль частного агента уменьшает градостроительную ценность территории в масштабе всего города.

Например, есть в городе исторический центр или зелёная зона, которые не подлежат застройке как территории максимальной общественной ценности. Но это одновременно и максимально инвестиционно привлекательные территории, т.к. позволяют получить максимальную прибыль. И туда идут инвесторы, которые освоили изменение ПЗЗ под свои интересы. В результате снижается градостроительная ценность исторического центра.

То же самое происходит, когда на берегу реки начинают строить типовое жильё. Красивый ландшафт перестаёт быть достоянием города, он приватизируется в покупке «видовой квартиры». В результате инвестиции не увеличивают, а снижают совокупную капитализацию города, снижается и комфортность городской среды.

Такая ситуация может возникнуть с территорией Красноярского завода комбайнов. Архитекторы предлагают девелоперам амбициозные проекты: реконструкция зданий исторической застройки завода, офисные помещения, музеи, творческие мастерские, культурно-выставочные и образовательные центры, размещенные в сохраненных или частично реконструированных цехах, будут образовывать своеобразный креативный кластер. Но городские власти

заявили, что не допустят этого. «Что касается перспектив территории комбайнового завода, сегодня это действительно спящая территория, – заявил в интервью в 2015 году мэр Эдхам Акбулатов. – Очевидно, что тут будет жилая застройка, как того и требует генплан. Для нас было принципиально важным не допустить появления там крупных торговых объектов: я считаю, что такие объекты должны появляться на периферии Красноярска». А по моему мнению, редевелопмент этой промзоны должен строиться на основе парадигмы «гений места» (geniusloci), связывающей интеллектуальные, духовные, эмоциональные явления с их материальной средой. Как показывает мировая практика, пустующие промышленные территории в самом центре становятся центрами дизайна, моды, театрального искусства, музыки, т.е. конкурентоспособными коммерческими зонами для инфраструктурного развития творческих индустрий в крупном городе.

Примерами европейских креативно-индустриальных кластеров, существующих в формате культурно-творческих индустрий, объединяющих на своей территории картинные галереи, мастерские художников, рекламные офисы, шоу-румы, рестораны, ателье, танцевальные студии, фото-студии, дизайн-выставки, мини-театры, концертные площадки и т.д., являются «CableFactory» в Хельсинки (расположен на территории бывшего кабельного завода), «Melkweg» в Амстердаме (расположен на территории бывшей молочной фабрики) или «TeaFactory» в Лондоне. Кроме того, это отлично впишется в концепцию Универсиады 2019. Этакий «город креативщиков», который будет привлекать молодёжь из соседних регионов. Однако это пока только слова.

Думаю, все согласятся, что качество среды наших городов уменьшается с каждым годом. Российский город — это не место для жизни. Это — место для выживания. Поэтому город покидают «молодые, энергичные, грамотные» — в перспективе, самые платёжеспособные. В ходе проведённого мной опроса среди молодёжи, в котором приняли участие101 человек, 71,3% респондентов

ответили, что промышленность портит облик города, городскую среду, её нужно убирать на окраины.

Городская среда — это есть воплощённый в материале общественный интерес. На современном этапе развития общества застройщики и власти обязаны ставить цель создания среды городской жизни.

Сегодня многие промышленные площадки перепрофилированы под торговые комплексы: Телевизорный завод, Квант, завод «Шелен» и другие, причем их перевод на другую функцию не повлек за собой серьезной градостроительной работы, по необходимой корректировке генплана города, или проекта планировки, так как резко менялись функциональные характеристики крупных объектов и территорий, транспортная наполняемость прилегающих пространств. Как результат – градостроительный хаос. Парковок дефицит, многочисленные собственники не могут решить, как положить асфальт рядом со своим торговым центром. В настоящее время еще ожидается выход из строя других крупных промышленных площадок. При этом территория многих заводов уже является предметом купли и продажи, что значительно затрудняет их вовлечение в городскую среду. Учитывая, что центр края всегда был и, наверное, будет центром переработки природных ресурсов края, то работа по преобразованию промплощадок на современный уровень более чем актуальна. В городе Красноярске сосредоточено порядка 76% крупных и средних предприятий обрабатывающей промышленности Красноярского края. Имея такое количество ресурсов, сколько есть у Красноярского края, необходимо заниматься не только их добычей, но и глубокой переработкой.

Показателен пример Европы. Ярые противники промышленности европейцы боролись за «зелёные» технологии, деиндустриализацию, переносили заводы в развивающиеся страны. В итоге в январе 2014 года Еврокомиссия опубликовала специальное коммюнике «За европейский промышленный ренессанс», в котором призывала принять срочные меры для возрождения европейской промышленности. Поставлена задача довести долю

промышленного сектора в ВВП ЕС с сегодняшних 16 до 20 % к 2020 году. Таджан, вице-президент Еврокомиссии, ответственный за вопросы промышленности и предпринимательства, на представлении доклада сказал: «Мы не можем и дальше позволять промышленности уходить из Европы».

Еще в 1970 г. реальный сектор занимал в структуре ВВП Евросоюза около 27 %. К началу нового тысячелетия, в 2000 г., соответствующий показатель уменьшился, опустившись до 18,5 %. В 2013 г. он снова упал до 15,8 %. Безусловно, ускоренное развитие сферы услуг и изменение их качественных характеристик имеют объективные причины. Стремительный рост производительности труда, структурно-технологическая перестройка реального сектора, научно-техническая революция, сдвиги в приоритетах потребительского спроса - таков далеко неполный перечень факторов, которые способствовали опережающему росту сервисного сегмента в экономике развитых стран. Но попытки вписаться в мировой тренд далеко не везде оказались удачными. На практике это почти повсеместно привело к пренебрежительному отношению к промышленному производству, часто без появления адекватной замены.

«Из поля зрения адептов «новой экономики» выпал, в частности, тот факт, что значительная часть сферы услуг является производной от производственного сектора и ее главное предназначение – обеспечить научно-техническим, информационным и деловым обслуживанием процесс производства на всех его стадиях», - пишет доктор исторических наук, профессор Зарицкий.

Мировой финансово-экономический кризис 2007-2008 годов нанес серьезный удар по идеологии постиндустриализма. Само возникновение кризиса в значительной мере было связано с чрезмерным разрастанием финансового сектора, с его гипертрофированной спекулятивной составляющей, низким уровнем прозрачности и управления рисками. В то же время пример Великобритании, Испании, Греции и ряда других европейских стран показал,

как сложно преодолевать глобальный кризис, если в стране нет мощных производственных отраслей.

В структуре ВВП Великобритании доля промышленности составляет сегодня менее 10 %. По сравнению с 2000 г. она сократилась на 5,6 %, а по абсолютным объемам произведенной продукции спад составил 9,1 %. В большинстве западноевропейских стран тенденция та же. Доля промышленности в ВВП за период 2000-2012 гг. больше всего упала в Финляндии - на 10,2 %, в Бельгии - на 5,9 %, в Швеции - на 5,6 %, во Франции - на 5,2 %, в Испании - на 4,6 %, в Италии - на 4,5 %. Из «старых» членов ЕС только в Германии индустриальное ядро сохранилось на прежнем уровне – 22,4% ВВП. В Великобритании с 2000 по 2012 год число рабочих мест в промышленности сократилось на 35 %, в Португалии - на 33 %, в Ирландии - на 29,4 %, в Испании - на 22,8 %, во Франции - на 22 %. Только Германия продемонстрировала относительную устойчивость в период финансово-экономического кризиса, прошла восстановительный период после спада в 2009 года, наводит порядок в сфере государственных финансов и имела неплохой, по меркам еврозоны, экономический рост за 2014 и 2015 годы (+1,6 % и +1,5 %, соответственно). Разумеется, и Германия не осталась в стороне от процессов структурно-технологической перестройки, происходившей в мировой экономике. Повышение производительности труда, автоматизация и там привели к сокращению занятости в промышленности, правда, очень умеренному - на 4,4 % за период с 2000 по 2013 г. Часть производственных мощностей была вынесена за рубеж. Но среднестатистическое немецкое промышленное предприятие 62 % своей продукции производит по-прежнему дома.

Европа старалась уйти от промышленности к сфере услуг, но результаты оказались губительны. Развивающимся странам и особенно России стоит поучиться на ошибках «старого света».

В настоящее время жизни крупных городов возникает конфликт градостроительной и промышленной политики. К интересам предприятий

прислушиваются всё меньше, предпочтение отдаётся комфортности проживания горожан. Этакое противоборство производства и потребления, в котором верх одерживает последнее. Однако не стоит забывать, что потребление есть последствие производства. И чтобы комфортнее жилось, необходимо учитывать интересы промышленности. И противостоять экспансии девелоперов, желающих построить как можно больше жилых домов и офисных зданий, в том числе взамен закрытых промышленных предприятий, без соблюдения принципа комплексности освоения территории

Дальнейшее развитие производственных зон города Красноярска должно быть направлено на оздоровление городской среды, повышение экологического и санитарно-гигиенического благополучия горожан, увеличение эффективности функционирования производственных территорий промышленных предприятий. Необходимо сохранить производственные зоны города, разнообразить их отраслевую структуру. Важными шагами должны стать:

– техническое перевооружение отдельных отраслей с применением новых технологий, обеспечивающих переход предприятий на производство товаров, конкурентоспособных на внешнем и внутреннем рынке;

– изменения технологии предприятий, являющихся источниками загрязнения окружающей среды. Необходимость чего обуславливается,плохим состоянием окружающей среды: 233,8 тыс. т выбросов загрязняющих веществ в атмосферу и 11 место в рейтинге самых экологически грязных городов России;

– повышение эффективности использования промышленных территорий: вовлечение пустующих в промышленное производство, изменение предназначения, расположенных в центре города;

– создания дополнительных рабочих мест в отраслях промышленности.

Сложившиеся в городе производственные зоны в основном должны сохранить место своей дислокации, отдельно стоящие предприятия центра города вынуждены будут передислоцироваться. Город нуждается в серьезных

реконструктивных мероприятиях, перечень и объем которых необходимо будет разработать в ближайшем будущем для обеспечения устойчивого развития территории.

3 Направления повышения эффективности использования и управления земельными ресурсами промышленного назначения города Красноярска

3.1 Действующие мероприятия по вовлечении промышленных площадок в экономическую жизнь города

Безусловно, основное внимание городских властей должно быть обращено на то, чтобы город с каждым днём становился комфортнее для горожан и приезжих. Причём важно не только гнаться за улучшением показателей, отраженных в числовых значениях, но и наблюдать за изменениями образа города в глазах его жителей путём социологических опросов, анкетирований и прочих инструментов. Однако и не использовать в нынешнее, непростое для экономики России время, такой потенциал развития, какой есть у бывшего гиганта промышленности, города Красноярска – в корне неверно. Кроме того, сложилась нехорошая тенденция, что земли промышленных зон перепрофилируются для иного использования, а новых не появляется. Развитие промышленности тормозится в первую очередь экологическим фактором, при этом очень учитывается мнение людей. Для них промышленность – причина «чёрного неба», и им не важно, что одни предприятия могут быть безвредны – все очень вредны. Несмотря на это, Красноярск регулярно входит в топ рейтинга самых благоустроенных городов России (4 призовых места за последние 15 лет), в топ рейтинга городов по качеству жизни (8 место в 2015 году).

Выше уже было сказано, что промышленные предприятия расположены по всей обширной территории города: где-то они сформировали зоны, благодаря близкому местоположению друг к другу, где-то располагаются обособленно, среди жилой и общественно-деловой застройки. Взглянув на карту промышленных территорий города, мы увидим большое количество незадействованных производственных площадей, в основном на периферии

города, немалое количество отдельно стоящих предприятий, в основном в центре и на набережной правого берега.

Таблица 6 – Некоторые незадействованные производственные площадки

Территория	Площадь, га
Западная промзона	62,5
Южная промзона	109
Сибтяжмаш	123,8
Юго-восточная промзона	896,4
В том числе химкомбинат Енисей	726,8

В таблице приведены ориентировочные данные по площади незадействованных производственных площадок, так как вычисления производились путём суммирования площадей земельных участков по публичной кадастровой карте, они могут незначительно отличаться от реальных данных. Но основываясь даже на этих данных можно сделать вывод, что площадь простаивающих промзон огромна.

Таблица 7 – Некоторые промышленные предприятия, расположенные обособленно

Территория	Площадь, га
АО «НПП «Радиосвязь»	6,9
АО «Ионесси»	1,4
АО «Краскон»	1,5
ОАО «Красноярский электровагоноремонтный завод»	34,5
ФГУП "Красноярское протезно-ортопедическое предприятие"	11
АО "Красфарма"	23,6
ООО "КрасТЭМ"	1,1
АО "Красноярская судостроительная верфь"	20,5
АО "Красноярский ДОК"	85
АО "Красноярский судоремонтный центр"	8,4
ООО "Енисейлесзавод"	13,3
АО «Красноярскграфит»	4,8
АО " Красноярский завод электромонтажных изделий"	4,3

Список обособленно расположенных предприятий, представленный в таблице 7 был сделан на основе карты промышленности из картографической части генерального плана города Красноярска. Эти предприятия имеют разные по величине земельные участки. Суммарная площадь земельных участков всех предприятий всего 224,6 га. Наибольший участок у деревообрабатывающего комбината, наименьший у ЗАО «Ионесси». Такие предприятия как ФГУП «Красноярское протезно-ортопедическое предприятие» и ООО «КрасТЭМ» выполняют очень важные социальные функции – изготовление протезов и реабилитация инвалидов по зрению соответственно, им сменять место дислокации не эффективно. Остальные предприятия смогут сменить своё местоположение в случае экономической выгоды такого манёвра. В первую очередь могут быть перемещены предприятия небольших размеров, так как это потребует меньше затрат денежных средств и времени. Ведь необходимо будет не только перевозить оборудование, но и строить производственные помещения, заключать договоры на подключение всех коммуникаций. Затем крупные предприятия, для которых продажа нынешних земель, зданий и сооружений вряд ли покроет затраты на возведение новых производственных помещений.

Развитие даже некоторых предприятий успешноосуществляющих свою хозяйственную деятельность упирается в ряд проблем. Производственные помещения ветшают, так как были построены ещё в 50-60 годы, это значительно увеличивает затраты на содержание, текущий ремонт, рано или поздно необходимо будет проводить капитальный ремонт. Ветшают и инженерные коммуникации, которые уже требуют серьёзного обновления. Это и дополнительные траты, и сдерживающие факторы для расширения производства. Кроме того, ограниченность земельных ресурсов мешает экстенсивному развитию, нет возможности построить новые производственные помещения, расширить парковки для рабочих. В целом производственные сооружения середины прошлого века не отвечают современным требованиям, строительные, градостроительные нормативы сильно изменились.

Нагляднейшим примером является обеспеченность личными автомобилями: раньше на работу на машине ездили единицы, теперь же ситуация обратная – единицы ходят пешком или на общественном транспорте.

Конечно, в черте города располагаются и предприятия, осуществляющие огромное количество выбросов в окружающую среду. Более того, некоторые из них размещаются таким образом, что факелы их выбросов приходятся на селитебные, общественно-деловые или даже рекреационные зоны. Например, ТЭЦ-2 и Цементный завод, однако они имеют огромное инфраструктурное и экономическое значение для города, их переезд не представляется возможным. С ними необходимо работать в другом направлении: стимулировать их модернизировать производства, внедрять инновации. Для ТЭЦ-2 самым эффективным,но и дорогостоящим вариантом является перевод газ. Важнойпроблемой является отсутствие газификации города, поэтому единственный из возможных вариантов – сжиженный газ.

Власти работают над этими вопросами, но результаты пока не заметны. За последние годы нет ни одного примера переноса промышленного производства из центра города на окраины. Единственное, что приходит на ум – это перенос швейной фабрики «Заря» из Центрального района на правый берег ещё в середине 70-х. Так, например, на протяжении уже нескольких лет обсуждается вопрос переноса нефтебазы, принадлежащей АО «Красноярскнефтепродукт», вроде бы уже всё решено, и в генплане её нет. Земля, на которой она располагается, потребует большого объёма работ по рекультивации, прежде чем на ней будет сформирован новый общественно-культурный центр правого берега города, как планируют архитекторы «Красноярскгражданпроекта». Интересно, что контрольный пакет данного предприятия принадлежит Красноярскому краю, однако даже в таких условиях процесс переноса растянулся на годы. Безусловно, это плохой пример. Перемещение промышленных предприятий должно идти более быстрыми темпами, с заинтересованностью обеих сторон.

Также предпринимались попытки объединить в один документ сведения о незадействованных производственных площадках и мощностях города Красноярска. Но список был очень кратким (всего 12 позиций) и с небольшим количеством показателей, которыми характеризовалась промплощадка: общая площадь территорий, общая площадь зданий, год постройки, наличие тепло-, водо-, газоснабжения, железных и автомобильных дорог. Никаких данных об эффективном использовании данного перечня на сайте городской администрации не удалось.

3.2 Создание резервного фонда земельных ресурсов промышленного назначения

Как было сказано ранее, промышленный комплекс города Красноярска сталкивается с определёнными проблемами. Одной из основных проблем является недостаточное внимание городских властей к промышленным зонам как к базису для размещения производственных предприятий.

Наибольшее внимание со стороны органов муниципальной власти уделяется жилищному строительству, развитию социальной инфраструктуры. Однако, всё развитие производственных территорий ограничивается разговорами о необходимости передислокации некоторых предприятий. Чтобы действительно заинтересовать и привлечь на территорию города инвесторов, необходимо больше внимания уделять промзонам.

Для решения озвученных проблем необходимо:

1. В градостроительном регулировании зафиксировать имеющийся на сегодняшний день состав земель промышленного назначения. Промышленные площадки должны быть активнововлечены в жизнь города и использоваться по своему функциональному предназначению. Позволять изменение ПЗЗ необходимо только в случае наличия крупных инвестиционных проектов, соответствующих принципам устойчивого развития города.

Исторически Красноярск является крупным промышленным городом, центром обработки природных ресурсов Красноярского края и близлежащих регионов. И именно промышленность должна занимать главенствующее положение по степени учёта интересов.

Объективно Красноярску не стать городом услуг: финансовым, культурным, спортивным, научным. Для этого нет никаких предпосылок. Конечно, сфера услуг с каждым годом расширяется, увеличивается доля занятых в ней.Но, во-первых, все крупные финансовые потоки, главные офисы банков, крупных компаний, биржи и т.д. находятся в Москве и Санкт-Петербурге, ни один другой российский город им не конкурент. Во-вторых, отсутствие значимых культурных ценностей вкупе с географической удалённостью – обстоятельства, сдерживающие развитие туризма. Чаще всего Красноярск посещают в туристических целях из-за того, что он находится на пути к озеру Байкал. В-третьих, Красноярск не может похвастаться развитой спортивной инфраструктурой, наличием высококлассных спортивных команд, что также не способствует увеличению числа посетителей города. В-четвёртых, наука и образование, во многом благодаря СФУ, развивается высокими темпами, в Красноярск едут учиться со всей Сибири. Однако, отучившись, лучшие выпускники стараются уехать в европейскую часть страны.

Большая часть сферы услуг является производной от реального сектора и ее главное предназначение – обеспечить научным, техническим, информационным и деловым обслуживанием процесс производства на всех его стадиях.

Таким образом, промышленные предприятия должны иметь возможность преимущественного освоения существующих промышленных площадок, имеющих выгодное местоположение, вписанных в транспортный и инфраструктурный каркас города. Данная мера позволит значительно сэкономить на издержках по созданию инфраструктуры (мощное энергоснабжение, промышленная канализация и прочее), что послужит «тепличными» условиями для роста предприятий.

Показателен пример Берлина, столицы страны – лидера европейской промышленности, богатейшей страны Европы. В столице ФРГ промышленные зоны находятся под охраной городских властей с 1992 года, которыебеспокоятся, что на их месте возникнут районы офисной и жилой застройки. В планах развития Берлина эти территории «зарезервированы» под новые производства, и город, таким образом, на сегодняшний день располагает наибольшими размерами промышленных площадей в черте города по сравнению с другими крупными городами Европы. В плане развития города производственные зоны занимают 4600 га земельных угодий, из них 2900 га уже занято промышленными объектами, а 1700 га зарезервировано за будущими инвесторами. Тем не менее несмотря на наличие территориальных резервов для развития промышленности, привлечение индустрии на выделенные для этого территории подчинено определенным правилам и проводится в русле общей стратегии по превращению Берлина в центр высоких технологий, развития науки и высшего образования. Администрацией Берлина пристально следит за функционированием предприятий, держа их в строгих рамках, предпринимает специальные меры по поощрению развития в производственных зонах технопарковых структур, венчурного бизнеса, формирования зон инновационных технологий.

2. Обозначить территории, которые станут резервными для передислокации промышленных предприятий из центральной, южной, юго-западной частей города и непосредственно работать над этим вопросом. Предлагается провести ревизию всех промышленно-складских зон города и по её итогам создать перечень свободных промышленных площадок с подробным описанием:

– кто собственник и на каких условиях он может предоставить имущество в пользование;

– какая площадь территории;

– транспортная инфраструктура (описание технического состояния дорог, плотность магистралей, обеспеченность городским транспортом, железнодорожным сообщением, речным транспортом);

– инженерная инфраструктура (описание технического состояния сетей, мощности работы);

– имеющиеся здания и сооружения с описанием состояния и предназначения;

– состояние окружающей среды (загрязнённость почвы и земли, энергетическое, ультра- и инфразвуковое, электромагнитное, тепловое загрязнение);

– характеристика прилегающей территории (промышленная застройка или жилая, её характеристика).

Завершающим этапом проводимых работ может стать составление карт и схем, наглядно показывающих состояние участков территории по всем проанализированным параметрам, степень их пригодности для того или иного потенциального предприятия, объём и характер мероприятий по проведению модернизации, реконструкции, рекультивации. С помощью данных документов появится возможность приблизительно оценить степень затрат для потенциальных инвесторов по приведению площадки в порядок. В настоящее время при коммерческом освоении участков бывших промышленных территорий под производственные цели приоритет отдаётся комфортности условий труда, экологии, благоустроенности, обеспечению повышенных социально-бытовых удобств.

Для того, чтобы определить, какие предприятия в первую очередь должны сменить место своей дислокации, предлагаю оценить их по разработанной методике (Приложение А-Б). По ряду критериев будут оценены показатели каждого предприятия, баллы суммированы, что даст нам рейтинг всех предприятий. На основе сравнения полученных результатов можно будет сделать вывод об очерёдности работы с предприятиями для обсуждения вопроса смены местоположения. Оценка будет проводиться по 5 бальной

шкале. Чем выше балл, тем необходимость переноса выше. Шкала была разработана таким образом, чтоб в каждый промежуток попало хотя бы одно предприятие.

Критериями будут выступать:

– площадь земельного участка в гектарах по данным публичной кадастровой карты. Чем больше площадь земельного участка занятого предприятием, тем выше необходимость его переноса. Предприятия не должны занимать крупные земельные участки в перспективных районах города, такие территории должны быть более эффективно вовлечены в жизнь города. Кроме того, это ещё объясняется и тем, что в создаваемом перечне промплощадок значительных по размерам будет не так много;

– форма собственности на земельные участки по данным публичной кадастровой карты. Под «смешанной» подразумевается, что предприятие расположено на нескольких земельных участках, часть из них в собственности ППО, часть – в частной. Властям будет проще работать с собственностью публично-правовых образований, поэтому вынос их предпочтителен в первую очередь;

– количество занятых. Безусловно, большое количество рабочих мест – это положительный момент. Однако стоит учитывать, что почти все предприятия из списка создавались в советские годы, когда не было столько личного транспорта, когда были другие нормативы проектирования. Сейчас большое количество автотранспорта не вмещается на старые маленькие парковки, усугубляет ситуацию на дорогах. Поэтому чем больше трудящихся, тем выше необходимость перемещения предприятия;

– кадастровая стоимость 1 гектара земли по данным публичной кадастровой карты. Чем больше этот показатель, тем выше спрос на землю со стороны застройщиков. Как известно, у промышленных предприятий невысокий коэффициент плотности застройки, значит, если земля застроится плотнее, то будет использована более эффективно. Кроме того, продав её, собственник получит значительные денежные средства как для переезда, так и

для развития производства. Следовательно, чем выше данный показатель, тем выгоднее предприятию переехать на другой земельный участок;

– класс опасности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Данный показатель призван оценить негативное воздействие предприятия на окружающую среду. Более логично было бы взять объём выбросов, но такие данный в свободном доступе отсутствуют. Очевидно, что чем выше класс опасности, тем скорее нужно перемещать предприятие;

– объём отгруженной продукции на 1 гектар – показывает насколько эффективно земельные ресурсы вовлечены в производственный процесс. Низкий показатель является причиной для смены места дислокации производства на окраины города. Для ряда предприятий был взят средний по городу показатель, это связано с отсутствием в свободном доступе экономических показателей хозяйственной деятельности предприятий;

– удаленность от центра города, точкой отсчёта является Администрации города Красноярска. Чем ближе к историческому, деловому, культурному центру расположены промышленные производства, тем выше необходимость их перемещения с заменой на сферу услуг;

– привязанность к транспортной инфраструктуре была охарактеризована методом экспертной оценки, при этом учитывался профильный вид экономической деятельности и существующее транспортное обеспечение;

– физическое состояние зданий и сооружений также оценивалось экспертно на основе визуального анализа и данных о годах строительства производственных помещений. Был выбран именно такой вариант в связи с тем, что данных по степени износа зданий и сооружений промышленных предприятий в свободном доступе нет. Объективным критерием был бы коэффициент износа.

Возможно подобрать ещё большое количество критериев, но в связи с трудностью поиска информации делать это нецелесообразно. И так шкалы достаточно субъективны.

Таблица 8 - Результаты проведённой оценки территорий промышленных предприятий города Красноярска

Предприятие	Итоговый рейтинг
ООО «Сиблента»	19
ООО «КрасТЭМ»	22
АО «Красноярский завод электромонтажных изделий»	22
АО «Ионесси»	25
ФГУП «Красноярское протезно-ортопедическое предприятие»	25
ООО «Енисейлесзавод»	25
АО «НПП «Радиосвязь»	28
АО «Красноярский ДОК»	28
АО «Стройиндустрия»	28
АО «Краскон»	29
АО «Красноярскграфит»	29
АО «Красноярская судостроительная верфь»	31
АО «Красноярский судоремонтный центр»	31
АО «Красфарма»	34
ОАО «Красноярский электровагоноремонтный завод»	35

По результатам проведённой оценки наибольший приоритет по выносу на окраину имеет ОАО «Красноярский электровагоноремонтный завод», однако данное предприятие вряд ли в ближайшие годы сможет сменить место дислокации. При всех своих слабых сторонах оно плотно вписано в инфраструктуру железной дороги, оно располагается непосредственно на Транссибе. Даже высокая стоимость земли вблизи центра города не сможет окупить переезд и строительство новых тупиков и производственных зданий.

Следующее предприятие – АО «Красфарма», занимающееся производством лекарств. Крупное химическое производство в перспективной для жилищного строительства юго-западной части города, планирующее наращивать производство.

АО «Красноярская судостроительная верфь» и АО «Красноярский судоремонтный центр» - два крупных предприятия, филиалы Енисейского

речного пароходства, расположенные на берегу Енисея. Эти предприятия имеют большое значение для обслуживания, в первую очередь, Норильского никеля. Однако в городе они располагаются на дорогостоящих и перспективных прибрежных земельных участках. Их вывод на окраину целесообразен.

В Центральном районе города располагаются такие предприятия, как АО «НПП «Радиосвязь», АО «Ионесси», АО «Краскон», эти производства не вписываются в концепцию исторического и делового центра города-миллионера и могут быть перемещены. Прилегающая территория не в силах справиться с многочисленным личным транспортом работников организаций, так как в советские годы, когда планировалась и производилась застройка, не было такого количество автомобилей, нормативы были иные. Стоит отметить, что эти предприятия являются практически не опасными в отличие от предприятий южной и юго-западной промзон. Перемещение АО «НПП «Радиосвязь» может быть выгодным шагом, так как оно занимает достаточно крупную территорию (возможно комплексное освоение территории), плюс ко всему они хотят запускать свою котельную. Данное предприятие находится в собственности Российской Федерации, поэтому переезд может быть осуществлён за счёт федеральных средств. Вынос двух других производств представляется возможным только в случае реализации перспективного и интересного инвестиционного проекта, так как обычный жилой дом или офисное, торговое здание размещать в истерическом центре города вряд ли правильно и эффективно. Возможно, это могло бы быть учреждение культуры или парк, но на реализацию такого проекта у бюджета денег нет, а частному инвестору такое вряд ли выгодно.

АО «Красноярский ДОК» (85га) – самое крупное по территории из всех предприятий списка. Но лишь около 50 % производственных помещений используется под профильный вид деятельности, всё остальное сдаётся в аренду. Кроме того, имеется выход к берегу Енисея. Городским властям стоит задуматься над перемещением данного предприятия.

Возможными вариантами для размещения могут стать промзоны, расположенные вдоль северной и восточной частей города. Причём из-за того, что город вытянут широтно, северное направление представляется более выгодным. Северные и северо-западные части города (промышленные зоны «Западная», «Станция Бугач», «Северо-Восточная») из-за расположения вблизи селитебной зоны и ограниченности земельных ресурсов смогут принять только небольшие практически неопасные производства, а «Юго-Восточная» промышленная зона – всех остальных.

Наиболее перспективными являются территории в собственности публично-правовых образований, так как отпадает вопрос взаимоотношений с собственником, цель которого максимизация прибыли. Наибольшей площадкой является территория бывшего ФГУП «ПО КХК Енисей», проходящая в настоящее время рекультивацию в рамках федеральной целевой программы "Национальная система химической и биологической безопасности Российской Федерации". Программой также предусмотрены мероприятия по демонтажу производственных зданий и сооружений.

Территория химкомбината «Енисей» обладает огромным потенциалом благодаря своему выгоднейшему экономико-географическому положению. Во-первых, огромная территория – более 700га – это 750 футбольных полей. Во-вторых, она расположена на самой окраине города, в восточной его части. В-третьих, удалённость от густонаселённой жилой застройки, центра города. В-четвёртых, имеется необходимая инженерная инфраструктура высокой мощности: водоснабжение 240 тыс.л./с, электроснабжение 63МВт, имеются собственные очистные сооружения и выпуски. В-пятых, выгодное расположение относительно транспортной инфраструктуры: близость выходов на Енисейский тракт, Северное шоссе, наличие железнодорожных путей (по данным на 2014 год протяжённость собственных путей химкомбината – 24788м). В-шестых, земля находится в федеральной собственности и после проведения рекультивационных работ может быть передана в собственность города, что упростит процесс вовлечения её органами местного

самоуправления в экономическую жизнь города и, при условии эффективного использования, принесёт городу дополнительные доходы. Нельзя допустить повторения ситуации как с территорией Комбайнового завода: когда город продал принадлежавшую ему землю, на которой располагался завод, за 25 миллионов рублей при рыночной стоимости порядка 6 миллиардов.

Кроме этой промплощадки в собственности публично правовых образований находятся земельные участки на которых располагаются: АО «Красноярская судостроительная верфь» (19,8 га), АО «Химико-металлургический завод» (62 га), земли по адресу ул. 60 лет Октября (26 га), бывший Сибтяжмаш (123,8 га), АО «КЗСК» (38,4 га), АО «КЖБМК» (22,5 га), часть Бадалыкской промзоны, Западной (более 10 га), Северо-Восточной и другие.

Перенос промышленных предприятий на окраины – необходимый шаг в развитии современного города. И власти, и собственники предприятий должны понимать, что переезд неизбежен. Городские органы власти должны подстёгивать промышленные предприятия переезжать, например, повышая налоги для тех, кто расположен, с точки зрения властей, нерационально. Но сделано это должно быть таким, образом чтоб никто от этого не потерял и даже наоборот остался в плюсе: городу необходимо уменьшить нагрузку на окружающую среду, освободить территории для более эффективного использования, предпринимателям получить более выгодное место для функционирования и развития своего предприятия.

3. Городскими властями может быть разработан механизм привлечения инвесторов для освоения пустующих промышленных площадок.

При условии создания перечня перспективных промышленных площадок, органам власти города останется только «разрекламировать» их, донести до потенциальных инвесторов, как выгодно расположить производство в Красноярске и именно на такой-то конкретной площадке.

Предполагается, что городским властям необходимо будет вести каталог и сайт сбазойданных, которые будут содержать полный актуальный перечень

вакантных промышленных площадок с подробным описанием. Данные ресурсы должны быть в свободном доступе, чтобы каждое заинтересованное лицо, потенциальный инвестор мог без труда получить необходимые ему сведения. Органы местного самоуправления также в праве размещать информационно-рекламные материалы каталога и сайта перечня промплощадок, их презентация может осуществляться в рамках Красноярского экономического форума и других форумов, выставок, конференций.

Если будет найден инвестор, органы местного самоуправления в пределах своих компетенций смогут оказывать ему помощь:

– ускорение процесса сбора необходимого пакета документов (регистрация юридического лица, разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию, подключение к энергосетям, теплосетям, водоснабжению, разрешения экологической службы и пожарной охраны и т.д.);

– возможно предоставление льгот по земельному налогу и налогу на имущество организаций, но это может произойти только в том случае, если предприятие будет инновационным, неопасным, будет развиваться и наращивать темпы производства;

– для земли, которая находится в муниципальной собственности, может быть установлена пониженная ставка арендной платы;

– местные органы власти могут оказывать предприятиям информационную поддержку: следить за изменениями законодательства, за деятельностью фондов, помогающих развитию промышленности, проводить экспертизу инвестиционных проектов и предлагать меры по повышению эффективности хозяйственной деятельности предприятий.

Так, в прошлом году Красноярск выиграл конкурс Фонда инфраструктурных и образовательных программ «Роснано» и получил право запустить региональный нанотехнологический центр. В 2016 году начнётся строительство, он станет 14-м в стране. В его развитие будет вложено 400 млн рублей. По словам Дениса Ковалевича, генерального директора Троицкого нанотехнологического центра «Техноспарк» и члена совета директоров

Красноярского, Новосибирского, Томского наноцентров, пока нет понимания, где именно будут находиться технологические площади, компания в поиске. Этот процесс был бы значительно облегчён, приди городские власти им на помощь, ведь они более осведомлены о перспективных площадках на территории города. Предоставив учредителям наноцентра несколько конкретных вариантов для размещения, городские власти упростили бы процесс поиска площадки, улучшили свой имидж, показав себя профессионалами, заинтересованной стороной.

3.3 Разработка показателей и оценка эффективности управления земельными ресурсами промышленного назначения

Результатом проведённых мероприятий должно стать привлечение инвесторов, заинтересованных в создании на территории города Красноярска новых промышленных производств или развитии уже существующих. Сложно прогнозировать результаты в масштабах данной работы, это скорее задача для специалистов органов власти. Одно можно сказать с уверенностью: так как рыночная экономика циклична, рано или поздно должен начаться экономический рост, который приведёт к увеличению объёмов инвестирования, в том числе и в реальный сектор. К тому же город ставит задачи по развитию кластеров (производства и обработки цветных металлов, нефтесервисного, оборонного и других), планируется строительство нанотехнологического центра, специализирующегося на запуске инновационных компаний, у действующих производств имеются интересные инвестиционные проекты (ОАО «Красфарма», ОАО «Химико-металлургический завод», ООО «Литейно-прессовый завод «Сегал» и другие). Конечно, не все эти проекты потребуют новых производственных мощностей, возможно, где-то просто увеличится коэффициент загруженности, но кому-то обязательно потребуется количественное увеличение оборудования, станков и прочего. И если имеющиеся площади не будут позволять их размещение, придётся искать

новые: в ряде случаев доосвоить собственные земельные ресурсы не выгодно или невозможно в принципе (реконструкция слишком затратна или вся земля занята). Тогда возникает необходимость поиска новых территорий. Как раз для таких предприятий будет полезен перечень перспективных пустых промплощадок.

Если запустится процесс освоения пустых промышленных зон, торезультаты можно будетохарактеризовать следующими показателями:

– объём отгруженной продукции. Данные показатель может быть рассмотрен в нескольких вариантах. Во-первых, абсолютное значение – сколько отгружено промышленных товаров со всех площадок из перечня. Во-вторых, относительные значения – сколько отгружено товаров в расчёте на 1 рабочего, на 1 га занимаемого земельного участка. Необходимо будет провести сравнение относительных показателей со среднегородскими. Исходя из того, что предполагается создание современных инновационных производств, значение должно быть выше, чем в среднем по городу. В-третьих, удельный вес в общегородском объёме отгруженной продукции промышленного производства.

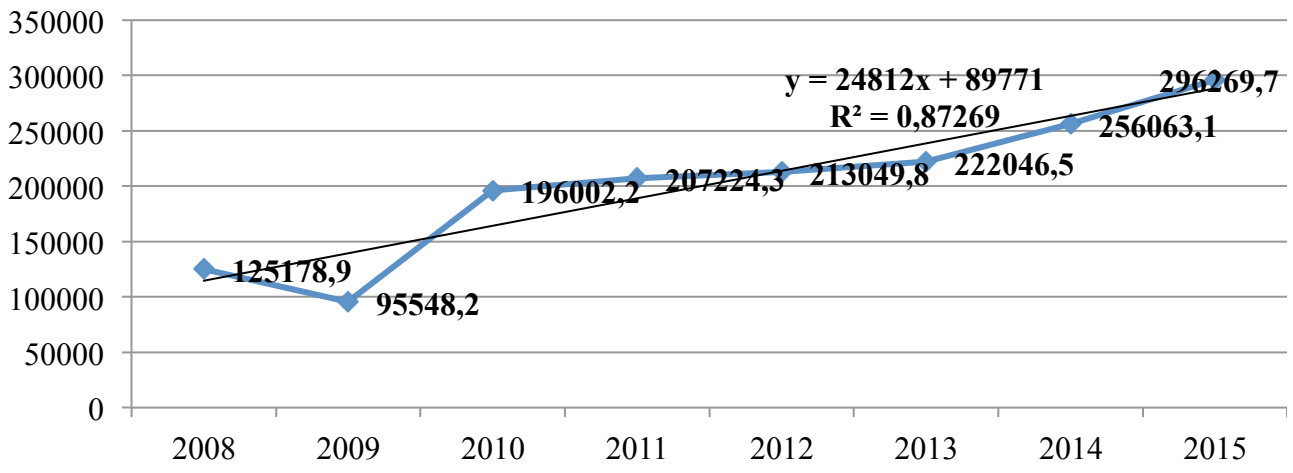

Рисунок 5 – Динамика объёмов отгруженной продукции по предприятиям обрабатывающей промышленности (за исключением малого предпринимательства)

С 2009 года наблюдается устойчивый рост объёмов отгруженной продукции по разделу D. Однако в прогнозе социально-экономического развития города Красноярска на 2016-2018 года значение на 2015 год должно было быть выше на 32111,3 млн руб., такая серьёзная разница не позволяет доверять данному прогнозу и на следующие годы. Воплощение в жизнь предложенных мероприятий позволит в дальнейшем сохранять положительные значение темпа прироста.

– валовый муниципальный продукт. Этот показатель должен будет увеличиться, так как возрастёт объём производства конечных товаров на территории города. В его структуре повысится доля промышленного производства.

– численность занятых в обрабатывающей промышленности. Образование новых высокотехнологичных промышленных производств послужит причиной создания новых рабочих мест, которые потребуют в первую очередь специалистов технических специальностей. Такие рабочие места характеризуются достойной заработной платой, на уровне средней по экономике и выше. Кроме того, образование таких рабочих мест поможет снизить миграционный отток высококвалифицированных, молодых специалистов, в результате чего повысится доля занятых с высшим образованием. В последние годы наблюдалось снижение занятых в обрабатывающей промышленности: на 32,1% с 2008 по 2015 год, в то время как заработная плата выросла в номинальном выражении на 92,3%. Значит и производительность труда увеличивалась. В последующие годы необходимо удержать рост заработной платы и переломить ситуацию с падением занятых в промышленности. В этом может помочь привлечение инвесторов на свободные промышленные земли, открытие новых производств и расширение уже существующих.

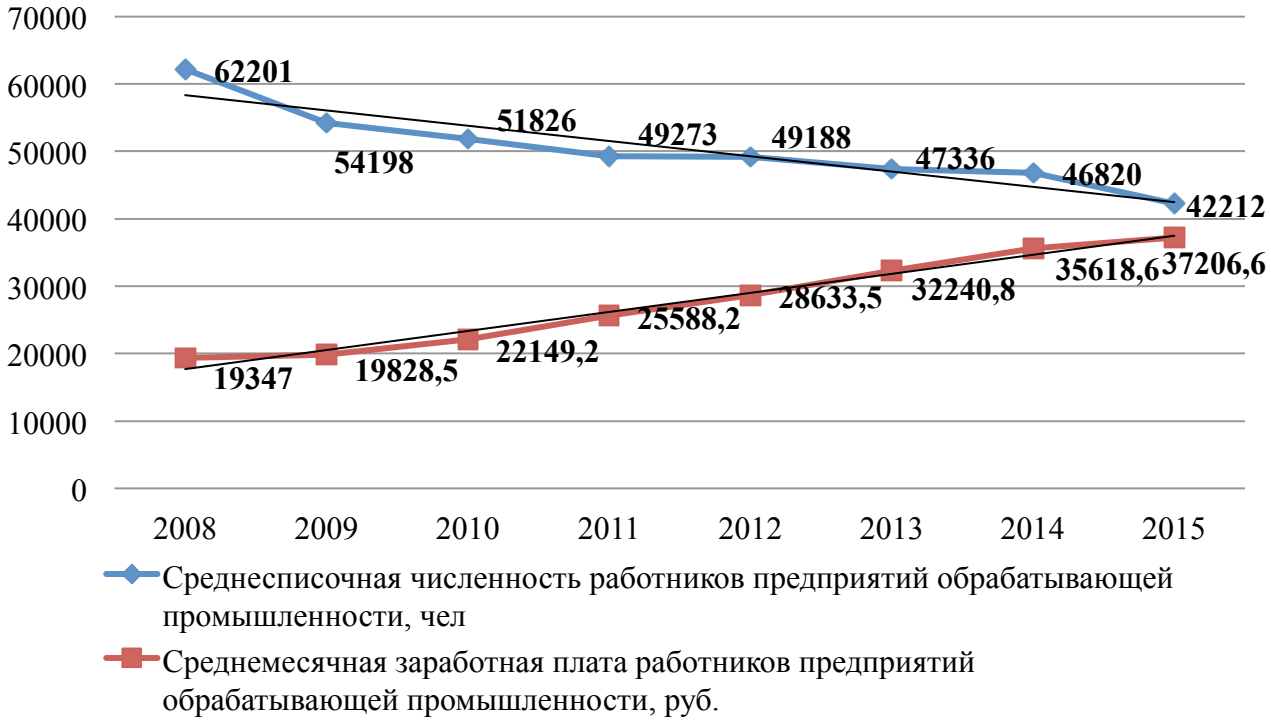

Рисунок 6 – Динамика заработной платы и численности работников предприятий обрабатывающей промышленности

– количество предприятий. В первую очередь увеличится количество организаций малого и среднего бизнеса, в том числе работающих в высокотехнологичных сферах.

– объём инвестиций. Несомненно, процесс создания промышленных производств потребует инвестиционных вливаний. В первую очередь это должны стать частные инвестиции. В случае разработки интересных проектов возможно привлечение иностранных инвестиций, например, из стран Азии, это можно обусловить выгодным экономико-географическим положение Красноярска и наличием поблизости больших запасов природных ресурсов. Показатель можно рассматривать как абсолютный, так и удельный на 1 жителя или на 1 га.

– дополнительные доходы бюджетов разных уровней. Высокотехнологичные промышленные предприятия, создание которых предполагается на пустующих промплощадках, занимаются выпуском продукции с высокой добавленной стоимостью. Следовательно, и отчисления по налогу на добавленную стоимость должны быть выше. Конечно, значения

этих отчислений для федерального бюджета будут малозначимы, но факт остаётся фактом. Региональный бюджет получит дополнительные доходы по налогу на имущество организаций. Налоговыми доходами местного бюджета станут отчисления по земельному налогу, неналоговыми – арендная плата, если предприятия выберут для своего размещения земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Важно отметить, что бюджету города Красноярска требуются дополнительные доходы: дефицит в 2016 году порядка 1,76 млрд рублей, муниципальный долг 11,63 млрд рублей.

– капитализация земельного участка. Иное, более эффективное использование или вообще использование земельного участка позволит новому собственнику получать больший доход.

– объём выбросов в окружающую среду. Важно добиться снижения значений по этому показателю, так как сейчас город считается одним из самых загрязнённых в России. Важнейшим условием образования нового производства в городе должна быть его экологичность и безопасность, даже при условии размещения на окраине, и лишь потом экономические показатели. Важен и состав выбросов, так как вещества имеют разные классы опасности, и некоторые в большой концентрации не так вредны, как другие в малой. Ещё один важный пункт – это отношение горожан к промышленности, их мнение. Необходимо, чтоб они понимали: промышленность – это не только дымящие трубы. Так, например, один из основных векторов развития Москвы – реновация промзон. Однако чиновникам и СМИ пока так и не удалось развенчать уже давно устоявшиеся мифы об ужасной экологии на территории промышленных зон. У людей слово «промышленный» четко ассоциируется с чем-то грязным. В первую очередь услышав слово «промзона», горожане представляют себе нефтеперерабатывающие и химические заводы. Однако если рассмотреть промышленные зоны с более близкого расстояния, то становится ясно, что картина несколько другая. Например, жители жилого комплекса «Царицыно» прекрасно соседствуют с Московским хлебокомбинатом хлебопродуктов и заводом игрушек. И в этом районе экология ничем не хуже,

чем в других московских районах, а вот благоустройство даже намного лучше. Среди других промзон есть пивоваренные заводы, Комбинат шампанских вин, кондитерские и мясоперерабатывающие фабрики, Карандашная фабрика, плодоовощные базы и немало других производств, которые не относятся ни к химической промышленности, ни к нефтепереработке.

Рассматривать последствия передислокации из центра города целесообразно по другим показателям, так как речь идёт не о новом производстве, а о сохранении уже имеющегося и о перепрофилировании предназначений земельных участков. Соответственно, для предприятий свои показатели, для земли свои.

– размер земельного налога. У земельных участков, располагающихся в центре города кадастровая стоимость выше, чем у тех, что на окраинах. Следовательно, уменьшится налоговое бремя предприятий.

– площадь производственных зданий и сооружений. В нынешних условия предприятиям не представляется возможным расти в ширь, земельные ресурсы в центре города крайне ограничены. На новых же территориях возможно строительство необходимого количества производственных объектов.

– мощности и состояние инженерной и транспортной инфраструктуры. Целая группа показателей: пропускная способность прилегающих дорог, количество парковочных мест для рабочих (бесплатных в отличие от центра), максимальные рабочие мощности тепло-, водо-, электроснабжения, которые на порядок выше, чем в загруженном Центральном районе.

Отдельно можно выделить положительные последствия выноса промышленных предприятий из центра и перепрофилирование их бывшей территории. Для освободившихся земельных участков в историческом центре города эти показатели будут: численность занятых, объём оказанных услуг собственными силами, объём инвестиций, плотность застройки, количество парковочных мест, капитализация земельного участка. Все эти показатели

должны показать рост. Важно отметить, что расположатся на данных земельных участках предприятия сферы услуг или жильё, возможно размещение рекреационных зон, если покупателем станет город.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как показывает практика, на сегодняшний день в национальной экономике Российской Федерации сложилась неэффективная структура, экспортно-сырьевой тип развития экономики. Характерными признаками этого являются большой удельный вес торговли в ВВП, преобладание в структуре экспорта товаров с низкой добавленной стоимостью, в первую очередь топливно-энергетического сектора, слабое развитие обрабатывающей промышленности. Это связано с тем, что с начала девяностых годов российская добывающая промышленность на подъёме из-за высокого заграничного спроса и значительных запасов природных ресурсов, а обрабатывающая, располагающаяся в основном в городах, в упадке, так как не сразу смогла приспособиться к рыночным реалиям, борьбе с импортными товаропроизводителями, колоссальному давлению сферы услуг. Органы власти всех уровней это прекрасно понимают и ищут в пределах своих компетенций пути по решению этой проблемы. Так, городские власти стараются привлечь новые высокотехнологичные, конкурентоспособные промышленные производства на подконтрольную им территорию. С уходом Советского Союза, закрылось большое количество предприятий, территории в некоторых случаях пустуют и могут быть базисом для новых производств. Однако необходимо учитывать, что сейчас на первом месте стоит не минимизация расстояния пути на работу для трудящихся, пешая доступность, а экологический фактор, те есть предприятия должны быть безопасны для горожан, производить выбросы в пределах нормативов, располагаться предпочтительно на окраинах. Причиной этому является то, что в СССР не было такого количества личных автомобилей и нормативы градостроительного проектирования были иные.

Красноярск является ярким примером такого города. Некогда на его территории располагалось большое количество крупных фабрик, заводов и комбинатов, однако «встать на рыночные рельсы» смогли не все. Из ныне функционирующих предприятий большинство располагаются сгруппировано в

восточной и южной частях города, но есть и расположенные обособленно, в том числе в историческом центре. Пустующие промышленные территории необходимо вовлекать в хозяйственный оборот по их целевому назначению, для этого у Красноярска есть ряд преимуществ: расположение вблизи стран АТР, большое количество природных и трудовых ресурсов на территории Красноярского края и близлежащих регионов; развитая научно-техническая база; наличие на пустующих промплощадках необходимой инфраструктуры для размещения промышленных производств. Нематериальную сферу необходимо ограничить, так как по объективным причинам Красноярску никогда не стать городом услуг: слишком маленькая плотность населения, отсутствие значительных культурных, рекреационных ценностей, спортивной инфраструктуры.

Но в первую очередь необходимо совершенствовать городскую среду обитания путём вывода обособленно расположенных производств из центральных районов города на окраины. Освободившиеся земельные участки должны быть освоены комплексно в интересах жителей и города в целом, в том числе должен быть учтён архитектурный образ. Городские власти должны ограничить точечную застройку в пользу интересных инвестиционных проектов или озеленения территории.

В рамках данной работы было выдвинуто предложение создать необходимый объём резерва земель промышленного назначения на территории города Красноярска из пустующих на сегодняшний день промышленных земель. Не позволять изменять ПЗЗ в части перевода земель промышленных зон в селитебную и общественно-деловую зоны. Их развитие должно быть не экстенсивное, а интенсивное: необходимо убирать малоэтажную и индивидуальную застройку из центра города. Наиболее выгодные промышленные площадки из перечня должны быть предложены для освоения в первую очередь предприятиям располагающимся обособленно в историческом центре, на набережной правого берега, юго-западной части города. Кроме того,

городские власти должны вести непрерывный поиск инвесторов для привлечения новых производств на территорию города.

Результатами проводимых мероприятий станут: улучшение экологических показателей, рост объёмов промышленного производства, увеличение количества рабочих мест с достойной заработной платой, привлечение дополнительных частных инвестиций, благоустройство города, повышение уровня удовлетворённости граждан городской средой обитания, следовательно, повысится уровень качества жизни.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Володин, А. Промплощадки. Перезагрузка/ А. Володин// Городские новости. – 2013. –2 сентября

2 Генеральный план городского округа города Красноярска

3 Градостроительный кодекс Российской Федерации

4 Журбей Е.В., Давыборец Е.Н., Еленева Е.В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Политические отношения и управление регионом 2014

5 Зарицкий Б.Е. Европа: реиндустриализация vs. Деиндустриализация // Мировая экономика и международные экономические отношения 2014

6 Земельный кодекс Российской Федерации

7 Кондратьев В.Б. // Глобальная обрабатывающая промышленность// Интернет-журнал «Перспективы» 2013

8 Концепция пространственного развития города Красноярска

9 Криничная Ю.О. Комплексное освоение территорий на основе креативно-индустриальных кластеров в крупном городе // Новое слово в науке и практике 2015

10 Никитина О.А. Редевелопмент промышленных объектов в креативно-индустриальные кластеры в крупном городе // Развивающиеся рынки недвижимости в глобальной экономике: инвестиционная привлекательность и перспектива роста. Материалы международной научно-практической конференции / Ред. С.Н. Максимов. – 2013. – С. 187-190.

11 Отчет Центра стратегических разработок (г. Москва) по теме «Разработка основных направлений промышленного развития города Красноярска»

12 Павликова А. Промышленные зоны – перспективы развития // Второй Московский урбанистический форум «Мегаполис в масштабе человека» // 04.12.2012 - 05.12.2012 / конференция

13 Правила землепользования и застройки городского округа города

Красноярска (Решение Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122)

14 Петрова О.А., Белякова Г.Я. // Аналитическое исследование промышленного комплекса г. Красноярска// Вестник СибГАУ

15 Поподько Г.И. // Сценарии и приоритеты стратегического развития г. Красноярска до 2030 года// Конференция «Сибирский плацдарм», 2016

16 Прогноз социально-экономического развития города Красноярска на 2015-2017 годы (краткий вариант)

17 Программа социально-экономического развития города Красноярска до 2020 года

18 Проект Стратегии социально-экономического развития города Красноярска до 2030 г. и план мероприятий по ее реализации

19 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

20 Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

21 Федеральный закон от 31.12.2014 г. N 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»

22 Хлебопрос Р.Г., Тасейко О.В., Иванова Ю.Д., Михайлюта С.В. // Красноярск. Экологические очерки / Р.Г. Хлебопрос, О.В. Тасейко, Ю.Д. Иванова, С.В. Михайлюта. – Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2012. – 130 с.

23 Шишацкий Н.Г. // Инвестиционный потенциал структурной модернизации экономики крупного города (на примере Красноярска)// Конференция «Сибирский плацдарм», 2016