

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

Пенза 2015

УДК332(1–21)(075.8)
ББК65.04(...–2)я73
А39

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент,
ректор института регионального разви-
тия Пензенской области О.Ф. Федосеева;
доктор технических наук, профессор,
декан факультета «Управление терри-
ториями» О.В. Тараканов

Акимова М.С.
А39 Управление городскими территориями: моногр. / М.С. Акимова,
Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 220 с.
ISBN 978-5-9282-1279-7

Приведены взгляды на город как динамичную систему, объект управления, терри-
торию местожительства и деятельности сообщества людей. Рассмотрена специфика
управления развитием городской территории. Особое внимание уделено анализу государ-
ственного и муниципального инструментария по управлению городской территорией. На
примере Пензы раскрыт смысл системы управления городскими землями.

Книга рассчитана как дополнительный источник информации для студентов, обу-
чающихся по направлениям 21.03.02 и 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», а также
для специалистов отделов по планированию развития городских территорий и земель-
но-имущественных отношений, и широкого круга читателей.

ISBN 978-5-9282-1279-7

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2015
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2015

ВВЕДЕНИЕ

Города разного ранга, значения и величины с быстро разрастающимися пригородами, агломерациями, еще более обширными урбанизированными зонами охватывают своим влиянием все человечество. Вследствие чего, происходит увеличение численности и плотности городского населения за счет миграции сельского населения и естественного прироста городского населения, а также преобразования сельских поселений в городские.

В таком направлении, как развитие городских территорий, взаимосвязаны вопросы коммерческие и социальные, градостроительные и политические. Успешная работа по этой линии повышает имидж территории, способствует росту экономической активности населения и хозяйствующих субъектов, позволяет повысить инвестиционную привлекательность города и в частности – поднять стоимость земли и упорядочить застройку.

Работа городской администрации в рамках единой программы улучшает качество проживания, работы и отдыха на территории путем развития инфраструктуры и гармоничного освоения различных секторов рынка недвижимости.

Девелоперы анализируют, как живет город, и как он будет развиваться в будущем для того, чтобы создавать концепцию и определять перспективы объектов недвижимости.

Торговцы при планировании расширения сети магазинов, новых форматов магазинов и торговых центров проводят анализ перспектив развития территорий города, регулярный мониторинг районов нового строительства, чтобы открывать там новые магазины в зависимости от численности и плотности, доходов и благосостояния населения.

Для современной урбанизации характерны следующие существенные особенности:

- концентрация, интенсификация, дифференциация и разнообразие городских видов деятельности (функций), а в последнее время все чаще и сельского хозяйства в пригородных зонах крупных центров ряда стран;
- распространение вне центров и урбанизированных ареалов городского образа жизни с особой структурой общения, культурой, системой ценностных ориентаций;
- развитие крупных городских агломераций, урбанизированных районов, зон в результате усиления взаимосвязей в системах расселения;
- усложнение форм и систем урбанизированного расселения: переход от точечных и линейных – к узловым, полосовым и т.д.
- увеличение радиусов расселения в пределах агломераций и урбанизированных районов, связанного с местами приложения труда, зонами отдыха и др., и вызывающего территориальный рост городских систем; соответственно происходит увеличение площадей высоко урбанизированных

территорий за счет расширения старых и появления новых очагов урбанизации.

Данная монография посвящена крайне актуальной теме, значимость которой невозможно переоценить. Как известно, городская территория представляет собой среду обитания человека и материальной основы его существования. От адекватных управленческих решений глав администраций зависит конечная эффективность реализации любых проектов, связанных с развитием городской территории.

Авторы совершенно справедливо связывают решение вопросов совершенствования системы управления городскими территориями с более общей проблемой эффективности использования земельных ресурсов и вовлечения их в гражданский оборот. В связи с этим ими выполнен подробный комплексный анализ теории пространственного развития города, социально-экономического развития города и тех специфических особенностей, которые присущи именно управлению городскими территориями.

В первой главе рассмотрены вопросы, связанные с теоретической базой осмысления сущности города, пространственным и социально-экономическим развитием его территории, агломерационными и урбанизационными законами формирования городской среды. Здесь представлена характеристика города Пензы, ее пригородной территории и Пензенской городской агломерации.

Вторая глава монографии посвящена городской экономике: теоретические вопросы экономики как системы, рынок недвижимости как часть городской экономики. Здесь подробно рассмотрена экономика города Пензы и рынок недвижимости.

В третьей главе приведен анализ законов управления пространственным и социально-экономическим развитием городской территории. Рассмотрены вопросы государственного и муниципального управления, особое внимание уделено системе управления городом Пензой.

1. АЗБУКА СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА

1.1. Дефиниции города

1.1.1. Что такое город, в чем его отличительные черты?

Город – понятие глубокое, имеющее свои различия для разных сфер хозяйствования и социальных групп, и применяемое для характеристики многообразных по облику и размерам населенных пунктов.

Перцик Е.Н.¹ приводит широкий спектр мнений зарубежных исследователей по проблеме определения города. Под городом понимают:

- «совокупность обитателей, инкорпорированных и управляемых мэром или ольдерменом»;
- «грандиозное по времени существования и занимаемой площади объединение людей и строений, отличающихся особого рода деятельностью»;
- «сообщество людей, ведущих своеобразный образ жизни, или часть земной поверхности, разнящейся от окружающей сельской местности определенным типом антропогенного преобразования в виде застройки крупными зданиями и другими характерными сооружениями»;
- «центрированное поселение, большинство работающего населения которого занято несельскохозяйственной деятельностью».

Как видно из приведенных определений, большинство исследователей сходятся во мнении, что городом является поселение, по своим функциональным признакам отличающееся от сельской местности.

Базовым фактором определяющим, можно ли назвать то или иное место городом, является плотность использования среды. В Австралии порогом является плотность в 200 чел./км², в Канаде – 400 чел./км², в Китае – 1500 чел./км².

В России статус города определяется законодательством субъектов РФ. Населённый пункт официально может приобрести статус города, если в нём проживает не менее 12 тысяч жителей, и не менее 85 % населения занято вне сельского хозяйства. Однако в России есть достаточно много городов с населением меньше 12 тыс. человек. Их статус города связан с историческими факторами и изменением численности населения.

Отличительными особенностями города являются четко выраженная территориальная очерченность и своеобразный архитектурный облик. Внешними чертами города служат хотя бы частичная многоэтажность застройки, широкое развитие общественного транспорта и каналов связи, превышение застроенной и замощенной части территории над садово-

¹ Перцик Е.Н. География городов (геоурбанистика). М.: Высшая школа, 1991. 319 с.

парковыми пространствами, концентрация стоков и различных загрязнителей.

Выделяют следующие критерии определения города:

1. *Официальный статус города.* Город рассматривается как особая единица в системе административно-территориального деления (*юридический город*). Город – крупный населенный пункт, являющийся особой единицей в системе административно-территориального деления. Границей, отделяющей город от окружающей его сельской местности, является городская среда.

2. *Специфика пространственного обособления города.* Выделяют дополнительные признаки города: расположение в центре коммуникаций, долговременность пространственной организации, разнообразие архитектурно-планировочного комплекса (*физический город*). Город – долговременное скопление людей и их жилищ, занимающее значительное пространство и расположенное в центре крупных коммуникаций.

3. *Специфические (городские) виды деятельности.* Определение городских видов деятельности происходит: через сосредоточение функций не-земледельческого характера; через указание качественного своеобразия деятельности (интенсивность, разнообразие, интеграция). Город – крупный населенный пункт, жители которого заняты главным образом в промышленности и торговле, а также в сферах обслуживания, управления, науки, культуры. Город обычно административный и культурный центр окружающего района (*экономический город*).

4. *Количественные признаки города.* Город представляет собой социально пространственный комплекс, который характеризуется значительными размерами и плотностью населения. Существуют определенные различия в числовых критериях определения города (по минимальному количеству жителей) в разных странах (табл. 1).

Т а б л и ц а 1

Числовые критерии определения города в разных странах

Страна	Количество жителей, чел.
Франция, Португалия, Аргентина	Не менее 2 тыс.
США, Таиланд	Не менее 2,5 тыс.
Испания, Греция	10 тыс.
Дания, Швеция	Не менее 200 чел.
Бразилия, Боливия, Коста-Рика, Гаити, Гондурас	Не используют количественный признак
Дореволюционная Россия	Количественный признак не использовался
Современная Россия	12 тыс.

5. *Город как специфическая среда жизнедеятельности человека.* Город является непосредственной средой жизнедеятельности человека, а его

население, образуя специфическую социальную общность – общность по поселению, оказывается непосредственной средой индивида. *Городская среда* – это среда повседневной жизнедеятельности населения, включающей характер трудовой деятельности человека (рабочий, предприниматель, банкир и т.п.), организацию повседневной деятельности на территории города (частота посещения тех или иных объектов в городе, выбор места жительства, работы и досуга и т.д.), особенности демографического поведения (рождаемость, брачность, смертность и т.п.) и др. Выделяют следующие категории восприятия и оценки города: физиологический комфорт, безопасность, возможность ориентации, функциональные удобства, эстетическое совершенство. С ними перекликаются пять сфер жизнедеятельности человека: трудовая деятельность, общественно-политическая активность, семейно-бытовая деятельность, потребление материальных и духовных благ, поддержание и укрепление здоровья.

6. *Экологический подход* определения города. «*Экополис*» («*экогород*») – город, являющийся органической частью окружающей природной среды.

7. *Город с точки зрения дихотомии (противопоставления) «город-деревня»*. Город как вид расселения противопоставляется сельскому поселению. Это противопоставление опирается на те принципы, которые были сформулированы марксистами, считавшими, что становление города является результатом процесса общественного разделения труда, в частности, между земледелием и ремеслом. Сторонники этого подхода используют следующее определение города, данное в работах К. Маркса и Ф. Энгельса: «Город ... представляет собой факт концентрации населения, орудий производства, капитала, наслаждений, потребностей, между тем как в деревне наблюдается диаметрально противоположный факт – изолированность и разобщенность».

Исходя из вышесказанного, «деревня» – это поселение, жители которого занимаются преимущественно сельскохозяйственным производством. Город – это, прежде всего, более крупное поселение, чем «деревня», жители города заняты преимущественно в промышленности, торговле, а также сферах обслуживания, управления, науки и культуры. Однако определение границы между сельским и городским поселением формируется достаточно случайно и варьируется среди стран, делая сложными статистические сравнения.

Также противопоставляют городской и деревенский образ жизни. «Городской» образ жизни – это быстрый темп жизни, активное участие в культурных событиях, пользование «городскими» услугами, и, в то же время, плохая экологическая обстановка, транспортная проблема. В противоположность ему «деревенский образ жизни» – неспешный, размеренный, более близкий к природе (табл. 2).

Т а б л и ц а 2

Город с точки зрения дихотомии «город-деревня»

Город	Деревня
Число жителей достаточно велико	Число жителей невелико
Пространственное размещение охватывает значительную площадь	Пространственное размещение охватывает незначительную площадь
Высокая концентрация населения / компактность проживания/	Низкая концентрация населения
Разнообразие архитектуры	Однообразие архитектуры
Пространственная обособленность, закрытость	Открытое пространство
В основном – несельскохозяйственная деятельность	В основном – сельскохозяйственная деятельность
Относительно разнообразные виды деятельности	Относительно однотипные виды деятельности
Разнообразие социальных групп. Социальные проблемы обострены	Относительное однообразие социальных групп.
Чувство сообщества (самоидентификация индивида с местным сообществом) развито слабо	Чувство сообщества развито сильно

Такое резкое различие в жизни города и «деревни» было типичным для XIX начала XX века. В настоящий момент благодаря научно-техническому прогрессу в области транспорта, средств коммуникаций (радио, телевидение, телефон, факс, электронная почта и т.п.), распространению «городских» бытовых удобств, городских жизненных стандартов (канализация, горячее водоснабжение, и др.) на сельскую местность, это различие начинает стираться. Эта тенденция усиливается благодаря процессу миграции городских жителей в пригороды (субурбанизации), а также размещению промышленных предприятий в сельских населенных пунктах. К сожалению, российские сельские населенные пункты все еще сильно отстают от городов по уровню жизни местного населения.

Грань между городом и «деревней» становится все более призрачной, но город как вид расселения все еще имеет ряд специфических признаков, отличающих его от других видов расселения, таких как особый административный статус, преобладание специфических «городских» видов деятельности и т.п.

Научный подход, исходя из вышеперечисленных критериев определения города, рассматривает город в его трех основных проявлениях: *юридическом, физическом, социально-экономическом*.

Юридический город (административный город, корпорированный город) – город, административные границы которого закреплены законом. Юридический город управляется как единое целое.

Физический город (географический город, «реальный город», «город из кирпича и цемента») – это территория со сплошной застройкой, включаю-

щая юридический город и примыкающую к нему внешнюю зону. С ходом времени разрыв между юридическим и физическим городом увеличивается.

Социально-экономический город (экономический город, биосоциально-экономический город, местное сообщество или совокупность тесно взаимосвязанных местных сообществ) – относительно обособленная совокупность социальных и экономических структур, находящаяся на одной территории, связанная специфической культурной средой и характеризующаяся наличием общих интересов. Социально-экономический город включает в себя физический город и территорию, на которую он оказывает влияние (метрополитенскую территорию).

Не следует забывать, что город – это, прежде всего, место проживания, отдыха и работы горожан. Исходя из концепции местных сообществ, можно сказать, что город нормально функционирует, если сочетание факторов производства в данном городе, достаточное для осуществления хозяйственной деятельности, обеспечивает нормальные для данной общности доходы и соответствующий им уровень удовлетворения потребностей населения в индивидуальных и общественных жизненных благах. В качестве места жительства и деятельности человека город уникален и ценен как историческое наследие, совокупность социальных сетей, культурная ценность, как местное сообщество, имеющее свой потенциал развития.

Город как социально-экономическую систему с точки зрения взаимодействия трех основных субъектов (экономических агентов): населения (домохозяйств), предприятий и органов местного самоуправления можно представить следующим образом (рис. 1).



Рис. 1. Город как социально-экономическая система

Исходя из вышеперечисленных определений, выделяют следующие основные внешние границы города:

- административную (юридическую), т.е. границу муниципального образования;
- географическую, которая охватывает зону сплошной городской застройки;
- экономическую, которая определяется зоной экономического влияния города.

Все три «города» неразрывно связаны и образуют единый организм. При исследовании города нельзя игнорировать ни одного из этих понятий города².

Кроме того, город представляет собой единую совокупность частей, каждая из которых имеет свое функциональное назначение. Обычно функции города подразделяют на:

- экономические (промышленные, транспортные, торгово-распределительные, снабженческие);
- неэкономические (административно-политические, культурные, научные, организационные).

Среди функций города выделяют также:

- Градообразование.
- Градообслуживание.

Деятельность города по обслуживанию внегородских связей – экономических, культурных, административных, научных и других, направленных на выполнение основных задач данного города в районном или общегосударственном масштабе, называют градообразующей, а удовлетворяющую потребности самого города (в том числе промышленные и транспортные) – градообслуживающей.

Градообразующая основа связана с выполнением городом некоторых функций (одной или нескольких), например, город может играть роль промышленного, туристского, обслуживающего, торгового, административного или культурного центра в зависимости от конкретных исторических, географических и социально-экономических условий.

Градообслуживающая база вторична по отношению к градообразующей основе. Увеличивать комфортность жилья и повышать уровень социальной сферы можно лишь до тех пор, пока это позволяет его градообразующая основа. Город не может предоставить своему населению больше благ, чем имеет благодаря выполнению возложенных на него градообразующих функций.

Таким образом, город является своеобразной точкой социально-экономического роста территории. Он организует окружающее простран-

² Кочурина Р.А., Переверзев А.А. Экономика муниципального образования – город. Армавир: ООО «ПОЛИПРИНТ-С», 2007. 308 с.

ство в единый взаимосвязанный комплекс. Производственная и социальная инфраструктура делает город самостоятельным звеном в разделении труда, создает среду компактного проживания населения. Его невозможно рассматривать в отрыве от окружения. Он не может возникнуть и устойчиво развиваться без соответствующей социально-экономической и исторической необходимости, при отсутствии градообразующей идеи и материальной основы для ее реализации.

1.1.2. Какие бывают города?

Одним из важных разделов изучения городов является их классификация и типология. Под классификацией обычно понимают распределение городов по какому-либо признаку или их сочетанию. Типология – выделение совокупности (типов) городов по наиболее важным признакам, причем эти типы не обязательно образуют некий непрерывный ряд, в котором нарастает величина показателей и учтены все разновидности поселений, как при их классификации. Таким образом, эти задачи близки и взаимосвязаны, но нетождественны. Типология – более высокий уровень обобщения, позволяющий дать комплексную характеристику городов и на этой основе наметить стратегию их развития.

Наиболее часто используются классификации городских поселений:

- 1) по величине (численности населения, или людности);
- 2) функциям;
- 3) степени участия в территориальном разделении труда;
- 4) происхождению;
- 5) их экономико-географическому положению (ЭГП).

Классификация городов по величине имеет широкое применение. От величины города зависят многие его признаки – темпы роста, элементы демографической, функциональной и планировочной структуры и т.д. В зависимости от численности населения выделяются следующие группы городов:

- малые – до 20 тыс. жителей;
- средние – 20–100 тыс.;
- крупные – 100–500 тыс.;
- крупнейшие – 500 тыс. жителей и выше;
- города-миллионеры.

При группировке городов по величине, классификация в известной мере совпадает с типологией: можно говорить о малых, больших, городах-миллионерах как об определенных типах поселений.

Классификации и типологии городов по функциям отражают их наиболее важные особенности. Существуют различные варианты таких схем, предложенные российскими и зарубежными авторами в 1940–1960 гг. и

имеющие много общих черт. По преобладанию и сочетанию различных функций можно выделить пять основных типов города.

1. Многофункциональные, сочетающие административно-политические, культурные и экономические функции градообразующего значения с развитой промышленностью и транспортом. Обычно это крупные города, являющиеся важными районообразующими центрами с широкими и разнообразными связями.

2. Города с резким преобладанием промышленных и транспортных функций межрайонного значения. Схематично этот тип городов можно разделить на промышленные, транспортные, промышленно-транспортные.

3. Города с преобладанием административных, культурных и обслуживающих функций. Обычно это небольшие поселения – местные центры административных районов с развитыми организационно-хозяйственными видами деятельности.

4. Города-курорты.

5. Города науки.

Для объективного выделения функциональных типов городов по составу их функций пользуются обычно данными о распределении занятого населения по отраслям и видам деятельности, разделяя при этом работающих в градообразующей и градообслуживающей сферах деятельности и анализируя структуру первых.

По степени участия в территориальном разделении труда выделяют города, участвующие преимущественно в местных связях (они обслуживают небольшие территории и являются местными центрами), во внутрирайонном, межрайонном, международном разделении труда. Эти различия отражают масштабность градообразующих функций, выполняемых городом.

Для классификации городов их разделяют по времени и причинам возникновения, а так же учитывают степень сохранения различных черт в современной планировке и облике города. Такая классификация важна, например, для решения конкретных планировочных проблем.

И, наконец, наиболее сложная типология городов по их экономико-географическому положению, которая позволяет определить направления будущего развития города путем оценки потенциальных возможностей района или какой-то его фокусной точки. В зависимости от ЭГП выделяются различные типы городов, например, расположенные в узлах пересечения транспортных путей, крупных добывающих районах, в районах с развитой обрабатывающей промышленностью, районах интенсивного сельского хозяйства.

Существование городов различных типов обусловлено необходимостью иметь различные составляющие экономического организма, как многопрофильные, так и специализированные.

Чем больше функций выполняет город, чем выше степень их разнообразия, тем благоприятнее перспективы его развития. Такие города называют многофункциональными (полуфункциональными).

Городские поселения, специализирующиеся на выполнении одной функции (монофункциональные), имеют наименее благоприятные перспективы развития.

Чем крупнее город как экономический центр, тем шире его база и возможности для развития науки, культуры, образования и тем больше организационное влияние он способен оказывать на окружающую территорию и развивать у себя весь комплекс функций.

Изучение функциональной структуры городов, их ЭГП, места в территориальном разделении труда, связей позволяет понять роль городов в качестве опорных элементов систем расселения разного типа и ранга, которые формируются в ходе эволюции урбанизации и развития различных видов деятельности. Именно увеличение разнообразия и устойчивости связей, их «мощности», территориальной протяженности способствует развертыванию крупного города в агломерацию, формированию обширных урбанизированных районов и зон.

Связи между городами и другими поселениями, объединяющие их в систему, можно выделить в следующие основные группы:

1. Трудовые связи в виде ежедневных или периодических поездок из одного поселения в другое имеют исключительно большую системообразующую силу. Их отличительные особенности – сравнительно небольшая протяженность (до 1,5 часов в один конец), причем расстояния, на которые действуют эти силы притяжения, зависят от уровня развития транспорта. Для локальных систем расселения значение трудовых связей особенно велико.

2. Производственные (главным образом внешние) связи расположенных в городе предприятий по сырью, полуфабрикатам, производственной инфраструктуре. Одновременно с комбинированием и комплексированием производства в пределах промышленного узла увеличиваются и дальние производственные связи. Они особенно характерны для крупнейших специализированных предприятий общегосударственного масштаба, таких как ВАЗ (Тольятти) или КамАЗ (Набережные Челны), которые связаны с сотнями разбросанных по всей стране и за ее пределами «смежников» по получению и отправке полуфабрикатов, готовых деталей, узлов, агрегатов.

3. Организационно-хозяйственные связи по управлению, руководству предприятиями, их финансированию, проектированию. Роль этих связей особенно заметна в сельской местности. В пределах крупных производственных объединений или фирм производственное кооперирование предприятий содействует образованию специализированных («ведомствен-

ных») систем поселений. Также возникают линейные системы железнодорожных поселков.

4. Административные связи по линии органов власти носят обычно иерархический характер от центров низших рангов до высших (сельский совет – район – область и т. д.).

5. Связи по обслуживанию населения (культурно-бытовые, рекреационные, деловые) обычно не замыкаются внутри данного поселения, они многогранны и поэтому могут играть значительную роль в формировании территориальных систем и их центров (как базовых для культурно-бытового и другого обслуживания и центров культуры в широком смысле).

6. Информационные связи в виде потока информации между поселениями, которые на современном этапе растут особенно быстро, становятся все более важными системообразующими факторами. Они определяют центральное значение, социально-культурный потенциал крупных городов в системах расселения.

Существует целый ряд специализированных систем поселений, и каждая из них входит в ту или иную систему расселения. Можно выделить следующие основные категории систем расселения:

- 1) локальная интегральная система расселения;
- 2) иерархически построенная система городов – центральных мест, которая осуществляет всестороннее обслуживание населения и хозяйства окружающих районов;
- 3) отраслевые производственные системы;
- 4) интегральная региональная система городов;
- 5) общегосударственная система крупных центров.

Таким образом, город участвует как элемент самых различных территориальных систем. Это во многом определяет трудности управления городом, связанные с его сущностью как сложной системы, функционирующей в территориальных социально-экономических системах более высокого порядка³.

Типология городов Ю.Г. Саушкина (1950 г.), которая базируется на учете роли территориального разделения труда, выделяет 29 типов городов, объединенных в пять групп:

- центры добычи сырья, газа, энергии;
- центры промежуточного производства;
- центры завершающего промышленного производства;
- транспортные центры;
- непроизводящие города.

В 1965 году Б.М. Хорев предложил типологию городов, в которой функциональный тип города определялся соотношением удельного веса населения, занятого в сфере промышленного производства и транспорта,

³ Городами в разные эпохи и в разных странах называли. URL: <http://reftrend.ru/762155.html>

ко всему занятому населению в сравнении со среднесоюзными величинами. Им было выделено 8 типов городов:

- многофункциональные города – республиканские и областные центры;
- города с преимущественным значением индустриальных центров;
- города с преимущественным значением транспортных центров;
- города переходного типа между промышленными, транспортными и непромышленными центрами;
- промышленные города без ярко выраженной функциональной доминанты;
- промышленные города-новостройки;
- города с преимущественным значением оздоровительных центров;
- прочие города.

Типология городов по качеству городской среды отражает новую трактовку функций городов, при которой города рассматриваются как место жизнедеятельности человека. *Качество жизни населения города* – это интегральное понятие, характеризующее степень комфортности жизни и деятельности человека в трех основных аспектах: экономическом, экологическом и социальном. Качество жизни представляет субъективную концепцию, оно зависит от особенностей культуры и ценностной ориентации. Проводимые исследования качества жизни посвящены сопоставлению и классификации городов с точки зрения уровня доходов и занятости населения, социальной и природной Среды, физического и духовного здоровья населения, продолжительности образования и его качества, социального порядка и общественной безопасности, развития, демократии, социальной справедливости, возможностей рекреации и отдыха.

По динамике развития городов выделяют следующие типы:

- стагнирующий;
- слабый;
- лидирующий;
- интенсивный.

По официальному статусу города (*административно иерархический фактор*) выделяют:

- центры союзных республик;
- областные/краевые центры;
- районные центры;
- прочие города.

Харланд Барталомью предложил следующую типологию городского расселения (*фактор самодостаточности*):

1. *Центральный город* – муниципальная единица, в которой сосредоточена основная общественная и экономическая деятельность всего городского образования. Он является, по большей части, самодовлеющим горо-

дом, но таким, который в последнее время породил развитие периферийной застройки, не вмещающийся в его административных границах.

2. *Город-сателлит или пригород* является населенным пунктом, примыкающим к более крупной муниципальной единице. Будучи самостоятельной административной единицей, город-сателлит в той или иной степени зависит в своей экономической и культурной жизни от центрального города. Выделяют два вида городов-сателлитов:

- «спальный» (пригороды-потребители);
- «промышленный» (пригороды-производители).

3. *Административно не оформившиеся районы периферийной застройки*, расположенные между городом и селом.

Урбанизированный район не является ни административной, ни политической единицей. Он включает в себя центральный город, все сателлиты и всю освоенную территорию в границах периферийного развития города.

Поликритериальный фактор основан на одновременном использовании нескольких разнородных критериев. Основными критериями данных типологических построений являются:

- размер города (по численности населения);
- экономические функции (структура занятости);
- генетические признаки (возраст города);
- связь (влияние) с прилегающей территорией;
- административный статус;
- характер развитости инфраструктуры;
- режим демографического воспроизводства населения и др.

Исходя из типологии городов, разработанной Е.Г. Анимицей и Ф.А. Ищенко, города Урала были разбиты на семь типов (основными критериями данных типологических построений были размер города (по численности населения); экономические функции (структура занятости); генетические признаки (возраст города); связь (влияние) с прилегающей территорией; административный статус; характер развитости инфраструктуры; режим демографического воспроизводства населения и др.):

1. Полифункциональные региональные центры с исключительно высоким уровнем экономического развития, с пониженным режимом демографического воспроизводства, с развитой многоотраслевой инфраструктурой (Пермь, Екатеринбург, Челябинск).

2. Города – индустриально развитые центры, переходные к полифункциональным, с близким к уравновешенному режимом демографического воспроизводства, с высоким уровнем развития социально-бытовой инфраструктуры (Златоуст, Ижевск, Каменск-Уральский, Нижний Тагил, Оренбург, Орск и др.).

3. Города с высоким уровнем экономического развития, преимущественным значением промышленных функций, пониженным режимом демографического воспроизводства, средним уровнем развития социально-бытовой инфраструктуры (Новотроицк, Первоуральск, Саратов, Серов, Соликамск, Троицк, Шадринск и др.).

4. Города – промышленные новостройки с высоким режимом демографического воспроизводства и хорошо развитой социально-бытовой инфраструктурой (Качканар и Чайковский).

5. Города со средним уровнем общего развития – экономические центры с преимущественным значением промышленных функций, нормальным режимом демографического воспроизводства при среднем уровне социально-бытовой инфраструктуры (Асбест, Верхняя Пышма, Верхний Тагил, Верхняя Салда и др.).

6. Города с невысоким уровнем экономического развития, промышленностью регионального значения, невысоким уровнем демографического воспроизводства, недостаточно развитой социально-бытовой инфраструктурой (Абдулино, Арамил, Верещагино, Ивдель, Камбарка, Нытва, Туринск и др.).

7. Города с наиболее низким уровнем экономического развития, промышленностью местного значения, низким уровнем и слабым развитием социально-бытовой инфраструктуры (Верхнеуральск, Верхотурье и др.).

В табл. 3 приведена распространенная классификация городов с учетом исторического фактора.

Т а б л и ц а 3

Классификация городов в зависимости от эпохи возникновения

Эпоха	Тип города
Дикое состояние, в которое включается как первобытный коммунизм, так и первобытная община	Город отсутствует
Азиатское (кастовое) хозяйство	Азиатский город (город-крепость примитивных деспотий)
Античное (рабовладельческое) хозяйство	Античный город (город-государство)
Средневековое (феодально-крепостное) хозяйство	Средневековый город (город цехового ремесла)
Современное (капиталистическое) хозяйство	Современный город (город торгового, промышленного и финансового капитала)
Будущее (социалистическое) хозяйство	Будущий город
Индустриальное общество (ранний капитализм)	Город торгового, промышленного и финансового капитала
Постиндустриальное общество (современный капитализм)	Город – корпорация жителей

Следует отметить, что всякие классификации и типологии носят условный характер. Выделение основных функциональных типов городов не исключает наличия множества переходов между ними, существования городов смешанного типа, а также возможности выделения дополнительных типов и подтипов.

1.1.3. В чем заключаются основы развития городов?

Экономическое объяснение существования городов сводится к эффекту экономии от агломерации, в основе которого лежит понятие эффекта масштаба: ряд экономических выгод, связанных с размещением людей и фирм рядом друг с другом, компактное расположение повышало производительность труда, позволяло экономить на транспорте, связи, обмене информацией и прочем.

В понятие «развитие города» включается обобщенное представление о будущем города и оценка с этих позиций имеющихся у него возможностей и ресурсов.

Говоря о будущем города, необходимо, с одной стороны, объективно проанализировать уже существующий социально-экономический и экологический потенциал и иметь четкое видение проблем и тенденций городского развития, с другой – определить процессы и тенденции, которые должны быть активизированы для достижения городом желаемого состояния.

При этом важно оценить особенности экономико-географического положения города и предпосылки его возникновения и роста в единстве с прилегающей к нему экономической территорией. Следует представлять, структуру и динамику градообразующей и градообслуживающей основ. Требуется найти новые идеи городского развития и определить ресурсы, при помощи которых их можно реализовать. Кроме того, необходимо установить факторы, способствующие продвижению в заданном направлении и сдерживающие его.

Одно из фундаментальных понятий при исследовании городов – экономико-географическое положение (ЭГП). Можно выделить следующие существенные черты ЭГП:

- 1) историзм (изменение во времени);
- 2) уникальность, индивидуализирующая характеристику города;
- 3) тесная связь с окружением (город как бы «вырастает» из территории);
- 4) взаимосвязанность макро-, мезо-, и микроположения города;
- 5) особое значение макроположения для потенциала роста города;
- 6) тесная связь микроположения с планировочными и инженерными факторами, определяющими возможности территориального развития города.

Внимательное изучение ЭГП каждого города дает возможность понять, почему он возник именно в данном месте, каковы у него местные условия для дальнейшего развития – благоприятные или неблагоприятные. Такого

рода анализ отдельных городов имеет важное значение для принятия градостроительно-планировочных решений и выявления перспектив развития, а также оценки исторической ретроспективы развития конкретного места (точки или района).

Многочисленные примеры указывают на «живучесть» городов в некоторых географических точках, в которых города возникали снова и снова после войн, разрушений и, даже полного уничтожения. Таковы Карфаген, разрушенный римлянами, и современный Тунис рядом с ним; Вавилон-Селевкия-Ктесифон-Багдад, древние столицы вавилонских царей, эллинских диадохов, затем арабского халифата и, наконец, современного Ирака, выраставшие каждая поблизости от руин своей предшественницы; Тбилиси, Ереван, Самарканд, Севастополь и многие другие города, рядом или под которыми сохранились следы исчезнувших древних, нередко очень больших, поселений.

При управлении городом необходимо учитывать соотношение его саморазвития и внешних воздействий. Оно оказывается различным в городах различных типов и прежде всего в двух основных классах городов – центральных местах (в них ощущается большее влияние внешних воздействий) и специализированных центрах (соответственно в них велика роль саморазвития).

Функциональная структура активно влияет на многие черты города, в первую очередь на численность и динамику его населения. Существует прямая зависимость между количеством и масштабами функций города и численностью его населения. Как правило, многофункциональные города отличаются большой людностью и более быстрым ростом населения. Функциональная структура города влияет на половозрастной и профессиональный состав населения, его образовательный уровень, образ жизни и т.д.

Например, в городах с преобразованием «мужских» отраслей (металлургия, химическая, горнодобывающая промышленность) среди населения высока доля мужчин молодых возрастов; в текстильных центрах, наоборот, преобладают женщины.

Положение на пересечении главных национальных или международных торговых путей способствовало в разное время развитию таких городов, как Генуя, Венеция, Париж, Амстердам, Великий Новгород.

Имеет значение и расположение месторождений полезных ископаемых. Так, металлургия, заложившая основы для создания массовых производств, зародилась там, где месторождения каменного угля и железной руды были размещены близко друг от друга. Это, например, стимулировало бурное развитие городов Рурской области (Эссен, Дуйсбург) в Германии в XIX веке.

Современный город – динамичная, непрерывно развивающаяся система. Динамичность города проявляется, прежде всего, в обогащении его функциональной структуры, с которой связаны территориальный рост и изменение внутренней дифференциации городского пространства.

В основе динамики города, развития его функций и территориального роста лежит взаимодействие, диалектическое единство центростремительных и центробежных сил.

Центростремительные силы развития городов удерживают определенные функции в его центральной части и привлекают в нее новые, поэтому центральная зона города служит фокусом притяжения для всей прилегающей урбанизированной территории. В этой зоне резко возрастают разнообразие и сложность городских функций, их взаимосвязанность.

Выделяют 5 групп преимуществ центральной зоны города, которые способствуют притяжению многих функций:

- 1) местоположение;
- 2) функциональная пригодность;
- 3) выгоды концентрации функций;
- 4) престиж;
- 5) субъективные факторы.

Центробежные силы развития городов вызывают перемещения функций из центральной зоны в периферийные части или за пределы городов. Здесь сказываются как факторы выталкивания из центра вследствие его насыщения разнообразными функциями, так и некоторые преимущества периферийной зоны города перед его центром (наличие территориальных ресурсов, лучшие транспортные условия и т.д.).

Чтобы города развивались более устойчиво, особенно в условиях ограниченной государственной поддержки, необходимо расширение их функций и формирование разноплановой градообразующей основы. Этот процесс получил название диверсификации. Его суть заключается в одновременном развитии многих не связанных друг с другом видов производства, расширением ассортимента выпускаемой продукции и оказываемых услуг.

Сегодня наиболее известны следующие парадигмы развития городов (в том числе и столиц):

- автономный город;
- мульти-столица;
- концентрическая модель;
- свободная экономическая зона.

Условно их можно назвать моделями или сценариями развития города.

Автономный город. Предполагает проведение селективной деятельности по отношению к иностранному присутствию, запрет на продажу (и долговременную аренду) земли субъектам-нерезидентам (прежде всего – экономическим). У этой модели мощная система мер поощрения развития национального бизнеса, протекционизм почти во всем. Экономическим субъектам, которые не представляют ни юридически, ни фактически городской электорат и граждан города, предлагаются менее выгодные условия для создания и развития. Это дает возможность значительно увеличить силы и энергию того населения, которое является его жителями.

Защита своего рынка и экономическая активность населения, обладающего более высоким потенциалом, может дать неплохой результат, сформировать социальный и политический фон, который будет отличаться известной справедливостью и консолидировать жителей города. Однако такого типа действия снижают привлекательность для иностранных капиталовложений.

Мульти-столица. Этот вариант развития характерен для городов, подобных Москве. Приоритетным является поощрение развития правительственных учреждений, министерств и ведомств, транспортных организаций. Город становится экономическим и политическим центром одновременно, что приводит к концентрации политической и хозяйственной власти в руках правящей элиты.

Менталитет политического руководства нашей страны традиционно отличается заимствованием именно таких парадигм развития, что приносит аналогичные «дивиденды»: мульти-столица часто оказывается беспомощной в политическом и интеллектуальном отношении и является слабым центром принятия решений. Переплетение социально-экономических проблем наряду с ростом масштабов города приводит к кризисным явлениям, а при неблагоприятном стечении обстоятельств – к параличу управления городом, постоянным дисбалансам бюджета, высоким социальным расходам и в конечном итоге (особенно когда сказываются последствия высокой индустриализации) разрушает экологию города, среду проживания человека. В настоящее время на такой магистрали развития находится г. Минск. Данное обстоятельство диктует необходимость поиска альтернатив развития и выживания города.

Концентрическая модель. Данный вид сценария развития отличается системным видением городского экономического и социального пространства. Сначала формулируются приоритеты будущего развития. Город должен развиваться с формированием следующих ареалов и зон социального и экономического развития:

- административных;
- инфраструктуры;
- экономических зон и техноцептров, технопарков, образующих в идеале наукоемкие технополисы, экологически чистые экономические ареалы развития;
- новых, перспективных зон развития на основе пилотажных экономических и социальных проектов.

Термин **технополис** включает в себя разнообразные попытки планирования и продвижения в одной концентрированной зоне инновационную, высокотехнологически ориентированную продукцию. Как правило, эти города появились в результате сознательно планируемых усилий со стороны федеральных правительств, региональных и городских властей, а также частного капитала и торговцев недвижимостью. В них концентрируются неприбыльные организации, такие как университеты, исследовательские институты.

М. Кастельс выделил 4 типа технополисов:

1) первый тип включает в себя индустриальные комплексы высокотехнологичных фирм, строившихся на основании инновационного комплекса в стороне от мест традиционной концентрации промышленности. Типичным примером такого рода является Силикон Вэлли. В рамках этого же типа выделяются технополисы, созданные в индустриальных регионах, которые в результате появления там новых производств переживают процесс реиндустриализации. Типичным примером такого рода является Бостонский Рут-128;

2) второй тип технополисов – научные города, отличает отсутствие тесной связи с производством. Один из типичных образцов – российский Академгородок близ Новосибирска;

3) третьим типом технополисов являются технологические парки, задачи которых при создании виделись в пробуждении нового индустриального роста за счет целенаправленных усилий по повышению эффективности производства. Для этого в местах их дислокации создавались привилегированные условия для ведения бизнеса. Образцами такого рода являются София-Антиполис во Франции, Кембридж в Британии;

4) четвертый, смешанный тип, в котором сочетаются все названные факторы в рамках единой программы. Классическим образцом такого рода является программа «Технополис», реализуемая в Японии.

Дислокация ареалов развития может быть несколько модифицирована с учетом особенностей тех или иных конкретных обстоятельств. Сегментация города предполагает создание ориентированных подсистем, каждая из которых имеет свою систему приоритетов и методов развития, технологий управления.

Свободная экономическая зона. Данный вариант развития исходит из максимальной либерализации экономической жизни города. Речь идет о создании новых транспортных подсистем и их инфраструктуры, формировании логистической конфигурации с доминированием оптовых рынков и зон хранения, сборки, доработки продукции с дальнейшей поставкой на российский рынок и рынки других стран. Технологические центры и технопарки позволили бы реализовать инновационный потенциал науки, который в настоящее время используется не полностью.

При принятии такой формулы развития город становится открытым, достаточно автономно развивающимся в рамках республиканских и международных проектов и программ. Стимулирующее налогообложение и преферентная таможенная политика увеличивают шансы на эффективность такого варианта. Население проходило бы своего рода эволюцию в сторону европеизации, цивилизованности, что способствовало бы интеграции республики в европейское и мировое экономическое пространство.

Выбор варианта развития производится жителями города, органами его управления, исходя из конкретно складывающихся экономических, политических, экологических и других условий.

Одной из наиболее важных всемирных тенденций в развитии городов является глобализация. Сущность этого процесса в концентрации важнейших экономических, финансовых, политических функций в нескольких крупнейших мировых центрах-городах. В той или иной мере глобализация отражается на других поселениях стран расположения «глобальных городов». Авторство в обосновании концепции большинством авторов приписывается С. Сассен-Кооб (S. Sassen-Koob, 1991) и А. Кингу (A. King, 1990).

Глобальные города, по мнению С. Сассен-Кооб, это центры:

- сосредоточения руководства организацией мировой экономики;
- основного сосредоточения финансов и тех специализированных фирм, которые вновь ввели обрабатывающую промышленность в ранг одного из ведущих секторов экономики;
- производства, включая создание инноваций в ведущих отраслях экономики;
- рыночной торговли товарами и нововведениями.

Пространственное развитие современного города обычно анализируется с использованием трех моделей. Эти модели были разработаны на материале развития промышленных городов США, но с определенными поправками применимы и к городам Европы.

1. *Модель концентрических зон (Concentric Zone Model), Берджесс (рис. 2).* Разработанная еще в 1920-х, эта модель описывает развитие городской среды как набор концентрических кругов, где каждый круг обозначает способ использования земли. Внутренний круг – это центральный деловой район, затем изнутри наружу идут переходная зона, зона рабочих кварталов, зона дорогостоящего жилья и зона пригородов. Отличительной особенностью этой модели является положительная зависимость между уровнем жизни и расстоянием от центрального делового района. Обитателями центра являются иммигранты и люди с низким социально-экономическим статусом, обитателями окраин – люди с высоким достатком. По мере роста города и увеличения его центрального делового района, происходит соответствующее расширение зон.

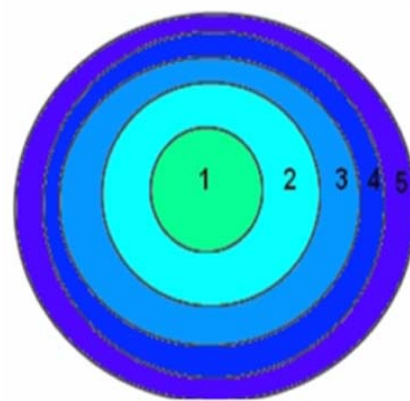


Рис. 2. Концентрическая круговая модель:

- 1 – центральный деловой район;
- 2 – транзитная зона;
- 3 – дома рабочих;
- 4 – пригороды для среднего класса;
- 5 – пригородная зона компенсации

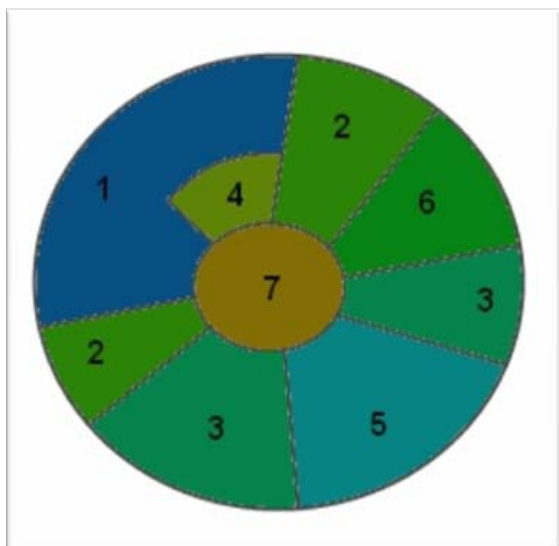


Рис. 3. Секторная модель:
 1 – высокорентные резиденции (жилые кварталы);
 2 – резиденции среднеуровневой (промежуточной) ренты;
 3 – низкорентные резиденции;
 4 – кварталы образования и рекреации;
 5 – район средств перевозки и сообщения;
 6 – индустриальный район;
 7 – ядро города

2. *Секторная модель (Sector Model), Хойт (рис. 3).* В 1939 году было отмечено, что, например, жители с низкими доходами живут ближе к железнодорожным веткам и вдоль них, а офисные здания имеют тенденцию располагаться вдоль ключевых дорог. На основании наблюдений было произведено расширение модели концентрических зон с учетом влияния транспортных осей. Новая модель рассматривала развитие города как сектора, образованные ключевыми транспортными осями, отходящими от центра города. В рамках этой модели, близость к транспортным путям увеличивала капитализацию земли и влияла на ее использование. Так, в центре города оставались деловые здания, а промышленное производство располагалось вдоль транспортных осей. Жилая недвижимость низкого класса располагается

ближе к промышленным и складским районам, а высокого – вдали от них.

3. *Многоядерная модель (Multiple Nuclei Model), Харрис и Уллман (рис. 4).* К середине 1940-х стало понятно, что крупные города больше не укладывались в существующие модели развития. В них развивались значительные по площади пригородные зоны, некоторые из которых, достигнув определенного размера, начинали функционировать как маленькие деловые районы – ядра развития. Несмотря на то, что центральный район города оставался центром экономической активности, стало понятно, что в этих ядрах также развиваются особые формы деятельности, часто собирающиеся в кластеры, т.е. образующие цепочки добавленной стоимости. В центре новой модели находится центральный район, вдоль транспортных осей располагаются районы легкой промышленности и оптовой торговли. Тяжелая промышленность, часто окруженная жилыми районами низкого класса, располагалась на внешних границах города, а периферию занимали жилые пригороды и деловые центры.

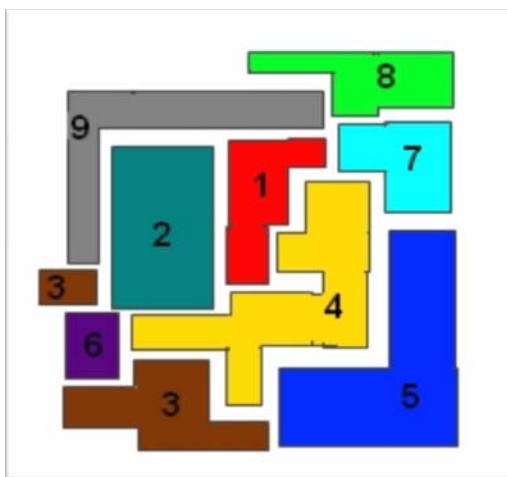


Рис. 4. Многоядерная модель:

- 1 – центральный деловой район; 2 – район торговли, легкого производства;
 3 – низкорентный жилой массив; 4 – среднерентный жилой массив;
 5 –высокорентный жилой массив; 6 – район тяжелой промышленности;
 7-загородный деловой район; 8 – жилой пригород; 9 – индустриальный пригород

Три классические теории неоднократно подвергались проверке и по многим основаниям результаты районирования оказывались не точными.

Одной из наиболее плодотворных попыток современности является работа *М. Уайта (M. White)*. Используя контурный анализ, ученый создал серию (около 400) социально-топографических карт, в основе каждой из которых лежал определенный признак. Таким образом, была обнаружена зависимость между зонами и плотностью, временем постройки жилья, типом жилья и его качеством. В соответствии с концентрическим зонированием распределялись такие показатели, как доход, ценность жилья, рента, собственность жилья, и в меньшей степени – образование. М. Уайту удалось разработать модель города, соединяющую семь элементов городской структуры воедино:

- Центр города.
- Зона стагнации.
- Ниши бедности, этнические ниши и т.п.
- Анклавы элиты.
- Сегрегированные анклавы.
- Места институциональной принадлежности и общественного сектора.
- Эпицентры и коридоры.

Говоря о развитии пространственных тенденций изменения городских форм, выделяют основные процессы:

- Центральные деловые районы (CBD) в крупных городах интенсивно увеличивают основные виды деятельности и продолжают вовлекаться в процесс экономического роста, политического доминирования и культурного превосходства.

- Вокруг CBD на огромных пространствах внутренних городов продолжается упадок.

- Одновременно с упадком отдельных центральных частей городских территорий пригороды испытывают экономический подъем.

- За пределами городских границ пригороды продолжают расширяться.

- Расширение пригородов сопровождается дальнейшим территориальным расширением городов с распространением деятельности и проживания горожан на территории сельских и смешанных областей.

Следовательно, город – это не застывшее образование, а живой и динамично развивающийся организм, единое социально-экономическое и планировочное целое, в котором органично сосуществуют наследие прошлого и современность. Возникнув как воплощение градообразующей идеи, выполняя свою градообразующую миссию, город может постепенно менять облик, формировать новые идеи своего дальнейшего развития, опираясь на имеющийся экономико-географический потенциал.

1.1.4. Какое бывает строение городов?

Пространственная структура города отображает местоположение и взаиморасположение различных городских элементов в пространстве для осуществления связей в процессе развития и функционирования города. Пространственную (территориально-планировочную) структуру города образуют территории (функциональные зоны) различного назначения (промышленные, селитебные, коммунально-складские, внешнего транспорта, рекреационные и т.п.), взаимодействующие между собой. Существенную роль в структуре города играет коммуникационная сеть, обеспечивающая возможность связей между его элементами.

Гутнов А.Э. и Лежаве И.Г. выделили следующие элементы планировочной структуры:

- «каркас» (скелет пространственной организации, ее наиболее устойчивая, относительно неизменная часть) в виде системы транспортных магистралей, коммуникационных узлов и связанных с ними сооружений городского значения;

- «ткань» – промышленные территории, жилые дома и учреждения обслуживания;

- «плазма», образованная гибкими, легко заменяемыми элементами, такими как временные сооружения, транспортные средства, зеленые насаждения, декоративное убранство.

Пространственная структура города во многом определяется величиной города; экономическими, демографическими и социальными особенностями городской среды; взаимосвязями с окружением; созданием и раз-

витием политическо-правовых основ города как специфического территориального феномена (в частности, принятие градостроительных уставов).

При анализе использования городских территорий мы имеем дело с использованием поверхности земли. С этой точки зрения городская территория делится на:

- освоенное пространство – любая территория, служащая функциям городского характера;

- неиспользованное пространство – территория, которая не отведена для какой-либо функции городского характера, хотя она потенциально и может быть освоена (поэтому земли сельскохозяйственного назначения рассматриваются как неосвоенная территория);

- водное пространство.

Освоенное пространство в свою очередь делится на освоенную территорию частного пользования и освоенную территорию общественного пользования, хотя это деление довольно спорно.

В первую группу входят: жилые дома (одноквартирные, двухквартирные, многоквартирные); территории, отведенные под торговлю; территории легкой промышленности; территории тяжелой промышленности.

Во вторую группу входят: улицы; железнодорожный транспорт; зеленые насаждения и спортивные сооружения; учреждения обслуживания.

Существует более традиционная классификация составляющих освоенной территории:

- жилые зоны (жилые кварталы);

- зоны зеленых насаждений (сады, парки, бульвары, скверы, пригородные лесопарки и заповедники);

- городские пути сообщений (улицы, площади и перекрестки, транзитные автомагистрали, пристани, причалы, набережные, железнодорожные станции и аэропорты);

- зоны для физкультурных нужд (стадионы, дворцы, бассейны и т. д.);

- зоны промышленности;

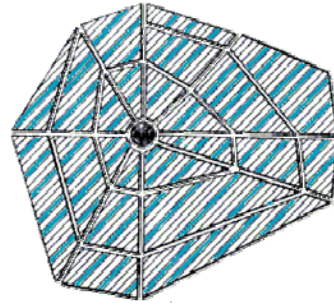
- зоны торговли (зоны деловой активности).

Функциональная необходимость формирует своеобразный скелет городского организма, состоящий из системы транспортных магистралей и коммуникаций, а также узлов и сооружений городского назначения. Именно эти объекты определяют дальнейшую пространственную организацию города, формируют его ткань – жилые дома, различные постройки, зеленые зоны и парки. Плазмой городского организма можно назвать гибкие и легко заменяемые элементы – транспортные средства, детали благоустройства территории, декоративное убранство.

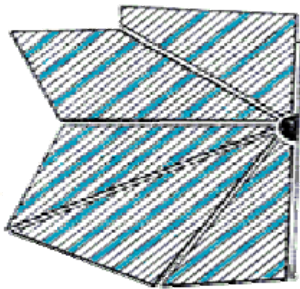
Скелетом планировочной организации города является система улиц и площадей. Наиболее типичные системы расположения улиц города показаны на рис. 5.



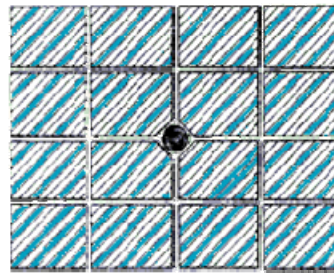
Радиальная планировка городских улиц



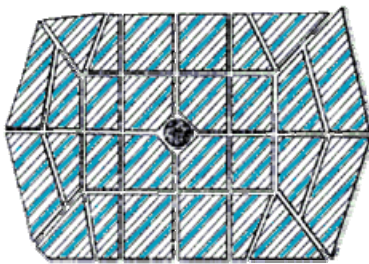
Радиально-кольцевая планировка городских улиц



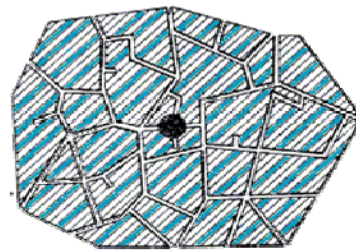
Лучевая планировка городских улиц



Прямоугольная планировка городских улиц



Комбинированная планировка городских улиц



Произвольная планировка городских улиц

Рис. 5. Планировка городских улиц

Вдоль улиц строятся здания, жилые дома и другие постройки. Типы зданий и построек в городах подразделяются следующим образом:

- промышленные постройки: заводы, фабрики, порты, склады;
- жилые дома и обслуживание населения: дома, гостиницы, магазины;
- места питания: кафе, столовые, рестораны;
- места отдыха: парки, кинотеатры, выставки, бары, дискотеки и танцевальные места;
- спортивные сооружения;
- больницы и поликлиники;
- образовательные сооружения;
- культовые сооружения;
- кладбища;
- административные, ведомственные, и правительственные сооружения;
- офисные здания.

Итак, совершенно ясна сложность и многогранность процесса структурирования города. Социальная и экономическая структуры развиваются гораздо быстрее, чем пространственная. В свою очередь, пространство города подвержено существенным воздействиям человека, войнам, пожарам, реконструкциям и т.д.

1.1.5. Какие города встречаются в России?

В России городом считается населенный пункт с численностью населения свыше 12 тыс. чел., основная масса которого (не менее 85 %) занята несельскохозяйственным трудом. Однако в стране есть достаточно много (208) городов с населением меньше 12 тыс. человек. Их статус города связан с историческими факторами и изменением численности населения.

По итогам переписи 2010 года 1100 населенных пунктов имеют статус города (было 1098 по итогам переписи 2002 года).

К 1 января 2013 года число городов в стране сократилось до 1097 за счёт поглощения Москвой территорий трёх городов (Московский, Щербинка и Троицк).

Количество городов на начало 2014 г. приведено в табл. 4.

Распределение городов страны по численности населения по состоянию на 1 января 2014 г. приведено в табл. 5.

Т а б л и ц а 4

Место городов в российской системе расселения (01.01.2014 г.)

	Муниципальные образования						
	всего	в том числе по типам					
		муниципальные районы	городские округа	внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения	поселения		
					всего	в том числе городские	сельские
1	2	3	4	5	6	7	8
Российская Федерация	22777	1815	520	257	20185	1660	18525
Центральный ФО	4885	416	105	146	4218	483	3735
Северо-Западный ФО	1652	157	42	111	1342	217	1125
Южный ФО	1727	143	30	—	1554	93	1461
Северо-Кавказский ФО	1712	114	30	—	1568	43	1525

Окончание табл. 4

1	2	3	4	5	6	7	8
Приволжский ФО	5985	449	77	–	5459	346	5113
Уральский ФО	1345	93	110	–	1142	77	1065
Сибирский ФО	4105	319	77	–	3709	248	3461
Дальневосточ- ный ФО	1366	124	49	–	1193	153	1040

Таблица 5

Распределение городов по численности населения
в разрезе федеральных округов

Федеральный округ	Крупнейшие (свыше 1 млн)	Крупные (500 тыс. – 1 млн)	Крупные (250 тыс. – 500 тыс.)	Большие (100 тыс. – 250 тыс.)	Средние (50 тыс. – 100 тыс.)	Малые (до 50 тыс.)	Итого
Дальневосточный ФО	0	2	2	6	6	50	66
Приволжский ФО	5	7	5	15	36	130	198
Северо-Западный ФО	1	0	6	4	13	122	146
Северо- Кавказский ФО	0	1	3	10	10	32	56
Сибирский ФО	3	5	2	11	20	89	130
Уральский ФО	2	1	5	8	16	83	115
Центральный ФО*	2	3	12	27	36	227	307
Южный ФО	2	2	4	9	16	46	79
Итого	15	21	39	90	153	779	1097
Население, чел.	32079163	12754954	13449683	13895593	10703298	16141189	99023880
Население, %	32,40 %	12,88 %	13,58 %	14,03 %	10,81 %	16,30 %	100,00 %

* Не включая 3 города в новых границах города Москвы: Московский (24210 человек), Щербинка (38905 человек) и Троицк (47291 человек на 1 января 2014).

В табл. 6 показана динамика количества *городов-миллионеров*. Сегодня на территории России насчитывается 15 городов-миллионеров, это пятое место по числу городов-миллионеров среди всех стран мира.

Только два российских *города-мультимиллионера* Москва и Санкт-Петербург имеют численность населения более 4 млн человек, и только один – Москва – более 10 млн.

Ряд крупнейших городов России, имеющих численность населения более 500 тыс., но менее 1 млн – иногда именуются городами-субмиллионерами.

Почти четверть населения России (22 %) проживает в 18 крупнейших городах (-мультимиллионерах, -миллионерах и -субмиллионерах).

Т а б л и ц а 6

Города-миллионеры

На 01.01.2014 г., чел.	На 01.01.2012 г., тыс. чел.	На 01.01.2010 г., тыс. чел.	На 2002 г., тыс. чел.
1. Москва 12108257	1. Москва 11612,9	1. Москва 10563,0	1. Москва 10101,5
2. Санкт-Петербург 5131942	2. Санкт-Петербург 4953,2	2. Санкт-Петербург 4600,3	2. Санкт-Петербург 4669,4
3. Новосибирск 1547910	3. Новосибирск 1498,9	3. Новосибирск 1409,1	3. Новосибирск 1425,6
4. Екатеринбург 1412346	4. Екатеринбург 1377,7	4. Екатеринбург 1343,8 (1375,4)	4. Нижний Новгород 1311,2
5. Нижний Новгород 1263873	5. Нижний Новгород 254,6	5. Нижний Новгород 1271,0 (1278,8)	5. Екатеринбург 1293,0
6. Казань 1190850	6. Самара 1169,2	6. Казань 1136,6	6. Самара 1158,1
7. Самара 1172348	7. Казань 1161,3	7. Самара 1133,8 (1133,8)	7. Омск 1133,9
8. Челябинск 1169432	8. Омск 1156,6	8. Омск 1127,7	8. Казань 1105,3
9. Омск 1166092	9. Челябинск 1143,5	9. Челябинск 1095,9	9. Челябинск 1078,3
10. Ростов-на-Дону 1109835	10. Ростов-на-Дону 1099,5	10. Ростов-на-Дону 1048,1	10. Ростов-на-Дону 1070,2
11. Уфа 1096702	11. Уфа 1072,3	11. Уфа 1030,8 (1038,1)	11. Уфа 1042,4
12. Красноярск 1035528	12. Волгоград 1018,7	12. Волгоград 979,6 (1014,9)	12. Волгоград 1012,8
13. Пермь 1026477	13. Пермь 1000,7		
14. Волгоград 1017985			
15. Воронеж 1014610			

Структура экономических районов России по количеству городов-миллионеров выглядит следующим образом:

- Уральский экономический район – 4 города;
- Поволжский экономический район – 3 города;
- Западно-Сибирский экономический район – 2 города;
- Центральный экономический район – 1 город;
- Северо-Западный экономический район – 1 город;
- Волго-Вятский экономический район – 1 город;
- Северо-Кавказский экономический район – 1 город;

- Восточно-Сибирский экономический район – 1 город;
- Центрально-Чернозёмный экономический район – 1 город.

Структура федеральных округов России по количеству городов-миллионеров выглядит следующим образом:

- Приволжский федеральный округ – 5 городов;
- Сибирский федеральный округ – 3 города;
- Уральский федеральный округ – 2 города;
- Южный федеральный округ – 2 города;
- Центральный федеральный округ – 2 города;
- Северо-Западный федеральный округ – 1 город;
- Северо-Кавказский федеральный округ – нет;
- Дальневосточный федеральный округ – нет;
- Крымский федеральный округ – нет.

Города с населением 500 тыс. – 1 млн человек (крупнейшие города). По итогам переписи населения 2010 г. 25 городов имеют население от 500 тыс. до 1 млн человек. К 1 января 2013 года их число сократилось до 21 (табл. 7).

Т а б л и ц а 7

Крупнейшие города

На 01.01.2014 г., чел.	На 01.01.2013 г., тыс. чел.	На 2010 г., тыс. чел.
1. Саратов 840785	1. Саратов 839,8	1. Пермь 991,2
2. Краснодар 805680	2. Краснодар 784,0	2. Красноярск 973,8
3. Тольятти 718127	3. Тольятти 719,0	3. Воронеж 889,7
4. Тюмень 679861	4. Тюмень 634,2	4. Саратов 837,9
5. Ижевск 637309	5. Ижевск 632,9	5. Краснодар 745,0
6. Барнаул 632784	6. Барнаул 629,7	6. Тольятти 719,6
7. Ульяновск 616672	7. Ульяновск 615,3	7. Ижевск 627,7
8. Иркутск 612973	8. Иркутск 606,1	8. Ульяновск 614,8
9. Владивосток 603244	9. Владивосток 600,4	9. Барнаул 612,4
10. Ярославль 602400	10. Ярославль 599,2	10. Иркутск 587,9
11. Хабаровск 601043	11. Хабаровск 593,6	11. Тюмень 581,9
12. Махачкала 578332	12. Махачкала 576,2	12. Владивосток 592,0
13. Оренбург 560046	13. Оренбург 556,1	13. Ярославль 591,5
14. Томск 557179	14. Новокузнецк 549,2	14. Хабаровск 577,4
15. Новокузнецк 550213	15. Томск 548,0	15. Махачкала 572,1
16. Кемерово 544006	16. Кемерово 540,1	16. Оренбург 548,3
17. Астрахань 530863	17. Рязань 527,9	17. Новокузнецк 547,9
18. Рязань 530341	18. Астрахань 527,3	18. Кемерово 533,0
19. Набережные Челны 522048	19. Пенза 519,9	19. Рязань 524,9
20. Пенза 521329	20. Набережные Челны 519,0	20. Томск 524,7
21. Липецк 509719	21. Липецк 509,1	21. Астрахань 520,3
		22. Пенза 517,3
		23. Набережные Челны 513,2
		24. Липецк 508,9
		25. Тула 501,2

Города с населением 250–500 тыс. человек (крупные города). По итогам переписи 2010 года в России 36 городов с населением от 250 до 500 тыс. чел. К 1 января 2013 года их число увеличилось до 39 (за счёт Тулы, Новороссийска и Йошкар-Олы), что видно из табл. 8.

Т а б л и ц а 8

Крупные города

На 01.01.2014 г., чел.	На 01.01.2013 г., тыс. чел.	На 2010 г., тыс. чел.
1. Тула 490508	1. Тула 493,8	1. Киров 473,7
2. Киров 487138	2. Киров 483,2	2. Чебоксары 453,7
3. Чебоксары 468725	3. Чебоксары 464,9	3. Калининград 431,9
4. Калининград 448548	4. Калининград 441,4	4. Брянск 415,7
5. Курск 431171	5. Курск 428,7	5. Курск 415,2
6. Улан-Удэ 421453	6. Улан-Удэ 416,1	6. Магнитогорск 407,8
7. Ставрополь 419816	7. Ставрополь 412,1	7. Иваново 408,3
8. Магнитогорск 414897	8. Магнитогорск 411,9	8. Улан-Удэ 404,4
9. Тверь 411042	9. Брянск 410,8	9. Тверь 403,6
10. Иваново 409223	10. Иваново 409,9	10. Ставрополь 398,5
11. Брянск 408472	11. Тверь 408,9	11. Белгород 356,4
12. Сочи 394651	12. Белгород 373,5	12. Нижний Тагил 361,8
13. Белгород 379508	13. Сочи 368,0	13. Архангельск 348,8
14. Нижний Тагил 357280	14. Нижний Тагил 358,4	14. Владимир 345,4
15. Архангельск 350368	15. Архангельск 351,0	15. Сочи 343,3
16. Владимир 350087	16. Владимир 347,9	16. Курган 333,6
17. Чита 335760	17. Калуга 331,4	17. Смоленск 326,9
18. Калуга 334191	18. Чита 331,3	18. Калуга 324,7
19. Сургут 332313	19. Смоленск 331,0	19. Чита 324,4
20. Смоленск 330961	20. Волжский 327,4	20. Орёл 317,7
21. Волжский 326841	21. Курган 325,6	21. Волжский 314,3
22. Курган 325720	22. Сургут 325,5	22. Череповец 312,3
23. Орёл 317076	23. Орёл 318,1	23. Владикавказ 311,7
24. Череповец 316758	24. Череповец 315,7	24. Мурманск 307,3
25. Вологда 308172	25. Владикавказ 308,3	25. Сургут 306,7
26. Владикавказ 307310	26. Вологда 306,5	26. Вологда 301,8
27. Саранск 299195	27. Мурманск 302,5	27. Саранск 297,4
28. Мурманск 299148	28. Саранск 298,3	28. Тамбов 280,2
29. Якутск 294138	29. Якутск 286,5	29. Стерлитамак 273,5
30. Тамбов 284972	30. Тамбов 281,8	30. Грозный 271,6
31. Грозный 280263	31. Грозный 277,4	31. Якутск 269,6
32. Стерлитамак 277048	32. Стерлитамак 275,8	32. Кострома 268,7
33. Кострома 273382	33. Кострома 271,4	33. Комсомольск-на-Амуре 263,9
34. Петрозаводск 272101	34. Петрозаводск 269,0	34. Петрозаводск 262,0
35. Нижневартовск 265994	35. Нижневартовск 263,2	35. Таганрог 257,7
36. Йошкар-Ола 260352	36. Комсомольск-на-Амуре 258,0	36. Нижневартовск 251,7
37. Новороссийск 256580	37. Йошкар-Ола 257,0	
38. Комсомольск-на-Амуре 254934	38. Таганрог 254,8	
39. Таганрог 253587	39. Новороссийск 251,0	

Города с населением 100–250 тыс. человек (большие города). По итогам переписи 2010 года в России 91 город с населением от 100 до 250 тыс. чел. К 1 января 2013 года число этих городов составило также 91, причём Новороссийск и Йошкар-Ола превысили 250 тыс. человек и ушли в верхний список крупных городов, а Бердск, Раменское, Домодедово, Назрань, превысив 100 тыс. человек, перешли из нижнего списка (средних городов) в список больших городов. В свою очередь города Ленинск-Кузнецкий и Междуреченск к этому времени, сократившись менее 100 тыс. человек, напротив, ушли из этого списка в нижний.

К 1 января 2014 года число городов от 100 до 250 тыс. чел. сократилось до 90 за счёт города Сарапул (с менее 100 тыс. чел.) (табл. 9).

Т а б л и ц а 9

Большие города

На 01.01.2014 г., чел.	На 01.01.2013 г., тыс. чел.	На 2010 г., тыс. чел.
1	2	3
1. Балашиха 247075	1. Братск 241,3	1. Йошкар-Ола 248,8
2. Сыктывкар 241982	2. Сыктывкар 240,1	2. Братск 246,3
3. Братск 238825	3. Нальчик 239,3	3. Новороссийск 242,0
4. Нальчик 238802	4. Дзержинск 237,7	4. Дзержинск 240,7
5. Шахты 237407	5. Шахты 237,6	5. Нальчик 240,2
6. Дзержинск 235840	6. Орск 236,4	6. Шахты 240,0
7. Нижнекамск 235605	7. Нижнекамск 235,4	7. Орск 239,8
8. Орск 234813	8. Балашиха 235,3	8. Сыктывкар 235,0
9. Ангарск 229592	9. Ангарск 231,3	9. Нижнекамск 234,0
10. Химки 225678	10. Химки 221,1	10. Ангарск 233,6
11. Старый Оскол 220630	11. Старый Оскол 220,8	11. Старый Оскол 221,1
12. Благовещенск 220077	12. Великий Новгород 219,9	12. Великий Новгород
13. Великий Новгород 219971	13. Благовещенск 217,6	218,7
14. Подольск 218537	14. Энгельс 212,9	13. Балашиха 215,5
15. Энгельс 217776	15. Подольск 206,7	14. Благовещенск 214,4
16. Псков 206730	16. Псков 206,2	15. Бийск 210,1
17. Бийск 204039	17. Бийск 205,3	16. Прокопьевск 210,1
18. Прокопьевск 202672	18. Прокопьевск 204,9	17. Химки 207,4
19. Рыбинск 194843	19. Рыбинск 196,6	18. Псков 203,3
20. Балаково 194573	20. Балаково 196,3	19. Энгельс 202,4
21. Южно-Сахалинск 192734	21. Армавир 191,4	20. Рыбинск 200,8
22. Армавир 191799	22. Южно-Сахалинск 190,2	21. Балаково 199,7
23. Королёв 187811	23. Северодвинск 188,5	22. Северодвинск 192,4
24. Северодвинск 187284	24. Королёв 187,3	23. Армавир 188,8
25. Люберцы 185067	25. Петропавловск-Камчатский 181,6	24. Подольск 188,0
26. Мытищи 183224	26. Люберцы 181,1	25. Королёв 183,4
27. Петропавловск-Камчатский 182711	27. Мытищи 178,7	26. Южно-Сахалинск 181,7
		27. Петропавловск-Камчатский 179,8

Продолжение табл. 9

1	2	3
28. Норильск 176559	28.Норильск 177,7	28. Сызрань 178,8
29. Сызрань 176057	29.Сызрань 176,9	29. Норильск 175,4
30. Новочеркасск 173464	30.Новочеркасск 173,1	30. Златоуст 175,0
31. Абакан 173205	31.Златоуст 172,3	31. Каменск-Уральский 174,7
32. Каменск-Уральский 171483	32.Каменск-Уральский 172,1	32. Мытищи 173,2
33. Златоуст 170920	33.Волгодонск 170,1	33. Люберцы 172,5
34. Волгодонск 170074	34.Абакан 169,8	34. Волгодонск 170,8
35. Находка 166819	35.Находка 165,1	35. Новочеркасск 168,7
36. Электросталь 157409	36.Уссурийск 158,4	36. Абакан 165,2
37. Уссурийск 156442	37.Электросталь 156,6	37. Находка 159,7
38. Салават 154593	38.Салават 154,9	38. Уссурийск 158,0
39. Миасс 150824	39.Березники 153,0	39. Березники 156,5
40. Березники 150696	40.Миасс 150,7	40. Салават 156,1
41. Альметьевск 149894	41.Альметьевск 149,0	41. Электросталь 155,2
42. Рубцовск 147425	42.Рубцовск 145,8	42. Миасс 151,8
43. Железнодорожный 146251	43.Пятигорск 145,4	43. Рубцовск 147,0
44. Пятигорск 145952	44.Коломна 144,7	44. Альметьевск 146,4
45. Майкоп 144544	45.Майкоп 144,7	45. Ковров 145,2
46. Коломна 144316	46.Ковров 142,2	46. Коломна 144,6
47. Копейск 141878	47.Железнодорожный 141,6	47. Майкоп 144,2
48. Ковров 140981	48.Копейск 139,9	48. Пятигорск 142,5
49. Одинцово 140439	49.Одинцово 137,8	49. Одинцово 138,9
50. Хасавюрт 135329	50.Хасавюрт 133,9	50. Копейск 137,6
51. Красногорск 132036	51.Кисловодск 129,4	51. Новомосковск 131,4
52. Кисловодск 129949	52.Новомосковск 128,9	52. Железнодорожный 131,3
53. Новомосковск 127984	53.Красногорск 127,6	53. Хасавюрт 131,2
54. Серпухов 127125	54.Черкесск 127,6	54. Черкесск 129,1
55. Нефтеюганск 125850	55.Серпухов 126,8	55. Кисловодск 128,6
56. Первоуральск 125573	56.Нефтеюганск 125,9	56. Серпухов 127,0
57. Черкесск 124951	57.Первоуральск 125,5	57. Первоуральск 124,5
58. Нефтекамск 124005	58.Новочебоксарск 123,9	58. Новочебоксарск 124,1
59. Новочебоксарск 123992	59.Нефтекамск 123,5	59. Нефтеюганск 122,9
60. Дербент 120699	60.Орехово-Зуево 121,4	60. Димитровград 122,6
61. Орехово-Зуево 120699	61.Димитровград 120,0	61. Нефтекамск 121,7
62. Димитровград 118513	62.Дербент 119,8	62. Орехово-Зуево 120,7
63. Невинномысск 117638	63.Невинномысск 117,7	63. Камышин 119,6
64. Батайск 117405	64.Камышин 116,7	64. Дербент 119,2
65. Щёлково 116366	65.Новый Уренгой 116,5	65. Невинномысск 118,4
66. Новый Уренгой 115753	66.Батайск 115,7	66. Красногорск 116,9
67. Камышин 115070	67.Кызыл 113,3	67. Муром 116,1
68. Кызыл 113986	68.Щёлково 113,0	68. Батайск 111,8
69. Октябрьский 112249	69.Муром 112,6	69. Сергиев Посад 111,2

Окончание табл. 9

1	2	3
70. Муром 111474	70. Октябрьский 111,6	70. Новошахтинск 111,1
71. Новошахтинск 109468	71. Новошахтинск 110,1	71. Ноябрьск 110,6
72. Северск 108950	72. Северск 109,6	72. Щёлково 110,4
73. Домодедово 108223	73. Сергиев Посад 108,5	73. Кызыл 109,9
74. Жуковский 107552	74. Ноябрьск 108,1	74. Октябрьский 109,5
75. Ноябрьск 107447	75. Ачинск 107,6	75. Ачинск 109,2
76. Обнинск 107319	76. Елец 107,0	76. Северск 108,6
77. Сергиев Посад 106718	77. Новокуйбышевск 106,9	77. Елец 108,4
78. Ачинск 106502	78. Жуковский 106,9	78. Новокуйбышевск 108,4
79. Елец 106377	79. Обнинск 106,0	79. Арзамас 106,4
80. Пушкино 106121	80. Арзамас 105,3	80. Жуковский 104,7
81. Новокуйбышевск 106023	81. Пушкино 104,8	81. Обнинск 104,7
82. Назрань 105823	82. Домодедово 104,7	82. Новый Уренгой 104,1
83. Каспийск 105106	83. Элиста 104,2	83. Элиста 103,7
84. Арзамас 105065	84. Каспийск 103,2	84. Пушкино 102,9
85. Элиста 104017	85. Назрань 102,5	85. Артём 102,6
86. Ессентуки 103093	86. Артём 102,5	86. Ленинск-Кузнецкий 101,7
87. Раменское 103069	87. Ессентуки 102,3	87. Междуреченск 101,7
88. Артём 102405	88. Ногинск 101,8	88. Сарапул 101,4
89. Ногинск 101897	89. Раменское 100,8	89. Ессентуки 101,0
90. Бердск 101679	90. Бердск 100,3	90. Каспийск 100,1
	91. Сарапул 100,2	91. Ногинск 100,1

Города с населением 50–100 тыс. человек (средние города) (табл. 10). По итогам переписи 2010 года 155 городов относятся к средним (население от 50 до 100 тыс. человек). К 1 января 2013 года число этих городов сократилось до 150. Города Бердск, Раменское, Домодедово, Назрань превысили 100 тыс. человек и ушли в верхний список больших городов, а Урус-Мартан, превысив 50 тыс. человек, перешёл из нижнего списка (малых городов) в этот список (средних городов). В свою очередь города Лесной, Ливны, Донецк, Североморск к этому времени, сократившись менее 50 тыс. человек, напротив, ушли из этого списка в нижний. Города Междуреченск и Ленинск-Кузнецкий, сократившись менее 100 тыс. человек, ушли из верхнего списка (больших городов) в этот список (средних городов). К 1 января 2014 года число городов от 50 до 100 тыс. чел. увеличилось до 153-х. Пополнили данный список города Гудермес, Сертолово и Шали, впервые превысив 50 тыс. чел., а Сарапул – опустившись менее 100 тыс. чел. Город Вышний Волочёк покинул список, опустившись менее 50 тыс. чел.

Т а б л и ц а 10

Средние города

На 01.01.2014 г., чел.	На 01.01.2013 г., тыс. чел.	На 2010 г., тыс. чел.
1	2	3
1. Сарапул 99869	1. Междуреченск 99,8	1. Тобольск 99,7
2. Ленинск-Кузнецкий 99298	2. Ленинск-Кузнецкий 99,7	2. Ухта 99,6
3. Ухта 99155	3. Ухта 99,5	3. Серов 99,4
4. Междуреченск 98895	4. Серов 98,9	4. Воткинск 99,0
5. Серов 98294	5. Воткинск 98,3	5. Великие Луки 98,8
6. Зеленодольск 98120	6. Тобольск 98,2	6. Мичуринск 98,8
7. Тобольск 98052	7. Зеленодольск 97,9	7. Киселёвск 98,4
8. Воткинск 98045	8. Великие Луки 97,9	8. Новотроицк 98,2
9. Железногорск 97601	9. Мичуринск 96,8	9. Зеленодольск 97,7
10. Долгопрудный 97505	10. Железногорск 96,6	10. Соликамск 97,4
11. Мичуринск 96606	11. Соликамск 96,3	11. Бердск 97,3
12. Великие Луки 96514	12. Киселёвск 95,8	12. Раменское 96,3
13. Гатчина 95860	13. Гатчина 95,1	13. Домодедово 96,1
14. Соликамск 95828	14. Глазов 95,1	14. Магадан 96,0
15. Глазов 94909	15. Новотроицк 95,1	15. Глазов 95,9
16. Киселёвск 94564	16. Магадан 95,0	16. Каменск-Шахтинский 95,3
17. Магадан 94344	17. Долгопрудный 95,0	17. Железногорск 95,0
18. Саров 94080	18. Саров 93,4	18. Канск 94,2
19. Новотроицк 93578	19. Каменск-Шахтинский 93,0	19. Назрань 93,3
20. Воскресенск 93521	20. Воскресенск 92,9	20. Гатчина 92,9
21. Ханты-Мансийск 93493	21. Канск 92,6	21. Саров 92,0
22. Канск 92142	22. Реутов 91,0	22. Воскресенск 91,5
23. Каменск-Шахтинский 91995	23. Ханты-Мансийск 91,0	23. Долгопрудный 91,0
24. Реутов 91529	24. Бугульма 87,7	24. Бугульма 89,2
25. Губкин 87896	25. Губкин 87,6	25. Кузнецк 88,8
26. Бугульма 87193	26. Кузнецк 87,2	26. Губкин 88,6
27. Кузнецк 86155	27. Кинешма 86,7	27. Кинешма 88,2
28. Кинешма 86067	28. Ейск 86,3	28. Ейск 87,8
29. Ейск 85855	29. Железногорск 84,9	29. Реутов 87,3
30. Железногорск 84930	30. Усть-Илимск 84,3	30. Усть-Илимск 86,6
31. Бузулук 84671	31. Бузулук 84,1	31. Новоуральск 85,5
32. Усть-Илимск 83635	32. Новоуральск 83,6	32. Железногорск 84,8
33. Новоуральск 83107	33. Азов 83,0	33. Усолье-Сибирское 83,3
34. Чайковский 82930	34. Чайковский 82,9	34. Азов 82,9
35. Азов 82495	35. Усолье-Сибирское 81,4	35. Бузулук 82,9
36. Лобня 82071	36. Юрга 81,4	36. Чайковский 82,9
37. Юрга 81446	37. Озёрск 81,0	37. Балашов 82,2
38. Озёрск 80596	38. Выборг 80,9	38. Озёрск 82,2
39. Усолье-Сибирское 80331	39. Балашов 80,7	39. Юрга 81,5
40. Выборг 80265	40. Кропоткин 80,3	40. Кирово-Чепецк 80,9
41. Кропоткин 80030	41. Клин 79,9	41. Кропоткин 80,8
42. Балашов 79695	42. Лобня 79,4	42. Клин 80,6

Продолжение табл. 10

1	2	3
43. Михайловск 79607	43. Бор 78,0	43. Ханты-Мансийск 80,2
44. Клин 79461	44. Троицк 77,7	44. Выборг 80,0
45. Бор 77918	45. Шадринск 77,4	45. Троицк 78,4
46. Шадринск 77215	46. Кирово-Чепецк 77,2	46. Бор 78,1
47. Троицк 77176	47. Минеральные Воды 76,3	47. Шадринск 77,8
48. Минеральные Воды 76205	48. Михайловск 75,7	48. Белово 76,8
49. Кирово-Чепецк 75963	49. Биробиджан 75,5	49. Минеральные Воды 76,7
50. Биробиджан 74791	50. Анжеро-Судженск 75,0	50. Анжеро-Судженск 76,6
51. Дубна 74791	51. Белово 75,0	51. Биробиджан 75,4
52. Анжеро-Судженск 74376	52. Дубна 73,8	52. Лобня 74,3
53. Белово 74313	53. Черногоorsk 72,6	53. Чапаевск 72,7
54. Черногоorsk 73187	54. Чапаевск 72,4	54. Георгиевск 72,2
55. Чапаевск 72407	55. Елабуга 72,0	55. Черногоorsk 72,1
56. Елабуга 71991	56. Егорьевск 70,8	56. Минусинск 71,2
57. Егорьевск 71154	57. Георгиевск 70,6	57. Михайловск 71,0
58. Георгиевск 71017	58. Новоалтайск 70,4	58. Елабуга 70,7
59. Новоалтайск 70988	59. Минусинск 69,3	59. Дубна 70,7
60. Минусинск 68867	60. Белогорск 68,0	60. Воркута 70,5
61. Чехов 67603	61. Белорецк 67,7	61. Новоалтайск 70,4
62. Туймазы 67587	62. Асбест 67,4	62. Егорьевск 70,1
63. Белогорск 67572	63. Туймазы 67,1	63. Асбест 68,9
64. Сосновый Бор 67079	64. Кстово 67,0	64. Белорецк 68,8
65. Белорецк 66939	65. Сосновый Бор 67,0	65. Белогорск 68,2
66. Асбест 66855	66. Кунгур 66,5	66. Гуково 67,3
67. Кстово 66788	67. Ступино 66,5	67. Туймазы 66,8
68. Анапа 66776	68. Ишимбай 66,3	68. Ступино 66,8
69. Кунгур 66765	69. Гуково 65,8	69. Кстово 66,7
70. Ивантеевка 66695	70. Чехов 65,4	70. Вольск 66,5
71. Ступино 66414	71. Вольск 65,2	71. Ишимбай 66,3
72. Ишимбай 66177	72. Зеленогорск 65,1	72. Кунгур 66,1
73. Павловский Посад 65592	73. Павловский Посад 65,0	73. Зеленогорск 66,1
74. Гуково 65264	74. Ишим 64,9	74. Лысьва 65,9
75. Славянск-на-Кубани 65115	75. Борисоглебск 64,9	75. Сосновый Бор 65,8
76. Геленджик 65059	76. Славянск-на-Кубани 64,7	76. Борисоглебск 65,6
77. Ишим 65002	77. Лысьва 64,4	77. Ишим 65,2
78. Дмитров 64906	78. Воркута 64,4	78. Наро-Фоминск 64,7
79. Вольск 64558	79. Донской 64,3	79. Будённовск 64,6
80. Всеволожск 64368	80. Будённовск 64,2	80. Донской 64,6
81. Зеленогорск 64343	81. Дмитров 64,0	81. Полевской 64,2
82. Борисоглебск 64208	82. Лениногорск 63,9	82. Лениногорск 64,1
83. Верхняя Пышма 64113	83. Заречный 63,9	83. Славянск-на-Кубани 63,8
84. Заречный 64095	84. Анапа 63,7	84. Павловский Посад 63,7
85. Лысьва 64038	85. Ивантеевка 63,6	85. Заречный 63,6
86. Донской 63955	86. Полевской 63,4	86. Туапсе 63,3
87. Лениногорск 63708	87. Наро-Фоминск 63,0	87. Россошь 62,9

Продолжение табл. 10

1	2	3
88. Будённовск 63644	88. Буйнакск 63,0	88. Лабинск 62,9
89. Туапсе 63185	89. Туапсе 63,0	89. Кумертау 62,9
90. Буйнакск 62921	90. Сибай 62,7	90. Сибай 62,8
91. Полевской 62904	91. Верхняя Пышма 62,6	91. Буйнакск 62,6
92. Сибай 62562	92. Россошь 62,5	92. Клинцы 62,5
93. Россошь 62538	93. Кумертау 62,3	93. Ржев 62,0
94. Наро-Фоминск 62295	94. Всеволожск 62,1	94. Ревда 61,9
95. Ревда 61974	95. Лабинск 62,1	95. Тихорецк 61,8
96. Кумертау 61943	96. Ревда 61,8	96. Нерюнгри 61,7
97. Клинцы 61919	97. Клинцы 61,5	97. Алексин 61,7
98. Воркута 61638	98. Геленджик 61,4	98. Александров 61,6
99. Горно-Алтайск 61420	99. Ржев 61,1	99. Мелеуз 61,4
100. Лабинск 61195	100. Чистополь 61,0	100. Сальск 61,3
101. Чистополь 61092	101. Александров 60,9	101. Дмитров 61,3
102. Когалым 61011	102. Горно-Алтайск 60,8	102. Лесосибирск 61,1
103. Ржев 60831	103. Лесосибирск 60,6	103. Гусь-Хрустальный 60,8
104. Александров 60580	104. Тихорецк 60,5	104. Чистополь 60,8
105. Котлас 60532	105. Мелеуз 60,5	105. Чехов 60,7
106. Лесосибирск 60277	106. Котлас 60,3	106. Павлово 60,7
107. Мелеуз 59994	107. Сальск 60,2	107. Котлас 60,6
108. Тихорецк 59981	108. Нерюнгри 60,0	108. Белебей 60,2
109. Сальск 59696	109. Когалым 60,0	109. Искитим 60,1
110. Белебей 59533	110. Алексин 59,7	110. Верхняя Пышма 59,7
111. Алексин 59157	111. Белебей 59,7	111. Всеволожск 59,7
112. Павлово 59029	112. Павлово 59,5	112. Апатиты 59,7
113. Краснотурьинск 58874	113. Краснотурьинск 59,2	113. Краснотурьинск 59,6
114. Нерюнгри 58846	114. Апатиты 58,7	114. Прохладный 59,6
115. Шуя 58570	115. Михайловка 58,7	115. Михайловка 59,1
116. Щёкино 58531	116. Шуя 58,6	116. Анапа 59,0
117. Михайловка 58320	117. Гусь-Хрустальный 58,6	117. Свободный 58,8
118. Тихвин 58289	118. Тихвин 58,5	118. Ивантеевка 58,6
119. Фрязино 58177	119. Щёкино 58,5	119. Шуя 58,5
120. Искитим 57938	120. Искитим 58,3	120. Тихвин 58,5
121. Прохладный 57934	121. Прохладный 58,2	121. Когалым 58,2
122. Апатиты 57905	122. Крымск 57,7	122. Щёкино 58,1
123. Гусь-Хрустальный 57616	123. Видное 57,3	123. Крымск 57,4
124. Видное 57358	124. Фрязино 57,3	124. Вязьма 57,1
125. Крымск 57125	125. Свободный 57,1	125. Горно-Алтайск 56,9
126. Избербаш 56322	126. Климовск 56,2	126. Видное 56,8
127. Свободный 56246	127. Избербаш 56,0	127. Арсеньев 56,8
128. Климовск 56206	128. Лыткарино 55,8	128. Выкса 56,2
129. Лыткарино 56050	129. Нягань 55,6	129. Климовск 56,2
130. Нягань 55946	130. Жигулёвск 55,6	130. Лиски 55,9
131. Жигулёвск 55559	131. Вязьма 55,6	131. Краснокаменск 55,7
132. Берёзовский 55199	132. Краснокаменск 55,4	132. Волжск 55,7
133. Лиски 55149	133. Лиски 55,1	133. Избербаш 55,6
134. Волжск 54872		134. Жигулёвск 55,6

1	2	3
135.Вязьма 54754	134. Арсеньев 55,0	135. Фрязино 55,4
136.Краснокаменск 54608	135. Волжск 54,9	136. Узловая 55,3
137.Урус-Мартан 54248	136. Выкса 54,8	137. Лыткарино 55,2
138.Выкса 54163	137. Берёзовский 54,4	138. Геленджик 55,0
139.Арсеньев 54085	138. Узловая 53,9	139. Рославль 54,9
140.Краснокамск 53697	139. Тимашёвск 53,4	140. Нягань 54,9
141.Узловая 53316	140. Краснокамск 53,2	141. Тимашёвск 53,9
142.Тимашёвск 52953	141. Боровичи 53,1	142. Белореченск 53,9
143.Солнечногорск 52775	142. Белореченск 53,0	143. Боровичи 53,7
144.Боровичи 52687	143. Рославль 53,0	144. Солнечногорск 52,9
145.Белореченск 52608	144. Кириши 53,0	145. Назарово 52,8
146.Кириши 52549	145. Солнечногорск 53,0	146. Черемхово 52,6
147.Рославль 52070	146. Урус-Мартан 52,7	147. Вышний Волочёк 52,4
148.Назарово 51437	147. Назарово 51,8	148. Кириши 52,3
149.Черемхово 51324	148. Черемхово 51,6	149. Краснокамск 51,9
150.Сертолово 50447	149. Балахна 50,4	150. Берёзовский 51,7
151.Шали 50412	150. Вышний Волочёк 50,3	151. Балахна 51,5
152.Балахна 50107		152. Лесной 50,4
153.Гудермес 50009		153. Ливны 50,3
		154. Донецк 50,1
		155. Североморск 50,1

Города с населением менее 50 тыс. человек (малые города). По итогам переписи 2010 г. 781 город относился к категории малых. К 1 января 2014 г. их число сократилось до 779.

В России выделяется два типа городов:

- регионального значения (областного, краевого, республиканского и т.д.);
- районного значения.

Среди полифункциональных городов России наиболее полным набором функций и мощным их развитием выделяются помимо Москвы и Санкт-Петербурга также межрегиональные (например, Самара, Екатеринбург, Новосибирск) и некоторые областные и краевые центры.

Монофункциональные (узкоспециализированные) города – это преимущественно небольшие поселения, а также города – районные центры.

Особенно многочисленны узкоспециализированные промышленные центры. Так, в Старопромышленном Центре распространены текстильные города, «живущие фабрикой», такие как Тейково и Южа в Ивановской области, Дрезна и Высоковск в Московской, Собинка и Карабаново во Владимирской и т.д.

Для Европейского Севера и Северо-Запада характерны города-центры деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности – Новодвинск, Сегежа, Кондопога, Сокол. В других богатых лесом районах

сходную функциональную структуру имеют Тавда, Бирюсинск, Байкальск, Лесозаводск.

Много узкоспециализированных центров среди «городов-энергетиков», преимущественно сложившихся при тепловых и атомных электростанциях, – Волгореченск, Кировск (Ленинградская область), Новомичуринск, Верхний Тагил, Десногорск, Полярные Зори и др.

Узкая специализация свойственна и многим центрам, занятым добычей нефти и газа (Нефтеюганск, Урай, Мегион, Вуктыл, Нефтекумск, Нефтегорск), угля (Волчанск, Междуреченск, Артем, Райчихинск), металлических руд (Железногорск-Илимский, Кужва, Абаза, Ковдор, Мончегорск, Оленегорск, Таштагол, Талнах, Сибай), нерудных ископаемых (Асбест, Ак-Довурак, Сатка, Удачный) и т.п.

Не только промышленность создавала монофункциональные города. Распространены они и среди курортов (Железноводск, Ессентуки, Теберда, Геленджик, Анапа), научных и научно-производственных центров (Троицк, Протвино, Трехгорный, Радужный, Шиханы, Сосенский), транспортных узлов (Спас-Деменск, Ожерелье, Бологое, Унеча, Дно, Поворино, Сковородино).

Определенная часть монофункциональных центров унаследована от прошлого, но немало их создано в советское время. Преимущественно эти города имеют небольшие размеры. Но даже при людности, соответствующей среднему или большому городу, такие города, по сути дела, остаются поселками.

В связи с присоединением к России Крыма, отдельно следует рассмотреть новые российские города. Сегодня, обладающих и не обладающих официальным статусом, насчитывается 25 городов (табл. 11).

Т а б л и ц а 11

Города Крыма

№ п/п	Название	Население (без сезонного)
1	2	3
1	Симферополь	360078
2	Севастополь	336330
3	Керчь	145710
4	Евпатория	112667
5	Ялта	106455
6	Феодосия	83362
7	Джанкой	37275
8	Красноперекопск	30201
9	Алушта	29191
10	Бахчисарай	26144
11	Балаклава	25997

Окончание табл. 11

1	2	3
12	Саки	25997
13	Армянск	22711
14	Белогорск	18224
15	Судак	15171
16	Приморский	14824
17	Инкерман	11862
18	Щёлкино	11242
19	Черноморское	10983
20	Гурзуф	10463
21	Старый Крым	9492
22	Алупка	8425
23	Партенит	6457
24	Коктебель	3286
25	Форос	2850

Также следует рассмотреть такие виды населенных пунктов, как закрытые административно-территориальные образования (ЗАТО). До 1 января 2006 года ЗАТО являлось административно-территориальной единицей. С 1 января 2006 года вся территория ЗАТО является территорией муниципального образования со статусом городского округа.

В настоящее время в России существует 44 ЗАТО. От ЗАТО следует отличать закрытые военные городки, к которым относятся расположенные в населённых пунктах военные городки воинских частей, имеющие систему пропусков, а также отдельные обособленные военные городки воинских частей, расположенные вне населённых пунктов.

Число ЗАТО составляет на 2013 год 44, в них по переписи 2010 года (без посёлков Сальск-7 и Балашов-13) проживало 1 252 207 человек. Это означает, что каждый 115-й россиянин живёт в закрытом населённом пункте. По сегодняшний день территории ЗАТО огорожены заборами с колючей проволокой и охраной, а для их посещения необходимо получить специальный пропуск, для чего нужно указать причину посещения. Порядок выдачи пропусков – разрешительный, а не уведомительный. Получить пропуск во многие ЗАТО сложно. Частное лицо – житель ЗАТО может ходатайствовать о выдаче приглашения на своих близких родственников, при наличии доказательств родства.

В реальности режим допуска в разных ЗАТО очень сильно различается. Например, в ЗАТО Радужный Владимирской области де-факто доступ свободный. Даже на центральном КПП документы зачастую не проверяют. В ЗАТО Большой Камень забора вообще никогда не было, а в 2012 году убрали и КПП на въезде в город. В ЗАТО Краснознаменск Московской области есть контроль документов на КПП, но при этом забор вокруг города

уже давно никем не охраняется, в нём есть много проёмов, через которые активно ходят пешеходы.

В самом охраняемом российском ЗАТО Саров существует чрезвычайно строго охраняемая граница с наличием многих рядов колючей проволоки, контрольно-следовой полосой и новейшими средствами слежения. Весь въезжающий автотранспорт досматривается с высокой тщательностью. Постоянный пропуск, дающий круглосуточное право на въезд и выезд, выдаётся только лицам, имеющим прописку непосредственно в городе. Всем остальным выдаются разовые или служебные месячные пропуска.

Города Норильск и Дудинка не имеют статуса ЗАТО, но их посещение иностранными гражданами с 25 ноября 2001 возможно только по разрешению властей, до этого в течение 10 лет (с 1991 года) въезд для иностранцев был свободный.

Специализация ЗАТО в России:

- *10 городов Росатома*
 - г. Железногорск / Красноярск-26 (Красноярский край) – производство оружейного плутония;
 - г. Заречный / Пенза-19 (Пензенская область) – производство компонентов ядерных боеприпасов;
 - г. Зеленогорск / Красноярск-45 (ранее Заозёрный-13) (Красноярский край) – обогащение урана и производство стабильных и радиоактивных изотопов;
 - г. Лесной / Свердловск-45 (Свердловская область) – утилизация, сборка ядерных боеприпасов, производство стабильных изотопов;
 - г. Новоуральск / Свердловск-44 (Свердловская область) – раздельное производство изотопов урана;
 - г. Озёрск / Челябинск-65 (ранее Челябинск-40) (Челябинская область) – хранение и переработка отработанного ядерного топлива, наработка и обработка ядерных материалов военного назначения;
 - г. Саров (ранее Кремлёв) / Арзамас-16 (ранее Арзамас-60, Арзамас-75, Москва-300) (Нижегородская область) – разработка ядерного оружия;
 - г. Северск (ранее Берёзки) / Томск-7 (Томская область) – создание компонентов ядерного оружия;
 - г. Снежинск / Челябинск-70 (Челябинская область) – разработка ядерного оружия;
 - г. Трёхгорный / Златоуст-36 (Челябинская область) – разработка приборов и систем для АЭС и ядерного оружия.
- *Роскосмос*
 - пос. Звёздный городок / Щёлково-14 (Московская область) – центр подготовки российских (ранее советских) космонавтов.
- *32 ЗАТО Министерства обороны*

- *ВВС России*
 - г. Сальск-7 (Ростовская область) – в/ч 40911, 4-е командование ВВС и ПВО.
- *Военно-морские базы ВМФ России*
 - г. Александровск (Мурманская область) – ремонт и утилизация атомных подводных лодок, база подводных лодок Северного флота;
 - г. Вилучинск / Петропавловск-Камчатский-50 (Камчатский край) – база подводных лодок Тихоокеанского флота;
 - г. Заозёрск / Мурманск-150 (Мурманская область) – база подводных лодок Северного флота;
 - г. Островной / Мурманск-140 (Мурманская область) – база подводных лодок Северного флота;
 - г. Североморск (Мурманская область) – база надводных кораблей Северного флота;
 - г. Фокино / Шкотово-17 (Приморский край) – база боевых кораблей Тихоокеанского флота;
 - пос. Видяево (Мурманская область) – база подводных лодок Северного флота.
- *Ракетные войска стратегического назначения*
 - г. Знаменск / Капустин Яр-1 (Астраханская область) – 4-й Государственный центральный межвидовой полигон Российской Федерации;
 - пос. Власиха / Одинцово-10 (Московская область) – штаб Ракетных войск стратегического назначения и центральный командный пункт наземных стратегических ядерных сил ВС РФ;
 - пос. Горный / Чита-46 (Забайкальский край) – ныне расформированная 4-я ракетная Харбинская дивизия РВСН;
 - пос. Звёздный / Пермь-76 (Пермский край) – ныне расформированная 52-я ракетная Тарнопольско-Берлинская дивизия РВСН;
 - пос. Комаровский / Домбаровский-3 (Оренбургская область) – 13-я Краснознамённая ракетная дивизия РВСН;
 - пос. Локомотивный (ранее Солнечный) / Карталы-6 (Челябинская область) – ныне расформированная 59-я Карталинская дивизия РВСН;
 - пос. Молодёжный / Наро-Фоминск-5 (Московская область) – 142-й приёмный узел связи, 176-й центр спутниковой связи;
 - пос. Озёрный (ранее Выползово) / Бологое-4 (Тверская область) – 7-я гвардейская ракетная Режицкая Краснознамённая дивизия РВСН;
 - пос. Первомайский / Юрья-2 (Кировская область) – 8-я ракетная Мелитопольская Краснознаменная дивизия;
 - пос. Светлый / Татищево-5 (Саратовская область) – 60-я ракетная Таманская Краснознаменная дивизия РВСН;

– пос. Свободный / Нижний Тагил-39 (Свердловская область) – 42-я Тагильская ракетная дивизия РВСН;

– пос. Сибирский (Алтайский край) – 35-я Ракетная Краснознамённая дивизия РВСН;

– пос. Солнечный / Ужур-4 (Красноярский край) – 62-я Краснознаменная дивизия РВСН;

– пос. Уральский / Косулино-1 (Свердловская область) – 21-й арсенал.

- *Войска воздушно-космической обороны*

– г. Краснознаменск / Голицыно-2 (Московская область) – дублирующий центр управления полётами, главный центр управления спутниками военного назначения;

– г. Мирный (Архангельская область) / космодром Плесецк – 1-й Государственный испытательный космодром Министерства обороны РФ;

– пос. Солнечный (Тверская область) – разработка ракетной техники;

– пос. Углегорск / Свободный-18 (Амурская область) / космодром Свободный – 2-й Государственный испытательный космодром Министерства обороны РФ.

- *Уничтожение химического оружия*

– г. Шиханы / Вольск – 19) – 1-я мобильная бригада РХБ Защиты (обеспечение защиты от терактов с применением ОВ и радиационно опасных веществ и соединений);

– пос. Михайловский (Саратовская область) – уничтожение химического оружия.

- *Военная связь*

– пос. Восход / Новопетровск-2 (Московская область) – 882-й центральный ордена Красной Звезды узел связи (радиоразведка и радиоконтрразведка);

– пос. Восход / Балашов-13 (Саратовская область) – радиоразведка и радиоконтрразведка.

- *Военное строительство*

– г. Межгорье / Белорецк-15, Белорецк-16 (Башкортостан) – 9-е ЦУМО, 129-е Управление заказов и материально-технического снабжения специальных объектов (Межгорье-1) и 1110-е ОУЭСО (Белорецк-16).

- *Лазерные и оптико-электронные системы вооружений*

– г. Радужный / Владимир-30 (Владимирская область) – Государственный лазерный полигон «Радуга» им. И. С. Косьмина.

Сегодня статус ЗАТО снят с 5 городов и посёлков Росатома и 40 ЗАТО Министерства обороны.

Таким образом, в России имеется весь спектр городов, но особое значение для развития страны имеют города мультимиллионеры, миллионеры и субмиллионеры.

1.2. Пространственное развитие города: пригород, агломерация, урбанизация

1.2.1. Что собой представляет пригородная зона, как определяются ее границы?

Вокруг любого города расположены территории (пригородная зона), которые являются неотъемлемой частью городской жизни. Влияние города на окружающие территории проявляется в экономическом, трудовом, культурно-бытовом, рекреационном и ином отношении. Здесь размещаются объекты и предприятия, обслуживающие город, предприятия, производящие малотранспортабельную и скоропортящуюся сельскохозяйственную продукцию для горожан, дополнительные трудовые ресурсы, места отдыха населения и др.

Вместе с тем, в термин «пригородная зона» вкладываются разные понятия. Специалисты различного профиля представляют ее по-своему:

- видят в ней резерв территориального развития города;
- возможность вынесения экологически вредного промышленного производства в эту зону из города;
- зону пригородного сельскохозяйственного производства;
- территорию выгодных инвестиций в недвижимость;
- место расселения отдыхающих горожан и дачников;
- зону трудовой маятниковой миграции;
- зону зеленого пояса и т.п.

Пригородная зона определяется как территория, прилегающая к городу и которая находится с ним в тесной функциональной, культурно-бытовой и другой взаимосвязи.

Ст. 86 Земельного кодекса (ЗК) гласит, что в состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за границами населенных пунктов, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. В пригородных зонах сходятся в транспортные узлы железные и автомобильные дороги, через них проходят магистральные нефте- и газопроводы или газопроводы-отводы.

Территория зон активно застраивается: центральный город обрастает поселками-спутниками, могут возникнуть малые города, соответственно, должны резервироваться территории для текущего и перспективного развития населенных пунктов.

Вблизи крупных и крупнейших городов размещаются складские зоны, складироваться и перерабатываются порождаемые городами отходы произ-

водства и потребления, развивается сельскохозяйственное производство пригородного типа, включающее такие объекты, как птицефабрики, свинофермы, теплицы, многолетние насаждения. Хозяйства, расположенные в 50-километровой зоне от крупных городов, как правило, являются наиболее рентабельными. Здесь концентрируются площади ценных сельскохозяйственных угодий с высокими показателями бонитета, мелиорированных земель, которые целесообразно сохранять в качестве земель сельскохозяйственного назначения.

Зеленые зоны городов выполняют одновременно санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. Так, ст. 44 Федерального закона «Об охране окружающей среды»⁴ предусматривает, что в целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования. В границах зеленой зоны запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное влияние на окружающую среду. Вокруг многих городов сформированы лесопарковые массивы. Порядок расчета площади, потребной для организации зеленых зон, в том числе лесопарковых, регламентируется определенными нормативными актами. Учет этих норм крайне важен, поскольку пригородные территории активно используются для рекреации выходного дня, в них развивается садоводство и огородничество.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации в соответствии с градостроительным и земельным законодательством РФ.

Однако, следует отметить, что согласно ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ, из ЗК исчезнет ст. 86 «Пригородные зоны». Эти территории полностью будут регулироваться инструментами территориального планирования, так как пригородная зона, представляющая собой достаточно плотное системное образование, хорошо читается в планировочном аспекте.

На формирование и развитие пригородной зоны главенствующее воздействие оказывает сам город, прежде всего, его величина. Закономерно, что влияние крупных городов на формирование пригородных территорий более активно и распространяется значительно дальше, чем средних и малых. Границы пригородной зоны обычно определяются 1–2-часовой изохроной транспортной доступности до города-центра. Чем больше центральный город и выше заинтересованность социума в использовании его окрестностей, тем шире пригородная зона. Согласно градостроительным рекоменда-

⁴ Об охране окружающей среды (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015): федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 24.11.2014, с изм. от 29.12.2014.

ям, радиус пригородной зоны больших городов устанавливается в среднем для городов (средней полосы России):

- для городов с числом жителей свыше 1 млн 35–50 км;
- для городов с числом жителей 0,5–1 млн – 25–30 км;
- для городов с числом жителей 0,1–0,55 млн – 20–25 км.

Формирование пригородных зон проектировщиками заключается в выборе из всего многообразия связей наиболее важных в градостроительном отношении и определение на их основе необходимой границы пригородной зоны. Например, по проекту планировки пригородной зоны г. Москвы, она должна, прежде всего, отвечать задачам создания необходимых санитарно-гигиенических условий для города и лучших условий для отдыха горожан, расселения части населения, связанного с работой в столице. В проекте планировки пригородной зоны Санкт-Петербурга главными задачами являются создание зеленого пояса, размещение части жилищного строительства, организация мест отдыха населения, частичное обеспечение города свежими сельскохозяйственными продуктами.

Вполне обоснованный подход к определению величины пригородной зоны, который в 1970-е годы сформировался в отдельное научное направление, построен на изучении маятниковой миграции населения в пригороде, ее социально-экономических аспектах.

Маятниковая миграция представляет собой существенную сторону взаимоотношений города и сельской местности, являясь неотъемлемым проявлением урбанизации. Близость и доступность города позволяет части сельских жителей находить места приложения труда и учебы в городе, не меняя при этом своего места жительства. Наблюдается также и обратная тенденция маятникового движения населения – из города в село, как правило, с целью загородного отдыха. Известно, что связи города с окружающей территорией не ограничиваются повседневными поездками на работу, учебу жителей из пригородной зоны в город и обратно, а горожан – к местам отдыха. Общность города-центра и тяготеющих к нему поселений заключается в необходимости постоянного культурно-бытового, медицинского обслуживания загородных жителей.

Основной фактор, характеризующий связь крупного города с его пригородной зоной, – это транспортная доступность. Оптимальной удаленностью от города для ежедневных поездок на работу признается расстояние 50–60 км, для отдыха – до 100–150 км.

С точки зрения градостроительных задач, особый интерес представляет пригородная зеленая зона. Она является необходимым элементом экологического равновесия городской застройки и пригородных ландшафтов. Поэтому в определении границы пригородной зоны обязательно учитывается размещение зеленого пояса, выполняющего рекреационную функцию. Для успешного выполнения своих функций и обеспечения благоприятных ус-

ловий развития насаждений зеленый пояс крупного города, в зависимости от местных природных условий, может быть определен в 10–15 км. В необходимых случаях состав лесов зеленой зоны должен быть скорректирован в соответствии с установленными границами района, границами лесных хозяйств.

Каждая из многих связей города с пригородной территорией требует своих площадей и границ, которые могут не совпадать с потребностями других связей. Так, например, обеспечение города сельскохозяйственной продукцией обозначается одной границей, распространение трудовой маятниковой миграции – другой, размещение мест отдыха – третьей границей и т.д.

Определение границ пригородной зоны должно учитывать все основные функциональные связи с городом. Это может быть достигнуто на основе комплексного подхода, включающего проведение зонирования территории, которое должно базироваться на функциональных связях и характеристиках, отличающих пригородное пространство. Неверно ограничивать каким-то определенным радиусом пригородную зону, так как зона может распространяться в ту или иную сторону, в зависимости от транспортных сетей, природных ландшафтов, сложившейся специализации сельскохозяйственных предприятий.

Выделение однородных территорий (подзон) должно производиться с учетом социально-экономических, демографических, производственных, рекреационных связей с городом. Используя тесноту, преимущество и постоянство связей города с прилегающими землями, следует выделить основные подзоны:

- сильного (непосредственного) влияния города;
- среднего влияния города (промежуточная);
- слабого влияния (периферийная).

К основным принципам формирования границы пригородной зоны относятся:

- анализ потребностей города, установление их динамики, отражение выявленных потребностей на структуре материальных, трудовых, земельных, финансовых и других ресурсов пригородных муниципальных образований;

- учет территориального развития города, расширения его черты;
- создание условий социально-экономического развития территорий с учетом значительного уровня трудовой маятниковой миграции, возрастающих сезонных, повседневных нагрузок на территорию, инфраструктуру населенных пунктов;

- ориентирование территориального развития и размещения поселений с учетом повышенной значимости земельных ресурсов, эффективное и рациональное вовлечение земель для удовлетворения нужд города;

- создание пространственных условий, формирование материальных, трудовых, земельных ресурсов для обеспечения рациональной организации пригородного сельскохозяйственного производства.

Пригородная зона, бесспорно, формируется под влиянием города, ее величина может определяться только на основе комплексного учета функциональных связей с городом, тесноте и устойчивости этих связей, а также назначения пригородного пространства для удовлетворения потребностей города и должна быть отражена в документах территориального планирования и стратегического управления территориями.

1.2.2. Как формируются агломерации, какие они бывают?

У многих крупных городов возникают города-спутники. Часто города и города-спутники объединяются, образуя агломерации, которые могут быть объединены в мегалополисы.

Термином «агломерация» обозначают компактное скопление преимущественно городских поселений, объединенных в многокомпонентную поселенческую систему благодаря имеющимся между ними общим производственным, хозяйственным и культурно-бытовым связям.

В городских агломерациях при существенных особенностях их планировочной структуры и административного деления могут быть выделены принципиально различающиеся зоны, что позволяет рассматривать эти зоны как типичные и функционально закономерные образования.

Главной причиной образования агломерации является рост и развитие города. Город постоянно привлекает к себе новые производства и виды деятельности. Расположенные в нем предприятия, институты, учебные заведения – все, что составляет его народнохозяйственную основу, – испытывают потребность в развитии. Это вызывает приток нового населения. Число жителей города растет также и вследствие естественного прироста. Дальнейшее скопление населения, производственного или другого характера угрожает серьезным ухудшением экологии. Да и территориальные площади города уже фактически исчерпаны. Из-за этого естественно, что город начинает расти за счет спутников, выводит в них филиалы своих предприятий и учреждений.

Городские агломерации представляют собой более развитую и сложную форму существования и развития населенных пунктов. Как правило, они формируются вокруг города-ядра, а также в промышленно развитых и густонаселенных районах. Среди поселений, входящих в агломерацию, всегда присутствуют города-спутники. Так, агломерация Нью-Йорка включает в себя 10 городов, Лондонская агломерация состоит из 34 городов-спутников.

Различают моноцентрические и полицентрические агломерации. Во всем мире преобладают моноцентрические агломерации. В качестве при-

мера полицентрической агломерации можно привести конгломерат городов: регион Рейн-Рур в Германии, состоящий из 20 городов, общая его площадь составляет 7110 км², а население – 1011 млн чел.

В основе образования агломерации лежат два различных принципа развития:

- развитие «от города», когда агломерация формируется как результат моноцентрического развития центрального города и поселений в зоне его влияния;

- формирование агломерации «от района», когда среди территориальной группы городов постепенно выделяется наиболее значительный город, становящийся хозяйственным, научным, культурным ядром агломерации.

Как правило, агломерации характеризуются высокой степенью индустриализации, концентрацией градообслуживающей инфраструктуры (транспортной, коммунальной и др.), наличием научных и учебных заведений, а также высокой плотностью населения.

В своем развитии агломерации проходят 4 этапа:

- На первом этапе агломерация представляет собой конгломерат достаточно близко расположенных урбанизированных территорий, объединенных преимущественно производственными связями. В таких так называемых «индустриальных агломерациях» отсутствует единый рынок труда, земли, недвижимости и других ресурсов, что не позволяет ее классифицировать как сформировавшуюся агломерацию.

- На втором этапе усиливаются устремленные к центру агломерации потоки маятниковой миграции, происходит формирование единого рынка труда агломерации.

- Третий этап – этап развитой агломерации характеризуется появлением единого функционально связанного пространства, причем осуществление ряда функций (производство, развлечение, потребление) центра (ядра) агломерации переносится на периферию, в города-спутники, получают развитие пригородов, образуется единый рынок агломерации, агломерация становится важным узлом в территориальной структуре национальной экономики.

- Этап постиндустриальной агломерации отличается встраиванием агломерации в глобальные экономические процессы, развитием интеллектуальной городской инфраструктуры, появляется новая концепция общественного пространства (так называемого «третьего места»), наибольшее развитие получает так называемый новый «портфель ресурсов» (человеческий капитал, технологические и управленческие инновации, постиндустриальная экономика технологий, емкие и динамичные рынки).

В общем виде процесс делимитации городских агломераций, т.е. определение их границ, складывается из пяти основных этапов:

- определение цели и принципов делимитации;

- выбор территориальных ячеек;
- определение критериев делимитации;
- установление количественных значений для выбранных критериев;
- выявление контура городской агломерации.

Все критерии делимитации городских агломераций, которые сравнительно просты и универсальны, можно разбить на следующие группы:

- критерии величины города-ядра (прежде всего численность населения);
- критерии развитости внешней зоны (число и людность в ней городских поселений, их соотношение с ядром, численность сельского населения);
- интегральные критерии, т.е. характеризующие агломерацию в целом (плотность населения, сложность (развитость) городской агломерации и др.).
- критерии выделения границ городской агломерации на основе определения её пространственного или временного радиуса, фиксирующего размеры рассматриваемой территории, в пределах которой сложилась или складывается агломерация.

Агломерации отличаются по степени развитости: перспективные, развивающиеся, слабо развитые, развитые, сильно развитые и наиболее развитые – от 0 до V класса развитости (табл. 12).

Прежде чем произвести градацию агломераций по классам развитости, необходимо осуществить расчет коэффициента развитости. Коэффициент развитости $K_{\text{разв}}$ был предложен П.М. Поляном и рассчитывается по следующей формуле

$$K_{\text{разв.}} = P(M \cdot m + N \cdot n), \quad (1)$$

где P – численность городского населения агломерации;

M и N – количество городов и поселков городского типа соответственно;

m и n – их доли в городском населении агломерации соответственно.

Для того чтобы агломерация считалась сформировавшейся, $K_{\text{разв.}}$ должен быть не меньше 1,0.

Т а б л и ц а 12

Градация агломераций по развитости

Распределение	Коэффициент развитости	Класс (уровень) развитости (сложности)
Перспективные	1	0
Развивающиеся	1–3	I
Слабо развитые	3–7	II
Развитые	7–14	III
Сильно развитые	14–50	IV
Наиболее развитые	более 50	V

Границы агломерации определяются исходя из потребностей города-центра в территориях различного назначения, целесообразности формирования общей зоны расселения и трудовых поездок населения (при этом максимальная удаленность поселений агломерации от ее центра не превышает, как правило, 1,5–2 часов затрат времени на транспортную доступность) и устанавливаются с учетом границ административных районов, муниципальных образований и крупных землепользований.

Мировой опыт свидетельствует, что крупные городские агломерации ускоряют экономический рост в стране, способствуют переходу национальной экономики к инновационному развитию и повышают ее конкурентоспособность в глобальной экономике. Агломерации являются сосредоточением этих процессов, кроме того, они расширяют административные границы городов и позволяют использовать пригороды как дополнительный фактор городского развития, что стимулирует там масштабное жилищное строительство и разгружает центр.

1.2.3. Какие тенденции агломерирования характерны для современной России?

Согласно российским методикам, группа поселений выделяется в качестве городской агломерации, если население наибольшего из образующих её городов-ядер составляет более 100 тыс. чел., а в пределах 1,5-часовой транспортной доступности от него расположено ещё как минимум два города или посёлка городского типа, тяготеющих к центру. Количественными характеристиками агломераций являются численность населения и территория, качественной – коэффициент развития. С учётом данных параметров агломерации классифицируют от сильного до слабого уровня развитости (связанности), а также выделяют формирующиеся агломерации (прото-агломерации).

В России преобладают моноцентрические агломерации с одним городом-ядром, который подчиняет своему влиянию некоторые населенные пункты и всю пригородную зону.

Процесс образования сети городских агломераций в России практически завершен так, как за пятнадцатилетний период (1985–2010 гг.) образовалась только одна агломерация. Сегодня развитие агломераций идет в другом направлении – происходит интенсификация связей внутри уже сформировавшихся агломераций, стягивание в них населения и, как следствие, повышение класса развитости агломерации. За 20 лет (к 2010 г.) только 5 городов-ядер агломераций смогли увеличить свое население (Москва, Ростов-на-Дону, Казань, Красноярск, Краснодар), еще в трех численность жителей существенно не изменилась (Екатеринбург, Омск, Набережные Челны). Снижение численности населения в 14 го-

родах-ядрах агломерации свидетельствует не столько об общей убыли населения, в том числе городского, сколько о том, что урбанизационные процессы замедлились, стихийное формирование новых агломерационных центров в сложившихся условиях представляется невозможным. Происходит переток трудовых ресурсов, и прежде всего, квалифицированных кадров из городов-ядер в г. Москву.

Для ядер городских агломераций типичны две противоположных тенденции. С одной стороны, идет убыль населения в старых крупных городах, многие из них потеряли более 50 тысяч населения. С другой – происходит рост численности населения в городах юга России, в столицах некоторых республик (Махачкала) и в городах, где развивается промышленность (Кемерово, Тольятти).

Расположение агломераций совпадает с основной полосой расселения, причём с запада на восток их становится меньше, а степень их развитости убывает с запада на восток. 43 агломерации России, или 83 %, находятся в Европейской России. В районах Сибири и Дальнего Востока расположено 9 агломераций, причем на Дальнем Востоке всего одна – Владивостокская (рис. 6).

Большинство российских агломераций – это агломерации первого и второго уровня (к примеру, Иркутская, Екатеринбургская, Ростовская, Вологодско-Череповецкая). На третьем этапе находится Санкт-Петербургская агломерация, в четвертой фазе (см. табл. 12) – Московская агломерация.

На европейской территории России сконцентрированы агломерации, имеющие высокий класс развитости. Большинство сильно развитых агломераций (с коэффициентом больше 10,0 – Тульская (27,8), Ярославская (14,7), Волгоградская (10,2), Ростовская (17,2)) и большое количество развитых агломераций также расположены на европейской территории страны. Здесь наблюдается наиболее густая сеть агломераций. Практически все столицы субъектов федерации в Центральной России – ядра агломераций.

34 наиболее крупные агломерации России, занимая только 153,7 тыс. км², сосредоточивают 50,5 млн человек, т.е. 1/3 населения страны.

Наибольшее влияние на экономическое развитие конкретных территорий оказывают миллионные агломерации. Среди агломераций России насчитывается 22, имеющие численность населения более 1 млн (табл. 13).

Таким образом, 7 агломераций-миллионеров образованы городами, которые не являются городами-миллионерами: Саратов, Краснодар, Иркутск, Владивосток, Новокузнецк, Набережные Челны, Тула. Однако далеко не все среди них являются межрегиональными центрами социально-экономического развития и притяжения для окружающих регионов или хотя бы претендуют на этот статус.

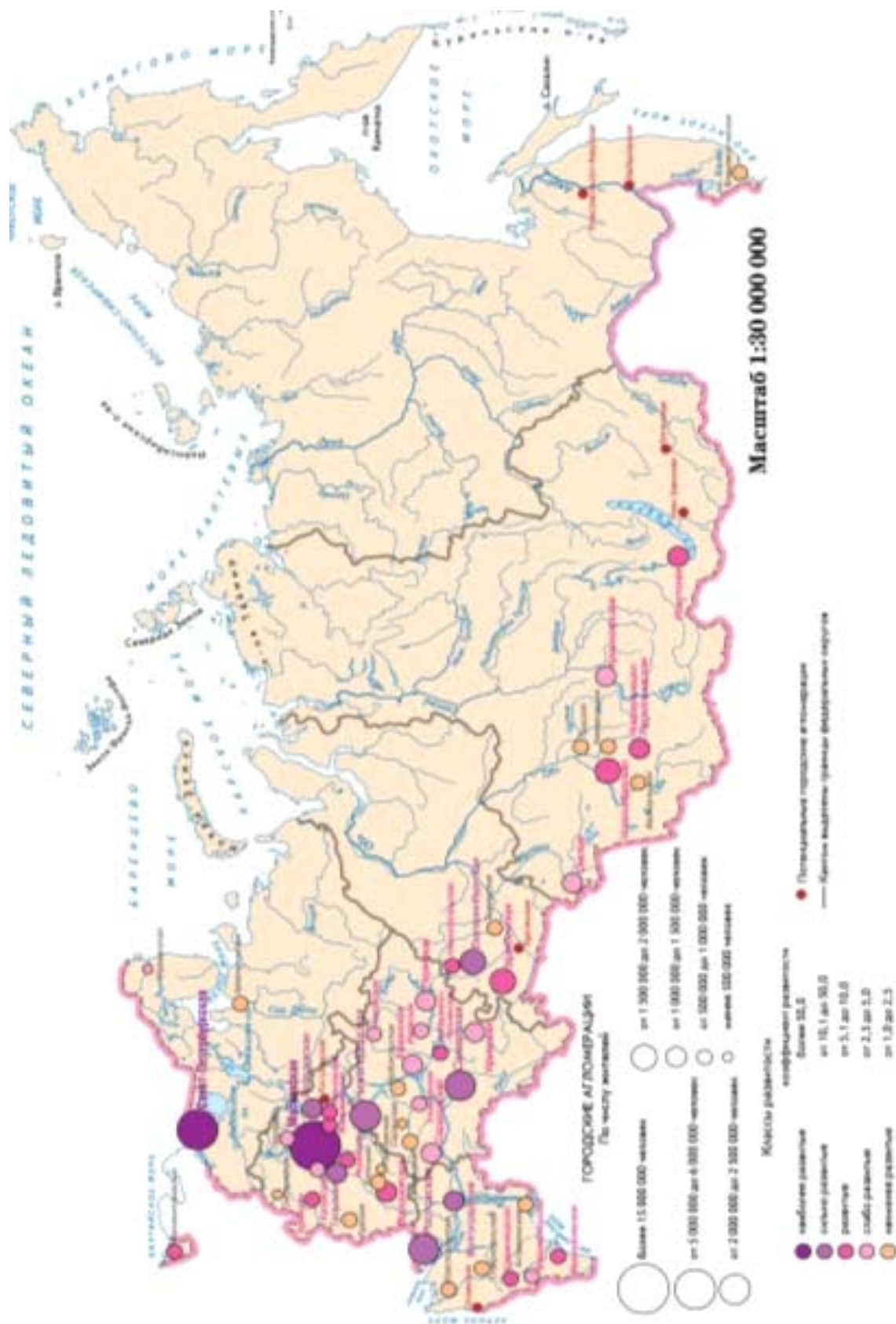


Рис. 6. Распределение городских агломераций по территории России

Т а б л и ц а 13

Миллионные агломерации России

Место	Агломерация	Население, урбанизированное/ субурбанизированное-тяготеющее, тыс. чел
1	Московская	16023(14700)/17316
2	Санкт-Петербургская	5681(5400)/6230
3	Самарско-Тольяттинская	2300; 2555/3170
4	Екатеринбургская	2054/2054
5	Нижегородская	1928/2097
6	Ростовская	1714/2096; 2570
7	Новосибирская	1736/(1928)1997; 1645/2070; 1887/2050
8–10	Волгоградская	1416/1517
8–10	Казанская	1352/1560
8–10	Челябинская	1322/1535
11	Омская	1182/1261
12–14	Краснодарская	1046/1344
12–14	Уфимская	1087/1235
12–14	Новокузнецкая (Кузбасская)	1096/1206
15–18	Красноярская	1061/1155
15–18	Пермская	1044/1144
15–18	Саратовская	1070/1117
15–18	Воронежская	1015/1360
19–22	Иркутская (Иркутско-Черемховская)	1041/1081
19–22	Набережночелнинская (Нижне-Камская)	1010/1100
19–22	Владивостокская	1010; 1125/1199
19–22	Тульско-Новомосковская	1030

1.2.4. Каковы мировые темпы урбанизации?

Городское население мира увеличилось с 2,3 миллиарда в 1994 году до 3,9 миллиарда в 2014 году, а к 2050 году, согласно прогнозам, его численность достигнет 6,3 миллиарда. При этом численность сельского населения в период с 1994 по 2014 год оставалась по сути неизменной, а с учетом его прогнозируемого сокращения к 2050 году в сельских районах, возможно, будет проживать на 0,3 миллиарда человек, чем сегодня.

Степень и темпы урбанизации сильно варьируются по основным регионам, а на уровне отдельных стран и отдельных городов эти различия

проявляются еще ярче. Регион Латинской Америки и Карибского бассейна, где в 2014 году три четверти населения составляли горожане, по степени урбанизации сегодня сопоставим с Северной Америкой и многими европейскими странами. Африка и Азия, напротив, урбанизированы в гораздо меньшей степени: городское население этих регионов составляет соответственно 41 и 47 процентов; с учетом изначально более низкого уровня развития городов в 2014–2050 годах в этих двух основных регионах прогнозируются более высокие темпы урбанизации.

Шесть стран с городским населением выше 100 млн человек каждая в 2014 г. – Китай, Индия, Россия, США, Бразилия, Япония – сконцентрировали около 50 % городского населения мира.

В более развитых странах (Европа, Россия, Северная Америка, Япония, Австралия и Новая Зеландия) горожане составляют 73 %, а в менее развитых – только 34 %.

Среди менее развитых стран выделяется группа из 47 наименее развитых, где доля горожан составляет 20 %.

К странам с наиболее высокой долей городского населения относятся Бельгия – 96,9 %, Великобритания – 89,1 %, Нидерланды – 88,5 %, Германия и Дания – по 87 %, Австралия – 85,5 %, Новая Зеландия и Швеция – по 84 %.

Одной из наиболее характерных особенностей современной урбанизации является значительное усиление концентрации населения в крупнейших городах и урбанизированных районах.

На протяжении XX в. и начала XXI в. для процесса урбанизации характерно заметное увеличение роли крупнейших городов с населением 500–1000 тыс. жителей. С середины XX в. начинают быстро расти города и агломерации с населением свыше 1 млн жителей, и к началу XXI века их количество увеличилось с 77 до 275, а суммарная численность населения – соответственно с 187 до 800 млн человек.

Сегодня в агломерациях-миллионерах проживает 1/3 всех горожан мира. Особенно быстро растут крупнейшие агломерации в странах Азии, Африки и Латинской Америки. В Азии более 120 агломераций с населением свыше 1 млн жителей; в Латинской Америке – около 50, в Африке – приблизительно 30.

Именно за счет развивающихся стран в последние два десятилетия значительно увеличилось количество сверх агломераций с населением более 5 млн человек и еще более крупных: так, в 1950 г. в мире имелось лишь 2 агломерации с населением свыше 8 млн человек (Нью-Йорк и Лондон), а в 2010 – уже более 30, из них более половины – в развивающихся странах.

Всего на Земле насчитывается около 480 агломераций с числом жителей более 1 млн, в том числе 7 – более 20 млн, 15 – более 15 млн, 26 – более 10 млн, 66 – более 5 млн, 8 государств (Китай, США, Индия, Бразилия,

Россия, Япония, Мексика, Германия) имеют более 10 агломераций-миллионеров.

В табл. 14 показано 100 городских агломераций в странах мира с их территорией и населением по состоянию на 2014 г.

Т а б л и ц а 14

Территория и население городских агломераций

Место	Название	Страна	Населе- ние тыс. чел.	Пло- щадь км ²	Плот- ность на- селения чел./км ²
1	2	3	4	5	6
1	Токио –Иокогама	Япония	37555	8547	4400
2	Джакарта	Индонезия	29959	3108	9600
3	Дели	Индия	24134	2072	11600
4	Сеул – Инчхон	Республика Корея	22992	2266	10100
5	Манила	Филиппины	22710	1580	14400
6	Шанхай	КНР	22650	3626	6200
7	Карачи	Пакистан	21585	945	22800
8	Нью-Йорк	США	20661	11642	1800
9	Мехико	Мексика	20300	2072	9800
10	Сан-Паулу	Бразилия	20273	2849	7100
11	Пекин	КНР	19277	3756	5100
12	Гуанчжоу – Фошань	КНР	18316	3432	5300
13	Мумбаи	Индия	17672	546	32300
14	Осака – Кобе – Киото	Япония	17234	3212	5400
15	Москва	Россия	15855	4662	3400
16	Лос-Анджелес	США	15250	6299	2400
17	Каир	Египет	15206	1761	8600
18	Бангкок	Таиланд	14910	2461	6100
19	Калькутта	Индия	14896	1204	12400
20	Дакка	Бангладеш	14816	337	44000
21	Буэнос-Айрес	Аргентина	13913	2642	5300
22	Тегеран	Иран	13429	1360	9900
23	Стамбул	Турция	13187	1347	9800
24	Шэньчжэнь	КНР	12860	1748	7400
25	Лагос	Нигерия	12549	907	13800

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6
26	Рио-де-Жанейро	Бразилия	11723	2020	5800
27	Париж	Франция	10975	2845	3900
28	Нагоя	Япония	10238	3820	2700
29	Лондон	Великобритания	10149	1738	5800
30	Киншаса	Демократическая Республика Конго	9735	583	16700
31	Лима	Перу	9668	855	11300
32	Тяньцзинь	КНР	9596	1917	5000
33	Ченнаи	Индия	9435	971	9700
34	Бангалор	Индия	9330	1140	8200
35	Чикаго	США	9238	6856	1300
36	Хошимин	Вьетнам	9031	1412	6400
37	Чэнду	КНР	8891	1101	8100
38	Дунгуань	КНР	8762	1619	5400
39	Хайдарабад	Индия	8445	1062	8000
40	Лахор	Пакистан	8376	738	11300
41	Богота	Колумбия	8188	492	16600
42	Йоханнесбург – Экурхулени	ЮАР	7960	2590	3100
43	Ухань	КНР	7590	1088	7000
44	Тайбэй	Тайвань	7317	1140	6400
45	Гонконг	КНР	7050	275	25700
46	Ахмадабад	Индия	6930	350	19800
47	Чунцин	КНР	6782	881	7700
48	Ханчжоу	КНР	6776	1217	5600
49	Эссен –Дюссельдорф	Германия	6722	2655	2500
50	Куала-Лумпур	Малайзия	6635	1943	3400
51	Багдад	Ирак	6534	673	9700
52	Торонто –Гамильтон	Канада	6345	2287	2800
53	Сантьяго	Чили	6243	984	6300
54	Мадрид	Испания	6183	1321	4700
55	Даллас – Форт-Уэрт	США	6077	5175	1200
56	Цюаньчжоу	КНР	6030	1437	4200
57	Сан-Франциско –Сан-Хосе	США	5996	2797	2100

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6
58	Нанкин	КНР	5854	1178	5000
59	Майами	США	5817	3209	1800
60	Шэньян	КНР	5816	932	6200
61	Бандунг	Индонезия	5764	466	12400
62	Луанда	Ангола	5654	894	6300
63	Хьюстон	США	5567	4644	1200
64	Филадельфия	США	5530	5131	1100
65	Сиань	КНР	5438	855	6400
66	Сингапур	Сингапур	5428	518	10500
67	Циндао	КНР	5413	1489	3600
68	Пуна	Индия	5376	479	11200
69	Милан	Италия	5264	1891	2800
70	Эр-Рияд	Саудовская Ара- вия	5231	1502	3500
71	Санкт-Петербург	Россия	5132	1347	3800
72	Хартум	Судан	5069	932	5400
73	Сурабая	Индонезия	5057	673	7500
74	Сурат	Индия	4897	233	21100
75	Атланта	США	4849	6854	700
76	Вашингтон	США	4792	3424	1400
77	Абиджан	Кот-д'Ивуар	4765	324	14700
78	Янгон	Мьянма	4714	544	8700
79	Барселона	Испания	4656	1075	4300
80	Найроби	Кения	4652	557	8400
81	Харбин	КНР	4609	518	8900
82	Александрия	Египет	4577	293	15600
83	Сучжоу	КНР	4545	1127	4000
84	Бостон	США	4499	5325	800
85	Белу-Оризонти	Бразилия	4486	1088	4100
86	Гвадалахара	Мексика	4413	751	5900
87	Анкара	Турция	4299	660	6500
88	Чжэнчжоу	КНР	4247	648	6600
89	Аккра	Гана	4219	971	4300
90	Финикс – Меса	США	4174	3196	1300

Окончание табл. 14

1	2	3	4	5	6
91	Берлин	Германия	4006	1347	3000
92	Медан	Индонезия	3992	479	8300
93	Сидней	Австралия	3980	2037	2000
94	Пусан	Республика Корея	3975	401	9900
95	Кувейт	Кувейт	3929	712	5500
96	Дар-эс-Салам	Танзания	3915	570	6900
97	Монтеррей	Мексика	3896	894	4400
98	Далянь	КНР	3891	777	5000
99	Рим	Италия	3798	1114	3400
100	Мельбурн	Австралия	3788	2543	1500

Ожидается, что в 2025 году Токио останется самой крупной городской агломерацией с населением 38,7 миллиона человек, за ним будут следовать Дели; Шанхай; Мумбаи, Индия; Мехико; НьюЙорк; Сан-Паулу; Дакка; Пекин; и Карачи, в каждом из которых, согласно прогнозам, численность населения превысит 20 миллионов человек.

В результате разрастания и постепенного слияния десятков соседних городских агломераций вдоль транспортных магистралей во многих странах сложились и развиваются обширные урбанизированные зоны полосовидной конфигурации – мегалополисы.

Мегалополисы, определяемые как крупные городские агломерации с населением численностью 10 миллионов и более человек, становятся все более многочисленными и значительно увеличиваются в размерах. Хотя мегалополисы привлекают внимание своими размерами и экономической значимостью, доля людей, живущих в таких городах, относительно невелика. В 2014 году в городах с населением 10 и более миллионов человек проживало 10 % населения мира, а к 2025 году эта доля, как предполагается, достигнет почти 14 %. Между тем жители городских поселений, насчитывающих менее 500 000 обитателей, в 2014 году составляли 51 % от общемировой численности населения; ожидается, что к 2025 году эта доля сократится до 43 %.

Наиболее крупными и известными мегалополисами являются:

- Токайдо (от Токио до Осаки и Кобе) в Японии;
- Босваш (от Бостона до Вашингтона) в США;
- Чипитс (Район Великих озер) в США и Канаде;
- «Голубой банан» в Европе;
- Лондон-Ливерпуль в Великобритании;
- Сансан или калифорнийский (от Сан-Франциско до Сан-Диего) в США;

- Дельта Янцзы в Китае;
- Дельта Жемчужной реки в Китае.

Самый большой в мире по численности населения мегалополис Токайдо (около 90 млн человек) сложился на Тихоокеанском побережье Японии. Эта обширная урбанизированная зона протяженностью в несколько сотен километров включает в себя крупнейшие агломерации страны – Токио, Иокогаму и Кавасаки, образующие вместе с прилегающими районами столичный метрополитенский ареал (Кейхин) с населением почти 30 млн человек, Нагоя, Киото, Осаку, Кобе и другие (всего около 20). В мегалополисе Токайдо сосредоточены примерно 70 % населения страны и около 2/3 ее промышленного производства.

В США продолжают активно развиваться три мегаполиса, в которых сконцентрирована половина населения страны:

- Наиболее обширный мегаполис протянулся вдоль северной части Атлантического побережья примерно на 1000 км (его ширина достигает местами 200 км); он состоит из переходящих друг в друга агломераций Бостона, Нью-Йорка, Филадельфии, Балтимора, Вашингтона и ряда других менее крупных (всего 40 агломераций) общей площадью 170 тыс. км². Население этой «главной улицы» страны насчитывает около 45 млн человек (более 15 % всего населения), здесь производится примерно 1/4 промышленной продукции США (25 % промпредприятий).

- Другой мегалополис сформировался в США на южном побережье Великих озер путем слияния агломераций Чикаго, Детройта, Кливленда, Питтсбурга и других – всего их 35; его площадь 160 тыс. км², а население примерно 35 млн жителей (вместе с тяготеющей агломерацией Торонто в Канаде – 40 млн).

- Самый молодой мегалополис находится в Калифорнии, он протянулся от Сан-Франциско через цепочку центров Большой Калифорнийской долины до Лос-Анжелеса и далее до Сан-Диего – «Сансан» – один из крупнейших береговых мегаполисов в мире, с населением свыше 40 млн человек (т.е. свыше 10 % населения США), общей длиной около 790 км. Располагается в штатах Невада и Калифорния (США) и Нижняя Калифорния (Мексика), включает в себя множество агломераций. В состав входят в общей сложности 56 округов и муниципалитетов, 46 в Калифорнии, 6 в Неваде и 4 в Нижней Калифорнии. 26 из 56-ти являются частью комбинированных статистических областей в Калифорнии и 5 городских агломераций в штате Невада, в то время как остальные шесть являются частью трансграничной агломерации.

В Канаде важнейшим звеном расселения является линейно-вытянутая урбанизированная зона (ось) от Квебека до Виндзора протяженностью около 1000 км (и шириной до 2000 км); в ее пределах сосредоточено 55 % населения страны и 73 % всех занятых в обрабатывающей промышленности.

Мегалополисы Европы, как правило, меньше по масштабам концентрации населения, чем в США и Японии. Выделяются своими размерами Английский мегалополис (объединяет агломерации Лондона, Бирмингема, Манчестера, Ливерпуля и др.) и Рейнский («кольцевая» агломерация Рандстад в Нидерландах, Рейн-Рур, Руйн-Майн в Германии и др.); каждый из них включает до 30 агломераций общей площадью по 50 тыс. кв. км и с населением по 30–35 млн человек. Развитие мегалополисов и здесь связано с быстрым расширением крупнейших агломераций. Так, население Лондонской агломерации (в границах метрополитенского района) составляет 12 млн человек, Парижской (в рамках городского района) – 10 млн, агломерации Нижний Рейн-Рур – примерно 11 млн человек.

«Голубым бананом» обозначается территория Центральной Европы с исключительным экономическим значением, превосходящим американские Босваш, Чипитс, Сансан или азиатские мегалополисы прибрежного Китая и Японии. «Голубой банан» сформировался в естественных условиях рыночной экономики, а не в результате работы какого-либо органа. Северная оконечность «голубого банана» находится в старинных центрах сталелитейной и угольной индустрии вокруг Манчестера и Бирмингема. Далее «голубой банан» проходит в южном направлении через Великобританию и Лондонскую агломерацию. Свой изгиб банан делает на континенте, вобрав в себя северную часть Бельгии, южную часть Нидерландов, Рандштад, Рурский регион, а также Дюссельдорф и агломерацию Кельн-Бонн. Далее Голубой банан проходит вдоль Рейна, включая Франкфурт-на-Майне и Рейнско-Майнский регион, затем через метрополитенские ареалы Рейн-Неккар и Штутгарта и далее через Швейцарию ведет на северо-запад Италии, в города Турин, Милан и Геную. Так называемый «золотой банан» образует «голубой банан» с продолжением по побережью Средиземного моря (с городами Ницца, Марсель, Монпелье и Барселона) до испанской Валенсии, в итоге он охватывает площадь более 230 тыс. км² с населением 85 млн человек.

Дельта реки Янцзы или Золотой треугольник Янцзы – мегаполис в восточной части Китая, расположенный около места впадения реки Янцзы в Восточно-Китайское море. Территория его имеет форму треугольника, захватывает Шанхай, южную часть провинции Цзянсу и север провинции Чжэцзян. Застройка этого региона создала крупнейшую городскую агломерацию площадью 99600 км². В дельте Янцзы проживает 80 млн человек, из которых около 50 млн – городские жители.

Быстрорастущие агломерации становятся ядрами складывающихся мегалополисов и в развивающихся странах: Сан-Паулу – Рио-де-Жанейро – Белу-Оризонте в Бразилии, Каир – Александрия в Египте, Калькутта – Асансол – долина р. Дамодар в Индии и др.

Как видно, все отчетливее намечается тенденция формирования межгосударственных мегалополисов.

Несмотря на наличие общих черт урбанизации как всемирного процесса в разных странах и регионах она имеет свои особенности, которые, прежде всего, находят выражение в различных уровнях и темпах урбанизации.

По уровню урбанизации все страны мира можно подразделить на три большие группы (табл. 15). В большинстве экономически развитых стран, достигших высокого уровня урбанизации, доля городского населения в последнее время растет сравнительно медленно, а число жителей в столицах и других самых крупных городах, как правило, даже уменьшается. Многие горожане теперь предпочитают жить не в центрах крупных городов, а в пригородах и сельской местности. Это объясняется удорожанием инженерного оборудования, обветшанием инфраструктуры, крайним усложнением транспортных проблем, загрязнением окружающей среды. Но урбанизация продолжает развиваться вглубь, приобретая новые формы.

Т а б л и ц а 15

Уровень урбанизации

Высоко урбанизированные страны	Средне урбанизированные страны	Слабо урбанизированные страны
Доля горожан более 50 %	Доля горожан 20–50 %	Доля горожан менее 20 %
Великобритания	Алжир	Чад
Венесуэла	Боливия;	Эфиопия
Кувейт	Нигерия	Сомали
Швеция	Индия	Нигер
Австралия	Заир	Мали
Япония	Египет	Замбия

В развивающихся странах, где уровень урбанизации значительно более низкий, она продолжает расти вширь, а городское население быстро увеличивается. Ныне на их долю приходится более 4/5 всего ежегодного прироста числа городских жителей, а абсолютное число горожан уже намного превысило их число в экономически развитых странах. Это явление, получившее в науке наименование городского взрыва, стало одним из важнейших факторов всего социально-экономического развития развивающихся стран. Однако рост населения городов в этих регионах намного опережает их реальное развитие. Он происходит в значительной мере благодаря постоянному «выталкиванию» избыточного сельского населения в города, особенно крупные. При этом неимущее население обычно селится на окраинах больших городов, где возникают пояса нищеты, трущоб. Полная, как иногда говорят, «трущобная урбанизация» приняла очень большие размеры. Она продолжает оставаться в основном стихийной и неупорядоченной.

Таким образом, продолжающаяся концентрация населения мира в крупнейших агломерациях и мегаполисах – закономерность развития современной цивилизации.

1.2.5. Есть ли в России мегаполисы?

В России складываются крупные урбанизированные зоны мегалополисного типа: Центр (ядро – Московская агломерация), Юг (ядро – Краснодарская агломерация), Северный Кавказ (ядро – Махачкала) Поволжье (ядра – Нижний Новгород, Казань), Урал (ядро – Екатеринбург) и т.д.

Но в прямом смысле значения слова «мегаполис» можно выделить только один мегаполис, включающий поселения Московской области и непосредственно окружающих её областей, а также поселения по оси Москва – Владимир – Нижний Новгород.

Московская агломерация, крупнейшая в стране, является основой формирующегося «центрального мегалополиса», самый значимый макроэкономический регион (территориально-производственный узел) России, межрегиональный центр социально-экономического развития и притяжения центральной части и всей России.

Особенностями этой «супер-агломерации» является то, что она более чем в два раза превосходит следующую по размеру в России (С.-Петербургскую) агломерацию, и то, что в агломерации резко доминирует ядро, а следующие по размеру города-спутники в агломерации уступают ядру более чем в 50 раз. В Московскую агломерацию с населением 17,3 млн человек входит более 40 городов, в том числе 14 с населением свыше 100 тыс. человек. Площадь Москвы и её пригородной зоны в радиусе 60–70 км – 13,6 тыс. кв. км.

В настоящее время Московская агломерация является основной частью развивающегося Московского или Центрального мегалополиса, который включает в себя практически все субъекты Центрального Федерального округа (ЦФО). Центральный мегалополис, таким образом, по своей форме представляет «снежинку» (а не ось, как у линейных мегалополисов США), лучи которой замыкаются областными центрами.

В то же время, между Москвой и Нижним Новгородом формируется «линейный» мегалополис – его основой является ряд исторически сложившихся городских поселений, (в частности, городские поселения Владимирской области, являющиеся продолжением Орехово-Зуевского промышленного узла), проходящих через Московскую и Владимирскую область и его центр Владимир непосредственно, замыкаясь на агломерации Нижнего Новгорода (центр Нижегородской области), чья зона тяготения, в свою очередь, захватывает города на востоке Владимирской области. Дальнейшим стимулом для развития этой урбанизированной зоны и интеграции Нижнего Новгорода в Московский мегалополис стало открытие в

2010 году скоростного сообщения между Нижним Новгородом и Москвой, которое позволило сократить время поездки между этими двумя городами до 3,5 часов.

Таким образом, формирующийся мегалополис складывается из:

- Москвы;
- Московской области;
- первого промышленного пояса городов, где наиболее крупными замыкающими узлами являются агломерации-миллионеры: Тульская (Тульско-Новомосковская); Верхневолжская; расположенная на периферии первого промышленного пояса агломерация-миллионер Нижнего Новгорода, входящего во второй индустриальный пояс.

В остальном, лучи мегаполиса замыкаются либо не очень крупными агломерациями областных центров: Твери, Калуги, Рязани, либо небольшими городами, не являющимися областными центрами и образующими скромные агломерационные образования, например, Ржев и два городских поселения-спутника, Вязьма, Кашин и Калязин. К зоне влияния Московской агломерации также причисляют дальний областной центр Смоленск и южную часть Вологодской области (центр Вологда – Череповец) – в данном случае, скорее всего, нужно говорить именно о влиянии столичной агломерации, а не о дальнейшей интеграции этих регионов в Московский мегалополис, ввиду отсутствия достаточного количества городских поселений между указанными городами и периферией Московской агломерации (в то же время, в соответствии со стратегией развития Смоленска, в нем предусматривается создание производств с учетом интересов Московского столичного региона).

Также возможно вхождение в скором будущем во второй индустриальный пояс Московской агломерации Республики Мордовия, в связи с растущим экономическим, инвестиционным и транзитным потенциалом этого региона, хотя мордовская столица Саранск находится на весьма отдаленном расстоянии от Москвы и исторически больше тяготеет к Поволжью.

Влияние Московской агломерации простирается и до более дальних регионов. Разработанный в 1920-хх годах генеральный план развития Москвы и Московской агломерации предусматривал создание вокруг Москвы мощных региональных промышленных центров, включающих Калугу, Рязань, Тулу, Ярославль, Тверь, Владимир, Иваново, Нижний Новгород, Орел, Брянск, Воронеж, которые оттянули бы на себя часть населения, но сдержать рост населения Москвы оказалось невозможно.

Таким образом, в настоящее время, фактически весь ЦФО, и частично соседние округа, находятся под влиянием Московской агломерации, так как эти регионы, большей частью, ориентированы на Московский рынок. Ввиду этого, будущее развитие ЦФО будет происходить в рамках выноса производств за пределы Москвы и Московской области на территории других областей округа, что должно привести к созданию «Большой Москвы» («слияние» ЦФО в Московский мегалополис).

1.3. Обзор города Пензы

1.3.1. Какой он город Пенза?

Пенза – город (с 1663 года), расположенный на Приволжской возвышенности в центре европейской части России, административный, экономический и культурный центр Пензенской области (с 1939 года).

Территория города Пензы составляет 304,7 км²: протяженность с севера на юг – 18,998 км, с запада на восток – 25,543 км (рис. 7).

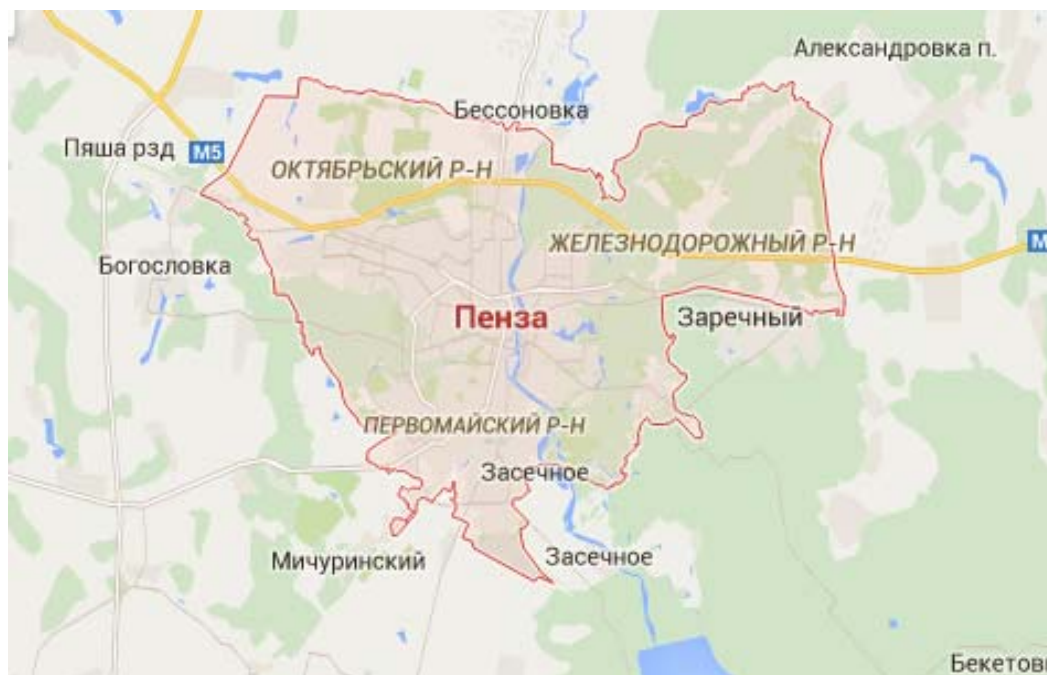


Рис. 7. Границы г. Пензы

Население города составляет 521329 чел. (2014), это 34-е место в России и 86-е место в Европе.

Город разделён на четыре городских района:

- Железнодорожный – 113019 чел.
- Ленинский – 92541 чел.
- Октябрьский – 181611 чел.
- Первомайский – 134158 чел.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяжённость улично-дорожной сети составляет 630,3 км.

Помимо Суры (главной водной артерии города) через город протекают реки Пенза, Пензятка, Ардым, Старая Сура, Мойка, Барковка, ручьи Прокоп и Безымянный. Некоторые из них частично в пределах города протекают в коллекторах.

Основная речная зона отдыха в Пензе – «Старая Сура». В районе Старой Суры соединяются 3 больших субрайона города – микрорайон фабрики «Маяк», улица Ангарская и микрорайон ГПЗ-24. Расположена она в юго-восточной части города и является самой большой оборудованной купальной зоной в городе, на которой расположено 4 пляжа (пляж у фабрики «Маяк» и 3 городских пляжа: Детский (1-й Ангарский переулок), Средний и Большой (район ГПЗ-24, ул. Антонова).

В соответствии с утверждённым в 1973 году Генпланом застройки Пензы общая площадь зелёной зоны составляла более 25 % от общей площади города и по этому показателю признана самым зелёным городом Поволжья в 1980-х годах, но с 1990 года происходит интенсивное сокращение городских скверов, пригородных зелёных зон и парков из-за застройки территории.

Естественные лесные насаждения на городской территории представлены в левобережье Суры, в основном широколиственными лесами (дубравы с липой, кленом, осиной и березой), в правобережье Суры – сосново-широколиственными лесами; общая площадь около 9,5 тыс. га.

На территории г. Пензы расположен Ботанический сад имени И.И. Спрыгина.

Поэтому, в соответствии с классификацией, Пензу можно представить следующим образом:

- Крупнейший город – численность населения более 500 тыс. чел.;
- Многофункциональный город – промышленно-производственные, социально-культурные, научно-образовательные и иные функции;
- Старинный русский город – основан в 1663 году;
- Город регионального значения – центр Пензенской области и т.д.

По своему типу город Пенза может считаться классическим «провинциальным» городом средних размеров с высоким уровнем пешеходной доступности, относительно низкой плотностью застройки, значительной долей зеленых насаждений.

Хотя Пенза не относится к числу важнейших мультимодальных транспортных узлов европейской части России, город выгодно расположен по отношению к федеральной и международной транспортной сети.

В частности, Пенза имеет выгодное расположение с точки зрения автомобильных перевозок. С северной части город огибает важнейшая федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» (Москва – Самара – Уфа – Челябинск, с выходом на Екатеринбург и сибирские города). С юго-западной части города отходит автодорога 1Р-209 Пенза – Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит автодорога Саратов – Нижний Новгород.

С точки зрения железнодорожных перевозок Пенза также выгодно расположена. Через город проходит одно из ответвлений Международного Евроазиатского транспортного коридора «Транссиб» (так называемый

Южный ход Транссиба), с сортировочным узлом из станций Кривозеровка – Пенза I. В западном направлении этот коридор выходит на Киев, с дальнейшим выходом на Панъевропейский коридор III (Берлин-Киев), в восточном направлении – на Самару, Челябинск и далее на Северный Урал и Сибирь, а также в Казахстан и далее в Китай и Среднюю Азию. При этом в Пензе пересекаются две российские железные дороги – филиалы ОАО «РЖД», – Юго-Восточная с центром в Воронеже и Куйбышевская с центром в Самаре. Линия Юго-Восточной железной дороги отходит от Пензы с юга и идет на ключевой железнодорожный узел Ртищево, с выходом на Саратов, Волгоград, Тамбов, Липецк, Воронеж и т.п. Линии Куйбышевской железной дороги уходят на север, запад и восток, в направлении на Москву, Нижний Новгород, Самару и другие крупные города Центрального и Приволжского федеральных округов.

Выгодное транспортное расположение Пензы значительно усиливается за счет территориального окружения, которое включает практически все города с численностью более миллиона человек, расположенные в Европейской части России (за исключением Санкт-Петербурга), а также ряд других достаточно крупных городов и регионов. В целом на расстоянии до 750 километров от Пензы живет более 50 миллионов человек, причем в основном это самые развитые и богатые регионы Европейской части России (рис. 8).

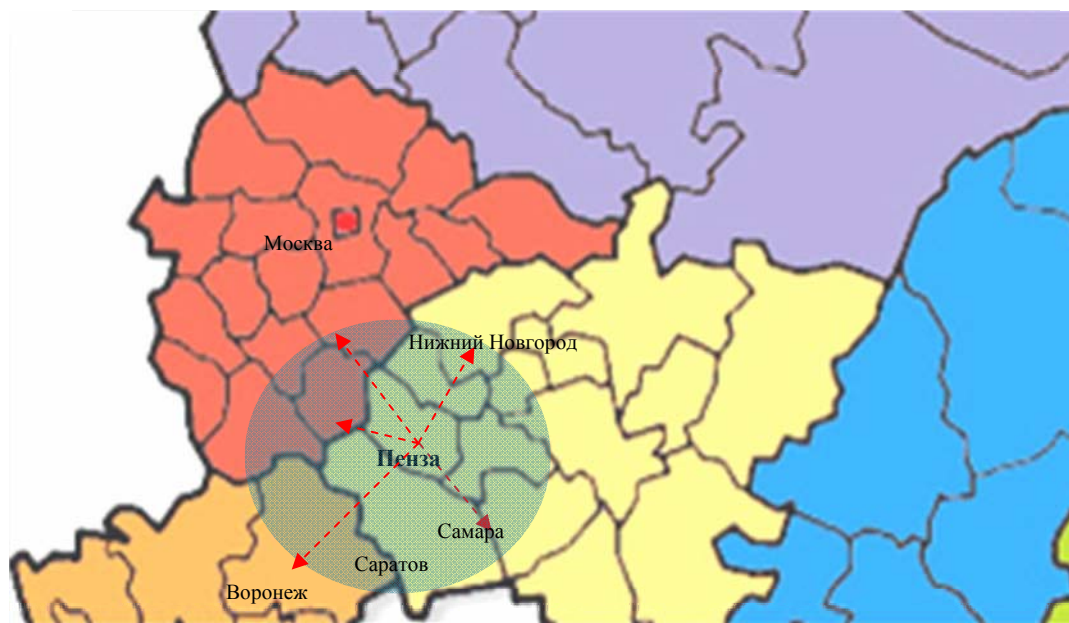


Рис. 8. Местоположение г. Пензы

Пенза рассматривается как «узел», соединяющий два федеральных округа и два важнейших экономических района страны – Центральный федераль-

ный округ (ЦФО) и Приволжский федеральный округ (ПФО). Пенза связана экономическими, социальными и культурными связями с регионами как ПФО, так и ЦФО. Это позволяет городу получать выгоды от сотрудничества с обоими федеральными округами, служа «площадкой» для торгового обмена и обмена взаимными инвестициями предприятий ПФО и ЦФО.

1.3.2. Что собой представляет пригород Пензы?

Анализ влияния областного центра на близлежащие населенные пункты выстраивается на характеристике удаленности их от границ города. Для этого рассмотрим территории Пензенского и Бессоновского районов, которые имеют непосредственную границу с областным центром.

Размещение населенных пунктов на указанной территории указывает на главные особенности расселения:

1. Неравномерность заселенности территории – больше половины населенных пунктов сконцентрирована в тридцатикилометровой зоне от городской черты Пензы, с проживающим там почти 75 % от всего населения (табл. 16).

2. Густота и размер населенных пунктов обусловлены наличием и развитостью транспортной сети.

3. Повсеместно распространены дачные и садоводческие товарищества.

Отмечается сильная неравномерность распределения по группам в зависимости от людности (табл. 16). Так, малые населенные пункты (менее 200 чел.) составляют 57 % от общего количества, а доля проживающего в них населения – 5 %. В средних населенных пунктах сосредоточено 16 % жителей. Преобладающая часть населения (68 тыс. чел. или 73 % населения) проживает в населенных пунктах размером более 1000 чел, сосредоточенных главным образом вблизи города (Засечное, Кижеватово, Бессоновка, Чемодановка, Сосновка, Золотаревка, Богословка и др.)

Высокая обеспеченность объектами социально-бытовой инфраструктуры наблюдается у территорий вблизи города, жители которых регулярно пользуются объектами городской инфраструктуры. Наряду с этим выяснено, что некоторые территориальные образования, находясь вблизи города, не имеют собственной социальной, производственной инфраструктур.

В 10–15 км зоне наблюдается большое количество дачных массивов, сконцентрированных в основном около водных источников, лесных массивов, при наличии хорошего транспортного сообщения.

Сельские административно-территориальные образования, удаленные от города на расстояние более 40 км, характеризуются большей изолированностью, обеспеченностью собственной инфраструктурой, в отличие от средне удаленных образований. Заметно снижается трудовая маятниковая миграция.

Таблица 16

**Характеристика размера населенных пунктов
в зависимости от удаленности от города**

Размер на- селенного пункта, чел.	Расстояние, км										Итого	
	До 10		11–20		21–30		31–40		Более 40			
	Кол-во	Населе- ние, тыс.	Кол-во	Населе- ние, тыс.	Кол-во	Населе- ние, тыс.	Кол-во	Населе- ние, тыс.	Кол-во	Населе- ние, тыс.	Кол-во	Населе- ние, тыс
Более 1000	6	24,4	8	26,7	4	7,8	2	3,6	2	5,1	22	67,6
501–1000	2	1,3	5	4,0	4	3,0	6	4,4	3	2,1	20	14,8
201–500	2	0,9	3	0,8	4	1,4	-	-	5	1,6	14	4,7
101–200	4	0,7	4	0,6	6	0,9	1	0,1	2	0,3	17	2,6
51–100	5	0,3	5	0,3	4	0,3	2	0,1	3	0,3	19	1,3
21–50	3	0,1	6	0,2	2	0,06	2	0,06	5	0,2	18	0,62
11–20	1	0,02	1	0,01	1	0,02	-	-	2	0,03	5	0,08
до 10	3	0,02	6	0,04	3	0,01	2	0,01	2	0,01	16	0,09
Итого	26	27,74	38	32,65	28	13,49	15	8,27	24	9,64	131	91,79

В структуре земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления преобладают сельскохозяйственные угодья, удельный вес которых высок в периферийных территориальных образованиях и в полосе средней удаленности города (рис. 9).

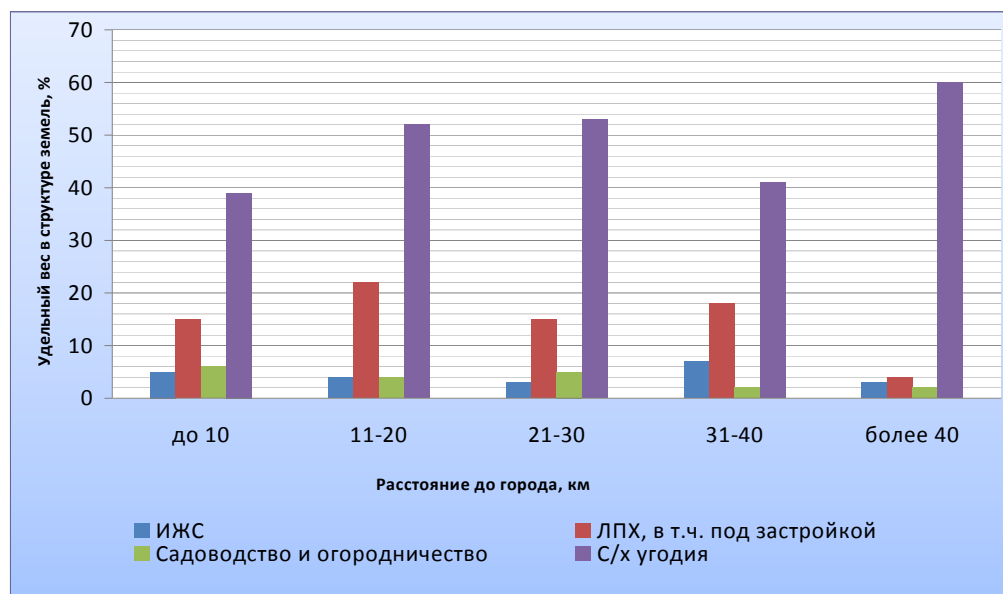


Рис. 9. Использование земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления, % от общей площади

Значительные темпы в увеличении площадей под индивидуальным жилищным строительством, ведением личного подсобного хозяйства отмечаются на территориях, расположенных в радиусе до 30 км от города. Преобладающая часть из них занята индивидуальной жилой застройкой, исполь-

зуемой преимущественно под дачи. Уровень стоимости земель населенных пунктов свидетельствует о влиянии на ценность земель территориальной близости города, развитости транспортной инфраструктуры района.

В радиусе до 20 км от города растут площади, выделенные для садоводства и огородничества. Исключение составляют земли, предоставленные под ЛПХ в первой и последней зонах выделенной доступности города. В то же время, выявлено всеобщее сокращение сельскохозяйственных угодий, изменения достигают почти 18 %.

Для обобщенной характеристики силы влияния города на близлежащие населенные пункты взяты средние значения ключевых показателей в зависимости от удаленности города (рис. 10).

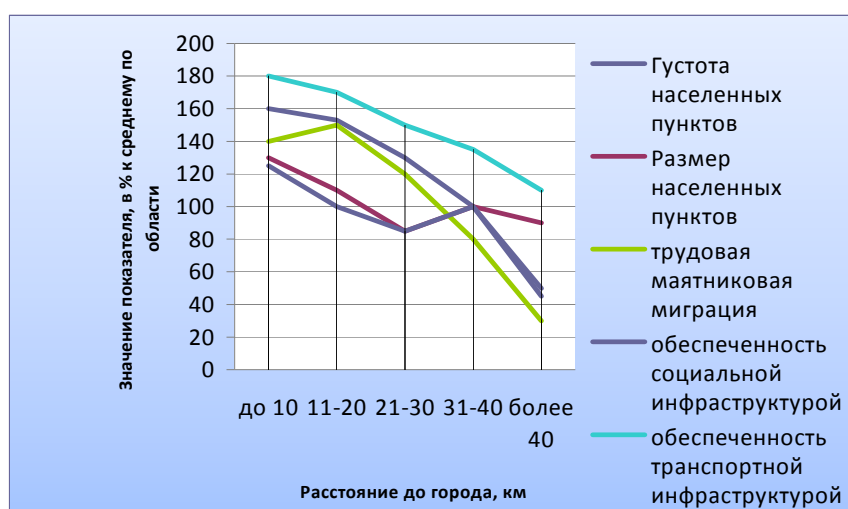


Рис. 10. Влияние города на развитие пригородных территорий

Существует неравномерность воздействия города на близлежащие населенные пункты. Показатели, отражающие расселение, развитие административно-территориальных образований, сильно дифференцируются по мере удаленности от городской черты.

Территории, определяемые подзоной сильного влияния (рис. 11), находящиеся вблизи города, интенсивно используются для удовлетворения потребностей города в размещении, обслуживании промышленных объектов, транспортной инфраструктуры, с ведением сельскохозяйственного производства.

Административно-территориальные образования, расположенные далее 40 км от границы города, характеризуются незначительным влиянием городской урбанизации, при этом являются частью пригородной зоны – подзона слабого влияния (периферийная).

Промежуточное положение занимают площади, заключенные в интервал от 25 до 40 км, их состояние развития также отличается от предыдущих двух – подзона умеренного влияния.

В результате проведенного обоснования установлено влияние города на близлежащие населенные пункты, по ряду признаков которые можно включить в состав пригородной зоны. Наиболее крупные из них: Чемодановка, Засечное, Кижеватово, Богословка, Грабово, Воскресеновка, Константиновка, г. Заречный, Бессоновка. Так, от этих населенных пунктов (с учетом развитости дорожной сети) можно добраться до областного центра и вернуться обратно в течение рабочего дня; трудовая маятниковая миграция в г. Пензу составляет до 85 %.

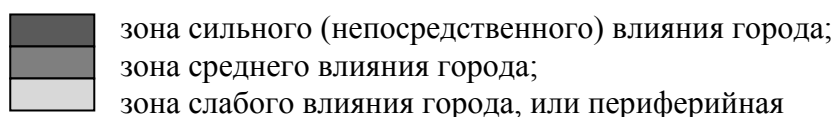


Рис. 11. Зонирование по степени влияния города на прилегающие территории

Пригородная территория Пензы (рис. 12) лежит в умеренном географическом поясе, на стыке лесной, лесостепной и степной природных зон. Относится к регионам с наиболее благоприятным сочетанием природных условий – равнинный рельеф, умеренно жаркое лето, умеренно холодная зима, средняя заболоченность, сравнительно высокая лесистость.

Территория пригородной зоны Пензы на востоке сплошь покрыта лесными массивами хвойных и смешанных пород деревьев – представлены ель, сосна, дуб, береза. В западном и южном направлении леса представлены в основном лиственными лесами – береза, осина, дуб. Леса занимают 68,3 тыс.га.

Северо-восточная часть пригородной зоны находится на Верхнесурском возвышенном остепненно-лесном районе. Характеризуется наибольшими абсолютными и относительными высотами, глубокими речными долинами, дно которых находится на 120–190 м ниже уровня водоразделов. В понижениях между холмами встречаются моховые болота.

Преобладают дерновоподзолистые песчаные почвы по правобережью р. Суры, а также серые и светло-серые лесные щебенчатые почвы с невысоким естественным плодородием.

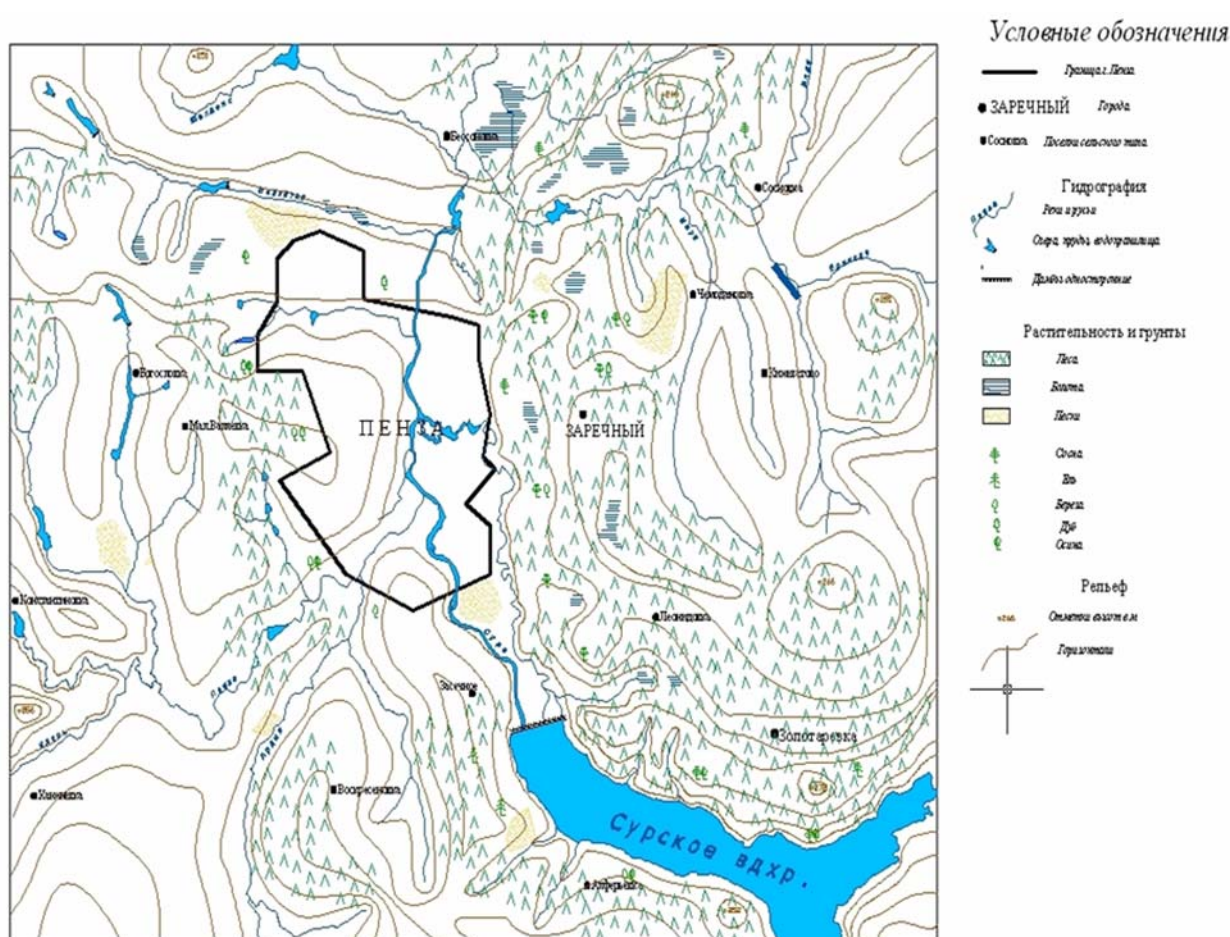


Рис. 12. Природные условия и ресурсы пригорода Пензы

Западная и южная части пригорода Пензы принадлежат Сурско-Мокшанскому лесостепному району. Рельеф всхолмленный, с большими относительными высотами, хотя и несколько меньшими, чем на правобережье р. Суры. Долины рек и балки глубоко, на 90–120 м, врезаются в по-

верхность, приподнятую до 270–290 м. Склоны долин и балок густо усеяны оврагами.

Почвенный покров представлен в основном выщелоченными черноземами. Лугово-степной покров сохранился лишь по приовражьям и склонам.

В пригородной зоне Пензы сформировалась мощная транспортная система (рис. 13). По ее территории пролегают крупнейшие железные дороги страны – Куйбышевская и Юго-Восточная. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования в пригороде составляет 137 км. Они связывают Пензу с поселками – Бессоновка, Грабово, Леонидовка, Ардым и др. Из любого пункта пригородной зоны можно добраться до г. Пензы за 40–60 мин на общественном транспорте, а на личном автомобиле – 25–30 мин.

Инженерная инфраструктура охватывает показатели жилищно-коммунальных условий проживания, инженерного оборудования территории – водоснабжение, канализация, газификация, централизованное отопление, телекоммуникационная связь.

Водоснабжение городских и сельских поселений пригородной территории г. Пензы базировано на поверхностных и подземных водах. Производственные мощности – очистные сооружения, насосные станции, водозаборы – характеризуются как изношенные, но их мощность, установленная для последовательного развития по этапам, так и осталась неиспользованной (47–49 %).

В ветхом и аварийном состоянии находятся 29 % водопроводных сетей и 18 % канализационных сетей. Большинство очистных сооружений канализации в сельской местности находится в неудовлетворительном техническом или нерабочем состоянии.

Таким образом, инженерная инфраструктура пригородной территории развита неравномерно. Водопроводные и электрические сети расположены в каждом населенном пункте, а тепловые и канализационные сети порой отсутствуют даже в черте областного центра.

Итак, освоение пригородной зоны города Пензы в настоящее время идет активно вдоль ФАД «Урал» трасса М-5. Северо-западная часть весьма благоприятна для дальнейшего ее освоения. Этому способствует и рельеф (спокойный, со слабыми перепадами высот), наличие прудов и озер, отсутствие заболоченных территорий. Для инвестирования и строительства эта территория и сейчас стоит в списке №1, так как наличие ФАД облегчает развитие транспортной связи с городом, а это – одна из самых главных проблем. Однако, это влечет за собой и другую проблему – заторы и пробки к центру города со стороны Арбеково.

Северо-восточная и восточная части пригорода представляют собой более заболоченные территории с большим лесным массивом, что может осложнить их застройку. Однако наличие лесных массивов делает эту территорию привлекательной для инвесторов.

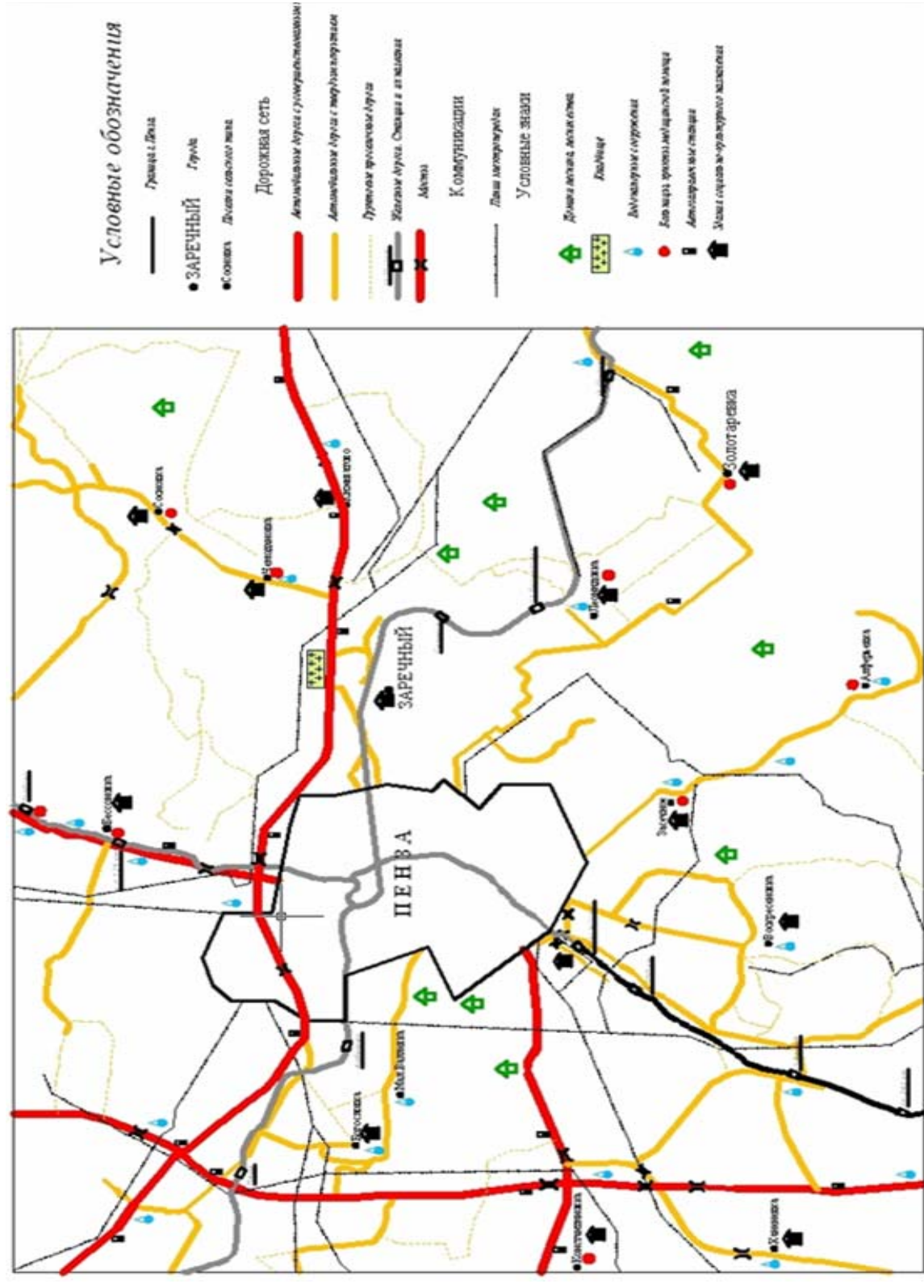


Рис. 13. Инженерно-транспортная инфраструктура пригорода

Южное и юго-западное направление развития территорий вполне благоприятно как с экологической, так и с экономической точки зрения. Эти территории находятся с наветренной стороны города, что свидетельствует о хорошем состоянии воздуха, и как следствие, здоровья людей. Рельеф в этой части наиболее благоприятен для постройки, расстояние до города значительно ближе, чем с других направлений. Автодороги Тамбовского и Саратовского направления более свободны в плане загруженности, по сравнению с дорогами других направлений от города с хорошим дорожным покрытием.

1.3.3. Как характеризуются территории, относящиеся к Пензенской городской агломерации?

В Пензенскую агломерацию входят города: Заречный, Городище, Каменка, Сурск, поселки городского типа: Мокшан, Лунино, Колышлей, Золотаревка, Шемышейка; около 40 сельских поселений (рис. 14). Агломерация сосредотачивает на своей территории более 870 тыс. жителей. Пензенская агломерация занимает в области центральное положение и оказывает влияние на треть территории области.

В Пензенской агломерации при усиливающемся процессе субурбанизации будет идти активное строительство жилой, общественной и промышленной застройки в границах агломерации.

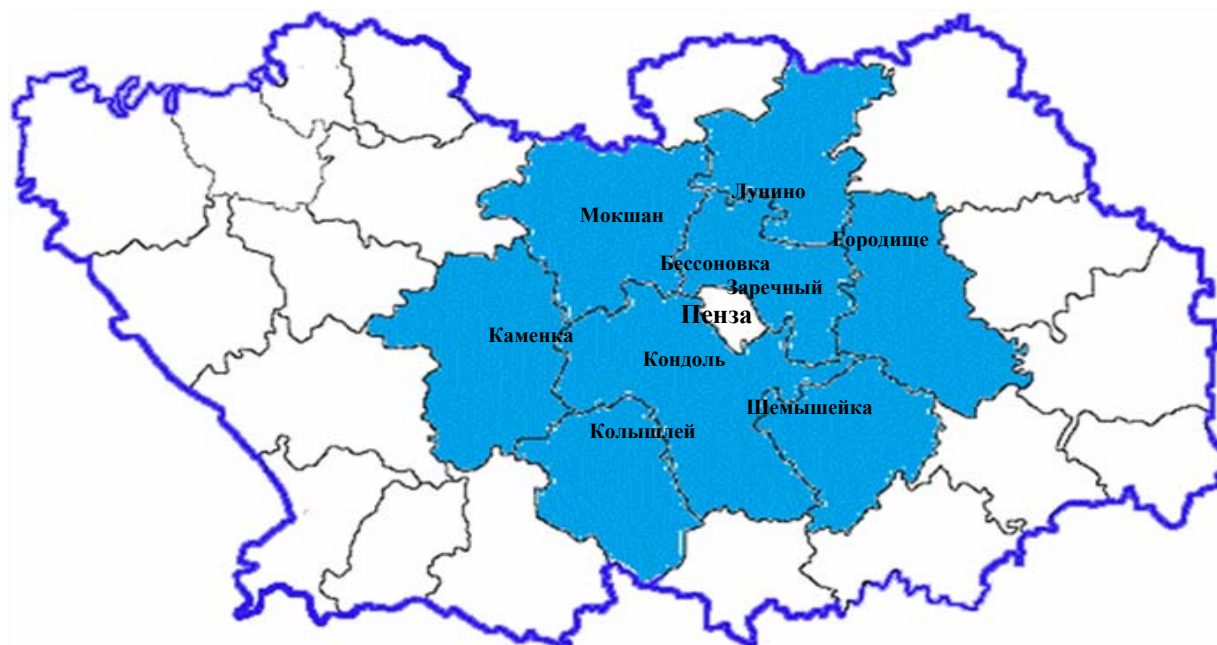


Рис. 14. Пензенская городская агломерация

Жилищное строительство, как правило, осуществляется и будет продолжаться преимущественно в границах существующих городских и сельских поселений. Основной объем жилищного строительства предусматривается в городе Пензе и в границах городской агломерации: в

гг. Городище и Каменка, р.п. Шемышейка и Мокшан, сельских населенных пунктах, расположенных в часовой доступности от города.

Жилищное строительство будет осваивать земельные угодья общей площадью 14930 га (с учетом Пензы – 16950 га), что позволит размесить на них порядка 15,1 млн м² жилья (с учетом Пензы – 28,36), в том числе внегородские площадки – 13100 га, с возможным размещением 11,2 млн м² нового строительства. При полном освоении выделенных территорий под жилищное строительство, в случае более высоких темпов роста жилищного строительства, жилищный фонд Пензенской области возрастет до 52,7 млн м², при этом жилищная обеспеченность возрастет до 40 м²/чел.

Зоны промышленного и коммунально-складского назначения приурочены к городской застройке, где предусматривается более эффективное использование этих территорий. Размещение новых площадок производственного, коммунального и транспортного обслуживания предусматривается южнее г. Пензы, в г. Каменке, г. Городище, р.п. Колышлее.

В северном и южном направлении идет активное рекреационное освоение агломерации, укрепляются агломерационные связи за счет организации транспортного полукольца, объединяющего основные города и рабочие поселки. Кроме этого, усиливаются радиальные связи агломерации Пенза – Богословка, Пенза – Нечаевка.

Сложившийся транспортный каркас сформирован основными планировочными осями:

- транспортным коридором – федеральная трасса М-5 «Урал» – Москва – Челябинск, пересекающая Пензенскую область с северо-запада на восток;
- федеральной автомобильной дорогой север-юг Саранск-Самара;
- федеральной дорогой Пенза – Тамбов;
- ответвлениями федеральных железнодорожных коридоров.

Размещение транспортно-инженерных объектов возможно в местах пересечения федеральных и региональных дорог и железнодорожного транспорта.

Зона сельскохозяйственного назначения охватывает практически 70 % всей территории области с развитой сетью сельских поселений. Область имеет значительный потенциал для дальнейшего развития сельскохозяйственной отрасли: увеличение посевных площадей на 33 %, повышения производства зерна на 30 %, свеклы на 50 %; увеличение поголовья крупного рогатого скота, свиноводства в два раза, производства молока в два раза, яиц.

Размещение объектов агропромышленного комплекса ориентировано в следующие районы: развитие птицеводческих комплексов в Кузнецком районе, Бессоновском районе, животноводческие комплексы в Наровчатском, Заметчинском и Кузнецком районах, молочное товарное производство в Лопатинском, Тамалинском, Белинском районах, в Бековском районе переработка свеклы.

Подзона садоводства тяготеет к городу Пензе. Она расположена в Мокшанском, Бессоновском и Пензенском районах.

Природный каркас составляют лесные территории, реки и озера, система особо охраняемых территорий, городские леса и зеленые насаждения общего пользования. Леса занимают порядка 21 % территории области. Лесные земли занимают 96 % лесного фонда, что является оптимальным для земель лесного фонда области – основного элемента экологической системы. Порядка 55 % лесов, находящихся в ведении Управления лесами Пензенской области, относятся к защитным лесам.

Наиболее лесистые районы агломерации – Городищенский и Шемышейский, где лесистость составляет от 30–52 %. Колышлейский район входит в степную зону – лесистость 2 %.

Границы ландшафтных территорий в зоне агломерации могут быть упорядочены при условии, что это не нанесет ущерба зеленой зоне города, и вместо нарушенных территорий будут создаваться новые.

Зона рекреационного использования располагается преимущественно вдоль рек Сура и Мокша и Пензенского водохранилища. Рекреационные зоны агломерации в основном размещаются в Бессоновском, Пензенском и Лунинском районах. Размещение санаторно-курортных объектов находится в Пензенском, Шемышейском районах и в городе Пензе.

В настоящее время общая площадь ООПТ составляет 1,2 % от общей площади области. В нее входят: заповедник «Приволжская лесостепь», 6 заказников, 99 памятников природы. К охраняемым ландшафтам относятся: комплекс музея-заповедника «Тарханы», Наровчатский Троице-Сканов монастырь, целебный источник «Панин-родник», источник у с. Малая Кавендра, «Салолейка», 7 источников у р.п. Шамышейка, «Русские истоки» – исток реки Хопер. Так как этих территорий недостаточно для улучшения экологической ситуации в области и поддержания природного каркаса, их необходимо увеличить до 2,5 % от площади области.

Пензенская туристская зона с центром в г. Пензе, включает курортную зону Ахуны, Сурское водохранилище, достопримечательности Пензенского района, усадебные комплексы Бессоновского района, исторические города Городище и Мокшан. В зоне сосредоточено большое количество памятников природы, истории и архитектуры, а также высокая концентрация учреждений отдыха и санаторно-курортного лечения.

Характеристика территории, входящей в состав Пензенской городской агломерации говорит о том, что данная зона пространственно сформирована и находится в стадии развития внутренней среды, включающей строительство жилищных, промышленных и др. объектов, развитие социальной, транспортной, торгово-складской и др. инфраструктур, интенсификацию сельскохозяйственного производства, сохранение, преобразование и создание рекреационной зоны и туристской инфраструктуры.

2. ЭКОНОМИКА ГОРОДА

2.1. Экономика города как система

2.1.1. Что собой представляет экономика города?

Экономика города как научная дисциплина, описывает поведение потребителей и фирм-производителей, формирование рыночного равновесия в специфически пространственном контексте, обеспечивающем научное описание пространственной структуры городских территорий; исследует проблематику локальных общественных благ:

- рынок жилья;
- проблемы, связанные с общественным выбором (*public choice*);
- проблема городского транспорта.

В экономике города преобладают несколько основных подходов:

- теория общественного выбора;
- дескриптивный и нормативный анализ поведения муниципальных властей с позиций традиционной экономики города с ее методами пространственного анализа.

В рамках экономики города сформировалось весьма важное направление разработки имитационных пространственных моделей, которое активно развивается. Они предназначены для достаточно детального описания территории города. Исследования, использующие такие модели, необходимы для конкретного пространственного анализа политики правительства (или муниципалитета) относительно конкретного города. Например, при рассмотрении вариантов развития его транспортных подсистем; для выявления прямых и косвенных эффектов каких-либо муниципальных жилищных программ.

Особого внимания заслуживает анализ функций города, что крайне актуально на современном этапе урбанизации в развитых странах, где происходит смена функциональной ориентации мегаполисов. Промышленные предприятия покидают свои традиционные зоны, перемещаясь в дальние пригороды или даже выходя за пределы крупнейших городских агломераций. Нередко почти полностью сворачивается национальное производство во многих традиционных отраслях, лидерство переходит к другим странам.

Происходит общая дезиндустриализация экономики наиболее развитых стран. Мегаполисы становятся центрами потребления товаров и услуг, во многих из них бурно развиваются предприятия финансового сектора и других ключевых видов услуг, необходимых для успешного функционирования современного бизнеса. По существу, уже сложился новый четвертичный сектор экономики, наиболее развитый именно в крупнейших городах, играющих решающую роль в современной экономике.

Наиболее успешно развиваются мегаполисы, превратившиеся в международные города-посредники, значение которых обусловлено общей интернационализацией экономической жизни, созданием ведущих трансна-

циональных корпораций, с их сложными производственно-сбытовыми связями, охватывающими города многих стран. Сформировались наднациональные региональные каркасы международных городов, которые постепенно объединяются в единый мировой каркас. Глобализация системы мировой экономики выдвинула на высший уровень этого каркаса небольшое количество ведущих мировых городов, среди которых особое влияние имеют три мировых финансовых центра – Нью-Йорк, Лондон, Токио.

Усиление международной конкуренции и общая тенденция дезиндустриализации усиливают неоднородность экономического пространства. Возрастание роли международных городов происходит одновременно со стагнацией и даже деградацией многих провинциальных центров и промышленных городов среднего уровня, при общем благополучном состоянии экономики развитых стран. Происходит радикальная смена структуры национальных каркасов в процессе их встраивания в систему мирохозяйственных связей.

Среди городов основное внимание исследователей привлекают мегаполисы с населением, исчисляемым миллионами человек, и с уровнями производства товаров и услуг, измеряемыми миллиардами долларов в год. Такие города сопоставимы с малыми и средними странами.

И как следствие, произошло осознание необходимости учета в теории «экономики города» пространственной неоднородности в пределах территории самих мегаполисов. На центральное место выдвигаются вопросы морфологии территории крупного города: выявление полюсов экономической активности на важнейших участках территории, их взаимосвязей, их влияния на прочие менее интенсивно урбанизированные участки. Эмпирические работы позволили выявить важнейшие общие закономерности в распределении интенсивности функционирования отдельных участков городской территории. Теоретическое осмысление этих закономерностей определило специфику проблематики «новой экономики города» (*New Urban Economics*) как особой области в рамках научной и учебной дисциплины «экономика города», для которой характерна ориентация на рафинированный аппарат современной микроэкономической теории. Опираясь на понятия функции полезности и системы предпочтений, работы этого направления вводят пространственный аспект в сферу современной экономической теории, акцентируя внимание на доминирующей роли транспортной системы в пространственной организации экономической жизни города. Явное включение в функцию полезности фактора транспортной доступности позволило сформировать концепцию пространственных предпочтений потребителя. Развитие этого подхода, в свою очередь, привело к созданию неоклассических моделей пространственного поведения потребителя и формирования цены земли.

Специфика рынков товаров и услуг, рассматриваемых в рамках экономики города (рынок жилья, рынок труда, рынок городской земли и т.д.), во многом обусловлена территориальными особенностями. Поэтому можно изучать эти рынки как особый тип с позиций теории отраслевых рынков,

что обнаруживает близость тематики экономики города с тематикой экономической теории. При этом специфика такого типа рынков определена именно ролью пространственного фактора.

При проведении экономических исследований для конкретных инвестиционных проектов, связанных с городской недвижимостью, необходимо учитывать и другие факторы ценообразования. Среди них важнейшую роль играет уровень освоенности территории, окружающей участок. Большое влияние на цену оказывают условия, определяющие возможности строительства. Для проектов, связанных с жилыми кварталами города, весьма значимо влияние на цену факторов социального благополучия района и уровня развития системы обслуживания населения.

Таким образом, под экономикой города можно считать систему материально-технических доходов и расходов, которые поступают в город, как с внутригородских территорий, так и извне, от субъектов и объектов экономической деятельности и государства, направленные на развитие города (социальная сфера, культура, строительство и т.д.). Экономическое пространство города составляют градообразующие и градообслуживающие объекты, транспорт, жилищно-коммунальное хозяйство, земельные, лесные, трудовые и иные ресурсы; и которое делится по структуре на здравоохранение, образование, транспорт, строительство, бытовое обслуживание и т.д. Материально-технические потоки поступают в город в виде налогов, пожертвований, доходов от экономической деятельности, инвестиций, закупок, субсидий, дотаций и т.п. Расходы городского капитала, направленные на поддержку и развитие городского пространства, имеют вид льгот, пособий, программ, субсидий, премий, заработных плат и т.п.

В мировой практике выделяют несколько моделей городской или муниципальной экономики:

- Коммунальная модель, главным элементом которой выступает орган местного самоуправления, который осуществляет как накопление ресурсов, так и их расходование.
- Коммунально-рентная модель отличается тем, что предусматривает участие органов местного самоуправления в сфере использования ресурсов территории, в ее развитии через предоставление ограниченных прав в финансово-кредитной деятельности и права ресурсной ренты.
- Муниципально-рентная модель подразумевает, что основное бремя по обслуживанию интересов населения и по решению вопросов местного значения несут органы местного самоуправления, для чего им предоставляется возможность стать полноценным хозяйствующим субъектом на своей территории.

На рис. 15 показана упрощенная схема экономики города.

В настоящее время в России складывающаяся модель муниципальной экономики наиболее похожа на муниципально-рентную, однако, с элементами коммунально-рентной.

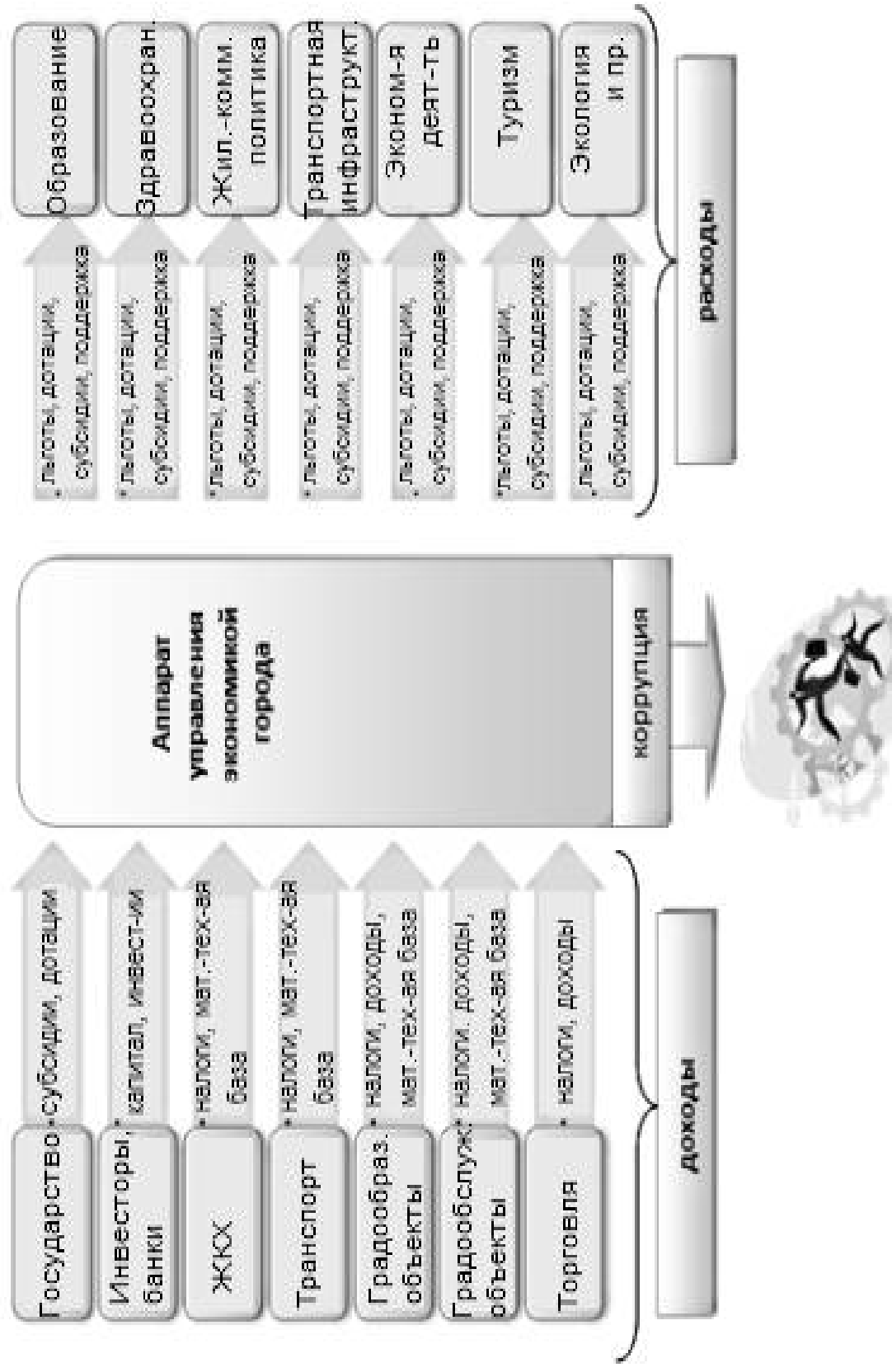


Рис. 15. Схема экономики города: доходы и расходы

2.1.2. Каким образом в экономике города применимы модель Лоури и типология Фишера?

Экономическая и территориальная структура города зависит от особенностей развития и специализации базового и обслуживающего секторов. Модель Лоури отражает взаимосвязь секторов городской экономики и их взаимное влияние на рост людности города (рис. 16). Развитие базовых производств ведет к расширению обслуживающих производств и росту занятости как в них самих, так и в секторе домашнего хозяйства.

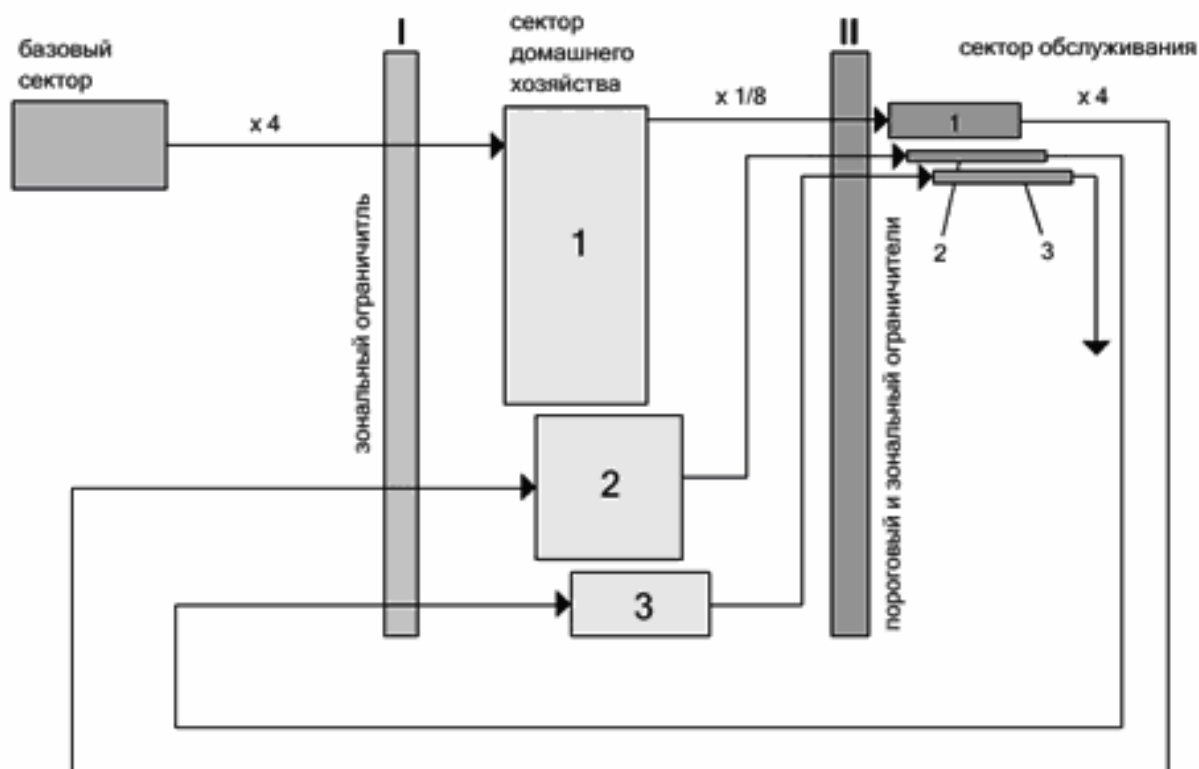


Рис. 16. Модель Лоури

Рассмотрим взаимозависимость секторов городской экономики на примере небольшого города, базовый сектор и базовая занятость в котором связаны с разработкой расположенного в окрестностях месторождения железной руды. Вывоз руды позволяет городу закупать продовольствие и предметы потребления для жителей и оборудование для функционирования базового сектора. Добыча руды ведет к развитию технологически связанных с ней производств: обогатительных фабрик, ремонтных цехов, предприятий по изготовлению оборудования. В свою очередь, растет число занятых в сфере управления, образования, в секторе домашнего хозяйства. На первых этапах рост занятости в базовом секторе происходит преимущественно за счет привлечения рабочей силы из других районов или из сельской местности.

Предположим, что для работы на руднике в город приехало 100 шахтеров; это значит, что базовая занятость в городе увеличится на 100 рабочих мест. Как будут «вести себя» другие секторы городской экономики? Если семья каждого шахтера состоит из четырех человек (глава семьи – работник базового сектора, неработающая жена и двое детей), то численность населения города в целом увеличится на 400 чел. (в том числе базовый сектор – на 100, а сектор домашнего хозяйства – на 300 чел.). Таким образом, базовый мультипликатор равен 4. Для нормальной жизни этих людей необходимо построить новые больницы, химчистки, булочные. Это неизбежно приведет к росту занятости в обслуживающем секторе.

Как правило, рост сектора домашнего хозяйства на 10 человек ведет к увеличению занятости в обслуживающем секторе на одно место. Таким образом, мультипликатор обслуживающего сектора равен 1/10. Очевидно, что каждый занятый в обслуживающем секторе имеет семью, члены которой, в свою очередь, должны иметь доступ к обслуживаемому сектору, т. е. расширение обслуживающего сектора ведет к расширению сектора домашнего хозяйства и самого обслуживающего сектора. Так круги расширения численности населения города увеличиваются. Когда вырастут и выучатся дети шахтеров, они, вероятно, пойдут работать на предприятия базового и обслуживающего секторов, т. е. начнется новый круг роста всех секторов городской экономики.

При реальных подсчетах по модели Лоури используются такие понятия, как «зональный ограничитель» (предполагается, что жилищное строительство не может бесконечно расширяться и занимать земли, предназначенные для промышленных предприятий) и «пороговый ограничитель» (существуют пороговые значения численности людей, при которых создание предприятий обслуживающего сектора может считаться экономически оправданным – например, при росте населения на 1000 чел. возникает необходимость в строительстве поликлиники, а на 5000 чел. – больницы).

Рассчитать предполагаемую численность населения города при известном росте базового сектора можно по формуле

$$\text{Общая численность населения} = \frac{\text{Общая занятость} \times h}{1 - (s \times 4)}, \quad (2)$$

где h – мультипликатор сектора домашнего хозяйства;

s – мультипликатор обслуживающего сектора.

Таким образом, при росте базового сектора на 100 чел. В первом круге расширения общая численность населения города вырастет до 667 человек:

$$\text{Общая численность населения} = \frac{100 \cdot h}{1 - \left(\frac{1}{10} \cdot 4\right)} 4 = 666,6. \quad (3)$$

Затем начнется новый круг роста секторов домашнего хозяйства и услуг, потому что в семьях работников сферы услуг также есть домохозяйки, дети и пенсионеры. В итоге рост базовой занятости на 100 рабочих мест приведет к росту сектора домашнего хозяйства на 800 человек и сектора обслуживания на 100 человек.

Со временем, когда истощатся запасы руды, начнут закрываться рудники и обоганительные фабрики, занятость в базовом и обслуживающем секторах будет сокращаться. Если власти не будут предпринимать меры – проводить региональную политику, то город и окружающая его территория превратятся в классический депрессивный район с падающим уровнем жизни, экологическими и социальными проблемами и постоянной оппозицией правительству.

В случае принятия властями решения о поддержке городской экономики проводится политика по привлечению новых базовых производств, развитию соответствующей инфраструктуры, переквалификации кадров. Если же из-за географического положения города (суровых природных условий, удаленности от экономических центров страны), специфических хозяйственных навыков и уровня образования населения новые отрасли «отказываются» мигрировать, горожанам может быть предложено переехать в более перспективные районы.

Исходная классическая модель функциональной типологии относит каждый город к некому абстрактному типу: центр нефтехимии, машиностроения, город-порт, административный центр, культурный центр, туристический центр, и т.д. Подобная классификация несколько примитивна, однако она позволяет выразить некоторые функциональные доминанты, характерные для многих мелких городов, и для некоторых крупных городов. В ее основе лежит схема, предложенная для экономического анализа А.Фишером в 1934 году.

По типологии Фишера выделяются три сектора экономики:

- К первичному (*primary, primaire*) сектору относится деятельность, связанная с получением первичных ресурсов, ассоциируемых с факторами производства типа «земля» (сельское и лесное хозяйство, рыболовство, горнодобывающая промышленность).

- Ко вторичному (*secondary, secondaire*) сектору относятся отрасли обрабатывающей промышленности.

- Третичный (*tertiary, tertiaire*) сектор охватывает сферу услуг. Фактически этот сектор был выделен по остаточному принципу, что характерно и для подхода Кларка. С общих позиций экономической теории отделение услуг от деятельности, осуществляемой в обрабатывающей промышленности, представляется несколько условным. С одной стороны, конечную продукцию можно рассматривать в качестве материального носителя, обеспечивающего реализацию соответствующей потребительской функции, ко-

торую можно рассматривать как услугу, предоставляемую производителем данной вещи. С другой стороны, некоторые виды услуг, например ремонтные работы, имеют своим результатом некоторую исправно работающую вещь. Исходная, нуждающаяся в ремонте вещь при этом может рассматриваться как полуфабрикат, предоставляемый заказчиком.

Однако в рамках более конкретного подхода пространственной экономики можно выделить важные технологические особенности, существенно влияющие на размещение предприятий сферы услуг. Для большинства видов обслуживания существенным моментом является личный контакт с клиентом, что делает значимым фактор доступности (относительно системы пассажирского транспорта). Для услуг, предоставляемых по телефону, существенным фактором размещения являются затраты на телефонную связь. Массовое промышленное производство покидает современные крупные города, что является следствием существенного снижения издержек на дальнюю транспортировку грузов.

Учитывая некоторое сходство производственных операций, существенное при изучении функционирования городов, Кларк предложил включить в третичный сектор также строительство и некоторые виды ремесленной деятельности (например, булочные, швейные ателье и ремонт обуви).

Подобное описание экономики, при всей его огрубленности, в целом соответствовало эпохе индустриальной цивилизации, порожденной промышленной революцией. С позиций современного общества технологические процессы той эпохи представляются еще недостаточно развитыми, различия между производством товаров и услуг весьма отчетливо выражены. Подобный подход представлялся приемлемым для исследования систем городов развитых стран еще в начале 1960-х годов, город представал как особое место размещения предприятий третичного сектора. Типология отраслей этой сферы позволяла определить иерархию городов, ориентируясь на доминирующие в них виды услуг.

Однако технологическая и организационная революция, породившая постиндустриальное общество, привела и к существенному размыванию границ между вторичным и третичным секторами. Произошло выделение особого вида услуг, которые по существу являются промежуточными факторами производства, такими, как финансовое обслуживание предприятий, исследование и оформление патентов, организация труда, реклама, управление человеческими ресурсами. Они становятся необходимыми компонентами в производственных материальных преобразованиях вторичного сектора. В то же время по типу деятельности они все же ближе к таким традиционным отраслям третичного сектора, которые ориентированы на обслуживание частных лиц (торговля, образование, медицина). Некоторые из этих услуг предоставляются предприятиям теми же фирмами, которые

одновременно оказывают подобные услуги и населению (банки, адвокатские конторы и т.п.).

В существующей системе статистической отчетности эту группу отраслей продолжают относить к третичному сектору, однако при изучении функций городов многие авторы предпочитают выделять их в особый четвертичный (*quaternary, quaternaire*) сектор, к которому относят финансовое и юридическое обслуживание, информационные услуги, специфическую группу услуг для бизнеса и т.д.

Некоторые даже идут далее и предлагают выделить в особый пятеричный (*quinary, quinaire*) сектор услуги для населения, требующие особенно высокого уровня квалификации персонала (образование, медицина, административное обслуживание и т.п.).

В современных условиях происходит усложнение общественной жизни и производственных процессов, это сопровождается дальнейшей специализацией деятельности. Усиление международной конкуренции приводит к более жесткой конкуренции на национальных рынках рабочей силы. Нарастает неустойчивость многих предприятий и тем самым сложившейся системы рабочих мест. Складываются новые формы организации труда, ориентированные на большую гибкость форм найма (в том числе более широкое использование частичной занятости). Увеличивается неравенство в заработной плате, уменьшается роль профсоюзов, наблюдается заметная феминизация рабочих мест в развитых странах.

Этому усложнению экономической жизни соответствует нарастающая специализация урбанизированных территорий, как в масштабах систем городов, так и в пределах самого города. Выделяются наиболее престижные и обеспечивающие наиболее высокий удельный доход (в расчете на единицу площади городской земли) виды деятельности, относящиеся преимущественно к четвертичному сектору и к связанным с обслуживанием его персонала наиболее престижным видам услуг. Они захватывают стратегически важные крупнейшие города (прежде всего имеющие международное значение).

На территории этих городов такие услуги, в свою очередь, захватывают центральные зоны или порождают очень престижные специализированные компактные зоны в их пригородах. В свою очередь традиционные виды производства вторичного и отчасти третичного сектора, ориентированные на более экстенсивные формы землепользования (промышленные предприятия, склады, железнодорожные грузовые терминалы и т.п.), оказываются отброшенными в города второго эшелона, либо в дальние пригородные зоны мегаполисов.

Эта центробежная тенденция дезиндустриализации (вытеснения традиционных отраслей) меняет функциональную ориентацию городов и соответственно распределение специальностей на рынке труда, что порождает

потоки миграции. В городах возникают проблемы переобучения рабочей силы. Все эти изменения резко меняют ситуацию в сфере занятости, что объясняет существенную заинтересованность городских властей в определении перспективного функционального профиля города. В частности, это весьма важно для стагнирующих промышленных городов России.

2.1.3. Из каких блоков и секторов состоит экономика города?

Экономику города можно рассматривать как систему, в которой функционируют и взаимодействуют два взаимосвязанных блока подсистемы: производительных сил и производственных отношений.

При рассмотрении экономики города применительно к блоку производительных сил надо говорить о материально-технической базе отраслей экономики, состоянии производственных фондов, их воспроизводстве и об использовании трудовых ресурсов, их общеобразовательном и профессионально-техническом уровне.

Производственные отношения обычно структурируют по группам – социально-экономические, организационно-экономические и управленческие. Главенствующее значение имеют социально-экономические отношения, основой которых является форма собственности на средства производства и на продукт труда.

Рынок с присущим стремлением его участников к прибыли усложняет проблему согласования экономических интересов. Конкуренция внутренне обуславливает усиление одних и банкротство других. В рамках города этот процесс осуществляется в условиях ограничения территорий и большой концентрации населения. Поэтому все изменения в положении участников рынка должны быть заранее просчитаны, чтобы избежать неприятных последствий: дефицита продукции или его затоваривания. Они определяют весь спектр и характер отношений в сфере производства, распределении, обмене, потреблении.

В экономике города представлены все формы собственности: федеральная, частная, муниципальная. Наибольший удельный вес приходится на частную собственность, которая выражает экономические интересы, прежде всего, того лица или группы лиц, которые владеют предприятием. Наиболее близка городскому сообществу муниципальная собственность.

В заметном проигрыше находится город, который в процессе приватизации передал в частную собственность предприятия, выпускавшие средства производства (машиностроение, химия).

Многие частные предприятия (текстильная, обувная, пищевая промышленность) стали успешно конкурировать с иностранными производителями.

Частные строительные организации стали основными производителями жилья.

Быстрое развитие автомобильного транспорта привело к развитию частных предприятий автосервиса.

Относительно высокая концентрация в городе отраслей, производящих товары и услуги, вызывает к жизни многочисленное количество организаций, обеспечивающих движение финансовых потоков: банки, страховые компании, пенсионные фонды, различного рода федеральные службы – налоговые, казначейства и т.п.

Размещение различных видов экономической активности на территории города подразделяется, как правило, на 3 крупных блока:

- Транспортная составляющая.
- Инженерная инфраструктура.
- Процессы дезиндустриализации.

Если брать исторический аспект формирования городов, то ясно, что они формировались в привлекательных, с транспортной точки зрения местах. И если обратиться к пространственному экономическому анализу, то города в большей степени развиты в транспортных узлах, где есть авиа-, железнодорожное-, авто- и водное сообщение с другими городами. И невооруженным глазом видны на карте поселения, маленькие города, образованные вдоль линий дорог. И как следствие, пространственная деловая активность развита, как раз в транспортных узлах.

В городе деловая активность выше там, где развита транспортная система. К примеру – в центральной части города активность развита сильнее, так как со всех частей города она, как правило, равноудалена и транспортная система там значительно развита. Именно в центральной части города расположены офисы, головные организации компаний, культурный центр, администрация города, страны, области. В принципе, во всех городах центральная часть города обустроена хорошей транспортной системой.

Внутригородской транспорт играет определяющую роль в формировании пространственной структуры города и любого поселения, а так же территориальное размещение деловой активности в зоне города.

В зависимости от типа города выделяют и особенности транспортной системы города.

Для городов России (Москва) характерны кольцевые и радиальные линии транспортной системы, это означает, что пиковые значения деловой активности находятся в местах пересечения радиальных и кольцевых линий, с увеличением к центральной зоне.

Инженерная инфраструктура, так же играет немаловажную роль в развитии города, ее роль схожа с транспортной системой. Мы уже давно привыкли, что не видим в городе линий передач электроэнергии, труб канали-

зации, водоснабжения, тепловых труб, и так далее, без которых жизнь города прекратила бы существование, так как все данные условия жизненно необходимы городу для элементарного существования. Все это на 95 % спрятано под городом, в городских инженерных коммуникациях, для высвобождения земли города. Взять, к примеру, систему вывоза мусора, которая является в настоящее время для большинства городов мира огромной экологической проблемой, с социальными и экономическими последствиями, которые непосредственно влияют на привлекательность города, а соответственно на конкурентные свойства. Тонны мусора нужно собирать, вывозить, складировать, утилизировать, а это колоссальные издержки, которые ложатся на плечи городского бюджета.

Постиндустриальное общество так же характеризуется снижением доли 1 сектора и 2 сектора в экономике города, к примеру, выведение промышленных предприятий с территории города в пригородные районы. Так как они занимают большую территорию и не требуют особой квалификации, и зачастую морально устаревают, тем самым замещаются современными, которые уже возникают в пригородах. Сфера услуг захватывает центральные зоны и постепенно замещает 1 и 2 сектора экономики. Третичный сектор также постепенно замещается 4 сектором. Данное смещение называется центробежной тенденцией дезиндустриализации.

Все данные изменения влияют на город. Необходима переквалификация рабочей силы, что является неким катализатором изменений. Высокий уровень квалификаций порождает новую волну развития, что еще сильнее увеличивает разрыв города и деревни.

Администрация города заинтересована в определении более совершенного и перспективного функционального портфеля для города, что увеличит его конкурентоспособность и повысит привлекательность и выведет уровень предлагаемых благ на новый уровень.

В современной экономической жизни возрастает роль крупнейших городов, но одновременно, как правило, в них наблюдается обострение социально-экономических проблем, которые проявляются в наиболее наглядной форме. Основными проблемами социально-экономического развития городов России являются:

- Макроэкономические:
 - Слабая диверсификация экономики.
 - Законодательная база в стадии становления (налоговая, административные реформы, не рабочие законы).
 - Территориальная удаленность городов на территории России.
 - Концентрация финансовых потоков в 2 городах (Москва и Санкт-Петербург).
 - Послекризисный период экономики.

- Отсталость 1 и 2 секторов экономики.
- 3 и 4 сектора в стадии становления.
- Волатильная рыночная конъюнктура (кризисы, спад).
- Бюджетный федерализм.
- Отсутствие четкой стратегии страны, областей, республик, городов на среднесрочный, долгосрочный периоды.

➤ Микроэкономические:

- Проблема занятости.
- Слабая развитость инфраструктуры городов.
- Административный барьер.
- Процессы дезурбанизации (смещение центров деловой активности в пригороды).
- Отсутствие квалифицированного как персонала, так и руководящего персонала.
- Гетто (трущобы).
- Слабо развитая транспортная система.
- Социальная безответственность администрации городов, районов города.

Для большинства крупнейших городов важнейшей является проблема занятости. Технологический прогресс и усиление международной конкуренции приводят к нестабильности существующей системы рабочих мест. Даже в развитых странах становится весьма проблематичным обеспечение высокого уровня занятости трудоспособного населения.

Так, например, в Западной Европе динамичный период 1960-х годов характеризовался повышенным спросом на неквалифицированную рабочую силу, что привело к массовой иммиграции из менее развитых стран. В крупнейших городах этих стран довольно резко выделились две массовые субкультуры: средний класс, состоящий в основном из местных жителей, ориентированных преимущественно на высокий стандарт жизни и на рабочие места, требующие достаточно высокой квалификации, и малообеспеченные слои населения, в существенной степени представленные рабочими-иммигрантами с низким уровнем образования и профессиональной квалификации.

Бурное развитие производства в некоторых динамично развивающихся странах третьего мира в 1980-е годы привело к упадку многих традиционных промышленных отраслей в европейских странах, что вызвало значительную безработицу.

Для смягчения социальных конфликтов на общенациональном и муниципальном уровнях осуществляются различные программы помощи безработным. В экономических условиях развитых стран подобные программы

позволяют обеспечить относительно приемлемый уровень потребления для подобных семей, однако это создает существенные финансовые трудности для городских властей, резко ограничивая возможности дальнейшего развития инфраструктуры города.

В то же время многие жители мегаполисов оказываются в ситуации хронической безработицы. Образовался особый слой людей активного трудоспособного возраста, которые никогда не имели работы. Это создает существенное социальное напряжение, связанное, в частности, с болезненной реакцией малообеспеченных слоев на ситуацию социального неравенства, и резко усиливает криминогенную обстановку в соответствующих кварталах города. Таким образом, местные власти вынуждены бороться с социальными последствиями общеэкономических проблем.

Экономика города состоит из 3-х основных секторов:

- базовый сектор;
- обслуживающий сектор (вспомогательные производства), обеспечивающий жизнь людей – химчистки и прачечные, рестораны, ремонтные мастерские и прочее.
- сектор домашнего хозяйства, к которому относятся неработающие пенсионеры, домохозяйки, дети.

Базовый сектор несет на себе градообразующие функции. Его предприятия специализируются на производстве и экспорте за пределы городской экономики промышленных товаров и услуг. Доходы от их экспорта используются для импорта продукции из других регионов страны и мира. Именно предприятия базового сектора определяют лицо города в районе, стране, мире. К базовому сектору относятся такие отрасли как промышленность, строительство, высшее образование, управление, внешний транспорт.

Базовую занятость составляют работники предприятий базового сектора, обслуживающую – работники других отраслей городской экономики.

Для оценки экономической эффективности и перспектив развития города используется индекс базовой занятости, рассчитываемый как отношение числа занятых в экспортной отрасли к численности всех горожан.

Уровень специализации городской экономики определяется с помощью индекса локализации, рассчитываемого как отношение доли отрасли в городской экономике к доле той же отрасли в экономике страны (мира). Для расчетов используются данные о численности работающих или о стоимости произведенной продукции.

В табл. 17 приведены сектора городской экономики и их особенности, с учетом выделения из 3 сектора 4 и 5 секторов.

Т а б л и ц а 17

Особенности секторов экономики города

Сектор экономики	Номенклатура сектора	Особенность сектора
1. Первичный	Сельское хозяйство, рыболовство, лесное хозяйство, горнодобывающая промышленность	Получение первичных ресурсов
2. Вторичный	Строительство, транспорт, высшее образование и т.п.	Обрабатывающая промышленность
3. Третичный	Оптовая и розничная торговля, отели, рестораны, транспорт, связь, складские услуги, финансовое посредничество, услуги по недвижимости, гособслуживание, оборона и т.д.	Четкой границей с 2 и 4 сектором нет, они размыты
4. Четвертичный	Финансовое обслуживание, исследование, организация труда, реклама, управление человеческими ресурсами, консалтинг (юридический, финансовый и т.д.) и т.д.	Необходимость в высокой квалификации
5. Пятеричный	Образование, медицина, административное обслуживание и т.д.	Социальная значимость и высокая квалификация

Более подробно следует рассмотреть 3 сектор – сектор обслуживания.

Специфика третичного сектора состоит в следующих функциях:

1. Функции управленческого офиса (планирование, бухгалтерия, управление персоналом): консалтинг (финансовый, налоговый, юридический, экономический); внешняя бухгалтерия, аудит; рекрутинг; факторинг; внешнее управление.

2. Управление промышленным производством: инжиниринг; контроль качества; утилизация; генеральные поставки; НИОКР.

3. Торгово-сбытовые операции: маркетинг; реклама; оптовая торговля; посредничество торговое; послепродажное обслуживание; патентование и маркировка.

4. Функции материально-технического снабжения, связи, транспорта: обследование фирм; информационный консалтинг; перевозки; складское обслуживание; лизинг.

5. Услуги общего характера: реставрация; техобслуживание помещения и т.п.

Выделение четвертичного и пятеричного секторов связано с современной тенденцией перехода к новой системе организации производства, которая характеризуется двумя важными особенностями:

1. Стремление сделать товар более конкурентным (углубление специализации на всех стадиях производства (транспортировка, сбыт и прочие));

2. Стремление руководства предприятий использовать преимущества специализаций, в частности эктернализация (аутсорсинг).

Именно 4 и 5 сектора позволяют городам, где 1 и 2 сектора не справляются с градообразующими функциями, выйти из кризиса. Промышленность в короткие сроки невозможно получить, а вот 3 (с выделением 4 и 5) сектор поднять можно. На данный момент администрации городов обязаны уделять повышенное внимание при формировании благоприятной конъюнктуры для данных секторов, так как они при должном уровне являются магнитом для других отраслей, а так же локомотивом развития прилегающей территории.

В России в городах четвертичный сектор развит слабо, что является неким тормозом для дальнейшего развития страны в целом.

В российских условиях неформальная экономика занимает отнюдь не «маргинальное» экономическое пространство. Огромных размеров достигло уклонение от уплаты налогов (наличие черной кассы) предприятий и частных лиц, возрастает число лиц наемного труда работающих на условиях внеконтрактного субподряда и т.д. Есть такие сферы жизнедеятельности сообщества, которые целиком обеспечиваются агентами неформальной экономики. Так, «неформализовано» большинство видов деятельности по обслуживанию домохозяйств: ремонт жилья, эксплуатация бытовой техники, дачно-садово-огородное строительство, транспортные услуги и т.д.

Неформальная экономика зависит от формальной, регулируемой государством экономики и определяемой действующим законодательством, в то же время она подчиняется неписаным нормам, соседским и родственным отношениям. Неформальная экономика занимает промежуточное место между государственной и криминальной экономикой, некоторые исследователи ее называют «серой», в отличие от нормальной и нелегальной.

«Неформальные средства» активно использовались на социалистических предприятиях. При управлении персоналом вовлекались не только средства формального, экономического принуждения, но и неформального характера. От руководителя зависело предоставление работнику льгот из общественных фондов потребления (жилье, путевки, льготы), возможности использования государственного оборудования и материалов в личных целях и многое другое.

Работник, выполнивший просьбу руководителя, имел в виду, что его стимулирование будет шире, чем просто премирование. Руководитель останется ему «обязанным». Именно благодаря возможности использования государственного транспорта по низким ценам, приобретения по договоренности с заводским начальством дефицитных стройматериалов или в результате прямых хищений этих материалов, изготовления деталей, необходимых в домашнем хозяйстве, на заводах было возможно «эффективное» функционирование домохозяйств.

Доходная часть экономики домохозяйств большинства российских семей складывалась из официальной заработной платы, пенсий, пособий,

иных государственных страховых выплат, стоимости услуг, предоставляющихся из общественных фондов потребления (расходы на здравоохранение, образование, санаторно-курортное обслуживание и т.д.), трудно фиксируемых органами статистики «прочих» доходов (выплат разного рода на субподрядных работах), а также подводной части айсберга – совокупных доходов семей, полученных в денежной или иной форме от работ на основе самообслуживания, взаимопомощи, «блата». Сами эти работы стали плодом длительной эволюции несовершенной экономической модели развития страны, в которой бытовой сфере, жилищному строительству, индивидуальному транспорту доставалось по известному «остаточному принципу». Таким образом, налицо реальное расхождение между официальными доходами и совокупным доходом семьи. Это расхождение явилось объективным следствием несовершенства социально-экономической модели развития СССР. Низкая заработная плата, вкуче с официальными доходами семьи, стимулировала развитие семейного самообслуживания, консервировала традиционный (сельский) уклад жизни, что в свою очередь сдерживало развитие полноценной экономики и сферы услуг. Указанная тенденция в несколько видоизмененном виде существует до настоящего времени.

На строительство неприспособленных для круглогодичного жилья загородных строений, части совокупного жилья горожанина (российской версии «второго дома»), посредством неформальной экономики, уходит значительный объем государственных, а теперь уже и частных строительных материалов. Практически все этапы строительства требуют использования элементов неформальной экономики. Отсутствие недорогих стройматериалов в свободной продаже, невозможность официального заказа транспорта, отсутствие специализированных строительных организаций, занимающихся строительством для семей со средним достатком, отдали эту сферу целиком неформальной экономике.

На обслуживании частного, неблагоустроенного городского жилья, также специализируется значительная часть агентов городской неформальной экономики. Заготовка дров, вскапывание земельного участка, различные ремонтные работы осуществляются вне рамок регулирования государством и вне участия официальных организаций.

Одним из важнейших изменений постперестроечной неформальной экономики стало изменение характера и увеличение стоимости платы за услуги. Уменьшение возможностей использования государственных транспортных средств, топлива и материалов в личных целях не только сократило объем предлагаемых в этом секторе экономики, услуг, но и привело к существенному увеличению их стоимости. Таким образом, можно предположить наличие гипотетической «структурной перестройки» неформальной экономики, сопровождавшейся инфляционными процессами и сложностями формальной экономики.

2.2. Рынок земли и недвижимости в городе

2.2.1. Что относится к основным факторам, определяющим характер использования городских земель?

Характер использования земель в городах в условиях рыночной экономики (при свободной продаже и конкуренции за земельные участки) определяется соотношением цены земельного участка, его транспортной доступности и особенностями окружения.

Главнейшим фактором, определяющим цену на землю при всех типах землепользования, является **рента положения**, которая отражает снижение транспортных расходов из-за выгоды размещения участка.

Значение других факторов для каждого из пользователей городской территорией различно. Например, расчлененность рельефа хороша для ландшафтной архитектуры и неудобна для промышленного строительства. Важнейшими факторами для размещения жилых районов считается близость к месту работы, торговым точкам и удаленность от загрязняющих атмосферу производств. Для промышленных предприятий важна близость к смежникам и удобные транспортные связи с ними, для розничной торговли – близость потенциальных покупателей.

Всего 50 лет назад важнейшим фактором размещения контор и офисов фирм была близость к смежникам. С появлением новых средств связи, видео и мобильных телефонов, телексов, факсов, компьютерных сетей значение этого фактора заметно снизилось.

Так или иначе, любой вид использования земельных участков возникает в результате компромисса между удобством расположения (близость к центру и транспортная доступность) и размерами суммы, которую надо заплатить (за аренду или за покупку), чтобы получить это удобство. Постепенно земельные участки переходят к тем пользователям, которые хотят и могут платить за них больше всех.

Постепенно использование земельных участков в городах оптимизируется – их занимают самые целесообразные виды деятельности. Если все отрасли городской экономики размещены оптимально, на земельных участках ведутся самые прибыльные для данного места виды хозяйственной деятельности, то суммарные доходы городского бюджета (или собственников земельных участков) стремятся к максимуму.

Это происходит при соблюдении очевидных правил рыночной экономики:

- 1) каждый вид экономической деятельности извлекает прибыль из каждого участка городской территории;
- 2) в условиях конкурентной борьбы за участки земли каждый участок используется с максимальной отдачей, т. е. его обладатель извлекает из него наибольшую прибыль и платит максимальную ренту;

3) чем большую прибыль можно извлечь из земельного участка, тем большую плату за землю согласны выплачивать предприниматели.

Территориальная структура города – взаимное размещение его функциональных зон. Она в значительной мере определяется транспортной доступностью различных земельных участков. В общем виде картина цен на земельные участки отражает их транспортную доступность.

В центре каждого города, как правило, расположен центральный деловой район, доступный для всех окраин. За земельные участки в этом районе разгорается наибольшая конкурентная борьба, цены здесь максимальны и снижаются по мере приближения к окраинам. Цены на участки вдоль главных радиальных магистралей, как правило, выше, чем при удалении от них. На пересечении транспортных артерий возникают локальные пики цен, которые выше среднего их уровня на том же расстоянии от центра города.

Цены на земельные участки в городе распределяются следующим образом:

- а) максимальная цена – в центральном деловом районе;
- б) «гряда» высоких цен идет от центрального делового района вдоль главных транспортных магистралей;
- в) локальные пики цен образуются на пересечении транспортных магистралей.

В городах экономически развитых стран до конца 1940-х гг. главным средством передвижения был общественный транспорт, соединяющий центральный деловой район с окраинами. Тогда цены на земельные участки зависели в первую очередь от расстояния до центрального делового района. С 1950-х гг. личные автомобили и скоростные автомагистрали ликвидировали эту зависимость. К этому периоду относится децентрализация промышленности, оптовой и розничной торговли и их вынос из центрального делового района.

В 1960-е гг. началось переселение обеспеченных людей из центра крупных городов в тихие, экологически чистые пригороды – субурбанизация. Часть функций управления городами была вынесена в пригородные управленческие и промышленные парки, где земельная рента существенно ниже и существует необходимая инфраструктура.

В настоящее время, по мере роста занятости в сфере управления, обработки и распространения информации, в принятии решений о размещении предприятий большее значение приобретает фактор качества окружающей среды, чем фактор доступности.

За счет выкупа земли город может получать крупные разовые платежи, необходимые для финансирования приоритетных городских инвестиционных и иных программ, а недостаточно рационально используемая в настоящее время земля найдет более эффективных собственников. Кроме того, с развитием рынка земли более эффективно начинает использоваться

территория города, собственники предприятий получают стимул к переносу производства из центра.

В настоящее время в городах, функционирующих в условиях рыночной экономики, цены на землю являются мощным стимулом для перераспределения земли и ее более эффективного использования (соотношение цен на землю в центральной и периферийной частях крупных городов достигает 50:1 и более). В то же время, благодаря высокой стоимости земли в центральной части города и большой разнице в стоимости земли в центре и на периферии, стоимость передислокации промышленного предприятия составит 10–20 % от стоимости занимаемого земельного участка. Причем если предприятие, занимавшее земельный участок, станет его собственником и, соответственно, субъектом земельного рынка, то передислокация станет выгодной и ему.

2.2.2. Каковы особенности объектов недвижимости и участников рынка недвижимости в городе?

Сфера недвижимости является одной из существенных составляющих любой экономической структуре. Фактически без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, поскольку рынок труда и рынок капитала сами по себе вряд ли могут существовать, ведь даже такие учреждения, занятые в сфере кредитных и финансовых услуг, как банки, биржи, инвестиционные компании, должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности. Еще более значимой сфера недвижимости оказывается для сферы производства. Ни одно промышленное предприятие не может существовать без такого «материального дополнения», как здания и сооружения.

География жилья различного качества и, соответственно, неодинаковой стоимости в условиях рыночной экономики является результатом решений о месте проживания семей с разным уровнем дохода. Как правило, новые жилые дома строятся на окраине города. Таким образом, жилая застройка как бы располагается по кольцам, каждое из которых отражает преобладавшие во время его возведения вкусы, архитектурный стиль и типичный состав семьи. Плотность жилой застройки является преимущественно функцией цен на участки – чем дешевле земля – тем больше участок и ниже плотность городской застройки, и наоборот. Семьи с низким доходом концентрируются в кольцах более старой и дешевой застройки с ростом благосостояния они стремятся приобрести более комфортное и удобное жилье.

Например в США, около 20 семей ежегодно меняют место жительства, таким образом, формируется так называемая цепочка жилых вакансий, как правило, в пределах одного и того же сектора города, который, расширяясь, сохраняет свой расовый, этнический и социальный состав.

Для крупных городов развивающихся стран характерно существование трущобных районов, где селятся прибывающие в город экономические мигранты из сельской местности в поисках лучшей жизни. Жилье строится на самовольно захваченных землях из ящиков и другого подсобного материала здесь отсутствуют практически все городские удобства – канализация, электричество, водопровод. Жители трущобных районов, как правило, не имеют постоянной работы, здесь особенно высок уровень преступности и заболеваемости.

Состояние системы финансирования недвижимости, так же как и уровень развития рынка недвижимости в целом, является одним из важнейших факторов экономического благополучия города или региона. Это объясняется рядом причин. Во-первых, развитый рынок недвижимости является сильнейшим стимулом для развития многих отраслей городской экономики – строительства, производства строительных материалов, оборудования и техники, транспорта, дорожного строительства. При этом создаются дополнительные рабочие места, что важно для поддержания высокой занятости населения.

Во-вторых, за развитием рынка недвижимости неуклонно следует повышение уровня жизни, улучшение инвестиционной и эстетической привлекательности города. Появление новых предприятий, рост их доходов расширяют базу для налогообложения, а дополнительные налоговые поступления позволяют администрации лучше выполнять задачи, требующие финансирования из городского бюджета, а также привлекать дополнительные внебюджетные финансовые источники.

Недвижимость и организация ее оборота (рынок недвижимости) – чрезвычайно важные компоненты городской экономики. Город не обладает более значительными активами, чем недвижимость. Этот недвижимый актив не может быть «вывезен» из города – он связан неразрывно с городом. Однако ценность этого актива не постоянна и может «мигрировать» из города в город, подобно реальным капиталам. Для города чрезвычайно важно контролировать эти цены, находя определенный оптимум между их падением, способным спровоцировать упадок городской экономики и их подъемом до того уровня, когда дороговизна мешает развитию.

В силу своей инертности недвижимость выступает своего рода стабилизатором экономических изменений в городе. При резких изменениях экономической ситуации (резкий рост доходов в городе или разорение большинства экономических агентов) недвижимость реагирует на них с некоторым запозданием и позволяет городу более спокойно пережить любые экономические потрясения.

Недвижимость и ее оборот – самый ценный и надежный экономический актив города и от того, как городская администрация управляет им и регулирует его использование, зависят благосостояние и спокойствие горожан.

Первичный рынок в развитой рыночной экономике формируется путем создания объектов недвижимости в результате строительной (девелоперской) деятельности. Специфика формирования первичного рынка земли и иной недвижимости в России заключается в том, что в основе его лежит приватизация находящихся в государственной собственности земельных участков и зданий и развитие индивидуального жилищного строительства.

Вторичный рынок работает за счет предложения частной собственности, а именно за счет того, что выставляется на продажу непосредственными собственниками недвижимости.

Сегменты рынка недвижимости – это жилье, земля, нежилые здания, сооружения, помещения (рис. 17).

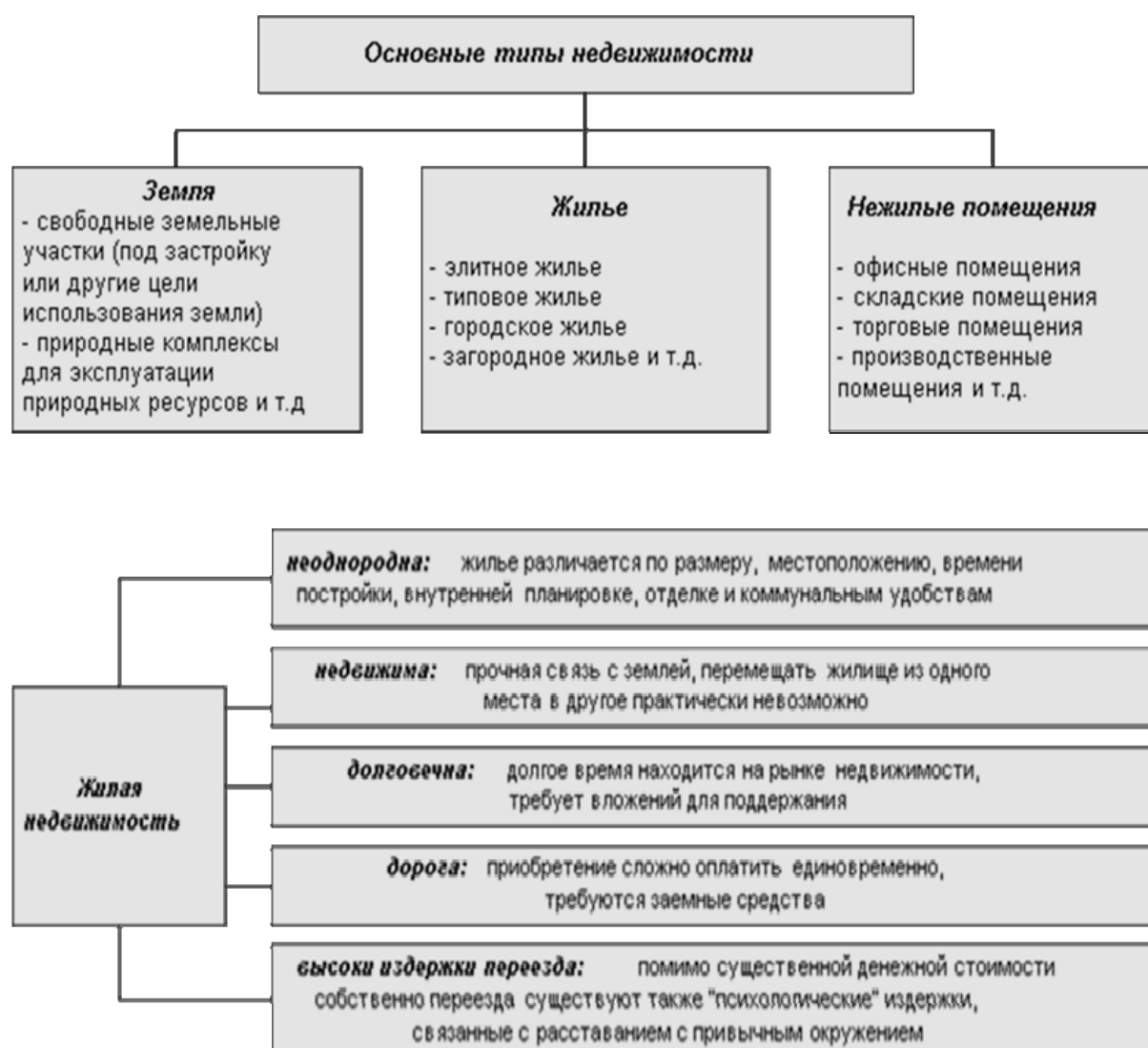


Рис. 17. Сегменты рынка городской недвижимости

Для того чтобы следить за динамикой развития рынка, необходима система индикаторов. С ее помощью можно анализировать, что происхо-

дит в этой сфере с доходами бюджета, в частности с их структурой, а именно с налогами на землю, на объекты недвижимости, с арендными поступлениями, с продажей государственной и муниципальной собственности. Индикаторы позволяют определить, какой объем инвестиций идет в недвижимость, какова динамика ее рыночной стоимости.

Однако проблема состоит в том, что недвижимость разбита на множество сегментов, и каждый сегмент имеет собственные регуляторы, по-разному реагирует на макроэкономическую ситуацию. Кроме того, рынок недвижимости функционирует как сложная система с огромным количеством элементов и факторов, определяющих ее развитие или наоборот, стагнацию. И, самое главное, здесь пересекаются зачастую противоречивые интересы разных групп – людей и организаций. Сложность и раздробленность сферы недвижимости и многофокусность управления ею мешают осознавать эту сферу как единое целое, отслеживать и регулировать ее целостность.

Основными участниками (по большей части непрофессиональными) рынка недвижимости являются потребители услуг, предоставляемых рынком.

Профессиональные участники рынка специализируются по секторам рынка, по видам предоставляемых услуг и по типам функционального использования объектов недвижимости (рис. 18). Среди них:

- участники сектора развития недвижимости: проектно-строительные организации, девелоперы, инвесторы, управляющие проектами;
- участники сектора оборота недвижимости: риэлторы, кадастровые инженеры, оценщики недвижимости;
- участники сектора управления недвижимостью: организации, управляющие жилищной недвижимостью и жилищно-коммунальным хозяйством, а также организации, специализирующиеся на управлении коммерческой и производственной недвижимостью.

В качестве самостоятельных участников рынка недвижимости выделяются кредитно-финансовые учреждения.

Особыми участниками рынка недвижимости являются государство, органы местного самоуправления. Особость их состоит в том, что они присутствуют на рынке недвижимости и в качестве участников этого рынка, и в качестве его регуляторов, и в качестве потребителей услуг.

При этом принципиальное условие эффективного присутствия государства и органов местного самоуправления на рынке недвижимости состоит в том, что функции, выполняемые государством, органами местного самоуправления и частными агентами, должны быть институционально разведены.



Рис. 18. Профессиональные участники рынка недвижимости

2.2.3. Как функционирует инфраструктура рынка недвижимости?

Имеется множество определений понятия «рынок недвижимости». Но самое главное, что определяет рынок недвижимости, – это оборот недвижимости, то есть возможность перехода объектов недвижимости от одних частных лиц к другим. Механизм оборота – перехода недвижимости – предопределяет возможность самоорганизации и эффективность рыночной экономики. Действие этого механизма и его последствия проявляются в следующем:

- выявляется рыночная (реальная на соответствующий момент времени) стоимость недвижимости и появляется возможность ее адекватного налогообложения;
- недвижимость может использоваться наиболее эффективным и прибыльным образом;
- возникает конкуренция среди существующих и потенциальных правообладателей за наиболее эффективное использование недвижимости;
- спрос стимулирует предложение в части создания необходимого количества и видов новых объектов недвижимости и наоборот: предложение может побуждать появление спроса, иными словами, есть возможность для формирования саморегулируемой и сбалансированной системы.

Рынок недвижимости необходимо регулировать. Средство для такого регулирования – инфраструктура рынка недвижимости.

Инфраструктуру рынка недвижимости (ИРН) можно определить как посредническую деятельность по созданию условий для развития рынка недвижимости, а также сами созданные этой деятельностью условия. ИРН – это совокупность организационно-правовых форм, различных институтов, организаций, обслуживающих рынок и обеспечивающих его функционирование. Чем более развита инфраструктура и чем больше на рынке разнообразных институтов, а также чем приемлемее условия сделок на рынке, тем более он развит.

ИРН обеспечивает взаимодействие между публичной властью, частными и юридическими лицами – участниками процессов, происходящих на рынке недвижимости. Между публичной властью и остальными участниками рынка недвижимости взаимодействие осуществляется в форме нормативно-правового обеспечения, например, издания законов и нормативных документов и контроля за их соблюдением. Другими словами, со стороны публичной власти это взаимодействие обеспечивается совокупностью механизмов и способов регулирующего воздействия на функционирование рынка недвижимости. Взаимодействие между частными лицами по поводу владения, использования и распоряжения недвижимым имуществом может быть представлено всем многообразием сделок и действий, однако они должны учитывать установленные публичной властью правовые рамки.

В силу ориентации на обеспечение взаимодействия между различными субъектами инфраструктурное обеспечение рынка недвижимости является посреднической деятельностью. Эту деятельность осуществляют две группы агентов:

- 1) представители публичной власти – государственные и муниципальные органы, организации;
- 2) профессиональные организации, объединенные или не объединенные в соответствующие ассоциации, которые наделены правом осуществлять соответствующую деятельность.

Благодаря наличию инфраструктуры деловые взаимоотношения субъектов рынка недвижимости ведутся на целенаправленной основе, обеспечивающей легитимность и защиту прав участников рыночных операций с объектами недвижимости и правами на них.

Инфраструктурное обеспечение рынка недвижимости – это регулирование его развития с использованием как косвенных, не прямых методов, так и прямых, директивных способов управления. На рынке недвижимости действует множество частных субъектов, экономические мотивации и деятельность которых не могут и не должны зависеть напрямую от директивных указаний публичной власти. Экономически эффективной деятельность частных хозяйствующих субъектов может быть только при наличии свобо-

ды выбора. Однако в условиях цивилизованного рынка недвижимости эта свобода не является абсолютной и безграничной. Она ограничена определенными рамками. Установление этих «рамочек экономической свободы» составляет суть косвенного, непрямого регулирования рынка недвижимости в форме его инфраструктурного обеспечения.

Можно выделить следующие основные компоненты ИРН:

- правовое обеспечение рынка недвижимости в форме соответствующих законов и иных нормативных правовых актов различного уровня (общенационального, регионального, местного);
- учет недвижимости и регистрация прав на нее;
- градорегулирование – установление правового режима использования недвижимости, формирование земельных участков, создание новых объектов недвижимости путем строительства, реконструкции;
- оценка и налогообложение недвижимости;
- установление стандартов деятельности на рынке недвижимости и стандартов объектов недвижимости, контроль за соблюдением стандартов;
- информационное обеспечение, подготовка и реализация предложений по совершенствованию функционирования рынка недвижимости;
- обучение профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

К компонентам инфраструктуры рынка земель следует отнести: систему государственного и муниципального формирования и регулирования рынка; сельские и городские общества по регулированию оборота земель; земельно-кадастровую систему, в том числе информационную систему; кредитные организации и учреждения, земельные и коммерческие банки, земельно-консалтинговые предприятия.

Кроме того, компоненты ИРН подразделяются на институты общего и специального назначений, в зависимости от сегмента рынка недвижимости (рис. 19).

Деятельность институтов общего назначения обычно сводится к выполнению той или иной функции на всех рынках, субъектами таких институтов выступают аналитики, маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, информационно-аналитические издания.

Институты специального назначения функционируют только в сфере рынка недвижимости и служат для обеспечения его бесперебойного функционирования.

Одной из важных задач для развития рынка недвижимости является формирование эффективной системы информационного обеспечения, которая является одним из компонентов ИРН.



Рис. 19. Компоненты инфраструктуры рынка недвижимости

В рамках информационного обеспечения рынка недвижимости сегодня успешно проводятся следующие мероприятия: создание баз данных государственной системы регистрации прав на землю и другое недвижимое имущество и сделок с ними, а также государственного кадастра недвижимости, объединяющего данные о земле и ОКС; внедрение и обязательное использование всеми участниками рынка недвижимости и государствен-

ными органами единых общероссийских стандартов и параметров программно-технических комплексов, форматов обмена данными, классификаторов, технологических процедур; расширение доступа российских граждан и юридических лиц к информации об объектах недвижимости и о правах на них; создание информационной базы о земельных участках и другой недвижимости с использованием современных технологий, а также организация защиты информации и баз данных.

Таким образом, для формирования эффективной информационной подсистемы ИРН следует провести следующие мероприятия:

- ускорение выполнения мероприятий по информационному обеспечению рынка недвижимости, проводимых государством;
- введение в практику расчета индекса открытости (прозрачности) рынка недвижимости;
- совершенствование инфраструктуры пространственных данных (создание и развитие опорных межевых сетей, создание цифровой картографической основы, снятие избыточных ограничений в сфере геодезической и картографической деятельности);
- установление системы государственного мониторинга земель;
- активизация работы компаний, страхующих от рисков и защищающих интересы субъектов рынка.

Кроме того, крайне важно:

- повысить эффективность управления в сфере земельно-имущественных отношений, использования и охраны почв путем перераспределения и упорядочения функций между федеральными, региональными органами исполнительной власти, а также органами местного самоуправления с увеличением доли последних;
- ускорить создание единой системы управления землеустройством, кадастром и мониторингом на землях сельскохозяйственного назначения в структуре Минсельхоза России;
- провести работы по обследованию, инвентаризации, учету, оценке, регистрации прав на объекты недвижимости
- провести классификацию сельскохозяйственных угодий по пригодности для использования в сельском хозяйстве, стандартизации и паспортизации земельных участков сельскохозяйственного назначения, формирование соответствующих реестров государственных сельхозугодий.

Важность инфраструктуры для эффективного развития и функционирования рынка недвижимости доказана практикой. В случае ее рациональной организации рынок получает дополнительные импульсы для развития. Во-первых, происходит снижение транзакционных издержек при сделках с недвижимостью, что увеличивает скорость оборота объектов недвижимости и капитала и приводит к росту эффективности экономики в целом. Во-вторых, создаются понятные правила игры для всех участников рынка, которые получают правовые гарантии и могут рассчитывать на снижение рисков в своей деятельности. В-третьих, снимаются избыточные админи-

стративные барьеры, блокируется процесс «самопроизвольного» разрастания бюрократического аппарата. В-четвертых, обеспечивается свободный доступ на рынок недвижимости всем его участникам, включая тех, кто только начинает деятельность на этом рынке, предотвращается монополизм и создаются условия для конкуренции, что в целом способствует росту экономического благосостояния общества.

И, наоборот, при отсутствии некоторых компонентов инфраструктуры или при их нерациональной организации снижаются темпы экономического развития, замедляется приток инвестиций в сферу земли и недвижимости.

2.3. Экономика города Пензы

2.3.1. Какие предприятия составляют базовый сектор экономики города?

Первичный сектор экономики в городе Пензе малозначителен (добыча полезных ископаемых осуществляется ООО «Стройтек», ОАО «Карьероуправление», ООО «Производственная компания Квант») и поэтому базовый сектор городской экономики, по большому счету, составляют предприятия вторичного и третичного секторов.

Базовый сектор экономики города представляют такие промышленные предприятия вторичного сектора, как:

- Машиностроение и металлообработка.
- Отраслевые институты.
- Химико-фармацевтическая промышленность.
- Целлюлозно-бумажная промышленность.
- Деревообрабатывающая промышленность.
- Кондитерская и безалкогольная промышленность.
- Легкая промышленность.
- Прочая промышленность.
- Приборостроение.

Структура промышленности города более подробно представлена в табл. 18.

Т а б л и ц а 18

Предприятия промышленности в городе Пензе

Название предприятия	Вид деятельности, производимая продукция
Машиностроение и металлообработка	
1	2
ОАО «Пензтяжпромарматура» (ОАО «ПТПА»)	Выпускает промышленную трубопроводную арматуру, применяемую в тепловой и атомной энергетике, химической, нефтяной, газовой и других отраслях промышленности
ОАО «Пензхиммаш»	Изготавливает оборудование для химической, нефтяной, газовой, нефтеперерабатывающей и других отраслей
ОАО «Пензадизельмаш»	Производство дизелей и турбокомпрессоров, а также комплектующих узлов для дизелестроительных заводов

Продолжение табл. 18

1	2
ОАО «Пензмаш»	Производит оборудование для предприятий общепита, агропромышленного комплекса, железных дорог, ТНП
ООО «МашСталь»	Литейное производство, переработка черного и цветного металлолома, производство отливок для трубопроводной арматуры, отливок из чугуна, стали и цветных металлов для различных отраслей промышленности
ОАО «Специальное конструкторское бюро турбоагрегатов» (ОАО «СКБТ»)	Разработка и производство турбокомпрессоров
ОАО «Научно-исследовательский и проектно-технологический институт химического машиностроения» (ОАО «НИИПТхиммаш»)	Разработка и изготовление оборудования для химического производства, переработки и транспортировки нефти и газа, аппаратов для предприятий химической, газовой, нефтехимической, энергетической и др. отраслей промышленности
ОАО «Пензенский арматурный завод»	Запорная трубопроводная арматура применяется в химической, нефтяной и газовой промышленности, широко используется в жилищном хозяйстве и коммунальных сетях, тепло-, водо- и газоснабжения, в производстве холодильного, компрессорного, медицинского оборудования, атомной энергетики, автомобильной промышленности
ЗАО «Пензенское конструкторско-технологическое бюро арматуростроения» (ЗАО «ПКТБА»)	Занимается проектированием участков и цехов по ремонту трубопроводной арматуры, производством оборудования для ремонта и испытаний трубопроводной арматуры
ОАО «Пензкомпрессормаш»	Разработка и производство компрессорного, насосного оборудования и запасных частей к нему
ОАО «Завод Элетех»	производство светотехнической продукции промышленного, уличного и бытового назначения
ЗАО «Автополимер»	Литье комплектующих изделий и запчастей к автомобилям из полимерных материалов
ООО «Пензенский завод «Автозапчасть» (ООО «ПенЗА»)	Производство деталей и узлов к автомобилям отечественного производства. Основные виды выпускаемой продукции: рулевые тяги, поршни
ООО «Пензенский завод коммунального машиностроения» (ООО «Завод Коммаш»)	Изготавливает металлоконструкции сварные, оборудование для прачечных, ограды, емкости для воды, наборы кухонные из нержавеющей стали, центрифуги, фильтры-сепараторы для очистки сточных вод от нефти, запчасти к коммунальному оборудованию
ООО «ПО «Завод «Пензтекстильмаш»	Компактно-модульные мельничные вальцевые комплексы, агрегаты очистки зерна к помолу, пресс-экструдер, тестомесильные машины, маслодавильные установки, макаронные агрегаты, тестоокруглительные машины, оборудование для производства кабельных изделий, ТНП

Продолжение табл. 18

1	2
ООО «Пензенский подшипниковый завод»	Выпускает подшипники качения
ОАО НПП «Химмаш-Старт»	Изготавливает оборудование для химической, нефтяной, газовой, нефтеперерабатывающей и других отраслей. Одним из направлений является производство оборудования для уничтожения химического оружия
ЗАО «ПЗВТ»	Токарные и фрезерные работы
ООО «ПО «Автомедтехника»	Производство установок дезинфекции и дезинсекции, паровых котлов, стерилизаторов
Отраслевые институты	
ОАО «НПП «Рубин»	Телекоммуникационные средства и системы обмена данными по открытым и защищенным телеграфным и импульсным каналам связи, комплексы средств автоматизации, периферийное оборудование и др.
ОАО «НИИ физических измерений» (ОАО «НИИ ФИ»)	Разработка и производство датчиков физических величин и датчиков-преобразующей аппаратуры для ракетно-космической отрасли, нефтегазовой промышленности, АЭС, металлургической отрасли, автомобилестроения железнодорожного транспорта, коммунально-бытового хозяйства и строительной индустрии
ФГУП «НИИ электронно-механических приборов» (НИИ ЭМП)	Разработка и производство резисторов, наборов резисторов, гибридных интегральных микросхем ЦАП и АЦП, вакуумных высокочастотных конденсаторов, выключателей и переключателей, разработка и производство КИА для ТЭК, элементов автомобильной электроники, электронагревательных элементов
ФГУП «Пензенский научно-исследовательский электротехнический институт» (ФГУП «ПНИЭИ»)	Разработка и производство технических средств защиты информации и средств специальной связи
ОАО «Пензенское конструкторское бюро моделирования» (ПКБМ)	Разработка и производство, модернизация, эксплуатация и ремонт авиационных тренажеров
ОАО «Контрольприбор»	Разработка и производство систем контроля и диагностики узлов и блоков радиоэлектронной аппаратуры и средств вычислительной техники, контрольно-измерительного оборудования, информационно-измерительных систем
Химико-фармацевтическая промышленность	
ОАО «Биосинтез»	Производство фармацевтических субстанций и готовых лекарственных средств
Целлюлозно-бумажная промышленность	
ОАО «Маяк»	Производство картона, бумаги
ООО «Маяк Канц»	Производство бумажно-беловой продукции
ООО «Маякпринт»	Производство обоев

Продолжение табл. 18

1	2
ООО «Маяк-Техноцелл»	Производство бумаги-основы
ЗАО «Декор-Трейд»	Производство гофрокартона и изделий из него
ООО «Фабрика упаковки»	Производство изделий из бумаги и картона
Деревообрабатывающая промышленность	
ЗАО «Деревянная архитектура»	Производство дверей
ЗАО «Фотон»	Производство мебели
Кондитерская и безалкогольная промышленность	
ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика»	Вырабатывает широкий ассортимент кондитерских изделий более 130 наименований: конфеты, ирис, драже, карамель, зефир, восточные сладости, вафли, пряники, печенье, торты
Филиал ЗАО МПБК «Очаково» в г. Пенза	слабоалкогольное и безалкогольное производство
ЗАО «Исток»	Производство минеральных вод, безалкогольных напитков и кваса
ООО «Пивоваренный завод «Самко»	Выпуск безалкогольных и слабоалкогольных напитков: квас, лимонад, минеральная и питьевая вода, пиво
ЗАО «Компания «Старый Пивовар»	Производство и продажа слабоалкогольных, безалкогольных напитков, минеральной и питьевой воды
Легкая промышленность	
ЗАО ПТФ «Пекоф»	Производство кожгалантерейных изделий из разнообразных искусственных и натуральных кож
ЗАО «Пензенская трикотажная фабрика»	Изготовление широкого ассортимента трикотажных изделий
ЗАО «Пензенская швейная фабрика им. Кл. Цеткин»	Швейное производство
Прочая промышленность	
ООО «МФР»	Производство мебели
ООО «Мир стекла»	Производство стекла и изделий из стекла
ООО «Фирма Биокор»	Производство биологически активных добавок
Приборостроение	
ОАО «Радиозавод»	Спецтехника, сеялки, подвижные стоматологические кабинеты, мобильные пункты забора крови, цифровые приставки к аналоговым телевизорам, светильники для теплиц, сигнализаторы напряжения
ФГУП «ППО ЭВТ»	Спецтехника, плиты газовые и электрические бытовые, водонагреватели электрические
ОАО «Электромеханика»	Комплексы средств сбора и регистрации контролируемых параметров движения локомотивов, комплексы технических средств для атомных электростанций, программируемые промышленные контроллеры
ОАО «ЗиФ-Плюс»	Велосипеды разных модификаций, инвалидные коляски
ОАО «Пензенский завод точных приборов» (ОАО «ПЗТП»)	Производство электронных блоков для ОАО «РЖД»

1	2
ФГУП «ППО «Электроприбор»	Производство технических средств защиты информации и средств специальной связи, автоматических телефонных станций специального назначения, коммутаторов модемов, мультиплексоров, автоматизированных комплексов для АЗС, универсальных программируемых контроллеров
ЗАО «Элеком»	Производство резисторов
ЗАО «НПП «МедИнж»	Производство искусственных клапанов сердца
ЗАО «НИИФИ и ВТ»	Производство подсистем дисковой памяти, источников бесперебойного питания

Так, одним из значимых секторов экономики города Пензы является производство машин, транспортных средств и оборудования и составляет более четверти всех объемов отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг – 125,9 %. Также, наиболее высокими темпами роста развивается обрабатывающие производства – 120,5 %, в частности кондитерская промышленность. Однако, значительную долю бизнес-портфеля Пензы составляют предприятия, производящие продукцию для одного или нескольких потребителей из государственного сектора (РЖД, Росатом, Минобороны и т.п.), так что они зависят, прежде всего, от госзаказа или от корпоративного заказа, в результате чего ежегодные объемы продаж продукции, производимой этими предприятиями, нестабильны, вследствие колеблется и состояние экономики города в целом. К таким производствам относятся «Информационные технологии», «Контрольно-измерительные приборы», «Производственное оборудование», «Коммуникационное оборудование», «Электротехнический».

Количественные показатели объектов экономической деятельности в городе и динамика их доходности показаны на рис. 20. Из рисунка видно, что в городе Пензе происходит количественный рост хозяйствующих субъектов, при этом, в основном, за счет частного сектора, а количество государственных предприятий стабильно сокращается. Так, более 90 % зарегистрированных предприятий относится к негосударственной форме собственности. Государственному сектору экономики, включая муниципальную собственность, принадлежит 4 % от общего числа предприятий по Пензе.

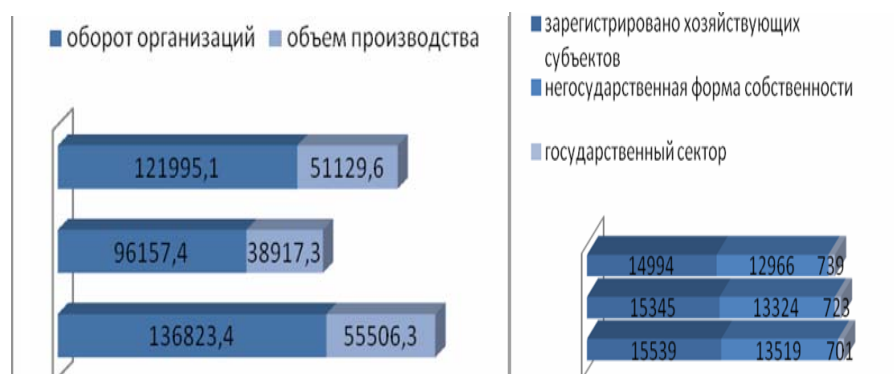


Рис. 20. Данные о базовом секторе экономики города

В краткосрочной перспективе основной «точкой роста» для Пензы будет являться «Пищевой» кластер (и связанный с ним кластер «Сельское хозяйство», «Мебельный», «Деревообработка»), в связи с его ориентированием на производство товаров народного потребления, достижении наибольших успехов в привлечении инвестиций и в экспорте своей продукции на внешние конкурентные рынки.

2.3.2. Какая ситуация сложилась в обслуживающем секторе экономики и на рынке труда в городе?

О значении малого и среднего предпринимательства для экономики города можно судить по его доле на рынке труда по области в целом. Так, малые предприятия (с численностью работающих от 16 до 100 чел.) функционируют практически во всех отраслях экономики региона. Сосредоточиваются малые предприятия преимущественно в оптовой и розничной торговле (35,6 %); в строительстве задействовано 24,3 %; 12,4 % в обрабатывающих производствах; 14,1 % – в сфере осуществления операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг; 0,34 % – в организациях сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства и 13,3 % – это малые предприятия, занятые прочими видами экономической деятельности (транспортом и связью, гостиницами и ресторанами, предоставлением прочих коммунальных, социальных и персональных услуг и др.).

На территории города действует более 5 тыс. объектов потребительского рынка, в том числе:

- предприятий стационарной розничной торговли – 1882;
- предприятий мелкорозничной торговли – 564;
- предприятий сезонной торговли – 327;
- предприятий общественного питания – 702;
- рынков – 8;
- предприятий бытового обслуживания – 1322;
- наличие сети оптовой торговли – 963.

Так, например, количество магазинов ежегодно увеличивается: 2012 г. – 2014; 2013 г. – 2049 единиц.

Среднесписочная численность работников организаций в 2014 г. составила 146191 чел. Фонд заработной платы всех работников организаций составил 10686030,8 тыс. руб. Среднемесячная заработная плата работников организаций – 25755,6 руб.

На рис. 21 показано количество работников и средний уровень заработной платы в разрезе сфер деятельности.

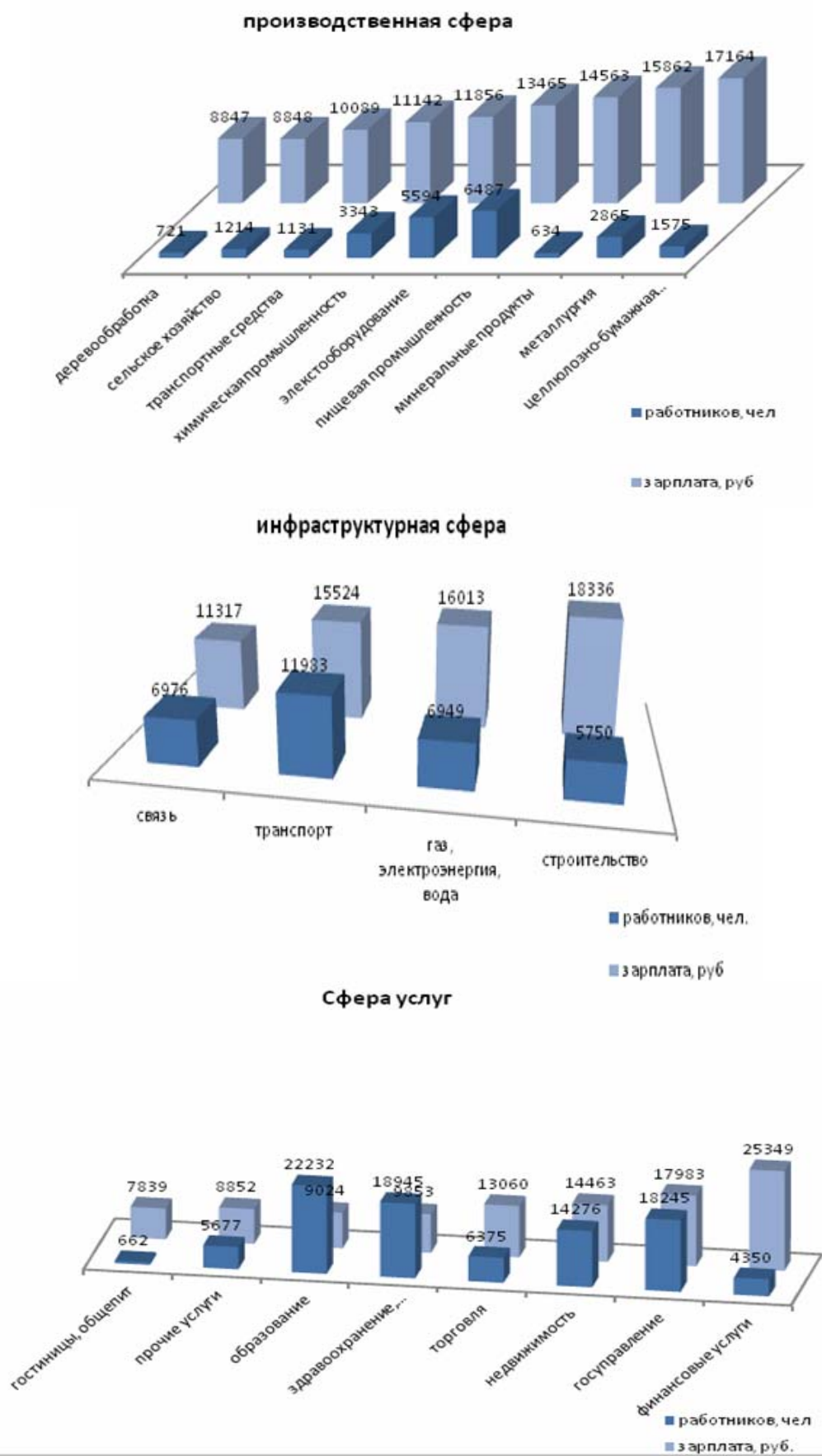


Рис. 21. Распределение предприятий по сферам, количеству работников и заработной плате

Занятость в пензенской экономике сфокусирована преимущественно в инфраструктуре и сфере услуг. Производственный сектор играет незначительную роль в экономике и приносит скромные доходы занятым в данной области человеческим ресурсам. В структуре занятости населения в городе преобладает сфера услуг и инфраструктурные сектора, как в разрезе численности занятого населения, так и в разрезе уровня заработной платы. Более того, за последние годы дисбаланс в сторону «непроизводительных секторов» увеличился: там быстрее росла заработная плата, создавались рабочие места.

2.3.3. Как функционирует транспортный каркас города?

Сложившийся транспортный каркас Пензы сформирован основными планировочными осями:

- транспортным коридором – федеральная трасса М-5 «Урал» – Москва-Челябинск, пересекающая Пензенскую область с северо-запада на восток;
- федеральной автомобильной дорогой север-юг Саранск-Самара;
- федеральной дорогой Пенза – Тамбов;
- ответвлениями федеральных железнодорожных коридоров.

Кроме транспортных осей на территории Пензенской области выделяются две природные планировочные оси это – реки Сура и Хопер.

Помимо этих основных планировочных осей, общий каркас области поддерживают второстепенные оси, которыми являются не только существующие региональные автодороги, но и ряд новых направлений. Проектом предлагаются следующие второстепенные планировочные оси:

- Трасса автомобильной дороги «Каменский меридиан», обеспечивающая связь Республики Мордовия, Пензенской области и Саратовской области;
- «Юго-восточная хорда», обеспечивающая связь Ульяновской, Пензенской и Саратовской областей;
- «Ульяновский радиус»;
- «Пензенское полукольцо», укрепляющее Пензенскую агломерацию.

Железная дорога пришла в Пензу в 1874 году, это была линия Сызрано-Вяземской железной дороги. Ныне Пенза является крупным железнодорожным узлом. С юга к городу подходит линия Юго-Восточной железной дороги; на север, запад и восток отходят линии Куйбышевской железной дороги. В 1964 году в Пензу была проведена линия Пенза-Сызрань, электрифицированная на постоянном токе. В 1966 году со стороны станции Ртищево (тогда Приволжской железной дороги) пришла элек-

трификация на переменном токе; в 1971 году был полностью переведён на электротягу участок Пенза-Рузаевка-Красный узел. В 1986 году на этом же участке началась укладка второго пути. Наиболее грузонапряженным является направление восток-юг (так называемый Южный ход Транссиба), с сортировочным узлом из станций Кривозеровка – Пенза I.

В Пензе расположено Пензенское региональное представительство Куйбышевской железной дороги (бывшее Пензенское отделение КБШ НОД-1). Пассажирские поезда дальнего следования отправляются с вокзала станции Пенза I, пригородные поезда – со станций Пенза-1 и Пенза-3.

В черте города Пензы проходит федеральная автомобильная дорога М5«Урал» (Москва – Челябинск). Также от города отходит автодорога 1Р-209 Пенза – Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит автодорога Саратов – Нижний Новгород. Пензенский автовокзал – крупнейший в области. Через него осуществляется сообщение Пензы с районными центрами региона и соседними областными центрами.

На южной окраине города (район Терновка) имеется аэропорт.

Городской общественный транспорт представлен троллейбусами (движение открыто в 1948 году), автобусами и маршрутными такси. Пенза – один из немногих крупных городов России, не имеющих трамваев, хотя ранее (в 1935–1938 гг.) в городе был его прототип – внутригородская пассажирская неэлектрифицированная узкоколейная железная дорога (см. подробнее в ст. Пензенский трамвай). В 2006 году планировалось пустить рельсовые автобусы в качестве внутригородского поезда («наземного метро») от вокзала Пенза I до Арбеково (и затем в другие микрорайоны), но проект не был реализован.

В Пензе имеется детская железная дорога, открытая в 1985 году. Ранее планировалось продлить дорогу до посёлка Ахуны, после чего она могла бы стать одним из видов транспорта, но это не было реализовано (в 80х годах вырубать лес дальше запретило лесничество, в 90х годах, когда тема продления железнодорожного пути поднялась вновь, не было денег. Сейчас Детская железная дорога готовится к реконструкции и продлению еще на 3 станции.).

На рис. 22 показана схема городского транспортного каркаса.

Одной из острых проблем развития города являются частые заторы – «пробки» на дорогах, и пока что усилия городской администрации по устранению загруженности улиц остаются безрезультатными.

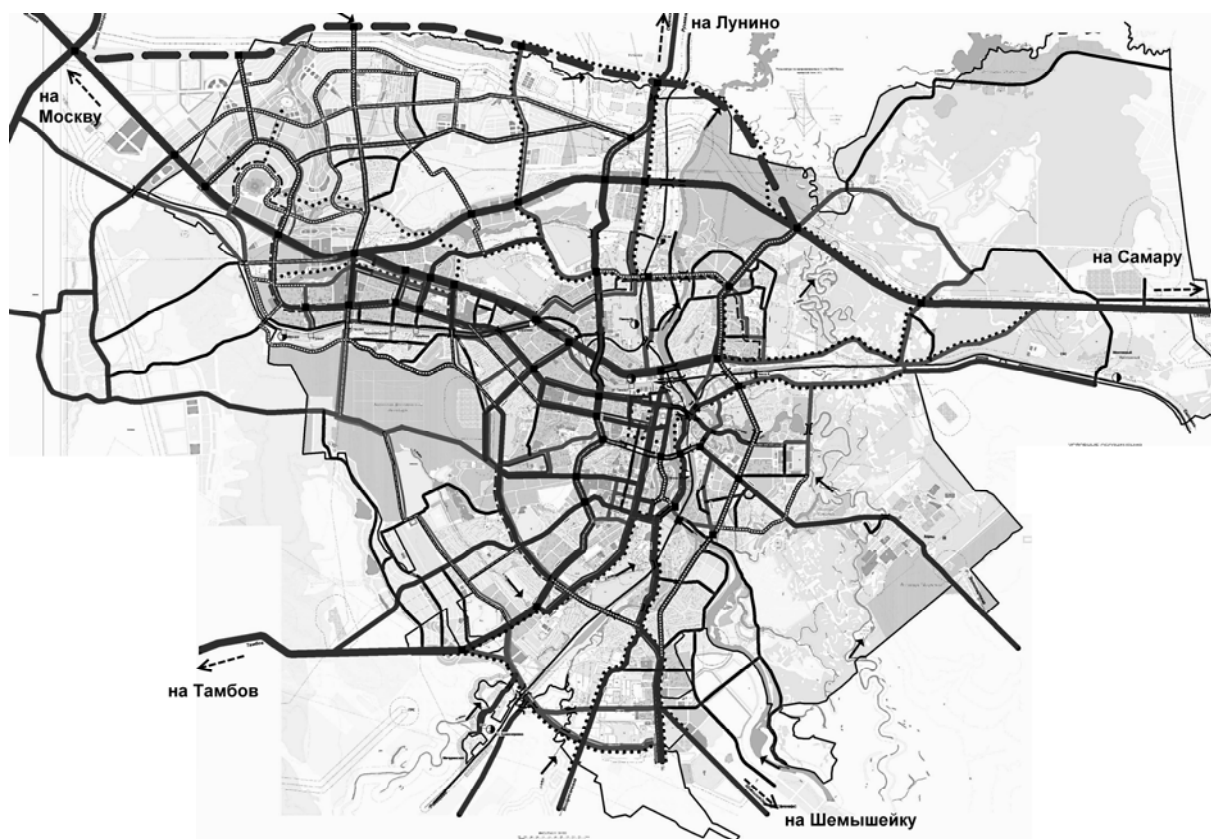


Рис. 22. Транспортный каркас г. Пензы

2.3.4. Насколько развит рынок городской недвижимости?

Пространственное развитие Пензы обуславливается и ограничивается рядом факторов:

- Наличием реки Суры, разделяющей город на две неравные части.
- Сложной топографией местности («горы»).
- Пригодностью земли для строительства (имеется в виду, например, наличие болотистой местности на левом берегу Суры, в Железнодорожном районе).
- Расположением железнодорожных путей и автодорожных магистралей.
- Расположением существующей застройки.
- Наличием парков и охраняемых природных территорий в черте города.

Продолжающий развиваться центр города совмещает в себе несколько ключевых функциональных «точек»:

- Транспортную (железнодорожный вокзал и пересечение автодорог).
- Административную (размещение администрации города и Правительства области, Губернатора области, представительных органов власти).

города и области, региональных и городских филиалов федеральных министерств и ведомств).

- Деловую (расположение головных офисов, региональных представительств, торговых центров).
- Развлекательную и рекреационную (центральная пешеходная улица Московская, набережная реки Суры, высокая концентрация развлекательных центров, кафе и ресторанов).

Активное жилищное строительство ведется в настоящее время в удаленных районах города, там, где это позволяют «граничные условия» и где есть инфраструктурные возможности. Наиболее активные направления застройки – в первую очередь северо-запад города, в направлении Москвы, Октябрьский район, микрорайон Арбеково. Там же планируется строить школы, торговые комплексы и прочую социальную и коммерческую инфраструктуру, и частично все это уже строится. Другое важное направление жилой застройки – это южная часть города, в направлении к Саратову, в районе Терновки.

Таким образом, пространственное развитие Пензы в настоящее время происходит по трем основным векторам:

1. Октябрьский район – Арбеково – автодорога на Москву.
2. Направление на аэропорт, Терновку и с. Засечное.
3. Направление на Заречный – взаимное движение со стороны Заречного и Пензы, обмен людскими потоками.

Важное значение имеет также «дугообразная» полоса рядом с объездным участком автодороги М5.

Вместе с тем, эти же ограничения создают для города ряд градостроительных возможностей. Пенза имеет ряд условий для создания живописного, разнообразного, обладающего отличительными особенностями облика города, в том числе большие перепады высоты, благоприятные климатические условия для создания «зеленых зон», река, наличие участков старинной застройки. Все эти отличительные особенности нужно сохранять и использовать.

Важно выделить центральную часть города, ограниченную следующими ориентирами – гора, железнодорожный вокзал, река, остров «Пески». Эти ориентиры, а также центральная улица – Московская – должны иметь особенно качественную застройку с максимально возможным сохранением исторических зданий.

- Дорога на Юг.

Пенза расположена на одной из дорог, ведущих из Москвы и северных регионов России в южные регионы России. По этой дороге движутся значительные людские потоки, особенно в отпускной период, а также товарные потоки (сельскохозяйственная продукция). Это позволяет Пензе зарабатывать на обслуживании данных потоков, создавая придорожную развлекательную и логистическую инфраструктуру.

- Дорога из Европы на Восток.

Индивидуальными застройщиками ведется строительство малоэтажных жилых домов в северно-западном районе и юго-западном районе г. Пензы (порядка 300 тыс. кв.м жилья).

В настоящее время на первичном рынке жилья Пензы ведут строительство около 10 крупных застройщиков. За 2013 год в области сдали 829,4 тыс. кв. м жилья. Увеличение объемов строительства налицо: в 2012 году было введено 740 тыс. кв. м, план на 2014 год – 900 тысяч «квадратов».

Самыми востребованными проектами эконом-класса в Пензе являются «Спутник» в Терновке, ЖК «Северное Сияние» в мкр. Север и ЖК «Ближняя Веселовка» в окрестностях улиц Львовской и Мереняшева.

В бизнес- и комфорт-классах интерес у покупателей вызывают проекты ЖК «Эко-квартал «Запрудный» в 3-м микрорайоне Арбеково, ЖК «Новые сады» у Ульяновского парка, ЖК «Велотрек» у ТЦ «Коллаж», ЖК «Фаворит» на Западной Поляне, комплексная застройка от ОАО «Пензастрой» в 8-м микрорайоне Арбеково, дома на улицах Стрельбищенской-Измайлова и на Тамбовской улице, 3. В самом высоком ценовом сегменте знаковыми являются ЖК «Триумф», дом № 35А на улице Карпинского и № 18 на улице Горького.

Пенза занимает 4 место в стране по росту цен на жилье. На первичном рынке стоимость квадратного метра выросла на 14,5 % (табл. 19). Квадратный метр однокомнатной квартиры в Пензе в среднем стоит 49,2 тыс. руб., двухкомнатной – 44,8 тыс., «трешки» – 45,5 тыс. руб.

Самые низкие цены квадратного метра на вторичном рынке зафиксированы в микрорайонах Север и Шуист. В марте самую дешевую однокомнатную квартиру (28,6 кв. м) на улице Аустрина можно было приобрести от 1,2 млн руб., двухкомнатную (43,5 кв. м) на Сумской улице за 1,55 млн, трехкомнатную (52,9 кв. м) на 3-й Можайском проезде за 1,8 млн и четырехкомнатную (60 кв. м) на Аустрина – за 1,9 млн

Несмотря на близкое расположение к центру города, Шуист стабильно входит в число ценовых аутсайдеров из-за плохо развитой инфраструктуры и масштабных пробок в районе Сурского моста. Так, в марте здесь можно было приобрести однокомнатную квартиру (27,3 кв. м) на улице Ломоносова за 1,15 млн руб., двухкомнатную (39 кв. м) на ул. Дружбы – за 1,6 млн, а трехкомнатную (53 кв. м) на ней же – за 1,96 млн.

Т а б л и ц а 19

Средняя цена на рынке жилья в Пензе, март 2014 года

Рынок	Средняя цена, тыс. руб. за кв. м	Динамика за месяц	Динамика с начала 2014 года	Динамика за год (с 03.2013 по 03.2014)
Вторичный	49	+0,5 %	–0,6 %	+3,8 %
Первичный	45,8	+0,3 %	+5,6 %	+5,6 %

В структуре предложения на первичном рынке сейчас преобладают объекты эконом- и комфорт-класса, доли которых в общем объеме многоэтажного строительства составляют 73,4 % и 24,8 % соответственно.

К недорогим востребованным проектам можно отнести ЖК «Северное сияние» от ОАО «АК «Домостроитель», где стоимость готового квадратного метра составляет от 32 тыс. руб. Однокомнатную квартиру без отделки здесь можно приобрести за 1,2 млн руб. Отделка «под ключ» приведет к удорожанию «квадрата» на сумму от 3 тыс. руб. Из минусов этого предложения можно отметить значительную удаленность от центра города и неразвитость инфраструктуры микрорайона. Это первая комплексная застройка, которая здесь осуществляется впервые за много лет.

Другой актуальный объект эконом-класса – город Спутник от ООО ПКФ «Термодом». Популярностью у населения пользуются квартиры-студии стоимостью от 997 тыс. руб. метражом от 26 кв. м. Спрос на жилье в «Спутнике» поддерживается не только за счет цен, но благодаря особому подходу к обустройству «города в городе» – это собственная набережная, пляж, яхт-клуб, детские площадки, дороги, активная УК, что компенсирует удаленность застройки от центра и, по сути, создает новое автономное пространство. Среди жильцов комплексных новостроек есть и недовольные: одни жалуются на плохую звукоизоляцию между квартирами, другие на недостаточное утепление. Есть и такие, кто сомневается в качестве дренажной системы в микрорайоне у реки.

Доступные варианты малоэтажной застройки можно подобрать и в новом ЖК «Радуга» по улице Долгорукова (ООО «СК «Промышленное строительство»). На нулевой стадии строительства однокомнатная квартира площадью 34 кв. м продается за 1,06 млн руб., в уже сданном доме – на 250 тыс. дороже. Правда, немалая часть квартир в микрорайоне предназначена для расселения жителей ветхого фонда, что не всегда позитивно воспринимается потенциальными покупателями.

Другой бюджетный спецпроект – ЖК «Лукоморье» (ОАО «Пензастрой») со стоимостью «квадрата» от 31 тыс. руб. до 38 тыс. руб. с социальной отделкой. Фактически комплекс расположен в селе Засечное (пригородная часть Пензенского района). В микрорайоне был построен детский сад, недалеко находится школа.

В комфорт-классе цены на первичку варьируются от 43 до 49 тыс. руб. за кв. м. Здесь популярностью пользуются такие проекты, как «Эко-квартал» в микрорайоне Запрудный (МУП «Пензгорстройзаказчик»), ЖК «Фаворит» и «Прилесный» на Западной Поляне, ЖК «Новые сады» у Ульяновского парка (Строительная группа «Рисан»), ЖК «Ревьера» на Красной улице (СК «Ревьера») и др.

Строительная группа «Рисан» значительно повлияла на рынок жилья комфорт-класса, предложив комплексную застройку в микрорайоне Запад-

ная Поляна. До этого здесь долгие годы возводились отдельные дома, малоинтересные для покупателя, неготового жить среди морально устаревших хрущевок. Микрорайон примыкает к лесопарковому массиву, поблизости есть спортивные и образовательные объекты.

Другой пример комплексной застройки предлагает «Пензагорстройказчик». «Эко-квартал» отличается оригинальным дизайном домов. Из минусов можно отметить удаленность от центра города и высокую плотность новостроек в микрорайоне, что делает его перспективным, но на данный момент не самым удобным.

Предложение в бизнес- и элит-классе сегодня не слишком разнообразно и представлено ЖК «Симфония», «Триумф», «Дворянский», «Старый город», домами № 18 по улице Горького, № 139 по Бакунина и др. В общей доле застройки они составляют всего лишь 1,8 %. Спрос на большие квартиры минимален.

Стоимость квадратного метра в новостройке премиум-класса составляет от 48 до 55 тыс. руб. за кв. м, причем этап строительства в данном случае не имеет решающего значения, а элитное жилье с евроотделкой порой и вовсе доходит до 100 тыс. руб. за кв. м.

Стоимость жилья комфорт- и бизнес-класса на первичном рынке мало зависит от места расположения, скорее от класса объекта и от репутации застройщика. А вот для престижной вторички – это один из наиболее значимых факторов: чем развитее в районе инфраструктура, тем квартира ликвиднее и привлекательнее для покупателя.

Самым дорогим остается жилье в центре города (улицы Пушкина, Суворова, Горького, Бакунина). Сопоставима с ними цена квартир на Западной и Южной Полянах; чуть ниже запросы у продавцов жилья в микрорайоне Арбеково, ГПЗ-23, на улице Измайлова. А Терновка, еще недавно переживавшая бум строительства домов комфорт-класса, сейчас сдала свои позиции из-за большого объема жилья эконом-класса, перепродаваемых в городе Спутнике.

Рынок торговой недвижимости в Пензе находится в стадии активного развития. В Пензе в полной мере проявили себя сегодняшние тенденции рынка – повышение интереса инвесторов и девелоперов к городам «второго эшелона», опережающих сегодня по популярности города – «миллионники». Современные профессионально управляемые торговые центры с якорными арендаторами начали появляться в Пензе в последние 3–5 лет. Тогда же проявилась тенденция прихода в город крупных московских торговых сетей. В последние 2–3 года рынок торговой недвижимости Пензы является наиболее динамично развивающимся и экономически привлекательным сегментом рынка коммерческой недвижимости.

В центральной части города завершена реализация ряда проектов по реконструкции ТОЦ и превращение их в современные многофункциональ-

ные торговые дома: ТОЦ «Пассаж» – 29900 кв.м, ТОЦ «ЦУМ» 17300 кв.м. Развитие рынка торговых центров Пензы имеет направленность в сторону увеличения доли предложения качественных торговых площадей в общей структуре за счет строительства новых объектов, в городе появились такие форматы торговли, как торгово-развлекательные центры и гипермаркеты.

Новым для Пензы стало появление масштабных проектов по строительству крупных торговых комплексов (до 60000 кв. метров), включающих в себя значительную долю развлекательной составляющей – многозальные мультиплексы, боулинги, фитнес-центры, сопутствующие фудкорты. Построен торговый комплекс «Коллаж» площадью 65000 кв.м. Введены в эксплуатацию крупные ТЦ: ТК «Metro Cash&Carry» – 10000 кв.м, ТЦ «Ритэйл Парк Сити» – 56000 кв.м, Гипермаркет «Лента» – 9000 кв.м, ТЦ «Мега Авто» – 15713 кв.м, ТОЦ «Арбат» – 7000 кв.м, ТОЦ «Гермес».

Основные тенденции рынка торговой недвижимости города Пенза:

- появление современных профессионально управляемых торговых центров;

- приход в город крупных торговых сетей;

- строительство крупных торговых комплексов (до 60000 кв. м);

Попытки региональных игроков из других сегментов занять нишу на местном рынке девелопмента крупных торговых объектов.

Рынок офисной недвижимости в Пензе хотя и находится в начальной стадии развития, но развивается стремительно.

Существующие в Пензе предложение офисных площадей пока в значительной степени ограничены помещениями в зданиях, изначально построенных для других целей (жилые здания, здания научно-исследовательских институтов, гостиниц и т.д.), хотя за прошедший год на пензенском рынке сложился устойчивый тренд строительства специализированных офисных помещений, что позволяет оценивать этот сегмент рынка как профессиональный и устойчиво развивающийся.

В то же время значительная часть имеющихся офисных помещений пока еще не отвечает международным стандартам и может быть отнесено только к классу «С». Этим объясняется высокий спрос и цены на новые современные офисные площади.

Еще 4–5 лет назад в Пензе достаточно активно проявлялась тенденция использования под офисы первых этажей старых жилых зданий, административных и административно-хозяйственных зданий промышленных предприятий. Такие офисы, как правило, пользуются большой популярностью у небольших сервисных компаний, которым не нужны большие площади, а определяющим является местоположение офиса, его доступность для потенциальных клиентов и партнеров.

У покупателей офисной недвижимости приоритетным является приобретение объектов в специализированных зданиях, нежели вовлечения в

оборот квартир и административных помещений производств. Это связано с техническим состоянием и планировкой помещений, т.к. они не всегда соответствуют требованиям потенциальных арендаторов. Еще одним отрицательным моментом является отсутствие парковки и прочих сервисных опций, а также имиджевая составляющая.

Повышение предпринимательской активности бизнеса разного масштаба, интенсивное привлечение юридическими лицами заемных средств и экспансия финансовых компаний с мировым именем – основные причины оживления спроса на рынке приобретения и аренды офисной недвижимости.

На пензенский рынок уже начали выходить западные и московские компании-арендаторы, но найти предложение офисной недвижимости достойного уровня, к которому они привыкли за границей и в Москве, им пока довольно трудно.

Смену рыночных ожиданий в Пензе уже почувствовали региональные девелоперы. Они стремятся быстро занимать свою нишу на рынке, иначе можно опоздать. По объему местный рынок уступает столичным, а значит, его насыщение произойдет быстрее. Подтверждением сказанного служат изменения, внесенные за прошедшие два года в проектные декларации пензенскими застройщиками на стадии строительства в сторону увеличения объемов офисных площадей в сдаваемых объектах. Практически во всех новостройках, особенно в центральной части города, первые этажи зданий запроектированы и выполнены как офисные помещения. В период 2007–2008 гг. было введено в эксплуатацию несколько качественных объектов с значительной долей площадей офисного назначения (ТОЦ «Арбат» – 6000 кв.м., ТОЦ «Гермес» – 8000 кв.м, ТОЦ «Пассаж» – 29900 кв.м, ТОЦ «Империя», ТОЦ «ЦУМ» – 17300 кв.м), которые представляют собой вновь построенные или реконструированные здания с минимальным набором сервисных опций.

Основные тенденции рынка офисной недвижимости города Пенза:

- рост спроса на объекты офисной недвижимости класса В и В+;
- увеличение интереса инвесторов к пензенскому рынку офисной недвижимости;
- увеличение объема строящихся офисных площадей;
- улучшение качества строящихся объектов офисной недвижимости;
- насущная необходимость формирования Центрального Делового района;
- появление на рынке предложений по продаже офисных помещений, соответствующих уровню класс В и В+, крайне высокая востребованность их на рынке.

По последним данным г. Пенза и Пензенский регион ежегодно принимает около 600 тыс. туристов (в т.ч. более 16 тыс. иностранцев) – деловых

посетителей, участников всероссийских и международных спортивных мероприятий, посетителей медицинских центров федерального значения.

На сегодняшний день в г. Пенза нет достаточного количества гостиниц, способных разместить весь поток туристов. За 2009 год услугами пензенских гостиниц воспользовалось более 130 тыс. гостей Пензы и Пензенской области.

В настоящее время в областном центре функционируют 18 гостиниц с совокупным номерным фондом около 1200 мест, дефицит гостиниц постоянно ощущается. В связи с этим большая часть туристов размещается в санаториях, турбазах и домах отдыха.

Вместе с тем следует отметить, что превышение спроса в услугах гостиниц над предложением, до недавнего времени, давало возможность поднимать стоимость гостиничных номеров значительно выше уровня, соответствующего качеству предлагаемых услуг.

Стабилизировать ситуацию позволило введение в эксплуатацию ряда новых гостиниц. В конце 2009 года г. Пензе открылся первый сетевой отель соответствующий международным стандартам уровня 3* – «Heliopark», мини-гостиница «Лондон–Париж», санаторно-курортный комплекс на базе СОК «Чистые пруды».

Открытие новых гостиниц повлекло снижение цен до 20 %.

Особый сегмент потребителей гостиничных услуг – посетители всероссийских медицинских центров, расположенных в г. Пенза: недавно открывшегося Всероссийского Кардиологического Центра и Онкологического Центра Федерального значения.

Значительный сегмент потребителей гостиничных услуг – участники спортивных соревнований. В городе проводятся всероссийские и международные соревнования по мото- и велоспорту, плаванию, троеборью и т.д. Функционирует 744 спортивных комплекса, в том числе Дворец Водного Sports, построенный по Олимпийским стандартам, Дворец Sports Буртасы, соответствующий уровню, требуемому для организации международных соревнований, 12 специализированных школ Олимпийского Резерва для детей и молодежи. Пенза становится спортивной столицей России.

По оценке экспертов, в ближайшее время наиболее востребованы на пензенском рынке коммерческой недвижимости будут гостиницы среднего сегмента (уровня 3*). В связи с этим, Администрацией города Пенза подготовлены и предлагаются инвесторам площадки под строительство современных отелей уровня 3* и 4* как в границах деловой части города, так и на участках, удобно расположенных на основных внутригородских магистралях.

Рынок недвижимости в Пензе продолжает свой рост и постепенно начинает насыщать потребительский спрос. В последние годы появились множество предложений для широкого круга потребителей.

3. УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ И ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ ГОРОДА

3.1. Муниципальное управление развитием города

3.1.1. Как местные органы власти осуществляют управление городом?

Управление городом осуществляется местными (муниципальными) органами власти, которые не входят в систему органов государственной власти. Местное самоуправление – обязательный компонент демократического государственного строя, принципы которого закреплены в Конституции РФ и в федеральных законах. Оно осуществляется самим населением через свободно избранные им представительные и исполнительные органы, которые наделяются определенными имущественными и финансово-бюджетными правами.

В структуре управления территорией можно выделить три уровня управления, представленные в табл. 20.

Т а б л и ц а 20

Уровни управления территорией

Уровень управления	Основные функции управления	Орган управления
1-й – верхний	Законотворчество, формирование стратегии социально-экономического развития	Дума, мэрия, администрация
2-й – средний	Координация и принятие конкретных управленческих решений по регулированию развития территории	Мэрия, администрация, комитеты, департаменты, управы
3-й – нижний	Реализация решений, самоуправление в структуре территориальных округов, обеспечивающих сбор и актуализацию первичной информации о территории	Территориальные органы управления, административно-хозяйственные службы и инспекции, комитеты самоуправления

По определению О.С. Пчелинцева, местные администрации являются, с экономической точки зрения:

а) некоммерческими структурами, ориентированными в основном на политические цели;

б) монополистами (просто потому, что в одном регионе или городе не может быть двух администраций).

Эти особенности местных органов власти как субъектов управления определяют и другие особые формы и методы управления.

Во-первых, все формы и методы по характеру воздействия подразделяются на прямые и косвенные. Рациональное сочетание форм и методов прямого и косвенного управления и позволяет в конечном счете реализовать главную цель муниципального экономического развития – создать качественную общественную среду, понимаемую в широком смысле как совокупность условий жизни населения и функционирования хозяйствующих субъектов.

К прямым методам относятся следующие:

- разработка целевых проектов деятельности и программ развития;
- организация конкурсов проектов;
- формирование муниципального заказа;
- предоставление грантов на научные исследования и на публикации результатов проведенных исследований;
- создание и поддержка местной информационной системы;
- создание и поддержание в той или иной форме элементов технопарков на территории муниципального образования;
- проведение активной кадровой политики (ярмарка вакансий, подбор кадров, студенческие ссуды/кредиты и т.п.).

Косвенные методы управления могут заключаться в следующем:

- предоставление инвестиционного налогового кредита с последующим выделением субсидии, компенсирующей его получателю расходы на уплату процентов;
- предоставление бюджетных ссуд для работ по проектам в рамках выработанных местных приоритетов;
- компенсация части процентных платежей по кредитам, предоставленным банками для указанной категории предприятий и видов работ;
- гарантирование кредитов, предоставленных банками экономическим агентам, работающим в соответствующих программах, с адекватным отражением этих гарантий в составе муниципального долга.

Во-вторых, все методы можно по объектам воздействия классифицировать на финансовые и административные.

В общем виде к административным методам можно отнести следующие:

- определение условий приобретения и создания объектов муниципальной собственности;
- установление порядка создания предприятий рыночной инфраструктуры и их размещение;
- определение порядка разгосударствления и приватизации;
- установка квот на разработку месторождений;
- определение порядка предоставления земельных участков, разработка схем зонирования территории города;

- создание и поддержка местной информационной среды;
- создание и поддержание в той или иной форме элементов технопарков на территории муниципального образования;
- проведение активной кадровой политики (ярмарка вакансий, подбор кадров, студенческие ссуды/кредиты и т.п.).

К финансовым методам относятся:

- налоговое регулирование в части местных налогов;
- льготное финансирование и кредитование;
- бюджетное регулирование;
- ценовое регулирование;
- регулирование направления инвестиций и т.п.

По характеру воздействия все методы можно подразделить на экономические, организационно-распорядительные, правовые и социально-психологические.

К экономическим методам относятся:

- планирование мероприятий по исследованию и развитию потенциала города;
- разработка планов и программ развития муниципального образования;
- анализ и контроль за состоянием видов деятельности;
- создание местного бюджета развития.

К организационно-распорядительным методам относятся:

- разработка модели управления развитием муниципального образования;
- координационное управление, то есть организация системы долевого участия ресурсов местных органов власти, частного сектора и науки по направлениям основных «точек роста» развития муниципального образования;
- распределение должностных обязанностей работников и служб, участвующих в процессах управления развитием;
- подбор, обучение, аттестация руководителей;
- внедрение стандартов по проведению разных видов деятельности в городе и т.п.

К правовым методам управления следует отнести такие как:

- предоставление налоговых льгот, оптимизация тарифов и ставок, а также льготных инвестиционных кредитов при осуществлении вложения средств в программы в направлении «точек роста» экономики города;
- формирование механизма гарантий, страхования инвестиций;
- обоснование и развитие нормативно-правовой базы, стимулирующей повышение результативности использования ресурсов и т.п.;
- защита конкурентной среды средствами организации правового регулирования и т.п.

Важными методами управления деятельностью муниципального образования являются социально-психологические методы. К ним можно отнести:

- использование принципов психологии;
- ориентация творческой активности работников в муниципальном образовании на решение вопросов, связанных с использованием и развитием потенциала территории;
- выстраивание экономической политики города на условиях консенсуса интересов разных субъектов, разных социальных групп, на их постоянном участии в управлении через процедуры общественного контроля и обратной связи. На Западе этот метод получил название *Public Participation* (в переводе – *общественное участие*).

По функциям методы управления можно классифицировать следующим образом: планирование; организация; исследование; регулирование и стимулирование; координация; мониторинг и контроль.

Методы планирования заключаются в разработке планов и программ развития, органически включенных в подсистему целей социально-экономического развития муниципального образования; проведении различных мероприятий по привлечению дополнительных инвестиционных ресурсов для реализации запланированных проектов и т.д.

К организационным методам относится организация консультативно-совещательного или управленческого органа в структуре администрации муниципального образования по развитию территории; организация конкурсов проектов и т.п.

К исследовательским методам относятся: проведение исследований по тематике проблем предпринимательства, крупного и среднего бизнеса в реализации проектов; по разработке приоритетных направлений развития муниципального образования; разработка критериев оценки проектов в соответствии с приоритетами развития города; оценка наличия инвестиционных ресурсов и возможности их дополнительного привлечения и пр.

Методы регулирования и стимулирования заключаются в разработке мероприятий по видам деятельности с мультипликативным эффектом, то есть необходимо добиться того, чтобы на каждый рубль государственных субсидий малым компаниям добавлялось несколько рублей из частных средств, в первую очередь – из средств крупных компаний. К данной группе методов относится также система налоговых льгот, скидок, инвестиционных кредитов и т.п., направленная на стимулирование и развитие «точек роста» экономики территории, на расширение инновационной составляющей инвестиционного потенциала, активизацию научно-технологических разработок и их внедрение. Учеными подсчитано, что эффектом мультипликатора обладают, например, строительные отрасли городского хозяйства. Важность этой системы методов заключается и в том, что частный ка-

питал идет в науку отнюдь не самотеком, а умело подталкиваемый государственными преференциями, налоговыми льготами, схемами ускоренной амортизации.

К группе методов координации относятся методы организации различных структур сетевого взаимодействия органов местного самоуправления, частного бизнеса и науки, а также методы интеграционного маркетинга муниципального образования, которые позволяют хорошо скоординировать действия органов местной власти, населения и самостоятельных субъектов хозяйствования данной территории. Основой метода интеграционного маркетинга города является понимание того, что город должен формироваться как единая система, способная адаптироваться к внешним воздействиям и находить для этого адекватные пути. Основой выживаемости города является поддержка отраслей, которые соответствуют его конкурентным преимуществам. Данная концепция подразумевает активное использование возможностей общественного участия в управлении, развитие общественно-частного партнерства, достижение консенсуса между всеми членами городского сообщества.

Группа методов мониторинга и контроля включает систему мониторинга и контроля за реализацией принятых программ и проектов, исполнения бюджета развития муниципального образования; принятие нормативно-правовых актов по управлению процессами.

Классификация методов управления городом может быть представлена следующей схемой (рис. 23).

Кроме указанных методов, сегодня во многих крупных городах образуются различные «институты развития»: координационные советы при местных администрациях, комплексы перспективного развития города, департаменты внебюджетной политики строительства, агентства по развитию и привлечению инвестиций, институты программно-целевого управления, управления по науке и технологиям при администрации города и т.п.

Обычно к наиболее общим видам деятельности таких «институтов развития» относятся следующие:

- консалтинговые услуги и поддержка новых и существующих предприятий;
- экономические или секторальные исследования;
- создание и сопровождение баз данных по местным предприятиям;
- организация и пополнение баз данных по доступной земле и помещениям, а также по поддержке предприятий;
- рекомендации и поддержка участия в торговых ярмарках и научно-технических выставках;
- консалтинг в сфере перемещения предприятий, их покупки;
- реструктуризация предприятий, находящихся в трудных условиях, и пр.

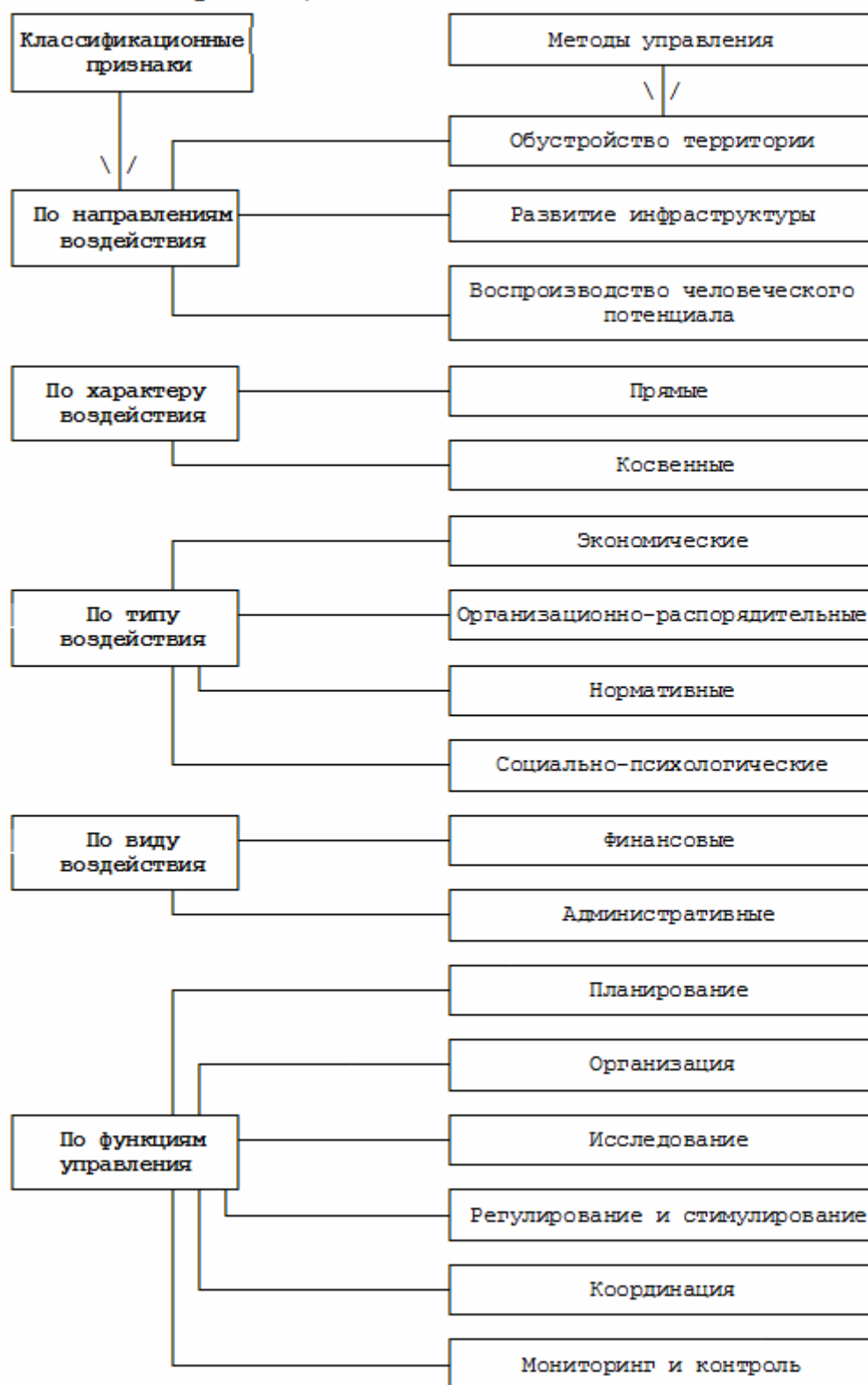


Рис. 23. Классификация методов управления городом

Также на уровне города в управлении используются «формы общественного участия»: референдумы по различным вопросам, общественные советы в городах и т.п. Различные «формы общественного участия» являются обязательным элементом управления экономическим развитием му-

ниципальных образований в городах Америки и Западной Европы (Барселона, Мюнхен, Прага, Краков и т.д.). В нашей стране это одно из наиболее слабых звеньев организации муниципального экономического развития, связанное со слабостью институтов гражданского общества в целом. Однако ряд городов России с успехом использует формы общественного участия в разработке и реализации своих планов стратегического развития. К ним относятся: Санкт-Петербург, Москва, Обнинск, Ростов Великий, Ижевск, Новосибирск, Омск, Екатеринбург и др. В практике российского муниципального управления большое распространение получила такая форма общественно-частного партнерства, как муниципальный заказ, который формируется местными органами власти для развития рынка услуг в интересах местного населения в целях повышения качества оказываемых услуг и эффективного решения вопросов местного значения.

Таким образом, на уровне города объективно существует своя система методов и форм управления.

3.1.2. Для чего городу нужен маркетинг?

Маркетинг города – это, прежде всего, продвижение интересов города. Городской маркетинг ставит своей целью добиться устойчивого развития территории во благо всех слоев общества. Он связан с удовлетворением потребностей жителей данной территории в безопасных, достойных, комфортных, устойчивых и предсказуемых условиях проживания, отдыха и трудовой деятельности.

Субъектами городского маркетинга чаще всего являются:

- государственные и муниципальные органы власти;
- структуры, осуществляющие деятельность в сфере ЖКХ, общественного транспорта, и других составляющих элементов инфраструктуры города;
- компании, занимающиеся организацией досуговой и туристической деятельности на данной территории;
- всё городское сообщество, которое может и должно внести вклад в развитие города.

Именно эти структуры должны заниматься созданием благоприятного климата в городе, комфортных условий для проживания и работы в нём, продвигать интересы города и создавать для всех целевых групп его неповторимый имидж.

К целевым группам городского маркетинга относятся:

- население муниципального образования;
- хозяйствующие на территории города субъекты;
- гости, прибывающие в город в деловых или личных целях;
- инвесторы.

При этом следует отметить, что население и бизнес-структуры города являются как субъектами, так и объектами маркетинга города.

Основной целью субъектов маркетинга города является повышение привлекательности территории как комплекса ресурсов, условий, отношений, объектов, что позволит в рыночных (конкурентных) условиях переориентировать поток ресурсов (финансовых, человеческих, материальных и др.) и выиграть в соревновании с другими территориями.

Для реализации своей целевой ориентации маркетинг города вырабатывает комплекс мер, обеспечивающих:

- формирование и улучшение имиджа территории, ее престижа, деловой и социальной конкурентоспособности;
- расширение участия территории и ее субъектов в реализации международных, федеральных, региональных, муниципальных программ;
- привлечение на территорию государственных и иных внешних по отношению к территории заказов;
- повышение притягательности вложения, реализации на территории внешних по отношению к ней ресурсов;
- стимулирование приобретения и использования собственных ресурсов территории за ее пределами к ее выгоде и в ее интересах.

Установление долгосрочных лояльных отношений с потребителями города возможно при удовлетворении основных потребностей. Для каждой целевой группы необходимо разработать свой план маркетинга, реализующий привлекательные стороны города в каждом сегменте.

Комплекс инструментов маркетинга города включает в себя классический набор: товар (продукт), цена, место (локализация) и продвижение, управление параметрами которых, дает возможность городу наилучшим образом удовлетворить потребности человека и экономических субъектов в общественных благах, услугах и ресурсах территории.

1. Территориальный продукт – позволяет комплексно охарактеризовать территорию как объект социального и/или экономического интереса потребителя, дает возможность ответить на вопрос: «что» приобретает потребитель, принимая решение жить, отдыхать и/или вести деятельность на данной территории. Соответственно, товаром в данном случае является сама территория города в целом, а также ее части. При этом следует учитывать специфику ценности территории для потребителей как места жительства, места работы и места отдыха.

Для жителей города особенно актуальны – комфортность проживания на данной территории, постоянно улучшающееся качество жизни, в которое входит социальная, экономическая и экологическая составляющие, стимулирование чувства гордости за свой город и стремления прожить в нём всю жизнь и работать на его благо. Соответственно необходимо развивать склонность у жителей города не только пользоваться всеми благами,

которые может предоставить данная местность, но и внести активный вклад по её улучшению. В этом случае и важность всех перемен, произошедших в городе, будет больше цениться населением. Это произойдёт, если люди будут уверены, что они смогут что-то изменить к лучшему на своей территории.

Для хозяйствующих субъектов наиболее важны – возможность эффективно работать и получать прибыль, развиваться и расширяться в своём городе, отсутствие бюрократических препон и проволочек. Город для них – это, прежде всего рынок, возможность коммерческой реализации. Но и они, могут выступать активным субъектом продвижения городского маркетинга. Инвесторы должны видеть в территории, прежде всего, возможность выгодно вложить свои средства. Здесь всё – от экономических показателей развития города, до состояния общественно-культурной сферы влияет на принятие решения о вложении средств. Таким образом, в глазах инвесторов формируется определенный имидж города, который влияет на их готовность работать на данной территории.

Для гостей, прибывающих в город в деловых или личных целях, интересны природные и исторические достопримечательности города, инфраструктура и организация досуговой и культурной деятельности. Соответственно, необходимо развивать все эти стороны, для привлечения туристов и гостей города.

2. Цена территориального продукта – это совокупные (полные) затраты, которые несут потребители территории.

Для жителей города это стоимость жизни, уровень доходов и социальных льгот, стоимость конкретных товаров и услуг на территории. Кроме того это не ценовые затраты, те усилия, которые готовы предпринять жители города для его процветания. Жители города должны в первую очередь, поменять мировоззрение, своё отношение к своему дому, двору, району, городу. Порча городского имущества, выброс мусора в не положенных местах, осквернение памятников культуры и т.д. Всё это очень негативно сказывается и на жизнедеятельности города и на его имидже. После решения этой проблемы, необходимо перейти к созидательным мероприятиям, участию в формировании позитивного образа города. Всё это требует больших усилий, а значит, издержки покупателя очень высоки, т.к. менять привычки намного сложнее, чем отдавать деньги.

Для хозяйствующих субъектов цена территориального продукта – это явные материальные затраты, которые человек будет иметь, осуществляя деятельность на данной территории, например, цены основных ресурсов территории (трудовых, сырьевых и т.д.), величина арендной платы производственных и непроизводственных помещений, тарифы на транспортировку грузов, размер местных платежей и сборов и другие расходы. Для инвесторов это затраты и риски инвестиционного проекта. Оценка инве-

стиционной привлекательности территории является важнейшим аспектом принятия любого инвестиционного решения.

Для гостей и туристов, затраты заключаются в материальных издержках, которые они готовы понести, останавливаясь на территории города и пользуясь всеми благами его культурной жизни, а также в издержках временных – насколько часто и как подолгу им захочется приезжать и оставаться в этом городе.

3. Место расположения города, то есть его локализация. Это объективно существующее, не подлежащее изменению место расположения территории, то есть территория как «точка на карте», один из многих других территориальных продуктов, объективно имеющих определенное (удобное, выгодное, труднодоступное, удаленное) положение по сравнению с другими территориальными продуктами. Место расположения является одним из ключевых факторов для успешного развития деятельности на территории города.

4. Продвижение образа города – совокупность мероприятий по созданию притягательности и привлекательности сосредоточенных на территории ресурсов, условий жизнедеятельности и деловой активности, доведению информации о достоинствах территориального продукта до потенциальных потребителей и стимулирование у них желания отдать предпочтение конкретному территориальному продукту. Главной задачей здесь становится формирование положительного имиджа территории на основе исторически сложившихся положительных сторон территории или на основе создаваемых в настоящем времени привлекательных черт территории. Продвижение товара, в рамках маркетинга города, должно осуществляться, прежде всего, через стратегическое планирование развития города, средства социальной рекламы.

Маркетинг города реализуется через формирование стратегического планирования города, а также донесение стратегии до каждого сегмента целевой аудитории.

Концептуальными основами стратегического планирования города являются:

1. Сопряженное развитие города и территории, поворот к стратегии полицентричного развития, обеспечивающей интеграцию планов развития центров разного уровня, отказ от дублирования функций и принципа соперничества (конкуренции) в отношениях между городами.

2. Признание ограниченности возможностей роста, дополнение парадигмы роста парадигмой развития в условиях демографического и экономического спада.

3. Приоритетность индикаторов качества жизни как показателей развития.

4. Ориентация на рост разных форм мобильности населения как средства увеличить число точек пересечения сферы локального с федеральными, макрорегиональными и глобальными процессами.

Стратегическое управление социально-экономическим развитием города представляет собой деятельность государственных и муниципальных органов власти, а также руководящих органов хозяйствующих субъектов, связанную с выбором и реализацией, стратегических приоритетов развития города.

Разработка стратегии развития города преследует цель выбора приоритетов в развитии территориальной общности, основанного на базе тщательно проведенного обследования (инвентаризации) состояния градообразующих и градообслуживающих отраслей городской экономики.

Главной целью стратегического управления развитием города является улучшение качества жизни городского сообщества, которое выражается через:

- максимальное удовлетворение потребностей граждан (через личное и общественное потребление);
- возможность осуществления гражданами экономической деятельности (благоприятная предпринимательская среда, рабочие места);
- высокое качество городской среды (экология, благоустройство, культурная среда и пр.)

Стратегическое управление в рыночной экономике реализуется путем определения стратегических приоритетов на основе прогноза развития объекта и окружающей его среды, конъюнктуры рынков, выбора типа стратегии, которая меняется в разных фазах экономических циклов:

- Стратегия выживания в фазах кризиса и депрессии,
- Стратегия прорыва в фазах оживления и подъема,
- Эволюционная стратегия в период устойчивого развития экономики.

Таким образом, маркетинг города следует считать неотъемлемым инструментом управления социально-экономическим развитием городской территории.

3.1.3. Организация территориального планирования города

Территориальное планирование городов в России осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

В связи с тем, что базисом городов является земля, следует в первую очередь рассмотреть вопрос регулирования использования земель населенных пунктов. Так, в действующем ЗК (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ) в ст. 11.1 дано следующее определение земельного участка: «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными

ми законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. А в новой редакции ЗК (п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ) дано иное определение в п.3 ст. 6: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

Из этого следует, что земельное законодательство встает на путь рыночных отношений и относит земельные участки к категории товаров.

Теперь рассмотрим собственно земли населенных пунктов и систему территориального планирования на них.

Итак, согласно ст. 83 ЗК землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

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.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и

под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Границы городских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- 1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

- 2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Как видно, законодательством установлено, что пространственно города могут развиваться только в соответствии с градостроительной документацией. Поэтому, основой правового режима земель населенных пунктов является планирование использования этих земель.

Планирование использования земель города осуществляется путем территориального планирования, в результате которого разрабатываются и утверждаются согласно ст. 23 Градостроительного кодекса РФ генеральные планы поселения. Подготовка генеральных планов осуществляется применительно ко всем территориям поселения или городского округа.

Подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа. Подготовка генерального плана и внесение в генеральный план изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа.

Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;
- 4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

На этих картах соответственно отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к следующим областям:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- б) автомобильные дороги местного значения;
- в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;

г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

К генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме содержат:

1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения, городского округа;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, городского округа на основе анализа использования территорий поселения, городского округа, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа на комплексное развитие этих территорий;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

5) утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

7) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

Материалы по обоснованию генерального плана в виде карт отображают:

- 1) границы поселения, городского округа;
- 2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;
- 3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа;
- 4) особые экономические зоны;

- 5) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
- 6) территории объектов культурного наследия;
- 7) зоны с особыми условиями использования территорий;
- 8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения, городского округа или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

Генеральный план, в том числе внесение изменений в план, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления города. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой местной администрации города.

Проект генерального плана до его утверждения подлежит обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Кроме того, проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

Главная цель стратегии пространственного развития города должна быть связана с выбором приоритетных задач удовлетворения потребностей разных социальных групп: предпринимателей, органов власти и управления и др. Поэтому, территориальное планирование развития города – это и многозначный, сложный процесс определения того, каким город должен стать в обозримом будущем, и тактический план, который является важнейшим документом города.

3.2. Государственное управление городскими землями

Территориальное образование (город) располагает рядом признаков, обуславливающих его способность к автономному функционированию и исполнению структурообразующих функций, формирующих его целостность и способность к самовоспроизводству. Перечень этих признаков включает в себя, по меньшей мере, пять элементов: границы, собственность, органы легитимной власти, бюджет и население. Наличие этих элементов обеспечивает самодостаточность территориального образования,

независимо от того, на каком уровне оно представлено: государственном, региональном или местном. Благодаря общности этих элементов между уровнями государственного и муниципального управления сохраняется режим взаимной адаптации, прозрачности и открытости. Рассмотрение основных признаков территориального образования позволяет представить практику государственного и муниципального управления в качестве единой, цельной системы. (рис. 24).

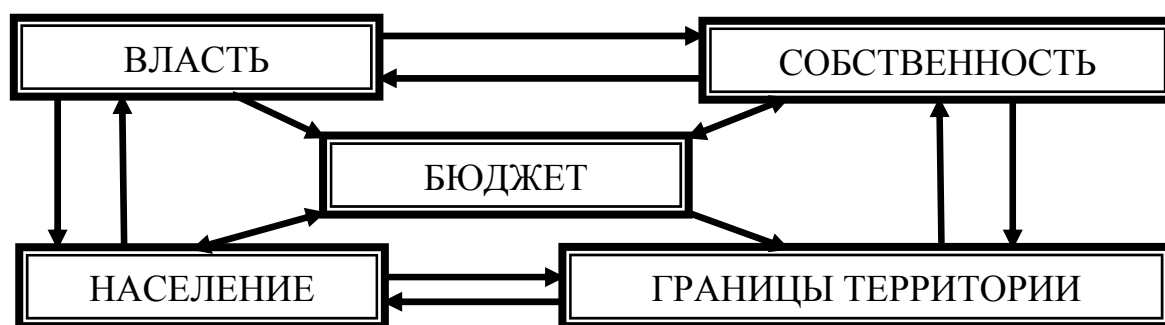


Рис. 24. Структура государственного и муниципального управления

Из рисунка следует, что население избирает власть, которая, в свою очередь, учреждает отношения собственности, замкнутые в географические границы, в пределах которых это население проживает. Располагая собственностью, власть формирует бюджет, структурирующий основу взаимодействия населения с собственностью. Это взаимодействие осуществляется в форме спецификации прав собственности различными группами населения, владеющими различными долями в собственности территориального образования и соразмерно этому способными оказывать какое-либо воздействие на власть.

Граница как признак территориального образования обуславливает общность интересов населения, проживающего на этой территории, закладывая в ее основу осознание гражданами общности своей судьбы, заключенной в контуры объединяющего их пространства.

В данной главе монографии мы затронем государственный уровень управления.

Государственное управление – подзаконная, исполнительно-распорядительная деятельность, осуществляемая в процессе повседневного и практического руководства экономической, административно-политической и социально-культурной сферами жизни общества, когда осуществляется целенаправленное воздействие со стороны субъекта управления на управляемый объект с использованием имеющихся ресурсов, форм и методов.

В научной литературе выделяются такие системы принципов в государственном управлении, как политические (социально-политические) и организационные, организационно-политические, технические, организа-

ционно-технические, экономические, организационно-правовые, общие видовые, частные, функциональные и др.

1. Принцип объективности государственного управления является исходным и обуславливает необходимость следования во всех управленческих процессах требованиям объективных закономерностей (естественно-природных и общественно-исторических) и реальным возможностям общественных сил. Он выражает зависимость системы государственного управления от:

- а) характера, уровня развития и закономерностей общества, прежде всего тех его компонентов, которые выступают управляемыми объектами;
- б) общественных целей, поставленных и решаемых в данный исторический отрезок времени;
- в) наличных средств и ресурсов, подлежащих вовлечению в управление;
- г) внутренних закономерностей функционирования и развития управления как определенного системного общественного явления.

2. Принцип демократизма воспроизводит народовластие в государственном управлении и требует установления взаимозависимостей между обществом и государством, предполагает пронизывание потребностями, интересами и целями жизнедеятельности людей (своих граждан) всех элементов государственного управления (политики, целей, функций, структуры, процесса, результатов управления и т.д.).

3. Принцип правовой упорядоченности государственного управления. Этот принцип объективно обуславливает необходимость законодательного определения основных аспектов целей, функций, структур, процесса, самих принципов государственного управления, содержащих в себе идеи справедливости, гуманности, сотрудничества, обеспечения прав, свобод и обязанностей людей.

4. Принцип законности государственного управления, предполагает, что функционирование и развитие государственного управления имеют прочные правовые основания, определяются законом и состоят в его практической реализации; обуславливает актуальность своевременного и правильного правового регулирования изменений в содержании, организационной структуре, элементах деятельности органов государственной власти и местного самоуправления; требует четкого порядка их нормативной деятельности, особенно принятия и исполнения правовых актов; служит основой для формирования и поддержания сознательной дисциплины в деятельности государственных служащих.

5. Принцип разделения власти в государственном управлении. Опасность единой властной воли в том, что она неизбежно влечет за собой террор и насилие, сосредоточение власти и, соответственно, всеобщих интересов и их произвольное использование в руках диктатора.

6. Принцип федерализма государственного управления призван отражать всю многогранность территориальной, социальной и национальной организации жизнедеятельности общества, дифференцировать и конкретизировать возможности власти применительно к региональной и локальной специфике объективных условий и субъективного фактора, приближать власть и управление к человеку и окружающим его проблемам.

7. Принцип публичности государственного управления воспроизводит демократическую, правовую государственность и обеспечивает связь государственного управления с обществом, гражданами. Включает в себя:

а) доступность государственного управления для граждан, что связано с их правом выбора состава соответствующих органов и участия в их деятельности;

б) открытость функционирования органов государственной власти и местного самоуправления;

в) общественный контроль, в том числе через средства массовой информации, за основными государственно-управленческими процессами;

г) судебный контроль за соблюдением в процессах государственного управления конституционно закрепленных интересов общества, прав и свобод граждан.

Функции управления – это относительно обособленные направления или виды управленческой деятельности, позволяющие в совокупности осуществлять необходимое управляющее воздействие.

Функции управления тесно связаны между собой, выполняются непрерывно и последовательно от постановки задачи до ее решения и образуют так называемый управленческий цикл, который включает:

– определение целей, задач деятельности, а также форм и методов их реализации;

– создание организационно-исполнительной структуры;

– подготовку и принятие управленческих решений;

– планирование служебной деятельности с учетом прогноза изменений обстановки;

– распределение обязанностей между всеми звеньями системы;

– доведение задач до конкретных исполнителей и их подготовку к решению этих задач, организацию взаимодействия, координирования и регулирования;

– техническое, материально-финансовое и информационное обеспечение всех звеньев исполнительной системы;

– обеспечение контроля и проверки всех исполнительских звеньев, стимулирование исполнительской деятельности;

– подведение итогов работы, анализ, оценку и прогноз новой реальности с целью выработки программы будущих действий.

Таким образом, управленческий цикл состоит из нескольких этапов, соответствующих основным функциям управления. Этапы в свою очередь подразделяются на стадии, объединяющие относительно самостоятельные и вместе с тем взаимосвязанные операции по реализации той или иной функции. Причем каждая последующая стадия должна быть необходимой и достаточной предпосылкой последующей, что и обеспечивает целостность, логическое развитие процесса управления.

По субъекту воздействия, по объему (масштабу), по средствам и по характеру воздействия на объект управления функции можно разделять на *социально-организационные* и *внутриорганизационные*.

Социально-организационные функции государственного управления направлены на все многообразие общественных процессов, происходящих во внутригосударственной жизни. В них заключен основной смысл управленческой деятельности, государства, реализуется его предназначение по выполнению своих обязанностей перед обществом.

Внутриорганизационные функции государственного управления нацелены на организацию, упорядочение, активизацию деятельности всех структур государственного аппарата, придание ей определенности и динамики.

По содержанию и глубине воздействия на систему общественных отношений функции государственного управления делятся на *общие* и *специфические*. *Общие* функции государственного управления отражают существенные моменты и присутствуют практически в любом управленческом взаимодействии его субъектов и объектов. В теории управления в числе таких наиболее значимых функций выделяются следующие: организация, планирование, прогнозирование, мотивация, регулирование, контроль.

Организация в качестве функции государственного управления состоит в определении организационных положений, устанавливающих порядок управления и процессуального регулирования: регламентов, нормативов, инструкций, требований, ответственности и др.

Функция планирования в государственном управлении выражается в постановке целей, определении необходимых для их достижения ресурсных затрат, способов и сроков, а также форм и методов поэтапного контроля за деятельностью объекта управления, силами которого достигается реализация планового задания.

Планирование должно быть тесно увязано с прогнозированием.

Функция прогнозирования в государственном управлении представляет собой выработку обоснованного суждения о будущем развитии общества или его вариантов, путей и сроков его достижения.

Прогноз является надежным инструментом принятия стратегического управленческого решения. При этом прогнозирование должно опираться на достоверное знание и точную информацию, учитывать материальные и

духовные возможности общества, исключать эмоции «текущего момента» и слепую веру в «светлое будущее».

Мотивацию как управленческую функцию принято чаще всего рассматривать применительно к ограниченным, локальным системам. Мотивация на общегосударственном уровне приобретает вид национальной идеи.

Регулирование является важной функцией современного государственного управления. Оно может рассматриваться в широком и узком смысле. Государство путем издания законов, подзаконных и судебных актов устанавливает определенные общие правила поведения участников общественных отношений, т.е. нормативно регулирует их. Это – государственное регулирование в широком смысле. Таким образом, осуществляется государственное регулирование общественных отношений; корректировка и контроль за исполнением правовых предписаний; координируется, направляется и стимулируется деятельность участников общественных отношений, а также обеспечивается защита их законных прав и интересов; определяются приоритеты в структурной политике и многое другое.

В узком смысле государственное регулирование выступает в качестве функции государственного управления в конкретных сферах, охватывая отдельные стороны социально-политических, экономических и духовных отношений. Так, основными рычагами государственного регулирования в социально-экономической сфере являются: государственный бюджет, государственная система заказов на товары и услуги, государственная налоговая система, стандарты, таможенные тарифы, пошлины, федеральные целевые программы, определение приоритетов развития отраслей, ценовая политика и т.д.

Функцию контроля в государственном управлении можно рассматривать как с точки зрения упорядочения деятельности государственных структур, так и с точки зрения гармонизации общественных отношений. С помощью контроля выявляются отклонения в управляемой системе от заданных параметров и принимаются меры для приведения ее в состояние соответствия с ними. Функция контроля призвана обеспечивать дисциплину, законность, соблюдение режима деятельности и результативность субъектов и объектов государственного управления.

Функции государственного управления реализуются, как правило, в известных организационно-правовых формах. **Формы государственного управления** – это отработанные практикой устойчивые способы фиксации функциональной организации и совокупности оптимальных приемов и методов, с помощью которых субъектом управления достигаются поставленные цели.

В самом общем виде формы государственного управления можно разделить на два блока: *правовые и организационные*.

Правовые формы с точки зрения их содержания и механизма применения являются предметом права. К ним относятся: издание нормативных правовых актов и индивидуальных (административных) актов, заключение договоров, принятие государственных программ, регистрация, лицензирование, применение различных административных мер и др. Эти формы, в которых проявляется характерное для государственного управления юридическое волеизъявление управляющего субъекта, предполагают наступление определенных юридических последствий.

В *организационных формах* государственного управления реализуется деятельность государственных органов по руководству и управлению процессами социальных преобразований, осуществляемых в государстве и обществе. Эти формы включают в себя принятие государственно значимых решений по стратегическим и тактическим вопросам, определение путей и средств их реализации, принятие оперативных мер воздействия при возникновении тех или иных нестандартных ситуаций. Для выработки оптимальных вариантов решения той или иной государственно значимой проблемы проводятся сессии, заседания, совещания, конференции, экспертизы, консультации и согласования, а также другие мероприятия.

Методы государственного управления представляют собой средства осуществления государственных целей и управленческих решений. Под методами государственного управления понимаются официальные способы властного воздействия государственных органов на процессы общественного и государственного развития, на деятельность государственных структур и конкретных должностных лиц в пределах их компетенции и в установленном порядке.

В зависимости от средств управляющего воздействия различаются методы: *административно-правовые, организационные, политические, экономические, социальные, информационные, идеологические и социально-психологические*. Возможны иные типологии. По характеру воздействия: *демократические, авторитарные, принудительные, манипуляционные, мобилизационные, партисипативные*. По результатам воздействия: *революционные и реформаторские, инновационные и консерваторские*.

Рассмотрим первую группу методов – общих для всей системы органов управления.

Административно-правовые методы опираются на иерархическую структуру управляющего государственного субъекта. Суть их – воздействие на управляемых по типу – «приказ – исполнение». Отношение прямого подчинения управляемого управляющему обеспечивается системой законодательства, реализацией властных полномочий «по вертикали», применением запретительных санкций, вплоть до правового принуждения.

Инструментарий административно-правовых методов: закон, подзаконные акты, директива, приказ, распоряжение, регламент, инструкция и

другие элементы властеотношений. Субъект – носитель административной власти.

Организационные методы основаны на правовых нормах и специфической власти организации как системы. Это – управление при помощи создания организаций или совершенствования существующих для решения определенных задач. Всякий организационный процесс представляет собою форму конкретного управленческого процесса.

Политические методы управления (руководства) – это способы прямого или косвенного воздействия на поведение и деятельность управляемых при помощи политических средств. В первую очередь речь идет о государственной политике, разрабатываемой и проводимой правящей властью. Экономическая, социальная, национальная и другие стратегии – важнейшие направляющие факторы воздействия государства на общество и на саму систему управления.

Парламентские дебаты, деятельность оппозиции, лоббирование групп и интересов в парламенте, практика депутатских запросов правительству, парламентские слушания – вот лишь некоторые наиболее действенные формы политического процесса.

Экономические методы обычно рассматривают в соотношении с административно-правовыми, когда речь идет о проблемах государственного регулирования экономики. Основное отличие этих методов от административно-правовых, политических и прочих заключается в воздействии материальными, главным образом финансовыми средствами на интересы управляемых. *Экономические методы* – это формы и средства воздействия на социально-экономические условия жизни людей, коллективов, социальных общностей, организаций. Распределение и перераспределение материально-финансовых ресурсов государственными органами, регулирование финансовых потоков в стране, разработка и реализация бюджетов – главные инструменты управления экономическими методами.

Социальные методы, как и экономические, используются управляющим субъектом в целях мотивации активности управляемых путем изменения социальной среды обитания и удовлетворения жизненных потребностей и интересов. Сущность социальных методов заключается в воздействии на факторы, мотивирующие движущие силы социальной активности людей, на факторы, блокирующие их влияние, на факторы, вызывающие удовлетворенность человека условиями своей жизни и результатами конкретной деятельности, и те, что обуславливают неудовлетворенность, стимулируют социальную пассивность или даже отчужденность от общественных дел.

Идеологические методы заменяют технологию административного командования и правового принуждения. Их действие ориентировано на активизацию общественной сознательности людей и подчинено формирова-

нию системы мотиваций, соответствующей целям государственной политики.

Практические формы реализации идеологических методов разнообразны, главное же – пропаганда общественно значимых идей и духовных ценностей всеми возможными современными средствами, через деятельность всех институтов обучения и воспитания и, конечно же, средств массовой информации.

Информационные методы – совокупность информационных технологий воздействия на объект управления. Средство воздействия – различные виды информации: служебной, научной, пропагандистской и др. Основное орудие информационных технологий – современная индустрия массовой информации.

Социально-психологические методы важны потому, что результаты работы управляющей системы во многом зависят от такого фактора, как социально-психологическая атмосфера, общественные настроения. Внешние условия жизнедеятельности человека регулируются административно-правовыми, экономическими и другими методами. Социально-психологическое же состояние людей не поддается непосредственному воздействию этих факторов. Социально-психологические методы – это комплекс приемов и средств целенаправленного формирования умонастроений, общественных чувств, психологических состояний, общественного спокойствия или напряженности, массового оптимизма или пессимизма, общественной активности или нигилизма, социальных ожиданий, предпочтений, ориентации и т.д.

Приоритетность определенного метода для данной государственной системы не отменяет общего правила: – комплексного использования различных методов. Коль скоро государственные решения многоцелевые, то и реализация их может быть осуществлена не одним, а совокупностью способов и средств управляющего воздействия на управляемый объект, при ведущей роли тех, которые соответствуют политической природе данной системы.

К важнейшим элементам системы государственного управления земельными ресурсами относятся государственные земельный кадастр и кадастр недвижимости, регистрация прав на землю и иное недвижимое имущество, кадастровая оценка земли, мониторинг земель, земельный контроль и другие действия.

3.2.1. Роль и место кадастровых систем в управлении городскими территориями

Главная *цель управления городскими территориями* – создание и обеспечение функционирования системы землепользования в городе, позво-

ляющей при достижении достаточно высокого уровня экологических и социальных условий жизни населения, эффективности развития предпринимательской деятельности разных направлений, общественной и иной деятельности, обеспечении условий сохранения и восстановления свойств окружающей природной среды, в том числе и земельных ресурсов, обеспечить максимум поступления финансовых средств в бюджет города.

Для достижения данной цели необходимо решить ряд управленческих задач:

- защита интересов общества и безопасности государства и региона;
- обеспечение сохранности, рационального использования территории города;
- повышение доходности объектов земельной собственности и иной недвижимости;
- улучшение экономического и экологического состояния объектов недвижимости;
- оптимизация производственных издержек на содержание объектов земельно-имущественного комплекса города;
- обеспечение государственных интересов в процессе разработки и реализации программ управления территориями городов;
- развитие инфраструктуры;
- формирование системы налогообложения объектов недвижимости, повышение объема поступлений налогов в местный бюджет;
- формирование эффективных хозяйствующих субъектов экономики и создание базисных условий для привлечения инвестиций с обеспечением юридических гарантий инвесторов правами на объекты недвижимости;
- создание и укрепление системы государственных гарантий прав собственников на объекты земельно-имущественного комплекса и др.

В системе управления городскими территориями наиболее важны действия по разграничению земель по формам собственности, выбор наиболее эффективного способа использования земельных участков в городе и организация процесса установления системы прав на объекты недвижимости.

Земельные ресурсы в границах города могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности. К государственным землям отнесены федеральные земли и земли субъектов Федерации, муниципальным – земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Городские земли используются в соответствии с установленным для них правовым режимом. Для земельного участка определяется совокупность правил использования и возможность включения в хозяйственный оборот, условия его охраны, учета и оценки, которые устанавливаются земельным, лесным, водным, налоговым и иным законодательством.

Разрешенное использование земель – использование земель с учетом целевого назначения, установленных ограничений (обременений), сервитутов. Разрешенное использование земель определяется на основе зонирования земель, градостроительной документации.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Разрешенное использование земель определяют органы местного самоуправления и указывают об этом в правоустанавливающих документах, а также в документах государственного кадастрового учета, регистрации земельных участков и прав на них.

Система кадастров, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанных с ними улучшений, обеспечивают:

- правообладателей гарантиями прав на имущество;
- систему налогообложения актуальными сведениями об объектах недвижимости;
- рынок недвижимости открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости;
- систему органов государственного и муниципального управления информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере управления земельными ресурсами и иными объектами недвижимости, а также планирования и развития территорий.

При создании российской системы земельного кадастра, а затем и кадастра недвижимости был использован опыт западноевропейских стран, но с учетом социальных, экономических, территориальных, культурных и иных особенностей России.

Использование такой многоцелевой кадастровой системы позволяет решать такие проблемы в различных сферах общественной и экономической жизни как: регистрация объектов недвижимости, формирование ипотеки; повышение эффективности управления городскими территориями;

проведение сделок с недвижимостью и формирование рынка земли и недвижимости; создание справедливой системы налогообложения; контроль за использованием земельных ресурсов; территориально-пространственное планирование; информирование общественности; охрана земель и т.д.

Функционирование ГКН в системе управления земельными ресурсами позволяет достичь следующих целей.

1. Для системы регистрации прав на недвижимое имущество:

- обеспечение идентификации объектов недвижимости для связи с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество;
- учет границ действия права и в случае необходимости восстановления их;
- определение правового режима объектов недвижимости, исходя из ограничений, устанавливаемых органами власти и управления в соответствии с их полномочиями;
- обеспечение государственной регистрации и прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- признание государством факта существования или прекращения объекта учета.

2. Для налоговой системы государства – предоставление информации об оценке объектов недвижимости для установления обоснованного взимания налогов.

3. Для участников рынка недвижимости – обеспечение сведениями об объектах недвижимости и характеристик их правового режима для принятия решений.

4. Для органов власти и управления:

- обеспечение информационной основы для планирования рационального использования, мониторинга характеристик земель и землеустроительных процессов;
- обеспечение и защита гарантий государственных и муниципальных прав собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости;
- фиксирование и учет различного рода территориальных зон, границ населенных пунктов и их функциональных зон.

5. Для органов надзора, контроля и охраны земель – обеспечение информацией для целей надзора и контроля за использованием земель и экономического стимулирования их охраны.

6. Для отраслевых кадастров – обеспечение согласованности требований к собираемой информации и границ действия этих кадастров.

7. Для землеустроительных организаций:

- обеспечение данными для уникальной идентификации объектов недвижимости;
- обеспечение исходной информацией при проведении всех видов землеустройства, планирования и использования земельных ресурсов.

8. Для органов статистики – обеспечение статистической информацией о количественных и качественных характеристиках земельных ресурсов.

К системе кадастра недвижимости в городе предъявляются более жесткие требования к точности, достоверности и актуальности информации об объектах недвижимости (земельных участках). Так как основные свойства городских земель при их использовании проявляются в следующем: земля – это пространственно-территориальный базис для размещения всего городского строительства; ограниченность городских земель в их освоении; взаимосвязь с другими объектами природно-техногенного комплекса.

Требованиям кадастра недвижимости в городе должны удовлетворять:

- состояние топографо-геодезической изученности города; состояние информации о подземных сооружениях;
- достоверность, полнота и точность информации городского бюро технической инвентаризации и городской статистики;
- состояние общегородских справочников и классификаторов;
- упорядоченная система адресации объектов недвижимости;
- существующие методики оценки недвижимости;
- состояние правовых норм по обмену информацией;
- научно-методическое обоснование размеров арендных платежей, ставок земельного налога и т.д.

Особенности и связанные с этим трудности ведения кадастра недвижимости в городе весьма объективны и обусловлены тем, что по своему смыслу эта информация должна отражать, а точнее сказать, моделировать характеристики объектов недвижимости на текущий день с высокой точностью и достоверностью. Для этого необходимо, чтобы все службы и отделы органов муниципальной власти взаимодействовали с органами, осуществляющими ведение кадастра недвижимости.

Таким образом, система информационного обеспечения органов муниципальной власти должна работать по следующей схеме:

- все операции с недвижимостью должны выполняться только над базой данных кадастра недвижимости;
- все изменения административного, территориального, экономического деления города должны выполняться над базой данных кадастра недвижимости;
- все налоги на недвижимость должны определяться по данным кадастра недвижимости.

3.2.2. Налоги как инструмент государственного и муниципального регулирования

Эффективное управление земельно-имущественным комплексом города может быть реализовано только при наличии его целостной инфра-

структуры, которая включает в себя государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, развитую систему услуг по независимой профессиональной оценке недвижимости, рынок недвижимости, систему мониторинга налогообложения земли и объектов недвижимости, открытую информационно-справочную систему по объектам недвижимости и др. Такая инфраструктура позволит формировать доходную часть местного бюджета, одним из главных источников которого должны стать налоговые и иные платежи от собственников, инвесторов, пользователей недвижимости по мере развития оборота недвижимости города.

В развитых странах доходы от платы за землю и иных объектов недвижимости составляют 25–30 % всех бюджетных доходов, в то время как в нашей стране земля долгое время вообще не рассматривалась как источник доходов и соответственно доля платежей за землю и объекты недвижимости в местных бюджетах крайне незначительна.

Финансовая проблема, связанная с доходными поступлениями в местные бюджеты, заключается в том, что местное самоуправление, имея самостоятельность, закрепленную Конституцией РФ, находится в сильной бюджетной зависимости от других уровней власти. При этом, как отмечают многие исследователи, потенциал местного налогообложения используется недостаточно.

Земля во всех её формах и проявлениях должна рассматриваться как источник дохода государства, поэтому для увеличения роли платежей за землю и объекты капитального строительства необходимо совершенствование механизма исчисления налога на землю и имущество, проведения кадастровой оценки всех земель и объектов капитального строительства.

Под налогом понимается обязательный взнос в бюджет соответствующего уровня государственной власти установленной суммы денежных средств, осуществляемый налогоплательщиком в порядке и на условиях, определенных законодательством страны. Налоговые платежи – взимаемые с налогоплательщиков налоги, сборы и пошлины.

Социально-экономическая политика правительства, направленная на расширение самостоятельности субъектов РФ, остро поставила вопрос о необходимости четкого регулирования наполняемости местных бюджетов. Основой для решения этой задачи стало законодательное закрепление классификации по уровню установления, согласно которой российские налоги и сборы подразделяются на федеральные, региональные и местные.

В соответствии со ст. 13 Налогового кодекса РФ (НК РФ) к федеральным налогам и сборам относятся:

- налог на добавленную стоимость (НДС);
- акцизы;
- налог на доходы физических лиц;
- единый социальный налог;

- налог на прибыль организаций;
- налог на добычу полезных ископаемых;
- водный налог;
- сбор за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- государственная пошлина.

Региональные налоги обязательны на территории соответствующих субъектов РФ, к ним относятся:

- налог на имущество организаций;
- транспортный налог;
- налог на игорный бизнес.

Местные налоги и сборы обязательны к уплате на территории соответствующего муниципального образования, к ним относятся:

- земельный налог;
- налог на имущество физических лиц;
- торговый сбор.

Земельный налог

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

- 1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
- 3) земельные участки из состава земель лесного фонда;
- 4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- 5) земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на государственный кадастровый учет.

Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10000 рублей на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков:

1) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы;

2) инвалидов I и II групп инвалидности;

3) инвалидов с детства;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (в редакции Закона Российской Федерации от 18 июня 1992 года N 3061-I), в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами горо-

дов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, а также в зависимости от места нахождения объекта налогообложения применительно к муниципальным образованиям, включенным в состав внутригородской территории города федерального значения Москвы в результате изменения его границ, в случае, если в соответствии с законом города федерального значения Москвы земельный налог отнесен к источникам доходов бюджетов указанных муниципальных образований.

Освобождаются от налогообложения:

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации – в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;

2) организации – в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

3) религиозные организации – в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

4) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности; – организации, уставный капитал

которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25 процентов, – в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утверждаемому Правительством Российской Федерации по согласованию с общероссийскими общественными организациями инвалидов), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг); – учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, – в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

5) организации народных художественных промыслов – в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;

6) физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов – в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

7) организации – резиденты особой экономической зоны, за исключением организаций, указанных в пункте 10, – в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок;

8) организации, признаваемые управляющими компаниями в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре «Сколково», – в отношении земельных участков, входящих в состав территории инновационного центра «Сколково» и предоставленных (приобретенных) для непосредственного выполнения возложенных на эти организации функций в соответствии с указанным Федеральным законом;

9) судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны, – в отношении земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности и используемыми в целях строительства и ремонта судов зданиями, строениями, сооружениями производственного назначения, с даты регистрации

таких организаций в качестве резидента особой экономической зоны сроком на десять лет;

10) организации – участники свободной экономической зоны – в отношении земельных участков, расположенных на территории свободной экономической зоны и используемых в целях выполнения договора об осуществлении деятельности в свободной экономической зоне, сроком на три года с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок.

Налог на имущество физических лиц

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

Жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая база в отношении следующих объектов налогообложения, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

В случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего за-

конодательству Российской Федерации действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным НК РФ, до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения, за исключением объектов, указанных выше, определяется исходя из их инвентаризационной стоимости в случае, если субъектом Российской Федерации не будет принято решение в срок до 1 января 2020г., об установлении единой даты начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Налоговая база в отношении квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры.

Налоговая база в отношении комнаты определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты.

Налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей.

Представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) вправе увеличивать размеры налоговых вычетов. В случае, если при применении налоговых вычетов, налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в зависимости от применяемого порядка определения налоговой базы.

В случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих:

1) 0,1 процента в отношении:

- жилых домов, жилых помещений;
- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;

- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);
- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 процентов в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них; нежилых помещений, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; в случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектами недвижимого имущества, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

3) 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения.

В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на коэффициент-дефлятор суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов), расположенных в пределах одного муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя), в следующих пределах:

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов)	Ставка налога
До 300000 рублей включительно	До 0,1 процента включительно
Свыше 300000 до 500000 рублей включительно	Свыше 0,1 до 0,3 процента включительно
Свыше 500000 рублей	Свыше 0,3 до 2,0 процента включительно

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от:

- 1) кадастровой стоимости объекта налогообложения (суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, умноженной на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов));
- 2) вида объекта налогообложения;
- 3) места нахождения объекта налогообложения;
- 4) видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения.

С учетом положений НК РФ право на налоговую льготу имеют следующие категории налогоплательщиков:

- 1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

- 2) инвалиды I и II групп инвалидности;

- 3) инвалиды с детства;

- 4) участники гражданской войны и Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан, а также ветераны боевых действий;

- 5) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

- 6) лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-I «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

- 7) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоя-

нию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

8) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца;

10) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

11) граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

12) физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

13) родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

14) физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, – в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых ими исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, – на период такого их использования;

15) физические лица – в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Налоговая льгота предоставляется в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

Налоговая льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения:

1) квартира или комната;

2) жилой дом;

3) помещение или сооружение;

4) хозяйственное строение или сооружение;

5) гараж или машино-место.

Государственная кадастровая оценка – это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и иные объекты недвижимости и осуществления государственного регулирования оборота объектов недвижимости.

Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного налога и налога на имущество.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, проводится с учетом ценового зонирования территории, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. Учитываются факторы сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границы кадастровых районов или кадастровых кварталов.

Землями населенных пунктов признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Земли населенных пунктов используются в соответствии с генпланом и проектом планировки и застройки и выполняют культурно-бытовые, рекреационные, оздоровительные и другие функции.

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Основные территориальные зоны следующие:

- жилые;
- общественно-деловые;
- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- производственные;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- военных объектов и специального назначения.

Под кадастровой оценкой городской земли понимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования.

Кадастровая оценка городских земель осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подхо-

дов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков.

Рыночной информационной базой кадастровой оценки городских земель являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного и гаражного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости.

Нормативная информация включает данные государственного кадастра недвижимости, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, учитывающих относительную градостроительную ценность отдельных территорий городов.

Источниками этих данных являются Управление Росреестра, БТИ, межевые организации, государственный фонд имущества, городские строительные организации, комитет по архитектуре, оценочные и риэлтерские фирмы и другие организации.

При проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов также должны соблюдаться следующие основные принципы (рис. 25).

Принцип единства системы предполагает применение единой методики государственной кадастровой оценки земель поселений на всей территории Российской Федерации.

Принцип учета особенностей в использовании территории субъектов Российской Федерации предполагает использование опыта оценки земель населенных пунктов различного целевого назначения всеми службами, осуществляющими функции управления земельными ресурсами.

Принцип совместимости обеспечивается использованием исходных данных и результатов ГКОЗНП в системе Государственного кадастра недвижимости и совместимость программных средств оценки с автоматизированной системой ГКН.

Принцип достоверности и обоснованности достигается путем формирования исходных данных для проведения оценки на основе правдивой информации и обработки их с применением современных методов.

Принцип простоты и универсальности достигается использованием специального технического обеспечения.

Принцип охвата всех земель и иерархичности предполагает оценку земель различного функционального назначения населенного пункта и расчет стоимости земельного участка на основе последовательного учета факторов, формирующих ее величину на уровне субъекта РФ, администра-

тивного района, населенного пункта, оценочной зоны, конкретного земельного участка.

Принцип адаптивности реализуется через учет традиционных подходов к оценке (сравнительный, доходный, затратный) в предлагаемой методике государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

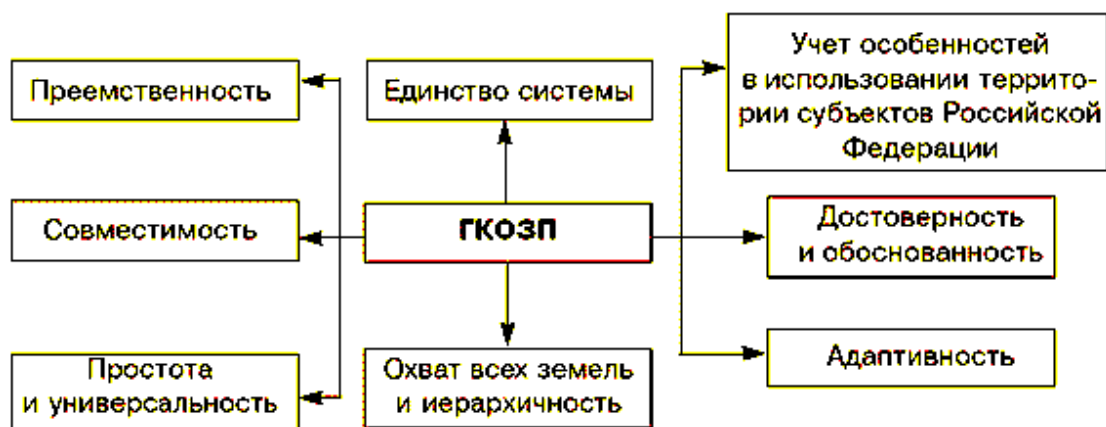


Рис. 25. Принципы проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

Результаты кадастровой оценки городских земель как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы кадастра недвижимости;
- формирования налогооблагаемой базы земель населенных пунктов;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

Было проведено исследование отдельных аспектов кадастровой оценки земель населенных пунктов в зарубежных странах. Проведенный анализ позволил установить, что во всех странах большое значение отводят массовой оценке земель на государственном уровне. При этом общими харак-

теристиками оценки земель в зарубежных странах являются следующие аспекты:

- массовая оценка недвижимости в зарубежных странах проводится под контролем государства и при обязательном участии в этом процессе государственных органов;
- формирование системы общих руководящих принципов системы оценки стоимости земли, способствующих разработке простых и эффективных административных процедур;
- выбор в качестве основы для справедливого налогообложения рыночной стоимости земли и иных объектов недвижимости на основе земельных кадастров и реестров недвижимости;
- возложение ответственности за массовую оценку на органы по управлению земельными ресурсами, налоговые или финансовые органы;
- проведение массовой оценки, государственным сектором;
- формирование тесного сотрудничества между органами по управлению земельными ресурсами, финансовыми и налоговыми органами на всех уровнях управления (государственном, региональном, муниципальном);
- использование земельного налога (налог на недвижимость), как правило, в качестве местного налога.

Для примера рассмотрим США и Германию как социально-экономически развитые страны.

В США процедура определения цен на землю (оценка стоимости земли – land appraisal) разработана вплоть до деталей, широко применяется и достаточно понятно описана. Заем денег под залог земли рассматривается как один из самых надежных и безопасных путей получения инвестиций. Для большинства американцев стоимость собственности, которой они владеют, является самым крупным отдельным источником их благосостояния.

При определении стоимости земельного участка в США рассматривают все факторы, которые могут влиять на стоимость земли. Поскольку таких факторов достаточно много и среди них есть комплексные факторы, то при определении стоимости земельного участка в настоящее время в США широко используются современные инструментальные средства и технологии, а также средства программного обеспечения.

В США непосредственно оценкой недвижимости в каждом штате занимается отдел недвижимости, который функционирует при бюро оценки местного органа самоуправления и отвечает за ежегодную переоценку всего недвижимого имущества соответствующего округа.

С 1977 года бюро оценки применяет автоматизированную систему оценки (САА), которая использует распространенные в США три основных методов оценки недвижимости: стоимостной, регрессионный и традиционный (отслеживание объектов недвижимости во времени).

После окончания процесса компьютеризованной оценки объектов недвижимого имущества экспертом осуществляется сравнение этих методов и выбор самой справедливой оценки.

Рассчитанная таким образом рыночная стоимость имущества становится базой для определения ставки налога на недвижимое имущество.

В Германии в основу налогообложения недвижимого имущества положена так называемая «типичная стоимость объекта недвижимости» («Bodenrichtwert»). Она определяется как средняя стоимость, зависящая от месторасположения и выраженная в евро/м². Подобные стоимости определяются ежегодно, публикуются и наглядно представляются населению.

На независимую комиссию экспертов, состоящую из профессионалов в различных областях (геодезистов, оценщиков, агентов по торговле недвижимостью и т.д.), возложена ответственность по сбору информации о «ценах сделок», установлению «типичной стоимости объектов недвижимости», созданию рыночных отчетов, оценке в случае принудительного отчуждения имущества, а также доклады в Парламент. Данные для сбора информации о «ценах сделок» поступают из различных источников, в особенности из реальных договоров о продажах, данные которых необходимо декларировать.

В соответствии с административным законодательством, возможна подача апелляции в суд. Однако учитывая профессиональную компетенцию членов Комиссии и особенности процедур сбора данных, апелляции – явление редкое.

3.2.3. Мониторинг городских земель

В соответствии со статьей 67 Земельного кодекса Российской Федерации государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Мониторинг включает в себя:

- а) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение;
- б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;
- в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Система мониторинга земельных ресурсов города, являясь частью общей системы мониторинга земель в России, в последнее время активно развивается.

Это связано с тем, что в современных условиях управления землепользованием в городах, с внедрением правовых и экономических способов регулирования земельных отношений, повышением внимания к экологическим проблемам землепользования, значение мониторинга городских земель возрастает.

Специфика мониторинга городских земель обусловлена особенностями городских земель и заключается в специфичном, более широком составе показателей, характеризующих земли в городе, и непрерывности ведения. Непрерывность мониторинга вызвана непрерывностью процессов функционирования и развития города, отражающихся на состоянии его земель, а также периодической переоценкой критериев качества земель и эффективности их использования.

Мониторинг городских земель – это система наблюдений за состоянием земель городов и расположенных на них объектов недвижимости для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Единая методология ведения мониторинга городских земель основана на принципе взаимной совместимости информации, предполагающей применение единых государственных систем координат, высот, картографических проекций, единых методических и нормативно-технических документов в области мониторинга земель. Ведение мониторинга земель осуществляется с помощью периодических наземных обследований, регулярных наблюдений в рамках специализированной сети службы мониторинга, включающей полигоны, стационарные участки и пункты наблюдений, а также с помощью анализа материалов дистанционного зондирования.

Общими методами при осуществлении мониторинга городских земель служат:

- наземные специальные съемки, обследования и наблюдения;
- дистанционное зондирование (аэро- и космическая съемки).

Условно в качестве самостоятельного метода выделяют современный и ретроспективный анализ данных, получаемых в результате инвентаризации земель, проверок, обследований, контрольно-ревизионной работы.

Наземные наблюдения и аэрофотосъемка при ведении мониторинга городских земель носят в настоящее время традиционный характер; возможности космической съемки для городских условий исследованы меньше и, в настоящее время, не обеспечивают в полной мере предъявляемых требований.

Результаты мониторинга выражаются количественными и качественными показателями, характеризующими изменения состояния земель и развитие негативных процессов. Перечень показателей мониторинга городских земель приводится в табл. 21.

Т а б л и ц а 2 1

Система основных показателей мониторинга городских земель

№	Показатель	Единицы измерения	Способ определения	Периодичность определения
1	2	3	4	5
1	Показатели геологической среды			
1.1	Уровень залегания грунтовых вод	<i>м</i>	Изм.	1 раз / 5 лет
1.2	pHH ₂ O грунтовых вод	<i>ед.</i>	Анал.	1 раз / 5 лет
1.3	Мощность техногенных грунтов	<i>м</i>	Изм.	1 раз / 5 лет
1.4	Количество карстовых и суффозионных воронок	<i>ед./км²</i>	Изм.	1 раз / 5 лет
1.5	Площадь оползня	<i>м²</i>	Изм.	1 раз / 1 год
1.6	Глубина оползня	<i>м</i>	Изм.	1 раз / 1 год
1.7	Количество перемещаемого оползневого материала	<i>т/км²/год</i>	Расч.	1 раз / 1 год
2	Почвенные показатели			
2.1	Мощность профиля	<i>см</i>	Изм.	1 раз / 10 лет
2.2	Мощность гумусового (органогенного) горизонта	<i>см</i>	Изм.	1 раз / 10 лет
2.3	Содержание гумуса в поверхностном горизонте	<i>%</i>	Анал.	1 раз / 5 лет
2.4	pHH ₂ O в поверхностном горизонте	<i>ед.</i>	Анал.	1 раз / 5 лет
2.5	Содержание элементов питания в поверхностном горизонте	<i>мг/кг</i>	Анал.	1 раз / 5 лет
3	Градостроительные показатели			
3.1	Площадь, занятая всеми видами застройки	<i>м²</i>	Изм.	1 раз / 1 год
3.2	Коэффициент плотности застройки К1 (процент застроенности)	<i>%</i>	Расч.	1 раз / 1 год
3.3	Развернутая площадь застройки	<i>м²</i>	Изм.+ расч.	1 раз / 1 год
3.4	Коэффициент интенсивности (развернутой плотности) застройки К2 (плотность застройки)	<i>тыс. м²/га</i>	Расч.	1 раз / 1 год
3.5	Площадь, занятая искусственными покрытиями	<i>м²</i>	Изм.	1 раз / 3 года
3.6	Запечатанность	<i>%</i>	Расч.	1 раз / 3 года
3.7	Площадь, занятая зелеными насаждениями	<i>м²</i>	Изм.	1 раз / 3 года
3.8	Доля озелененных территорий	<i>%</i>	Расч.	1 раз / 3 года
3.9	Площадь, занятая водными поверхностями	<i>м²</i>	Изм.	1 раз / 5 лет
3.10	Доля водных поверхностей	<i>%</i>	Расч.	1 раз / 5 лет
4	Экологические и санитарно-гигиенические показатели			
4.1	Площадь захламления	<i>м²</i>	Изм.	1 раз / 1 год
4.2	Захламленность	<i>%</i>	Расч.	1 раз / 1 год
4.3	Содержание химических веществ в почве	<i>мг/кг</i>	Анал.	1 раз / 5 лет

1	2	3	4	5
4.4	СПК (суммарный показатель концентрации)	ед.	Расч.	1 раз / 5 лет
4.5	Гамма-излучение поверхности почвы (мощность экспозиционной дозы)	мкР/час	Изм.	1 раз / 5 лет
4.6	Содержание (поверхностная активность) радионуклидов в поверхностном горизонте почвы	Кюри/км ²	Анал.	1 раз / 5 лет
4.7	Напряженность электрического поля	мВ/м	Изм.	1 раз / 5 лет
4.8	Напряженность электромагнитных полей и радиус влияния источников	В/м; м	Изм.	1 раз / 5 лет
4.9	Уровень шума	дБА	Изм.	1 раз / 3 года
4.10	Характеристика вибрационного поля (амплитуда виброперемещений и виброскорость)	мкм, мкм/с	Изм.	1 раз / 3 года
4.11	Показатели санитарно-гигиенического состояния почв – в соответствии с перечнем (по СанПиН 2.1.7.1287-03)	в соответствии с перечнем	Анал.+расч.	1 раз / 1 год

Показатель, измеряемый непосредственно (*изм.*), расчетный (*расч.*), устанавливаемый аналитически (*анал.*).

Разнообразные показатели мониторинга определяются с различной для конкретных наблюдений периодичностью. Мониторинговые наблюдения могут быть, с этой позиции, базовыми (исходные, фиксирующие состояние объектов наблюдения на момент начала ведения мониторинга); оперативными, или дежурными (систематические, на текущий момент); периодическими (проводимые через определенный промежуток времени – неделю, месяц, год и т.д.); ретроспективными (проведенные до момента начала ведения мониторинга).

Дистанционное зондирование Земли (ДЗЗ) – получение информации о поверхности Земли и объектах на ней, атмосфере, океане, верхнем слое земной коры бесконтактными методами, при которых регистрирующий прибор удален от объекта исследований на значительное расстояние. Так же, термин «дистанционное зондирование» включает в себя регистрацию (запись) электромагнитных излучений посредством различных камер, сканеров, микроволновых приемников, радиолокаторов и других приборов такого рода.

Общей физической основой дистанционного зондирования является функциональная зависимость между зарегистрированными параметрами собственного или отраженного излучения объекта и его биогеофизическими характеристиками и пространственным положением.

Суть метода заключается в интерпретации результатов измерения электромагнитного излучения, которое отражается либо излучается объектом и регистрируется в некоторой удаленной от него точке пространства.

С помощью дистанционного зондирования изучают физические и химические свойства объектов.

В современном облике дистанционного зондирования выделяются два взаимосвязанных направления – естественно-научное (дистанционные исследования) и инженерно-техническое (дистанционные методы), что нашло отражение в широко распространенных англоязычных терминах *remote sensing* и *remote sensing techniques*.

Методы ДЗ основаны на использовании сенсоров, которые размещаются на космических аппаратах и регистрируют электромагнитное излучение в форматах, существенно более приспособленных для цифровой обработки, и в существенно более широком диапазоне электромагнитного спектра.

В большинстве методов ДЗ используют инфракрасный диапазон отраженного излучения, тепловой инфракрасный и радиодиапазон электромагнитного спектра.

Во всех странах действенным стимулом развития аэрокосмического зондирования служат запросы военных ведомств.

С внедрением космических методов и современных цифровых технологий аэрокосмическое зондирование приобретает все более важное экономическое значение и становится мощным средством изучения Земли от локальных исследований отдельных компонентов до глобального изучения планеты в целом. Поэтому при изложении различных аспектов аэрокосмического зондирования целесообразно рассматривать его как метод исследований, результативно применяемый во всех науках о Земле.

Таким образом, материалы дистанционного зондирования (ДЗ) являются частью большой системы сбора, переработки, регистрации и использования данных. Правильно организованная система дистанционных исследований должна быть ориентирована на решение конкретных геологических задач, обуславливающих выбор орбит космических носителей, набор датчиков, характер сбора, переработки и передачи на наземные комплексы первичных данных и тип представляемых материалов.

В пределах городской территории выделяются следующие уровни ведения мониторинга:

1. Городской (охватывающий площадь в пределах городской черты):
 - мониторинг фактического состояния земель;
 - мониторинг состояния зеленых насаждений в городе и в зеленой зоне вокруг городской черты;
 - мониторинг санитарного состояния городских территорий;
 - мониторинг качества атмосферного воздуха;
 - мониторинг качества воды источников водоснабжения;

- мониторинг сброса сточных вод в городскую канализацию и в поверхностные водные объекты;

2. Локальный (на территориях отдельных землевладений и землепользований):

- визуальный осмотр участка;
- сопоставление фактических данных с данными кадастровых, правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов;
- выявление посторонних землепользователей и др.

Результаты мониторинговых наблюдений используются в практике градостроительного, правового и экономического регулирования землепользования и обеспечивают:

- управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений в городе;
- актуализацию сведений о правах собственности, владения и пользования землей юридических и физических лиц;
- хозяйственно-производственную, научно-исследовательскую и иную разрешенную деятельность юридических и физических лиц;
- право граждан на информацию об изменениях в состоянии окружающей среды в части земель.

3.3. Система управления развитием города Пензы

3.3.1. Организационная структура управления городом Пенза

Рассматривая в целом систему управления развитием города Пензы можно отметить следующее, любая система в своей структуре кроме объекта обязательно имеет один или несколько субъектов, осуществляющих функционирование той или иной системы по средством выполнения закреплённых за ними задач. Субъектами данной системы выступают органы управления государственной и муниципальной власти различных уровней. В первую очередь к ним относятся администрация г. Пензы, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр), ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее кадастровая палата), Бюро технической инвентаризации (далее «БТИ»), МУП «Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации», Многофункциональные центры по оказанию государственных и муниципальных услуг, другие организации.

Местное самоуправление города Пензы – форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных законодательством, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно или через органы местного самоуправления во-

просов местного значения, исходя из интересов населения, его исторических и иных местных традиций.

К вопросам местного значения города Пензы относятся:

- 1) формирование, утверждение, исполнение бюджета города Пензы и контроль за исполнением данного бюджета;
- 2) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов города Пензы;
- 3) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Пензы;
- 4) организация в границах города Пензы электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
- 5) дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах города Пензы и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах города Пензы, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 6) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городе Пензе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- 7) создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах города Пензы;
- 8) организация охраны общественного порядка на территории города Пензы муниципальной милицией;
- 9) участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах города Пензы;
- 10) обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах города Пензы;
- 11) организация мероприятий по охране окружающей среды в границах города Пензы;
- 12) создание условий для развития местного традиционного народного художественного творчества, участие в сохранении, возрождении и развитии народных художественных промыслов в городе Пензе;
- 13) организация предоставления общедоступного и бесплатного начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования по основным общеобразовательным программам, за исключением полномочий по финансовому обеспечению образовательного процесса, от-

несенных к полномочиям органов государственной власти Пензенской области; организация предоставления дополнительного образования детям (за исключением предоставления дополнительного образования детям в учреждениях регионального значения) и общедоступного бесплатного дошкольного образования на территории города Пензы, а также организация отдыха детей в каникулярное время;

14) организация оказания на территории города Пензы первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических, стационарно-поликлинических и больничных учреждениях, скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов;

15) создание условий для обеспечения жителей города Пензы услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;

16) организация библиотечного обслуживания населения, комплектование и обеспечение сохранности библиотечных фондов библиотек города Пензы;

17) создание условий для организации досуга и обеспечения жителей города Пензы услугами организаций культуры;

18) сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности города Пензы, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории города Пензы;

19) обеспечение условий для развития на территории города Пензы физической культуры и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий города Пензы;

20) создание условий для массового отдыха жителей города Пензы и организация обустройства мест массового отдыха населения;

21) формирование и содержание муниципального архива;

22) организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;

23) организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

24) организация благоустройства и озеленения территории города Пензы, использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах города Пензы;

25) утверждение генеральных планов города Пензы, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов города Пензы документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федераль-

ными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Пензы, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города Пензы, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города Пензы, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах города Пензы для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель города Пензы;

26) присвоение наименований улицам, площадям и иным территориям проживания граждан в городе Пензе, установление нумерации домов, организация освещения улиц и установки указателей с наименованиями улиц и номерами домов;

27) организация и осуществление мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории города Пензы от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, включая поддержку в состоянии постоянной готовности к использованию систем оповещения населения об опасности, объектов гражданской обороны, создание и содержание в целях гражданской обороны запасов материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств;

28) создание, содержание и организация деятельности аварийно-спасательных служб и (или) аварийно-спасательных формирований на территории города Пензы;

29) создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории города Пензы, а также осуществление муниципального контроля в области использования и охраны особо охраняемых природных территорий местного значения;

30) организация и осуществление мероприятий по мобилизационной подготовке муниципальных предприятий и учреждений, находящихся на территории города Пензы;

31) осуществление мероприятий по обеспечению безопасности людей на водных объектах, охране их жизни и здоровья;

32) создание условий для расширения рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, содействие развитию малого и среднего предпринимательства, оказание поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, благотворительной деятельности и добровольчеству;

33) организация и осуществление мероприятий по работе с детьми и молодежью в городе Пензе;

34) осуществление в пределах, установленных водным законодательством Российской Федерации, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования

для личных и бытовых нужд и информирование населения об ограничениях использования таких водных объектов, включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

35) создание условий для деятельности добровольных формирований населения по охране общественного порядка;

36) осуществление муниципального лесного контроля;

37) осуществление муниципального контроля за проведением муниципальных лотерей;

38) обеспечение выполнения работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд города Пензы, проведение открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка в соответствии с федеральным законом.

Администрация города Пензы является исполнительно-распорядительным органом города Пензы.

Администрацией города руководит глава администрации города на принципах единоначалия.

Структура администрации города утверждается решением городской Думы по представлению главы администрации города Пензы (рис. 26).

Задачи и полномочия структурных подразделений администрации города определяются в положениях об этих подразделениях, утверждаемых главой администрации города Пензы.

Решением городской Думы структурные подразделения администрации города могут учреждаться и наделяться правами юридического лица, положения о которых утверждаются городской Думой.

Представителем нанимателя в отношении муниципальных служащих и иных работников структурных подразделений администрации города, наделенных правом юридического лица, является его руководитель.

К полномочиям Росреестра относятся функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В рамках своих полномочий Росреестр:

- ведёт Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП);
- ведёт Единый государственный реестр саморегулируемых организаций (ГРСО);
- ведёт Государственный кадастр недвижимости;
- ведёт Государственный каталог географических названий;
- ведёт сводный государственный реестр арбитражных управляющих;
- ведёт государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

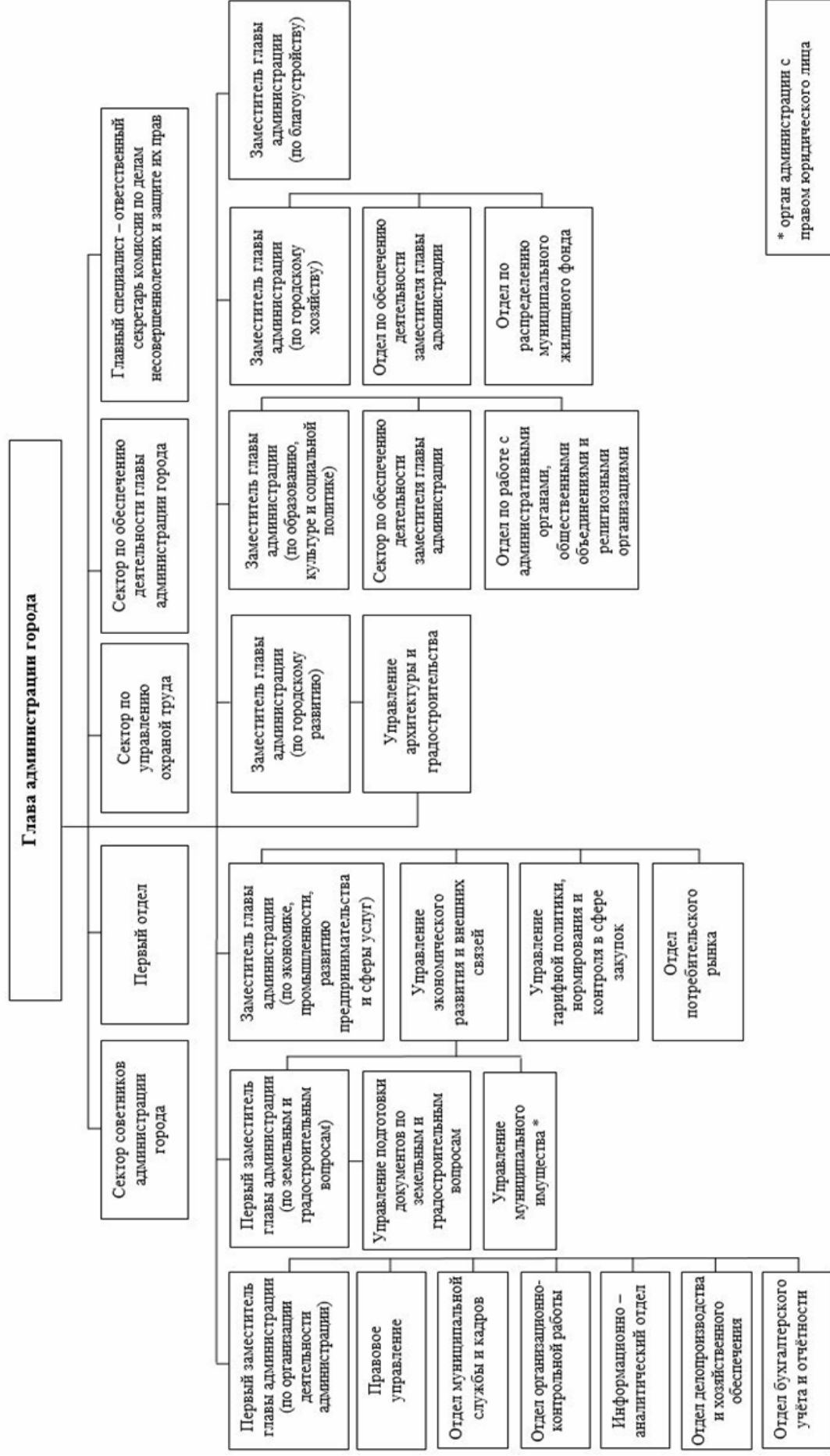


Рис. 26. Структура администрации города Пензы

Предметом деятельности **кадастровой палаты** является осуществление полномочий Росреестра по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, ведению государственного кадастра недвижимости, государственной кадастровой оценке, а также оказание государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Кадастровая палата в соответствии со своей деятельностью осуществляет следующие основные виды деятельности:

1. Ведение государственного кадастра недвижимости.
2. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества.
3. Предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.
4. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.
5. Прием документов для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов (при наличии полномочий).
6. Прием документов для предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов (при наличии полномочий).
7. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии полномочий).
8. Предусмотренные Уставом дополнительные виды приносящей доходы деятельности, а именно предоставление услуг по копированию и сканированию документов.

Пензенский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» является одним из основных исполнителей работ по инвентаризации и техническому учету объектов капитального строительства в регионе. Предприятие имеет государственную аккредитацию на выполнение работ по техническому учету объектов капитального строительства, лицензию на картографическую и геодезическую деятельность, а также лицензию на осуществление оценочной деятельности. Кроме того, в Федеральном БТИ сосредоточена солидная база данных на объекты капитального строительства со дня первичной инвентаризации Пензы – с 30-х годов прошлого века.

Структурные подразделения Федерального БТИ представлены во всех районах Пензенской области, а также непосредственно в областном центре по принципу «шаговой доступности», что позволяет обратиться в любой из пунктов, независимо от места проживания. Численность персонала в на-

стоящее время превышает 200 человек, около 80 % имеют высшее и среднее специальное образование. В структурных подразделениях работают грамотные специалисты, имеющие большой опыт работы со сложными объектами и крупными имущественными комплексами. Используются новые информационные технологии, начиная с приёма заказов и заканчивая изготовлением технических паспортов и планов объектов недвижимости.

Муниципальное унитарное предприятие «Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации» создано в результате реорганизации в форме слияния МУП «Управление, градостроительства и архитектуры» и МУП «Бюро технической инвентаризации г. Пензы». В муниципальном унитарном предприятии существуют шесть отделов: отдел кадастровых работ, отдел геодезии и картографии, проектный отдел, бюро технической инвентаризации, отдел линейных сооружений, архив. Ниже приведен примерный перечень услуг, оказываемых МУП «ОГСАГиТИ»:

- Разработка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.
- Подготовка межевого плана по уточнению границ земельного участка.
- Подготовка межевого плана по образованию земельного участка.
- Подготовка межевого плана по объединению нескольких земельных участков.
- Подготовка межевого плана по разделу земельного участка.
- Подготовка межевого плана по перераспределению площадей земельных участков.
- Топографическая съемка застроенной территории.
- Топографическая съемка незастроенной территории.
- Съемка текущих изменений.
- Проложение геодезических привязочных ходов и техническое нивелирование.
- Картографическое вычерчивание топографических планов и карт.
- Рассмотрение проектов по инженерным коммуникациям на предмет соответствия топографическим материалам.
- Расчет координат.
- Подготовка планового материала.
- Разработка проекта перепланировки помещений.
- Подготовка технического заключения о состоянии строительных конструкций объекта.
- Подготовка проекта перевода квартиры (помещения) в нежилой (жилой) фонд.
- Подготовка схемы планировочной организации земельного участка.
- Подготовка эскизного проекта строительства (реконструкции) объекта.

- Подготовка эскизного проекта фасада (входной группы) объекта, колористического решения, ландшафтного благоустройства.
- Сопровождение документации по вопросу перепланировки жилых помещений.
 - Изготовление технического и кадастрового паспортов на квартиру (до 100 кв.м.).
 - Изготовление технического и кадастрового паспортов на квартиру (до 100 кв.м.) со справкой в нотариальную контору.
 - Обследование квартиры, помещения без изготовления технического и кадастрового паспортов.
 - Обследование квартиры, помещения без изготовления технического и кадастрового паспортов со справкой в нотариальную контору.
 - Изготовление справки о стадии освоения земельного участка.
 - Изготовление копии плана земельного участка с экспликацией.
 - Изготовление копии поэтажного плана с экспликацией (площадь объекта до 100 кв.м.).
 - Запись в инвентарное дело постановления, судебного решения, акта и др.
 - Изготовление справки о принадлежности.
 - Изготовление технического паспорта на квартиру на последнюю дату обследования.
 - Повторный выход на объект по оформленному заявлению.
 - Постановка на учет правоустанавливающих документов из управления Росреестра по Пензенской области.
 - Справка о неимении личной собственности (при наличии документов 1-го собственника).
 - Присвоение адреса объекту недвижимости (для объектов, расположенных на территории города Пензы).
 - Услуга по выдаче копии кадастрового паспорта на квартиру, помещение (до 100 кв.м.) по запросу на последнюю дату обследования.
 - Изготовление технического и кадастрового паспортов на объект недвижимого имущества (за исключением квартиры до 100 кв.м.).
 - Изготовление технического и кадастрового паспортов на объект недвижимости (за исключением квартиры) со справкой в нотариальную контору.
 - Обследование объекта недвижимости (за исключением квартиры, помещения) без изготовления технического и кадастрового паспортов.
 - Обследование объекта недвижимости (за исключением квартиры, помещения) без изготовления технического и кадастрового паспортов со справкой в нотариальную контору.
 - Изготовление технического паспорта на объект недвижимости (за исключением квартиры) на последнюю дату обследования.

Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – российская организация независимо от организационно-правовой формы, отвечающая требованиям, установленным Федеральным законом № 210 – ФЗ от 27 июля 2010 года «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», и уполномоченная на организацию предоставления государственных, муниципальных и иных услуг в электронной форме, по принципу «одного окна». Созданная сеть многофункциональных центров Пензенской области позволит обеспечить предоставление государственных и муниципальных услуг на качественно новом уровне в каждом муниципальном районе и городском округе нашего региона.

Функции МАУ «МФЦ»:

- Реализация принципа «одного окна» – создание единого места приема, регистрации и выдачи необходимых документов гражданам и юридическим лицам при предоставлении всех государственных, муниципальных и иных услуг на базе МАУ «МФЦ», предоставление возможности гражданам и юридическим лицам получения одновременно нескольких взаимосвязанных государственных, муниципальных и иных услуг.
- Организация консультационной деятельности и полное, всестороннее информирование граждан и юридических лиц по вопросам предоставления государственных, муниципальных и иных услуг.
- Оптимизация и повышение качества предоставления государственных, муниципальных и иных услуг, упорядочение административных процедур, административных действий.
- Снижение количества взаимодействий заявителей с должностными лицами за счет использования межведомственных согласований при предоставлении государственной, муниципальной и иной услуги без участия заявителя, в том числе с использованием информационно-коммуникационных технологий, за счет принятия административных регламентов федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- Оптимизация функций (услуг), в которых участвуют несколько органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, организаций на основе соглашений между этими органами и организациями.

3.3.2. Налогообложение объектов недвижимости как инструмент эффективного управления территорией г. Пензы

Земельный налог и налог на имущество физических лиц (местные налоги) являются одним из основных источников формирования доходной базы местных бюджетов.

В целях координации работы органов местного самоуправления, государственных органов и учреждений, задействованных в исчислении и уплате земельного налога и налога на имущество физических лиц, распоря-

жением Правительства Пензенской области от 11.01.2013 № 6-рП создана комиссия по обеспечению полноты исчисления и уплаты земельного налога и налога на имущество.

Основными задачами комиссии являются идентификация налогоплательщиков, активизация межведомственного взаимодействия между органами местного самоуправления, Управлением Росреестра по Пензенской области, органами Ростехинвентаризации, налоговыми органами, филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области.

Исчисление земельного налога производится на основании сведений о земельных участках и правообладателях, поступающих из филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области, сведений о правах на земельные участки Управления Росреестра по Пензенской области.

Средняя кадастровая стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку в городе Пензе, в таких районах как «Шуист», «Север» колеблется в пределах от 800–1000 руб. за 1 кв.м (80000–100000 руб. за 1 сот.), в районах «Терновка» колеблется от 1300–1500 руб. за кв.м (130000–150000 руб. за 1 сот.) а такие районы, как «Окружная», «Кривоозерье» 800–1200 руб. за кв.м (80000–120000 за кв.м), «Заводской район» колеблется от 800–900 руб. за кв.м (80000–90000 за сот.) «Ахуны» 1500–2000 руб. за кв.м (150000–200000 за сот.), а в престижных районах «Арбеково», «Бугровка», «Автодром», могут достигать 2000–3000 руб. за 1 кв.м (200000–300000 руб. за 1 сот.), на сегодняшний день земельные участки, имеющую максимальную цену, находиться в «Центре города» 3000–4000 руб. за кв.м (300000–400000 за сот.) (рис. 28).

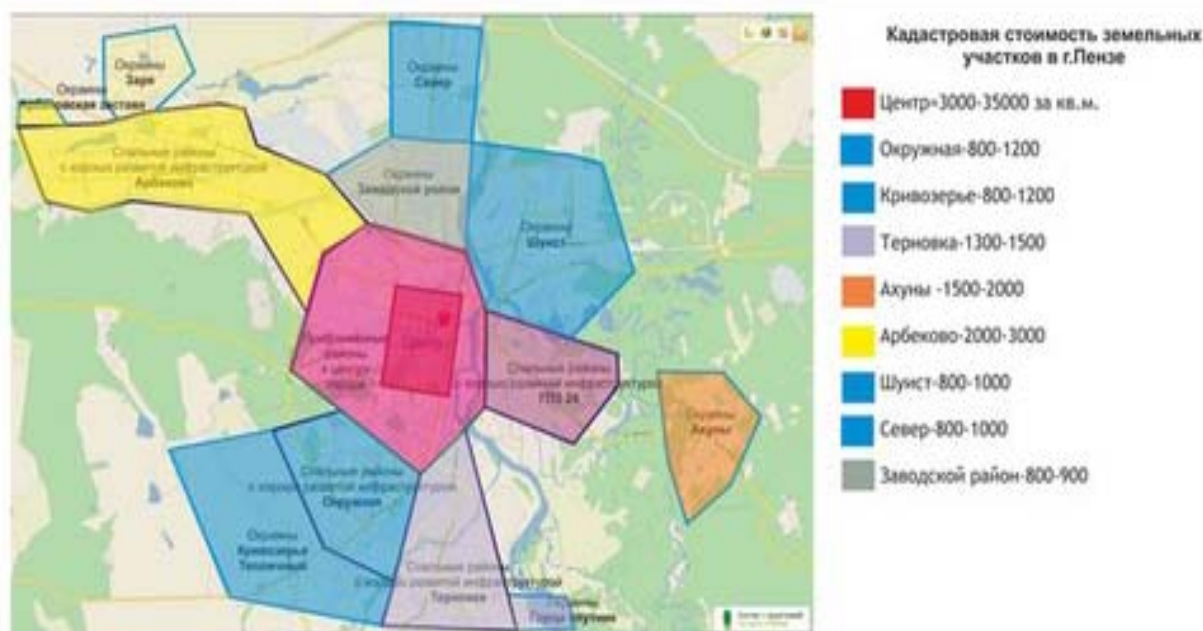


Рис. 28. Кадастровая стоимость земельных участков в городе Пензе

Количество оценочных зон зависит от диапазона оценочных стоимостей земельных участков микрорайонов. Как показывает практика оценки кадастровой стоимости земель в городе с устойчивым рынком недвижимости, количество выделяемых оценочных зон зависит от численности жителей населенного пункта.

При расчете показателей кадастровой стоимости земли для каждой городской территории учитывается влияние определенных групп факторов. Например, для жилой и общественно-деловой зон первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

- 1) транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- 2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- 3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- 4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- 5) состояние окружающей среды, санитарные условия;
- 6) инженерно-геологические условия строительства;
- 7) рекреационная ценность территории;
- 8) престижность территории.

Для производственной зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктуры большое значение имеют следующие факторы:

- 1) уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- 2) условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- 3) градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Учет данных факторов осуществляется с использованием коэффициентов, величина которых определяется на основе статистического и причинно-следственного анализа рыночных данных, утвержденных нормативов по градостроительству, опроса и экспертных оценок специалистов.

В 2013 году завершились работы по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Пензенской области в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли России от 15.02.2007 № 39 (с изменениями и дополнениями).

Результаты ГКО земель населенных пунктов утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 15.11.2013 № 850-пП.

Анализ изменения средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель г. Пенза в разрезе видов разрешенного использования представлен в табл. 22.

Т а б л и ц а 22

Удельные показатели кадастровой стоимости земель г. Пенза

№ п/п	Вид разрешенного использования	г. Пенза		
		УПКС (2007 г.)	УПКС (2013 г.)	увеличение
1	2	3	4	5
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройкой	3228,85	3791,89	1,17
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	336,13	388,79	1,16
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	2607,92	2983,45	1,14
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	227,75	249,30	1,09
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	2645,01	3175,01	1,20
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	4366,66	5017,46	1,15
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	2322,76	2701,77	1,16
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	554,01	631,63	1,14
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	1222,84	1406,69	1,15
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	1294,14		

Окончание табл. 22

1	2	3	4	5
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	392,38	1313,50	3,35
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	11,68		
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии...	76,27	1356,87	17,79
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	0,31	1,99	6,42
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	1,75	1,99	1,14
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии		1019,97	

По итогам расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в разрезе групп ОКС города Пензы, был проведен анализ результатов расчета кадастровой стоимости (табл. 23).

Таблица 23

Налог на имущество, рассчитанный от кадастровой стоимости

№ п/п		Значение УПКС, руб./кв. м		Налог, руб./ кв.м	
		min	max	min	max
1	2	3	4	5	6
1	Объекты недвижимости многоквартирной жилой застройки	4603,42	68198,97	4,60	68,20

Окончание табл. 23

1	2	3	4	5	6
2	Объекты недвижимости индивидуальной жилой застройки	3641,55	31408,57	3,64	31,41
3	Объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта	1191,49	14475,23	5,96	72,38
4	Объекты садового, огородного и дачного строительства	820,87	20171,86	4,10	100,86
5	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения	2559,45	62031,21	12,80	310,16
6	Объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания	8209,16	35422,19	41,05	177,11
7	Объекты недвижимости офисно-делового назначения	7145,2	50684,53	35,73	253,42
8	Объекты санаторно-курортного назначения	6626,95	31170,5	33,13	155,85
9	Объекты производственного назначения	888,23	29489,66	4,44	147,45
10	Объекты социальной инфраструктуры	3271,97	149831,3	16,36	749,16
11	Объекты портов, вокзалов, станций	11789,95	30215,19	58,95	151,08

Для увеличения пополняемости бюджета г. Пензы от поступления земельно-имущественных налогов необходимо:

– Рекомендовать Управлению ФНС России по Пензенской области систематически доводить до сведения органов местного самоуправления информацию о неидентифицированных земельных участках и объектах недвижимости без установленной инвентаризационной стоимости.

– Рекомендовать Управлению Росреестра по Пензенской области усилить проведение государственного земельного надзора на территории г. Пензы в части выполнения требований земельного законодательства о недопущении использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке право-устанавливающих документов, а также использования земельных участков в соответствии с их видом разрешенного использования.

– Рекомендовать органам местного самоуправления г. Пензы:

✓ провести совместно с филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области мониторинг количества земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования и поставленных на государственный кадастровый учет;

✓ провести совместно с Управлением Росреестра по Пензенской области мониторинг количества земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования, на которые зарегистрированы права;

✓ провести работу по установлению перечня объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, в отношении которых права зарегистрированы, но инвентаризационная стоимость отсутствует, что не позволяет начислить налог на имущество физических лиц;

✓ анализировать поступающие в органы местного самоуправления предварительные результаты государственной кадастровой оценки;

✓ принимать участие в судебных процессах по приравнению кадастровой стоимости земельных участков к рыночной стоимости.

3.3.3. Генеральный план г. Пензы

В составе Генерального плана Пензы выделены следующие сроки его реализации:

– расчетный срок Генерального плана – 2026 год;
– первая очередь Генерального плана – 2016 год;
– перспектива – период, следующий за расчетным сроком Генерального плана Пензы.

Территориальное планирование Пензы осуществляется в соответствии с целями развития города, установленными в Стратегическом плане развития города, правовой основой которого являются Федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие программы.

Основные цели развития Пензы:

– обеспечение устойчивого развития городского поселения, как на ближайшие годы, так и в долгосрочной перспективе;

– стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения города (с ориентацией на обеспечение европейских и Российских стандартов качества жизни);

– формирование Пензы как многофункционального города, интегрированного в российскую и мировую экономику, усиление позиций Пензы в Поволжье.

Разработка стратегических направлений градостроительной деятельности г. Пензы до 2026 г., базирующихся на следующих установках социально-экономического развития города:

- сохранение многофункционального профиля экономики города как основы его устойчивого развития;

- повышение роли Пензы как торгово-транспортного центра на основе укрепления статуса в международных и национальных транспортных сетях с увеличением объема грузоперевозок на основе комплексного развития всех видов внешнего транспорта в составе Пензенского транспортного узла, а также связанных с ним экспедиторских, финансовых, логистических и страховых услуг;

- усиление потенциала и конкурентоспособности промышленного комплекса Пензы за счет обновления основных производственных фондов, ускоренного развития наукоемких и высокотехнологичных производств; увеличения объемов промышленного производства;

- развитие науки путем формирования научно-инновационных центров на базе ведущих научных учреждений города, отраслевых научно-исследовательских институтов, подразделений, занимающихся наукой, в составе вузов;

- развитие туризма как одной из перспективных отраслей экономики города;

- развитие объектов коммерческо-деловой сферы (финансы, кредит, страхование, оптовая торговля, операции с недвижимым имуществом, информатизация, связь) на базе строительства новых бизнес-центров, модернизации существующих офисных зданий в соответствии с принятыми международными стандартами и развитие необходимой для их обслуживания инфраструктуры;

- сокращение темпов снижения численности населения с последующей стабилизацией и незначительным ростом числа жителей Пензы на расчетный срок до 545 тыс. чел. (первая очередь – 515 тыс. чел.) Положительная динамика численности населения обеспечивается за счет снижения смертности, увеличения рождаемости и миграционного прироста, при этом рост последнего предусматривается за счет сокращения оттока населения, что возможно при повышении качества городской среды и соответственно конкурентоспособности Пензы среди крупных городов России;

- повышение качества жизни жителей Пензы с достижением по основным показателям среднеевропейских стандартов, прежде всего по обеспечению жителей жилищным фондом на расчетный срок до 34,2 квадратных метров общей площади на человека; увеличение количества учреждений социальной сферы (здравоохранение, образование, физкультура и спорт, социальная защита населения и т.д.);

– формирование предложений по развитию архитектурно-пространственной среды Пензы – на основе историко-культурного, природного и урбанизированного каркасов;

– приоритетность природно-экологического подхода в решении планировочных задач – одна из главных методологических позиций градостроительного развития Пензы;

– развитие и обеспечение надежности функционирования транспортной и инженерной инфраструктуры.

Задачи территориального планирования г. Пензы

Территориальное планирование Пензы направлено на определение функционального назначения территорий города, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.

Задачи по учету интересов Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности г. Пензы

1. Обеспечение выполнения на территории Пензы федеральных функций Российской Федерации и Приволжского федерального округа на основе функционирования и развития существующих, а также размещения новых объектов федерального уровня, в том числе:

- представительств федеральных органов государственной власти;
- объектов оборонного комплекса;
- объектов науки, культуры и высшего образования федерального значения; объектов промышленности федерального значения; объектов транспортной инфраструктуры федерального значения; объектов инженерной инфраструктуры федерального значения; федеральных систем связи; иных объектов федерального и международного значения.

2. Обеспечение выполнения федерального законодательства по охране объектов культурного наследия федерального значения.

Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры

1. Сохранение индивидуального, неповторимого облика Пензы. Это связано, прежде всего, с сохранением исторического наследия. В Генеральном плане учтены все регламенты, связанные с объектами исторического наследия, которые обеспечивают сохранение многообразия городской среды Пензы, сочетающей различные типы среды исторически сложившихся районов города.

2. Существенное повышение эффективности использования городской среды путем достройки ранее не завершенных кварталов, ликвидация кварталов ветхой застройки, комплексной реконструкции территорий с повышением плотности их застройки в пределах нормативных требований.

3. Обеспечение размещения объектов капитального строительства в соответствии с прогнозируемыми параметрами жилищного и общественного строительства на основе градостроительного освоения под застройку но-

вых, свободных от застройки территорий, а также повышения эффективности использования сложившихся селитебных территорий.

При градостроительном освоении новых территорий и реконструкции сложившейся застройки необходимо сохранение ценных природных ландшафтов и зеленых насаждений.

4. Развитие и преобразование функциональной структуры Пензы в соответствии с прогнозируемым развитием основных функций и отраслей экономики города.

5. Развитие системы центра Пензы путем создания узлов центральных общественно-деловых зон на реконструируемых и вновь создаваемых территориях, формирования общественно-деловых и торговых центров на основных въездах на территорию Пензы, формирование общественных центров крупных планировочных районов.

6. Формирование «открытой» планировочной структуры, предоставляющей вариативные возможности развития основных функциональных зон города по главным планировочным осям (природным и транспортным).

Задачи по развитию транспортной инфраструктуры

I. Установление местоположения объектов транспортной инфраструктуры местного значения, местоположения и основных параметров магистральных улиц и дорог, сетей пассажирского транспорта общего пользования в увязке с функциональным зонированием территорий.

II. Подготовка предложений по развитию сетей и отдельных сооружений федерального и регионального уровней в увязке с федеральными и региональными планами, решениями Генерального плана по развитию объектов местного уровня.

III. Выделение территорий планировочных районов для проведения проектно-изыскательских работ по преобразованию городской застройки в увязке с развитием объектов транспортной инфраструктуры.

Задача улучшения экологического благополучия

Город Пенза – развитый промышленный и транспортный центр. Основные градообразующие предприятия относятся преимущественно к 3–4 классам вредности при наличии группы предприятий 1–2 классов вредности.

Экологическая ситуация оценивается как умеренно острая и обусловлена промышленным загрязнением атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, деградацией лесных массивов, ускоренной эрозией и деградацией почв.

По индексу загрязнения атмосферы (8,4) Пенза относится к городам с высоким уровнем загрязнения. Основные источники загрязнения воздушной среды – предприятия теплоэнергетики, машиностроения, деревообрабатывающей промышленности, транспорт.

Анализ данных за последние пять лет свидетельствует об устойчивой тенденции к росту уровня загрязнения воздушной среды, что обусловлено превышениями установленных нормативов выбросов, снижением эффективности работы пылегазоулавливающих установок, нарушениями технологических режимов. Особенно значительный рост выбросов отмечается от автотранспорта в связи с увеличением его количества. Доля автотранспорта в общем объеме загрязнения составляет около 70 %.

Значительному загрязнению подвержены поверхностные воды р. Суры и ее притоков, качество которых отнесено к 4–5 классам и характеризуются как «загрязненные» (р. Сура) – «грязные» (прочие малые водотоки, р. Сура ниже городских КОС). Основной объем загрязнений поступает во внутригородские водные источники с неочищенными талыми и дождевыми водами с неблагоустроенной территории города через ливневые выпуски (около 30 выпусков). Прошедшие очистку на городских и локальных производственных очистных сооружениях сточные воды не соответствуют нормативным требованиям к качеству и составу сбрасываемых стоков.

Река Сура и ее приток Старая Сура загрязнены уже в верхнем фоновом створе при подходе к городу. Следует отметить, что высокая концентрация ионов железа и марганца имеет природное происхождение и обусловлена геологическим строением дна р. Суры.

Вопросы улучшения экологического состояния водных объектов относятся к приоритетным, ввиду использования поверхностных вод для хозяйственно-питьевого водоснабжения города и целей рекреации, а также рыбохозяйственного значения р. Суры.

Подземные воды используются для целей водоснабжения в настоящее время недостаточно. На перспективу намечается увеличение их доли с 2 до 30 % в водоснабжении города. К негативным факторам относится слабая защищенность водоносных горизонтов от проникновения загрязнений. Обследование водозаборных и наблюдательных скважин на территории города и пригородных поселков выявило наличие загрязнения подземных вод как природного (железо, марганец), так и техногенного характера (железо, нефтепродукты и др.). Основные причины загрязнения – несоблюдение режимов 1-го пояса ЗСО, утечки и разливы нефтепродуктов на нефтеобъектах (нефтебазы, СТО, АЗС и др.), инфильтрация сточных вод из накопителей сточных вод промпредприятий, полигона ТБО и т.д.

Очаги загрязнения почв приурочены к промышленным территориям, крупным автотранспортным предприятиям и нефтехранилищам, трассам автодорог с интенсивным движением, местам размещения объектов хранения, уничтожения и захоронения химического оружия (район пос. Леонидовка), в районе воздушных подходов к аэропорту.

Значительную проблему для города составляет утилизация бытовых, промышленных и медицинских отходов. В настоящее время существую-

щие накопители отходов не соответствуют санитарно-гигиеническим требованиям, предъявляемым к данным объектам. Городской полигон ТБО находится в районе расположения месторождения подземных вод.

Город имеет недостаточно развитую систему зеленых насаждений общего пользования (скверы, парки, сады) и специального (СЗЗ).

Неблагоприятные санитарно-гигиенические особенности планировочной структуры города определены следующими показателями:

- отдельные промышленно-коммунальные предприятия размещены в селитебной зоне;
- наличие жилищного фонда в санитарно-защитных зонах предприятий;
- размещение большинства промышленных и коммунально-складских предприятий по берегам р. Суры и ее протоков;
- пересеченность городской территории железнодорожными путями;
- узкие улицы и проезды в центральной части города и в районах усадебной застройки,
- сложный рельеф местности и отсутствие транспортных развязок в разных уровнях.

Природные условия, планировочная структура города и хозяйственная деятельность оказывают в большей или меньшей степени негативное влияние на состояние окружающей среды и медико-гигиенические условия проживания населения, что противоречит основным положениям устойчивого развития города. Как следствие, в городе отмечается неблагоприятная ситуация со здоровьем населения, особенно детского. Отмечается стабильно высокий уровень младенческой смертности, в том числе по злокачественным образованиям.

К неблагоприятным природным факторам относится негативное воздействие природных вод на территорию города, который вышел с застройкой на затопливаемую пойму реки. При этом часть жилой застройки не защищена от затопления и подтопления паводковыми водами.

Стратегической установкой генерального плана является обеспечение экологической безопасности территории и населения города при максимальном сохранении существующих природных систем и дальнейшем оздоровлении экологической ситуации. Для этого необходимо решение следующих задач:

- снижение техногенной нагрузки на окружающую среду и улучшение медико-гигиенической ситуации в городе;
- обеспечение населения качественной питьевой водой;
- организация современной системы сбора и утилизации отходов;
- предупреждение аварий и чрезвычайных ситуаций техногенного характера, в т.ч. защита территории города от затопления и подтопления;

– создание единой территориальной системы экологического мониторинга,

– создание эффективной системы организации, управления и контроля природоохранной деятельности существующей в городе.

Задача повышения надежности функционирования инженерной инфраструктуры

Для повышения качества жизни населения, улучшения санитарно-гигиенических условий проживания, создания условий устойчивого развития городских территорий необходимо обеспечение всего населения города надежной, современной инженерной инфраструктурой, обеспечение новой жилой застройки всем комплексом инженерного оборудования, а также развитие инженерной инфраструктуры в неблагоустроенных районах города.

Общие задачи в сфере социального и культурно-бытового обслуживания

1. Удовлетворение потребности населения Пензы в учреждениях обслуживания с учетом прогнозируемых характеристик социально-экономического развития города, социальных нормативов и норм, установленных Правительством Российской Федерации, и других нормативных документов.

2. Достижение для всех жилых районов Пензы уровня обеспеченности жителей объектами обслуживания, соответствующего среднеевропейскому, в том числе нормируемого социально гарантированного уровня обслуживания по каждому виду.

3. Обеспечение равных условий по доступности объектов обслуживания для всех жителей Пензы.

4. Оптимизация размещения сети учреждений обслуживания на территории города с учетом специфики его планировочной и функциональной структуры.

5. Модернизация существующей сети учреждений социального и культурно-бытового обслуживания с реструктуризацией и интенсификацией их работы в соответствии с потребностями населения, учитывая новые технологии обслуживания и современный уровень развития общества, строительство новых учреждений сервиса, отвечающих изменившимся социальным запросам горожан.

6. Повышение эффективности использования территорий, занятых существующими учреждениями обслуживания.

Задачи по развитию системы зеленых насаждений

Приоритетные задачи развития планировочной структуры общегородских зеленых насаждений:

– восстановление архитектурно-планировочными методами пространственной непрерывности природного комплекса путем формирования разветвленной системы зеленых «связок», объединяющих отдельные территории города с существующими лесными массивами, водными объектами;

- формирование чередования парков и водоохранных зон экологических коридоров по долинам рек Сура, Старая Сура, Мойка, Пенза, Пензятка, ручьям Безымянный, Дальний и др. водным объектам в городской черте;
- в районах капитальной реконструкции (Центрально-Веселовский, Южный, Юго-Восточный планировочные районы) сохранять и благоустраивать существующие и организовывать новые объекты насаждений общего пользования;
- в Северо-Западном планировочном районе нового строительства заложить нормативное соотношение застроенных и озелененных территорий (60 и 40 %) с организацией парков общегородского значения к 350-летию г. Пензы;
- отказаться от организации микроскверов и перевода существующих территорий специального назначения вдоль городских магистралей в микроскверы общегородского значения;
- организация зеленых зон вокруг общественных центров во всех районах города;
- методами озеленения подчеркивать восстанавливаемую историческую планировку;
- сохранить существующие видовые точки панорамного восприятия окружающих ландшафтов вдоль береговой линии и вблизи нее, расчистить и благоустроить набережные;
- средствами ландшафтного дизайна изменить не только облик, но и экологическую ситуацию в целом на многих бывших (реконструируемых) промышленных и транспортных территориях;
- организация лесопарков, рекреационных зон на основе городских лесов с частичным включением лесных территорий в общегородскую парковую зону общего пользования;
- законодательно утвердить природоохранный статус существующим паркам общегородского значения, скверам в исторической части города, организуемым лесопаркам, как неприкосновенному фонду благополучия следующих поколений горожан;
- всячески укреплять имидж города, как наиболее озелененного в лесостепной зоне.

Перечень основных мероприятий по территориальному планированию г. Пензы

1. Установление системы ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия на территории г. Пензы.

В настоящее время в г. Пензе на государственной охране находятся 163 памятника федерального (16) и местного (147) значения.

В соответствии с данными, предоставленными Министерством культуры, наиболее существенными типологическими признаками и функцио-

нальным назначением все объекты историко-культурного наследия подразделяются на виды:

- памятники истории (здания, связанные с пребыванием в городе выдающихся деятелей науки, литературы и искусства, а также выдающихся общественных деятелей; здания, сам факт постройки которых знаменовал важный период в истории города; памятники и памятные знаки, установленные в честь важных событий истории и выдающихся людей города; исторические места);

- памятники градостроительства и архитектуры (жилые дома XVIII – начала XX вв.; церковно-храмовые комплексы);

- памятники искусства;

- памятники археологии (города и городища).

В 1988 г. ЦНИИПград г. Москвы был выполнен Проект детальной планировки г. Пензы, в котором была определена система охранных зон г. Пензы. Проект достаточно глубоко проработан в части вопросов исторического анализа возникновения и развития города. На основании этих материалов составлена «Схема размещения объектов культурно-исторического наследия».

В Проекте выделены следующие охранные зоны:

I – Зоны охраны памятников истории культуры:

- объединенные зоны охраны;

- охранные зоны;

- зоны строгого регулирования 2 типов (для участков, сохранивших ценную историческую среду);

- зона регулирования застройки 2 типов (для участков активной реконструкции);

II – зоны исторического ландшафта:

- зоны охраны ландшафта;

- зоны регенерации нарушенного ландшафта;

III – зоны охраны археологического культурного слоя:

- охранный археологический слой;

- зона археологического надзора.

На территории Пензы выделяют 13 охранных зон.

В связи с тем, что градация объектов историко-культурного наследия устарела, система охранных зон была принята 20 лет назад, по прошествии лет произошли изменения в историческом облике города, рекомендуется систему охранных зон г. Пензы привести в соответствие с Федеральным Законом Российской Федерации N 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (2002 г.), а также с учетом «Градостроительного кодекса» (2004 г.). Настоящий проект зон охраны должен быть откорректирован с учетом новых

принципов охраны наследия и использования земельных участков, заложенных в актах.

Для сохранения исторической городской среды памятники истории и культуры подлежат охране и использованию как единое целое с прилегающими территориями.

Проект Генерального плана учитывает все границы объектов культурного наследия, принятые в проекте на территории исторической зоны и регламенты использования.

2. Мероприятия по развитию функционально-планировочной структуры и основных функциональных зон

В Генеральном плане даются предложения по развитию пространственно-планировочной организации территории, совершенствованию инженерной инфраструктуры, оздоровлению окружающей среды, изменению функционального использования части территорий, что в комплексе обеспечивает повышение стандарта проживания, качества городской среды.

Для целей комплексного градостроительного анализа и разработки вариантов планировочного развития было выполнено планировочное районирование городских земель и прилегающих территорий. Критериями при выделении планировочных районов послужили следующие Позиции:

- планировочная целостность;
- наличие естественных природных и планировочных границ;
- сложившийся функциональный профиль зон;
- оценка транспортных условий;
- в результате районирования выделены 7 планировочных районов;
- итогом явилась оценка потенциала планировочных районов Пензы для жилищно-гражданского строительства, промышленного строительства, рекреации, организации многофункциональных и коммерческо-деловых зон.

Жилые зоны

Размещение нового жилищного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной части города, за счет завершения начатого строительства, проведения комплексной реконструкции жилых территорий со сносом преимущественно усадебного и малоэтажного ветхого фонда, изменения функционального использования промышленных территорий, расположенных в селитебной части города.

В границах городской черты под жилищное строительство предлагается освоение 2482 га, из них:

- свободные от застройки территории – 2049 га, или 82,5 % территорий, новое строительство – 6323 тыс. м²;
- реконструируемые жилые территории 445 га, или 17,5 % осваиваемых территорий, новое строительство – 3133 тыс. м².

Плотность жилого фонда микрорайонов и кварталов нового строительства:

- для многоэтажной застройки свободных территорий, составляет 7000 м²/га, в районах реконструкции также в среднем 7000 м²/га (от 6500 м²/га до 7500 м²/га – в зависимости от района строительства);

- для малоэтажного многоквартирного – 4000 м²/га;

- индивидуального с придомовыми участками – 1400 м²/га.

В целом к концу расчетного срока территории жилой застройки возрастут на 2037 га, в том числе:

- территории многоэтажной застройки – на 473 га;

- малоэтажной многоквартирной застройки на 218 га;

- малоэтажной индивидуальной – на 1346 га.

Произойдет изменение в сторону увеличения территорий многоэтажной застройки и малоэтажной индивидуальной застройки. Площадь жилых территорий в границах современной городской черты увеличится с 4265 га до 6227 га.

Общественно-деловые зоны

Одним из приоритетных направлений развития Пензы Генпланом предлагается развитие общественно-деловой функции.

К концу расчетного срока общая площадь территорий общественной застройки в границах современной городской черты увеличится с 549 га до 1463 га и составит в расчете на 1 жителя порядка 28 м²/чел. Всего под новую общественную застройку предусматривается освоение порядка 500 га, из них 60 % будет развиваться в сложившейся застройке в зоне комплексной реконструкции жилых территорий в центральной части города, на высвобождающихся участках выводимых из селитебной территории промышленных и коммунально-складских организаций. Кроме того, за городской чертой на территории 15 га предусматривается формирование общественно-деловых центров.

Учитывая значение города как важного регионального центра, выделяются территории для объектов федерального значения.

Производственные зоны

В проекте предусматривается постепенное перепрофилирование и реструктуризация промышленных предприятий, вынос из центра города вредных производств, переориентацию их на экологически чистые и высокотехнологические типы производства продукции. Предполагается поэтапное освобождение территории центральных частей города от промышленных объектов и перебазирование их на территории нежилых зон. Вывод предприятий в городские промзоны позволит с одной стороны – снизить экологическую загрязненность в центре, а с другой стороны – высвободившиеся территории предоставить под высокорентабельные проекты.

В проекте предусматривается следующее перераспределение производственных территорий:

1. Для создания устойчивой базы развития Пензы необходимо размещение современных производств в общей сложности на 20–30 тыс. рабочих мест. Проектом предлагается на выбор создание и оборудование всей необходимой инженерной инфраструктурой двух площадок.

Первая площадка может разместиться на территории, примыкающей к северо-западной границе Октябрьского района г. Пензы на Московском направлении с последующим включением этой территории в границу города.

Вторая площадка промышленного производства может быть размещена на юге города к востоку от аэропорта.

Базовым объектом для организации строительства мощной промплощадки и подведения инженерных сетей должна стать строительная база по производству индивидуальных домов мощностью порядка 200 тыс.м² общей площади (с ориентацией на рынки соседних регионов).

При подведении необходимой инфраструктуры к этим производствам может быть организован целый куст новых предприятий общей численностью до 15 тыс. работающих.

В 5 км к северу от границ города планируется разместить крупный нефтеперерабатывающий завод мощностью переработки 5 млн т нефти в год с общим количеством рабочих мест не менее трехсот.

Все это позволит решить задачи по созданию современных производств, не уступающим в конкурентоспособности предприятиям лучших мировых фирм.

В промзоне Терновка, характеризующейся дисперсным, неплотным распределением предприятий, также необходимо предлагать к размещению площадки под новые менее крупные предприятия.

2. Кроме того, в городе необходимо провести подробный учет имеющихся рабочих мест, в результате анализа которого определится, какие рабочие места и сколько из них могут быть потеряны без ущерба для баланса сальдированного финансового результата деятельности города. При организации новых рабочих мест следует учитывать эту базу в качестве резерва квалифицированных кадров.

Такая программа позволит заменить значительное количество некачественных рабочих мест (с низкой оплатой труда и низкой же производительностью) на современные. В конечном итоге это может привести к сокращению общего количества занятых в промышленности и перетоке незадействованных трудовых ресурсов в отрасли обслуживания. Так, например, сфера общественного питания может дать как минимум 50-процентный рост.

Резкое увеличение количества рабочих мест для Пензенской области не является критичным фактором, поскольку уровень безработицы, к примеру, по итогам 2004 года не превышает 1,45 %. Гораздо существенней такой фактор, как качество создаваемых новых рабочих мест с учетом роста доли ВРП на одного работающего.

3. Требуется возрождение существовавшего в 1991 году уровня развития и объемов промышленного производства области. Машиностроение, приборостроение и электроника, составлявшие до 60 % всей промышленной продукции области приносили до \$7 млрд ежегодных объемов. К 2005 году совокупный объем производства этих отраслей не достигал \$1 млрд.

Возрождение указанных отраслей в новых условиях может позволить вывести Пензенскую область из группы дотационных в группу регионов-доноров при достижении совокупных по данным отраслям объемов промышленного производства не менее \$5 млрд

Под новыми условиями понимается строительство предприятий с высоким уровнем используемых технологий и культуры производства на основе высоких стандартов подготовки специалистов и отношения к производственной деятельности на основе использования, прежде всего, системы TQM в качестве каркасной системы управления производством.

К концу расчетного срока площадь территорий промышленных предприятий составит 2905 га, коммунально-складских организаций предприятий – 1086 га, в целом, производственные территории займут площадь 3969 га.

Зеленые насаждения общего пользования. Рекреационные зоны

Решениями Генерального плана зеленые насаждения общего пользования (з.н.о.п.) увеличиваются на 1403,86 га, что составит на расчетный срок 1870,78 га вместе с сохраняемыми (466,92 га) или 34,33 м²/чел., что превышает норматив, и возможно достигнуть, включив городские леса в объекты зеленых насаждений общего пользования.

Единая система озеленения предусматривает перевод существующих городских лесов в парковую зону площадью 219,0 га и лесопарковую – 1784,6 га.

На основе городских лесов выделяются – «Арбеково-Веселовский» реконструируемый лесопарк; на правом берегу – «Боры», «Подлесный», «Семейный», «Ахунский» лесопарки. Зеленые насаждения общего пользования с учетом проектируемых лесопарков на расчетный срок должны составлять 3655,38 га.

В черте города выделены рекреационные зоны существующие и проектные на площади – 221,5 га.

На I очередь все существующие з.н.о.п. сохраняются площадью 466,92 га и включаются 100 новых объектов. Соответственно на I очередь з.н.о.п составят 724,34 га – 14,12 м²/чел.

Планировочными решениями на I очередь благоустраивается крупный лесной массив лесопарк «Ахунский» площадью 380,5 га (сосняки наиболее неустойчивые к антропогенной нагрузке типы леса и требуют первоочередного благоустройства и охраны) и лесопарк «Семейный» – 39,5 (преобладают мелколиственные леса) с включением детской железной дороги.

С учетом организации и благоустройства двух лесопарков на I очередь з.н.о.п составят 1144,34 га – 22,31 м²/чел.

Предусмотрена организация парков общегородского (запроектировано 711,45 га) и районного значения (337,58 га), скверов площадью не менее 118,3 га. для оздоровительно-санирующего эффекта озелененных территорий и устойчивости фитоценозов.

В исторически сложившейся застройке возможна только мелкоконтурная организация зеленых насаждений и организация небольших зеленых зон на перепрофилируемых территориях, а также организации водоохраных зон с максимальной расчисткой пойменных территорий.

Общая площадь детских семейных парков в городе проектируется 28,58 га, и 48,58 га с организацией новой парковой формы – Детским Зоопарком. Увеличение нормативной потребности в детских парках восполнит нехватку территорий для массового семейного отдыха внутри районов.

Необходимо придать природоохранный статус всем существующим и проектируемым паркам общего пользования, проектируемым лесопаркам как неприкосновенному фонду для следующих поколений горожан (см. гл. Охрана ландшафтов).

На основе городских лесов организуется ландшафтный заказник коренных широколиственных лесов «Сурское междуречье» – 632,0 га.

Устанавливается природоохранный статус правобережным городским лесам с включенными в баланс насаждениями общего пользования и рекреационными лесами, объединяемыми в комплексный ландшафтный парк Вядь – Сурское междуречье с заповедно-заказным режимом.

В соответствии с ландшафтно-градоэкологическим анализом территории, прибрежные зоны городских рек максимально расчищаются и озеленяются, что согласуется с основными экологическими и водоохранными требованиями.

Зоны специального назначения

Питомники

В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01–89 городу необходимо увеличить площадь производственной базы питомников до 272,0 га и цветочно-оранжерейных хозяйств до 15,0 га. Предусматривается выделение 40,0 га новых территорий под закладку питомника и 1,0 га для цветочно-оранжерейного хозяйства. Выделенные территории находятся на севере планировочного района Северная Поляна. Обилие базисных лесопитомников в Пензенской области позволит полностью покрыть необходимое количество посадочного материала.

Кладбища

В настоящее время на территории Пензы располагается 7 кладбищ (плюс 1 за городской чертой), самое большое из которых – Восточное городское кладбище, где производится основная масса захоронений. По проекту территории существующих кладбищ увеличиваются на 45 га (в районе Восточного кладбища).

Зеленые насаждения специального назначения

Кроме питомников, кладбищ, к территории специального назначения можно отнести ветрозащитное озеленение, озеленение водоохранных и санитарно-защитных зон.

Предусмотрена организация озеленения территорий специального назначения площадью 828,62 га, в том числе:

- санитарно-защитных зон – 574,57 га;
- водоохранных зон – 135,45 га;
- ветрозащитных зон – 118,6 га

Территория свалки, расположенная в Северо-восточном районе на границе города, подлежит закрытию и рекультивации. На первую очередь рядом с ней предусматривается строительство мусороперерабатывающего завода.

Кроме перечисленных выше территорий, в зону специального назначения входят территории режимных организаций, занимающих небольшие территории, которые в перспективе не изменятся.

В 2014 г. были внесены изменения в Генеральный план города Пензы, которые будут произведены в отношении следующих территорий.

1. В районе ул.Осенняя – исключение территории полигонов ТБО из состава земель населенных пунктов.

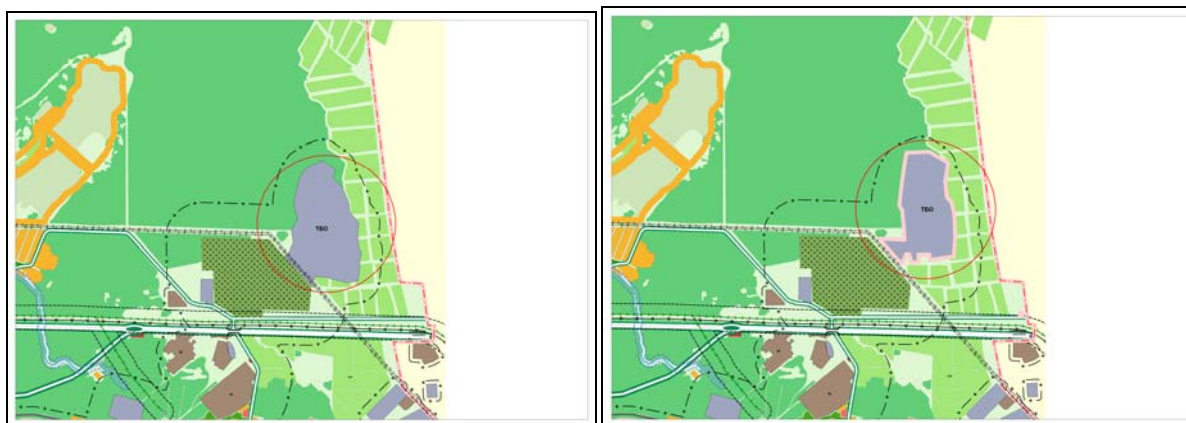
Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ определен состав земель в Российской Федерации. Согласно п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.

Постановлением Правительства РФ от 16.08.2013г. №712 определен порядок проведения паспортизации отходов 1–4 классов опасности, в соответствии с которым Росприроднадзор приступил к исполнению полномочий по ведению государственного кадастра отходов.

В настоящее время земельные участки под полигоны ТБО г.Пензы относятся к категории земель населенных пунктов. В целях выполнения требований действующего законодательства необходимо изменение категории земель населенных пунктов на земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Данное изменение возможно при установлении границ населенного пункта, которые в настоящее время совпадают с границами муниципального образования «Город Пенза» (рис. 28).



Существующее положение

Планируемые изменения

Рис. 28. Схемы выносимых изменений в Генеральный план города Пензы в отношении территории в районе ул.Осенняя

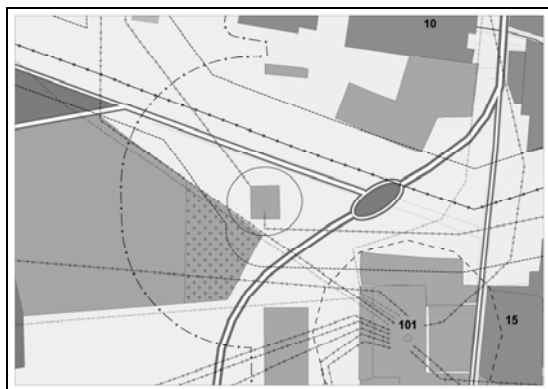
2. Территории ГРС-4 (в северной части города), ГРС «Чемодановка» (в восточной части города), газопровода-отвода (в северо-восточной части города) – исключение из состава земель населенных пунктов.

В соответствии со ст.90 Земельного кодекса РФ земельные участки для размещения объектов трубопроводного транспорта – газопровода и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта зданий и сооружений трубопроводного транспорта относятся к землям транспорта. Согласно п.5.4 Свода правил СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06–85*. Магистральные трубопроводы» не допускается прокладка магистральных трубопроводов по территориям населенных пунктов.

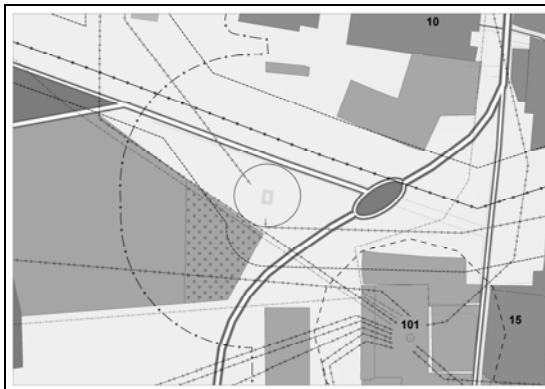
В настоящее время ГРС-4, ГРС «Чемодановка» и территория под строительство газопровода-отвода располагаются на землях населенного пункта. В целях выполнения требований действующего законодательства необходимо изменение категории земель населенных пунктов на земли промышленности,

энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Данное изменение возможно при установлении границ населенного пункта, которые в настоящее время совпадают с границами муниципального образования «Город Пенза» (рис. 29).

ГРС-4

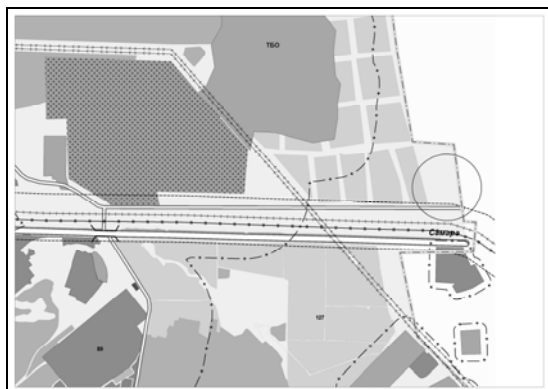


Существующее положение

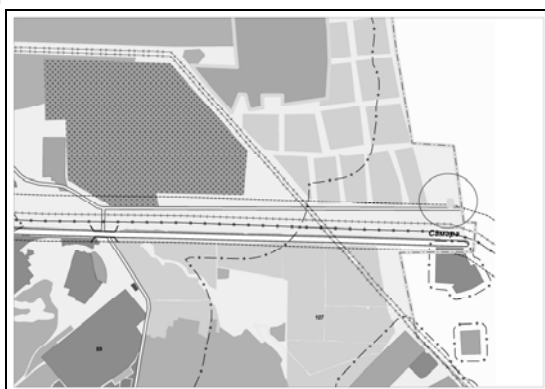


Планируемые изменения

«Чемодановка»



Существующее положение

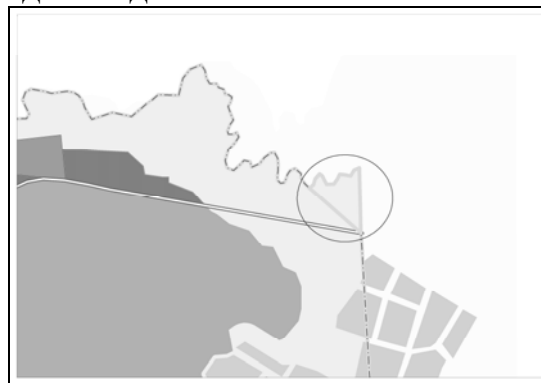


Планируемые изменения

Газопровод-отвод



Существующее положение



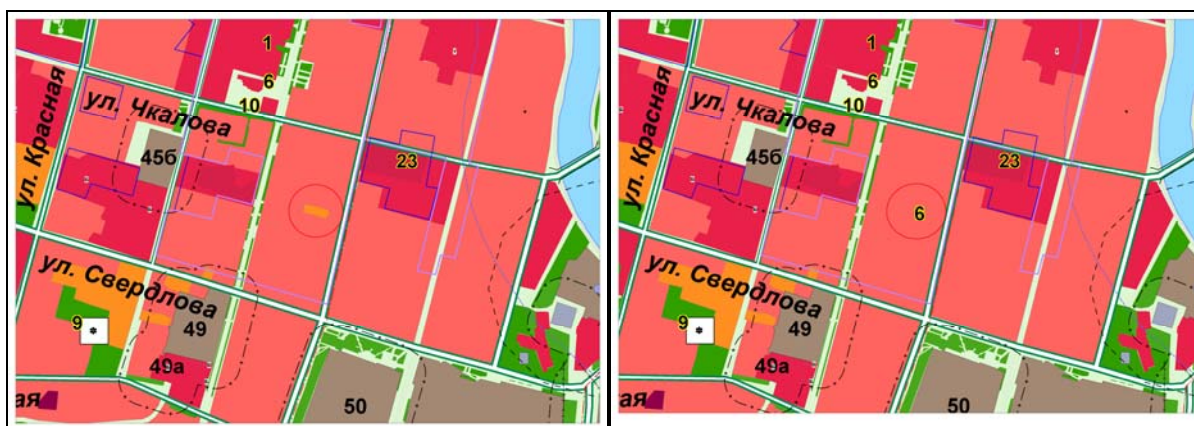
Планируемые изменения

Рис. 29. Схемы выносимых изменений в Генеральный план города Пензы в отношении территорий ГРС-4

3. В районе ул.Калинина, 31 – изменение функциональной зоны малоэтажной жилой застройки 2–5 этажей на зону многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей.

В связи с отсутствием в городе Пензе здания театра юного зрителя, проектом предложено размещение такого объекта в центральной части города, в границах квартала, ограниченного улицами Калинина, Свердлова, Богданова, Чкалова. Для этих целей возможно использование двух участков, площади которых (каждого в отдельности) недостаточны для размещения и функционирования театра. Для строительства театра юного зрителя необходимо объединение участков. В настоящее время один из участков располагается в зоне малоэтажной жилой застройки 2–5 этажей, другой – в зоне многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей. Для осуществления процедуры объединения земельных участков должна быть установлена одна функциональная зона – зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей.

Кроме того, на основном чертеже Генерального плана города Пензы на месте планируемого размещения объекта местного значения – театра юного зрителя – устанавливается значок «б», в соответствии с экспликацией объектов на основном чертеже «б. Театры» (рис. 30).



Существующее положение

Планируемые изменения

Рис. 30. Схемы выносимых изменений в Генеральный план города Пензы в отношении территорий в районе ул.Калинина, 31

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В XXI веке агломерации должны стать базой развития городского пространства, ведущей формой расселения жителей, концентрирующей в себе основную жизнедеятельность человека. Развитие населенного пункта в составе агломерации дает множество преимуществ, главные из которых следующие:

- сосредоточение научного, экономического потенциала, осуществление организационных и административных функций, широкий набор услуг, повышение уровня жизни, культуры;
- высокая степень использования трудовых ресурсов плотно населённого ареала и широкая возможность выбора мест приложения труда;
- возможность действенного регулирования крупного города развитием спутников, обладающих достаточной ёмкостью;
- более полное использование выгод экономико-географического положения и ресурсов данного района;
- возможность систематического использования культурных ценностей;
- наиболее полное и интенсивное использование территории.

Образование и качественное развитие городских агломераций, безусловно, выгодно и для населения. Человек, проживающий в пределах агломерации, имеет больше возможностей для самореализации (большой выбор учебных заведений, разнообразие мест приложения труда и проведения досуга). В процессе агломерирования формируется развитое городское пространство, которое приводит к закреплению полноценного городского уровня жизни (что крайне важно в условиях незавершённой урбанизации и нехватки городов на всей территории России).

В условиях мировой глобализации только внутри городских агломераций возможно интенсивное развитие самих населённых пунктов, экономики, человеческой личности. Благодаря сосредоточению большого количества населения на определенной территории, увеличивается концентрация денежной массы, соответственно, идет более бурное развитие финансовой и банковской сфер, которое крайне необходимо экономике страны на современном этапе развития.

За счет постоянно возрастающего социально-экономического и культурного потенциала агломерации, увеличивается приток рабочей силы, в том числе дешёвой, нехватка которой ощущается сегодня во многих отраслях экономики по причине их непрестижности (в отраслях жизнеобеспечения города — жилищно-коммунальное хозяйство, городской транспорт, а

также торговля и общественное питание – заняты преимущественно мигранты).

Возрастает потребность в жилье, офисах, культурно-бытовых объектах, что ведёт к оживлению строительства. Данный процесс можно в полной мере наблюдать в Московском столичном регионе.

Концентрация огромного количества ресурсов (финансовых, человеческих) в определённой точке (населённом пункте) способствует притоку дополнительного капитала. Возрастает объем инвестиций в высокотехнологичные отрасли экономики.

Таким образом, город и его спутниковая зона становятся центром диффузии инноваций на прилегающую территорию, повышают уровень социально-экономического развития всей окружающей территории. При полноценном развитии спутниковой зоны и городов, в ней расположенных, инновации распространяются на большую территорию.

Следовательно, городские агломерации являются «точками роста». Их развитие исключительно важно для России с её огромным пространством. Правильно спланированное развитие городских агломераций позволит более интенсивно развиваться всей территории страны.

Развитие городских агломераций имеет и некоторые отрицательные стороны.

Внутри городских агломераций возрастает нагрузка на территорию, появляется множество экологических проблем (повышенная загрязнённость воздуха, повышенный уровень шума и т.д.). В пределах агломераций ведётся активное строительство, а это обуславливает сокращение зелёных насаждений и разрушение естественного ландшафта. Развитие территории агломерации способствует расселению жителей в отдалённых её частях, а работает человек, как правило, в городе-центре, это приводит к повышенным временным затратам на дорогу к развитию транспортной усталости (она формируется, если на транспорт тратится более 1,5 ч. в день). Кроме того, концентрация социально-экономического потенциала в агломерации ведёт к некоторому опустошению территории вне её.

Устойчивое развитие базируется на трех составляющих: социальная сфера, экономика и окружающая среда, к которым добавляется еще одно основание – институциональная сфера. Она включает законодательные акты и организационные структуры, целью которых является поддержка процессов устойчивого развития на всех уровнях – от международного до местного. Управление устойчивым развитием территорий направленно на достижение следующих целей:

- экологических (поддержка уровня продуктивности экосистем и сохранение биоразнообразия);

– экономических (удовлетворение базовых потребностей общества, создание механизмов справедливого распределения ресурсов, увеличение производства общественно полезных товаров и услуг);

– социальных (культурный плюрализм, институциональная устойчивость, социальная справедливость, участие всех групп населения в процессе принятия решений).

К принципам управления устойчивым развитием территорий относятся:

– природоохранный императив (безусловный ориентир на не превышение предельно допустимых уровней антропогенного воздействия на экосистемы);

– системность (комплексный взгляд на проблему, выработка планов действий и их реализация с учетом экономической, экологической и социальной составляющих);

– целевая ориентация (выработка целевой установки и соответствующее построение планов и действий с ориентацией на данную цель);

– процессуальность (понимание стратегии устойчивого развития как процесса активных долгосрочных действий, а не просто разработка документа с таким названием);

– партнерство (совместная работа всех участников процесса устойчивого развития города).

Основными методами управления устойчивым развитием территорий можно назвать следующие:

– изменение структур производства в направлении использования альтернативных производств и технологий, уменьшающих негативное воздействие экономики на окружающую среду (развитие наукоемких технологий, альтернативной энергетики, использующей возобновляемые энергетические ресурсы, внедрение чистого производства, органического земледелия, экологического домостроения);

– использование местных возобновляемых ресурсов;

– сокращение транспортного загрязнения, в том числе путем рационализации расселения и городской планировки, размещения производства, развития общественного и велосипедного транспорта,

– замены транспортных потоков информационными;

– построение и реализация государственных и местных планов развития, ориентированных на цели и принципы устойчивого развития;

– изменение стереотипов потребления в направлении рационализации материального потребления, распространения и придания высокого социального статуса экономному отношению к потреблению ресурсов;

– распространение устойчивых практик в быту;

– использование потенциала международного сотрудничества в области устойчивого развития, применение передового опыта экономически развитых стран, распространение передовых техник и технологий, развитие приграничного сотрудничества и международных связей по линии городов-побратимов.

Поэтому развитие территории должно быть направлено:

- на получение долгосрочных конкурентных преимуществ территории;
- на формирование системы воспроизводства основных параметров конкурентных преимуществ;
- на формирование среды стимулирующей и поддерживающей инновации и развитие;
- формирование внутренних источников развития территории.

Другими словами, мы должны предусматривать меры по поддержанию и воспроизводству устойчивости экономики территории, которая предусматривает:

- устойчивость внутреннего рынка перед внешними воздействиями (конкуренты, поставщики, внешняя ресурсная зависимость и т.д.);
- устойчивость внутреннего рынка перед внутренними воздействиями (демографическая ситуация, ограниченность различных видов ресурсов и др.);
- способность к инновационному воспроизводству и развитию.

Необходимым условием совершенствования инструментов воздействия местных органов власти на характер изменений, происходящих в локальной социально-экономической системе является эффективность управления социально-экономическим развитием муниципального образования.

Для обеспечения устойчивого развития территорий на местном уровне (городов, местных поселений и др.) учеными и практиками предлагается использовать определенные положения устойчивости развития местных территорий.

1. В новых населенных пунктах или кварталах городов создается гуманная этажность жилых объектов (не выше 5 этажей), планировочные решения учитывают создание удобной транспортной инфраструктуры, легкую доступность административных, деловых и торговых центров, социальных учреждений.

2. Застройка ведется по принципу ячеек, то есть создаются зеленые дворы, детские площадки; деловые кварталы с высотным строительством отделяются от жилых зеленых районов.

3. При создании транспортной инфраструктуры предпочтение отдается наиболее приемлемому с экологической точки зрения транспорту (троллейбусы, трамваи, фуникулеры, надземные и наземные электропоезда и

т.д.); серьёзное внимание уделяется развитию общественного транспорта; стимулируется и поддерживается пользование велосипедами.

4. Выполняется достоверный расчёт парковочных мест вблизи жилых массивов и административно-деловых центров в привязке к демографическому и экономическому развитию региона.

5. Большое внимание уделяется благоустройству территорий, то есть создаются искусственные водоемы, парки, обустраиваются набережные.

6. Рассчитывается функциональное назначение каждого квартала, с учётом демографических перспектив, региональной экономической специфики и реалий макроэкономики.

7. При создании инженерной инфраструктуры учитывается возможность использования локальных источников возобновляемой энергии в каждом квартале.

8. Закладывается возможность использования внутридомовых энерго-сберегающих технологий (устройства для обеспечения естественной вентиляции и освещения) в привязке к возможностям региональной энергосистемы.

9. Создается эффективная система водоснабжения и водоотведения (канализация с максимальной первичной очисткой перед сбросом в водоемы) в комплексе с локальными системами рециркуляции использованной воды, очистки так называемых «серых» вод, то есть использованных в хозяйственных целях.

10. Создается система раздельного сбора твердых бытовых отходов, максимальной рециркуляции вторичных материалов, прорабатываются удобные для населения схемы по компостированию нетвердых бытовых отходов.

11. Архитектурный облик зданий согласовывается с особенностями местного ландшафта, с имеющимися национальными архитектурными традициями.

12. Создаются объекты социальной инфраструктуры, необходимые для образовательно-культурного и духовного развития здорового, творчески активного общества, причем с учётом различия возрастных групп и стимуляцией общества к активному взаимодействию.

13. Комплексное решение проблемы с рационализацией сортировки и переработки мусора.

14. Стимуляция отношений в территориальных сообществах:

- деловые отношения в рамках сообщества, местный рынок для своих, бартерные отношения;

- совместные мероприятия: постройка новых домов для членов сообщества, сборы фондов в рамках развития проектов членов сообщества,

сборы в рамках медицинской помощи отдельным членам, совместная уборка территорий (субботники), посадка деревьев, фестивали, ярмарки, праздники;

- постоянные собрания членов коммуны для выработки общей стратегии, решения по вопросам текущей жизни принимаются совместно;

- местная самоуправляемая демократия.

15. Развитие полноценной местной экономики в рамках небольших сообществ и малого бизнеса, обеспечивающего разнообразие, само-окупаемость и самодостаточность. Таким образом, управление устойчивостью как свойством системы сохранять свое первоначальное состояние покоя или движения в условиях внешних воздействий является одним из важнейших и для управления территориальным развитием.

На основе соотношения опосредованных и непосредственных форм управления можно выделить три вида управления:

Администрирование – создание системы соподчиненных элементов, для исполнения полномочий органа управления. Основным содержанием деятельности органа управления является контроль правоприменения, основным механизмом воздействия выступает санкция за не исполнение норм и правил.

Хозяйственное – исполнение полномочий органа управления через функции собственника и (или) через государственный и муниципальный заказ.

Индикативное – управление через создание соответствующих условий мотиваций. Современное законодательство предполагает достаточно широкий спектр полномочий органов управления для организации всех видов управления.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) – URL: <http://base.consultant.ru>
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) – URL: <http://base.consultant.ru>
3. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 24.11.2014, с изм. от 29.12.2014) «Об охране окружающей среды» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015).
4. Решение Пензенской городской Думы от 28 марта 2008 г. N 916–44/4 «Об утверждении Генерального плана города Пензы».
5. Решение Пензенской городской Думы от 28.03.2009 № 916–44/4.
6. Акимова, М.С. О необходимости развития инфраструктурного обеспечения российского рынка недвижимости [Текст] / М.С. Акимова [и др.] // Экономика и предпринимательство. – 2013. – Ч.2, №12. – С. 956–959.
7. Городами в разные эпохи и в разных странах называли. – URL: <http://reftrend.ru/762155.html>
8. Государственное управление [Текст]: учеб. пособие. – Хабаровск: ДВАГС, 2005. – 183 с.
9. Даниленко, Е.П. Управление городскими территориями [Текст]: учеб. пособие /сост. Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2013. – 115 с.
10. Кочурина, Р.А. Экономика муниципального образования – город / Р.А. Кочурина, А.А. Переверзев. – Армавир: ООО «ПОЛИПРИНТ-С», 2007. – 308 с.
11. Ловягин, В.Ф. Управление городскими территориями: планирование управленческих решений [Текст]: моногр. / В.Ф. Ловягин, Ю.А. Мушич. – Новосибирск: СГГА, 2011. – 144 с.
12. Михайлина, Е. Анализ теоретической основы агломерирования [Текст] / Е. Михайлина, Н.Ю. Улицкая // Прикладные и фундаментальные науки. Наука молодых – интеллектуальный потенциал XXI века: сб. докладов Междунар. науч.-практ. конф. (9–10 апреля 2013). – Пенза: ПГУАС, 2013. – С. 251–255.
13. Михайлина, Е. Тенденции развития агломераций в России // Прикладные и фундаментальные науки [Текст] / Е. Михайлина, Н.Ю. Улицкая // Наука молодых – интеллектуальный потенциал XXI века: сб. докладов Междунар. науч.-практ. конф. (9–10 апреля 2013). – Пенза: ПГУАС, 2013. – С. 255–259.

14. Мясникова, К.Ю. Тенденции строительства в г. Пензе: жилищные, коммерческие и спортивные объекты [Текст] / К.Ю. Мясникова, Н.Ю. Улицкая // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития: сборник материалы I Межд. науч.-практ. конф.: в 2 ч. Ч. 1/ под общ. ред. С.С. Чернова. – Новосибирск: изд-во НГТУ, 2012. – 252 с.

15. Официальный сайт администрации города Пензы – URL: penza-gorod.ru

16. Перцик, Е.Н. География городов (геоурбанистика) [Текст] / Е.Н. Перцик. – М.: Высшая школа, 1991. – 319 с.

17. Повышение эффективности управления земельно-имущественным комплексом муниципальных образований Пензенской области [Текст]: дис. ... на соискание ученой степени канд. экон. наук / М.С. Терёшкина // Гос. ун-т по землеустройству. – М., 2011.

18. Рыженко, Л.И. Методы управления развитием поселений [Текст]: моногр. / Л.И. Рыженко. – Омск: СибАДИ, 2010. – 397 с.

19. Сазонова, М., Сафронова Н.Ю. Ориентирование рынка жилой недвижимости в пригородные территории города [Текст] / М. Сазонова, Н.Ю. Сафронова // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы V Междунар. науч.-практ. конф. (18–19 ноября 2009) – Пенза: ПГУАС, 2009. – 240 с.

20. Свободная электронная энциклопедия Wikipedia – URL: ru.wikipedia.org

21. Система государственного и муниципального управления [Текст]: учеб. пособие для вузов / О.М. Рой. – СПб.: Питер, 2003. – 301 с.

22. Тимко, О. Факторы социально-экономического развития городов [Текст] // Прикладные и фундаментальные науки. Наука молодых – интеллектуальный потенциал XXI века: сб. докладов Междунар. науч.-практ. конф. (9–10 апреля 2013). – Пенза: ПГУАС, 2013. – С. 353–358.

23. Тихонова, Е.А., Улицкая Н.Ю. Влияние исторического фактора на современное развитие города Пензы // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.-практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями» (20–21 ноября 2013). – Пенза: ПГУАС, 2013. – С. 174–178.

24. Улицкая, Н.Ю. Управление социально-экономическим развитием муниципальных образований: диалектика города и села // материалы 9 Междунар. науч.-практ. конф. «Бъдещето въпроси от света на науката». – 2013. – Т. 6. Икономики. – София. «Бял ГРАД-БГ» ООД – С. 17–20.

25. Управление территориальным развитием [Текст]: учеб. пособие / Л.С. Валинурова, Л.Г. Ахтариева, Н.З. Мазур. – Уфа: БАГСУ, 2012. – 116 с.

26. Федеральная служба государственной статистики – URL: <http://www.gks.ru/>

27. Экологический мониторинг урбанизированных территорий [Текст]: моногр. / Н.В. Корягина, А.Н. Поршакова. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 128 с.

28. Ямбогло, И.И. Управление пространственным развитием города / И.И. Ямбогло, Н.Ю. Улицкая // Социально-экономическое развитие территории: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (20 дек. 2013) – Пенза: ПГУАС, 2013. – 212–216.

ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

Аул – это кочевое или оседлое сборище жилищ, собрание хат, изб мазанок, землянок, шалашей или сакль, шатров, балаганов, юрт, кочевых кибиток у всех азиатских народов (это башкиры, татары, киргизы, калмыки, хотоны и у многих кавказцев).

Город – это населённый пункт, в котором жители заняты обычно вне сельского хозяйства. Для отнесения населённого пункта к категории город необходимо оформление в законодательном порядке. В России город должен иметь не менее 12 тысяч жителей и не менее 85 % населения, занятого вне сельского хозяйства, хотя это правило иногда нарушается.

Деревня (слово произошло, вероятно, от древнерусского «деру, драть» – расчищать землю от леса, распахивать целину) – населённый пункт с несколькими десятками или сотнями домов индивидуальной застройки. В деревни преобладающее занятие жителей – это сельское хозяйство, промыслы. Большими обычно считаются деревни с 30-ю и более дворами. Основным отличием села от деревни в канонической топонимике является наличие помещичьей усадьбы или церкви (в советское время – местонахождением сельсовета) в селе, однако уже это не является правилом.

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство.

Закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) – административно-территориальное образование, имеющее органы местного самоуправления, в границах которого расположены промышленные предприятия по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военные и иные объекты, для которых устанавливается особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан.

Кишлак – название поселка в Средней Азии и Афганистане. Первоначально обозначал зимовку кочевников.

Лесоучасток – небольшое поселение в лесу (деревня, хутор), жители которого были заняты исключительно в лесном хозяйстве.

Мегаполис – единое городское пространство, объединяющее множество разросшихся мелких городов.

Местечко – исторически сложившаяся разновидность городского поселения в Белоруссии, Литвы, восточной Латвии, Польши, Украины. Местечко с характерным для города торгово-ремесленным населением и аналогичной инфраструктурой и планировкой тем не менее отличалось от города, как правило, меньшей площадью и меньшим количеством населения. Однако фундаментальное отличие заключалось в том, что местечки не были наделены магдебургскими правами и, следовательно, не имели само-

управления (магистрат) и герба. Некоторые местечки получали со временем статус города. Другие переходили в категорию деревень или сёл.

ОКС – объекты капитального строительства.

Посёлок – один из видов населённых пунктов в Белоруссии, России и Казахстане. В отличие от других населённых пунктов, посёлок может быть сельского или городского типа. Соответственно, в статистических подсчётах население посёлков сельского типа включается в сельское население, а посёлков городского типа в городское население. В частности, в украинском и российском законодательстве нет чёткого определения термина посёлок и критерия для отличия посёлка от села. Чаще всего посёлками именуют небольшие населённые пункты, которые имели историческое название хутор, уголок, рыболовецкий и дачный посёлки и т.п. Такие посёлки по обыкновению административно принадлежат к сельскому совету, расположенному в большем селе. Посёлками в официальных документах и в быту также называют посёлки городского типа (пгт), населённые пункты, расположенные близ города или фабрики, завода и т.п. В разговорной речи посёлками нередко называют обособленные окраинные части городов (отдалённые микрорайоны). Это неверно, так как в действительности посёлок – самостоятельная административная единица, не входящая в городскую черту. Часто эти микрорайоны до присоединения к городу являлись самостоятельными административными единицами.

Посёлок городского типа, рабочий посёлок – тип поселения, выделенный во времена СССР. По численности населения занимает промежуточное положение между городом и селом. В отличие от села, в таких посёлках основная часть населения (не менее 85 %) не должна быть занята в сельском хозяйстве. В посёлках городского типа в советский период минимальное число жителей должно быть не менее 3 тыс. человек (в городе – не менее 12 тыс. жителей). Часто в таких посёлках было только одно главное («градообразующее») предприятие. Одновременно с понятием посёлок городского типа употребляется и термин рабочий посёлок. В большинстве своём эти понятия (на территории бывшей РСФСР и современной России) тождественны. В то же время различается сфера их употребления: посёлок городского типа – географический термин, обозначающий тип поселения, а рабочий посёлок (р.п.) – понятие административно-хозяйственное.

Пристанционный посёлок – статус населённых пунктов в России, расположенных рядом с железнодорожной станцией или платформой. До XX века такие селения называли пристанционными посёлкам, хотя официальным статусом обычно был посёлок. Однако в новых версиях ОКАТО уже появился статус посёлок при станции (обозначается п.ст. или п/ст). Сегодня практически любой небольшой населённый пункт, расположенный у остановочного пункта на железной дороге, называется посёлком при станции. В этом случае названия и посёлка, и станции/платформы совпадают.

Селище – весьма большое село, слобода, где более одной церкви; всякое поселение, селитьба; гладко выгоревшее или уничтоженное, снесённое селенье, остатки жилого места; стар. – жилая земля, поле, пашня, место поселения, с землёю.

Село – один из видов сельских населённых пунктов в России и Казахстане, к которым также относятся деревни, посёлки, станицы, хутора, аулы, кордоны, железнодорожные станции, полустанки, разъезды и другие. В среднем село вмещает в себя около 1000–2000 жителей. Как и деревня, располагается такой населённый пункт, как правило, довольно далеко от города. Село до революции 1917 года четко отличалось от деревни: в селе обязательно была церковь – село таким образом являлось центром сельского прихода, объединяющего несколько близлежащих деревень. Оно часто было аналогом центральной усадьбы в советских колхозах. Именно в селе чаще всего размещались предприятия по промышленной переработке продуктов крестьянского труда: мельницы, лесопилки, крупорушки, известковые ямы и пр. В советский период и в настоящее время официальных отличий села от деревни не существует. В БСЭ указано, что село является центром сельского совета, но это далеко не всегда так.

Станица – административная казачья сельская единица, состоит из одного или нескольких казачьих поселений (хутора, посёлки). Округ каждой станицы в Российской империи составлял её станичный юрт, лица войскового сословия, живущие в юрте, станичное общество. На станичном сборе выбиралось станичное правление: станичный атаман, его помощник и казначей.

Станичный посёлок – в восточных казачьих войсках аналог хутора.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Фольварк – в Польше и ряде стран центральной и восточной Европы аналог хутора.

Хутор – населённый пункт крайне маленького размера; отдельная крестьянская усадьба с обособленным хозяйством. Включает в себя обычно не больше десятка строений. Часто бывает семейным. Иногда хутором называют отдельно стоящую группу жилых строений, административно относящихся к более крупному населённому пункту. По мере расширения пре-

вращается в деревню, село и т.д., но в названии населённого пункта может оставаться слово «хутор». В Эстонии хутора назывались мызами (от эст. *mois*); известен этот термин и в юго-западной части Ленинградской области (бывшая территория Ингерманландии). Правда, в последнем случае мызами в XVII–XVIII вв. назывались не хутора, а обособленные помещичьи усадьбы с принадлежавшими им сельскохозяйственными постройками), служившие основой административно-территориального деления Ингерманландии. У донских и кубанских казаков в Российской империи хутор – поселение на территории юрта (земельной территории) станицы, не имеющее отдельного административного управления.

ЭГП – Экономико-географическое положение.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. АЗБУКА СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА	5
1.1. Дефиниции города.....	5
1.2. Пространственное развитие города: пригород, агломерация, урбанизация	46
1.3. Обзор города Пензы	67
2. ЭКОНОМИКА ГОРОДА.....	80
2.1. Экономика города как система	80
2.2. Рынок земли и недвижимости в городе	97
2.3. Экономика города Пензы	108
3. УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ И ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ ГОРОДА	125
3.1. Муниципальное управление развитием города	125
3.2. Государственное управление городскими землями	141
3.3. Система управления развитием города Пензы.....	173
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	206
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	212
ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ	215

Научное издание

Акимова Мария Сергеевна
Улицкая Наталья Юрьевна

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

Монография

В авторской редакции
Верстка Т.А. Лильп

Подписано в печать 14.04.15. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 12,79. Уч.-изд.л. 13,75. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ № 128.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.