

Министерство образования и науки Российской Федерации
Байкальский государственный университет экономики и права

**ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ
РЕГИОНА**

Сборник научных трудов

Иркутск
Издательство БГУЭП
2015

УДК 332.12
ББК 65.04-551
И66

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Байкальского государственного университета экономики и права

Редакционная коллегия: доц. С.А. Астафьев, доц. Л.И. Троицкая

И66 Инновационные технологии развития инфраструктуры региона: сб. науч. тр. — Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2015. — 87 с.

Изложены подходы и даны рекомендации по проектированию и развитию рыночной инфраструктуры, как системы жизнеобеспечения производственно-экономических, социальных и экологических комплексов региона. Авторами статей, представленных в сборнике научных трудов, выделены элементы инфраструктуры, как подсистемы региональной экономической системы, обеспечивающей обмен результатами деятельности и условия, обеспечивающие эффективное разделение общественного труда.

Предназначено для студентов, аспирантов и магистрантов всех форм обучения.

ББК 65.04-551

© Издательство БГУЭП, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>Анисимов А.В.</i> Электронные закупки как залог эффективности предприятия	4
<i>Бадиллина Л.П., Сорокин Г.Л.</i> Историко-архитектурные памятники и их роль в территориальном развитии городов	8
<i>Гвоздева А.А.</i> Рынок элитного жилья	12
<i>Ковалевская Н.Ю., Бояркина А.Г., Сверкунова С.А.</i> Влияние ФЗ-44 на управление инновационным проектом в строительстве	15
<i>Ковалевская Н.Ю., Пластинина М.И.</i> Инновационные технологии в соблюдении экологических требований к безопасности проекта.....	22
<i>Коломейцева Ю.С.</i> Управление объектами недвижимости, находящихся в государственной собственности на примере управления делами губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области.....	26
<i>Кустова Е.В.</i> Формирование бюджета денежных средств землеустроительной компании.....	32
<i>Лимайкина А.С.</i> Актуальные проблемы, связанные с формированием земельных участков для строительства и эксплуатации воздушных линий электропередачи.....	38
<i>Охрименко А.И.</i> Строительство и эксплуатация линейных объектов на основе сервитута и договора.....	43
<i>Рыбинская Е.Т.</i> Суперфиций как право пользования чужим земельным участком для застройки	50
<i>Рыбинский А.С.</i> Агломерация	59
<i>Сумароков П.А.</i> Санация застроенной городской территории.....	63
<i>Ткаченко Н.А.</i> Совершенствование кадастровой оценки земли	70
<i>Троицкая Л.И., Охрименко А.И.</i> Использование технологии формайта для развития транспорта и энергетики Иркутской области (на примере дорожного строительства и газохимии.....	74
<i>Хомкалов Г.В., Кизина С.В.</i> Предложения по внесению изменений в систему регулирования землепользования сельских поселений	80

ЭЛЕКТРОННЫЕ ЗАКУПКИ КАК ЗАЛОГ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Эффективность деятельности предприятия зачастую определяется, его экономичностью и целесообразным расходованием бюджета. Перевод процесса закупок организации в электронную форму позволяет добиться этого.

Ключевые слова: 223-ФЗ, тендер, закупка, электронная форма, ЭТП.

A.V. Anisimov

EPROCUREMENT AS A KEY TO IMPROVING THE EFFICIENCY OF THE ENTERPRISE

The effectiveness of the company is often determined by its efficiency and appropriate spending budget. Translation of the procurement process organization in electronic form allows you to do this.

Keywords: 223-FL, tender, procurement, electronic forms, ETP.

«Когда в 2008 году мы впервые начали проводить торги, 85% основного оборудования для АЭС выпускал один производитель, — рассказывает Сергей Кириенко. — И мы стали искать пути привлечения к закупкам широкого круга поставщиков, которых необходимо было убедить в прозрачности системы конкурентных закупок. На пути к демонаполизации, к нашему удивлению, мы встретили сопротивление не только со стороны заказчиков, но и со стороны не желавших конкуренции поставщиков. Что касается заказчиков, за это время было уволено более 50 руководителей разного ранга, в том числе с заведением уголовных дел. Результат превзошел все наши ожидания: значительно возросло количество поставщиков, цены по некогда монопольным позициям упали в два-три раза».

Сергей Кириенко, руководитель госкорпорации «Росатом»

В последние десятилетия в экономической науке резко возрос интерес к институциональной теории. Для создания эффективной рыночной экономики необходим определенный набор институтов. Рыночные механизмы не могут работать эффективно в неадекватной институциональной среде, поэтому при трансформации экономической системы большое внимание должно быть уделено созданию соответствующих институтов.

В условиях продолжающихся поисков эффективных принципов функционирования экономики России возрастает роль исследований, связанных с анализом институциональной среды и ее влиянием на субъекты хозяйствования как основополагающего фактора повышения эффективности их деятельности. Необходимость разработки основ создания институциональных условий, обес-

печивающих выход на траекторию долговременного экономического роста, обуславливает актуальность данного исследования. Одним из этапов развития института публичных и прозрачных закупок в России стало принятие в 2012 г. Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», этот закон стоит в одном ряду с антикоррупционными законами.

Данным законом был введен единый порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ и оказание услуг для государственных корпораций, государственных компаний, субъектов естественных монополий, организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере электроснабжения, теплоснабжения и иных видов коммунальных услуг, и ряда других организаций, указанных в законе. Закон начал действовать с 01 января 2012 г. для государственных корпораций, государственных компаний, субъектов естественных монополий, государственных унитарных предприятий, хозяйственных обществ, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации в совокупности превышает пятьдесят процентов. В ходе практической реализации положений закона возникали и возникают определенные сложности и противоречия, свидетельствующие о необходимости его дальнейшего совершенствования, так как на момент его вступления в силу, не были разработаны подзаконные акты в части требований к форме плана закупки, правил формирования и размещения данного плана.

Отсутствие разработанных и утвержденных в срок подзаконных актов создало неудобства в работе заказчиков. Помимо этого, в условиях необходимости размещать информацию окупаемых товарах, работах и услугах у компаний возникает ряд проблем, связанных с рисками раскрытия информации, составляющей коммерческую тайну. С 01 января 2013 г. круг субъектов, подпадающих под действие Закона, значительно расширился.

Помимо этого, и сам Федеральный закон № 223 претерпел некоторые изменения. А также появился очень важный момент — административная ответственность за нарушение требований данного законодательства. Так, например, один из самых больших штрафов предусмотрен за проведение не в электронной форме закупки, которая должна проводиться только в электронной форме (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 616). Штраф должностному лицу — от 10 до 30 тыс. руб., юридическому лицу — от 100 до 300 тыс. руб. Если такое нарушение повторяется более двух раз, штраф должностному лицу — от 40 до 50 тыс. руб., либо дисквалификация (по решению суда). Это говорит о том, что государство заинтересованно в переводе закупочного процесса организаций и предприятий в электронную форму, так как ему так намного проще контролировать процесс контрактации и инвестирования в стране.

Какой положительный эффект получают для себя заказчики от этой формы торгов?

– проводить закупки в электронной форме выгоднее и проще. Их можно осуществлять не только в отношении ТРУ, указанных в Постановлении № 616;

– при проведении закупки не в электронной форме заказчик должен принимать заявки, вести журнал регистрации заявок, обеспечивать их хранение должным образом;

– при проведении закупок в электронной форме без использования электронных торговых площадок (ЭТП) также возникает ряд проблем, связанных с приемом и хранением заявок. Если по технически причинам заказчик не получит заявку поставщика (например, сервер организации распознает заявку участника как спам и заблокирует электронное письмо), заказчик будет нести ответственность за ограничение конкуренции;

– при приеме заявок на электронную почту заказчик обязан проверить, действительна ли электронная подпись (ЭЦП). ЭТП сама принимает, регистрирует и хранит заявки, осуществляет проверку ЭЦП;

– при закупках на ЭТП заказчику также не нужен аукционист, специальная программа, не нужно тратить целый день на организацию аукциона;

– при проведении закупки не в электронной форме заказчику рекомендуется вскрытие заявок делать публично: приглашать участников и осуществлять видеосъемку. При получении жалоб видеозапись послужит доказательством невиновности заказчика;

– при проведении закупки на ЭТП такая необходимость отпадает — сама площадка служит гарантом того, что заказчик ничего не сделал с заявками.

Крупнейшие заказчики стремятся проводить максимальное количество закупок в электронной форме:

– Росатом — 100%;

– Московский метрополитен — 100%;

– Ростелеком — 75%.

Исходя из всего, можно подвести следующее. Внедрение технологий электронных закупок перенесло закупочную деятельность на новый уровень. Известно, что такие закупки проводятся компаниями из различных сфер.

Экономия на закупках — проблема щекотливая. Электронные торговые площадки позволяют снижать затраты на закупки без снижения качества продукции, что может быть эффективно и полезно для компаний.

Проведение торгов в электронной форме значительно облегчает процесс закупок, так как через электронные торги можно установить важные для заказчика параметры и требования к поставляемой продукции, срокам поставки, условиям исполнения договора с помощью переторжек, запроса предложений и т. п.

Закупки, подпадающие под закон 223-ФЗ, регулирующий закупочную деятельность предприятий с госдолей более 50%, становятся более прозрачными, не ограничивают конкуренцию и позволяют экономить, не рискуя качеством закупаемой продукции и оказанием услуг.

Честная и высокая конкуренция в проводимых торгах на электронных площадках снижает стоимость товаров и услуг, при этом ведет к увеличению эффективности закупочных процессов и повышению эффективности бизнеса и у заказчиков, и у поставщиков. Электронные закупки — это незаменимая и не-

оценимая помощь в экономии заказчикам, не рискуя при этом качеством, и осязаемое повышение эффективности бизнеса для поставщиков.

Список использованной литературы

1. Степашин С. В. Об институциональных развилках формирования контрактной системы / С. В. Степашин // ГОСЗАКАЗ. – 2012. – № 32. – С. 16–25.
2. Информационные технологии в условиях изменяющегося законодательства о размещении государственного заказа / Государственные антикризисные программы поддержки бизнеса: мировой, российский и региональный опыт ; под. ред. проф. О. С. Белокрыловой. – Ростов-н/Д: Изд-во: «Содействие – XXI век», 2010. – С. 294–299.
3. Котельников В. Ю. Направления институциональной модернизации, обеспечивающие снижение коррупции, представленные в федеральной контрактной системе / В. Ю. Котельников // Мир экономики и права. – 2012. – № 2. – С. 61–65.
4. Открытость и прозрачность информации облегчает Росатому процесс коммуникации с поставщиками: эксперт [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.regnum.ru/news/economy/1796841.html#ixzz3UZ2rG51Z>.
5. Почему электронные закупки лучше обычных? [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.regnum.ru/news/economy/1796841.html#ixzz3UZ2rG51Z>.

Информация об авторе

Анисимов Владимир Викторович — специалист, выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальского государственного университета экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11. Руководитель Иркутского отделения группы площадок OTC.RU, e-mail: vipav@mail.ru.

Author

Vladimir Anisimov — a specialist, a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, the Baikal State University of Economics and Law, 664003, Irkutsk, Lenin st., 11. Head of Irkutsk branch group sites OTC.RU, e-mail: vipav@mail.ru.

Л.П. Бадилина
Г.Л. Сорокин

ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАМЯТНИКИ И ИХ РОЛЬ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ РАЗВИТИИ ГОРОДОВ

В настоящее время общество по-разному относится к объектам историко-архитектурного наследия. Жители городов, где большое количество памятников архитектуры деревянного зодчества, так называемая «Большая тройка» — Иркутск, Томск, Вологда делятся во мнениях, одни считают правильным сократить число памятников, другие, напротив, за полное сохранение культурного наследия. Часть горожан сводятся к тому, что архитектурное наследие — это невозместимый капитал, невозабновимый ресурс наших и последующих поколений и поэтому он должен быть сохранен. Остальные уверены в том, что па-

мятников слишком много и они мешают развитию территорий городов, а так же требуют больших финансовых затрат на их охрану и содержание. Исходя из этого, необходимо произвести ряд комплексных мероприятий направленных на усовершенствование правовых механизмов, в сферах охраны памятников и градостроительной политики.

Ключевые слова: историко-архитектурного, развитие территорий, градостроительная политика.

L.P. Badilina
G.L. Sorokin

HISTORICAL-ARCHITECTURAL MONUMENTS AND THEIR ROLE IN TERRITORIAL DEVELOPMENT OF CITIES

Currently the society has a different relationship to the objects of the historical - architectural heritage. Residents of cities, where a large number of monuments of wooden architecture, the so-called «Big three» — Irkutsk, Tomsk, and Vologda are divided in opinion, some believe the right to reduce the number of monuments, others, on the contrary, for the complete preservation of cultural heritage. Part of citizens is reduced to the fact that the architectural heritage is irreplaceable capital, news analysis resource and our future generations and therefore it needs to be saved. Rest assured that the monuments are too many and they hinder the development of urban area and require large financial costs for their maintenance and security. On this basis, it is necessary to make a number of comprehensive measures aimed at improvement of legal mechanisms in the sphere of protection of monuments and urban policy.

Keywords: historian- architectural, territorial development, urban development policy.

Иркутск — один из центров исторического наследия деревянного зодчества, наряду с такими городами как Вологда и Томск. Уже несколько лет, между Иркутском, Вологдой и Томском подписано трехстороннее соглашение о сотрудничестве и единой политике по сохранению и возрождению деревянных памятников истории-архитектуры как единого социокультурного и туристического пространства. Соглашение в первую очередь было обусловлено, необходимостью создания совместной федеральной программы финансирования и сохранения памятников деревянного зодчества. Успешно приобретенный опыт города Иркутска в сохранении деревянного, историко-архитектурного наследия необходимо применить и усовершенствовать в других городах «Большой тройки» [1], а так же городах трепетно относящихся к истории своей архитектуры. В упомянутых выше городах реализуются масштабные, комплексные программы по сохранению деревянных памятников архитектуры. Но в отличие от города Иркутска весь груз расходов по восстановлению памятников деревянной архитектуры ложится на городской и региональные бюджеты, как задействовать для реставрации и популяризации памятников, частные инвестиции, вот вопрос, требующий представления. Предприятие, созданное администрацией Иркутска

для сохранения и восстановления памятников и их современного использования — «Агентство развития памятников Иркутска». По словам Ирины Кравец, генерального директора агентства в рамках упомянутого трехстороннего соглашения был так же представлен опыт создания деревянного квартала исторической застройки так называемый «130 квартал» с привлечением частных инвестиций.

Безусловным лидером нашей тройки по количеству объектов культурного наследия является Иркутская область с расположенными на ней более 5 258 памятниками, за ней следом идет Вологодская область и около 3 550 памятниками историко-культурного наследия и завершает наш список Томская область со своими чуть больше 1 000 памятниками [2, 3, 5]. Но, не будем забывать о том, что в рамках настоящей статьи нас интересуют именно памятники истории - архитектуры и их роль в территориальном развитии центральных городов областей, главным образом их центральные части.

Ни для кого не секрет, что сохранение памятников и исторического облика городов тяжелая и противоречивая задача общества и власти. Часть населения считает, что необходимо кардинально сократить количество памятников, поскольку сотни гектар особо ценной земли центра города, заняты, по сути, полностью утраченными или почти утраченными памятниками архитектуры. И с этим тяжело не согласиться, ведь убрав определенное число таких строений можно было бы решить массу вопросов, связанных с территориальным, землеустроительным планированием городов. Можно было бы частично решить вопросы с парковками в центре города, удобными, современными дорожно-транспортными развязками, улучшить коммуникации, построить современные офисные помещения, жилье и ряд других важных аспектов градостроительства. Другая часть категорично настроена, отстоять все памятники истории-архитектуры без исключения. Не желая знать о том, что это не по «карману» муниципальным властям, так как основной финансовый вклад в дело охраны, восстановления и популяризации памятников историко-культурного наследия, в частности памятников историко-архитектурного наследия все-таки делает, именно государство, а это миллиарды рублей, которых все равно, как всегда не хватает. И с этой позицией можно согласиться, поскольку памятники архитектуры, как и другое культурное наследие, призваны сохранить и преумножить национально-историческое, духовно-культурное и патриотическое самосознания жителей и гостей города.

Согласно ст. 2.2 Федерального Закона № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Отношения в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, связанные с землепользованием и градостроительной деятельностью, регулируются земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о градостроительной и об архитектурной деятельности, законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды и настоящим Федеральным законом [6, 7]. Данная норма-

тивно правовая база как облегчает правовое регулирование отношений, в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а именно интересующих нас памятников историко-архитектурного наследия, так и создает ряд спорных, противоречащих действительности вопросов. Одним, из которых, пожалуй, один из важнейших, является вывод из единого государственного реестра объектов историко-архитектурного наследия Российской Федерации. Так, в «Центре по сохранения историко-культурного наследия Иркутской области» (далее — ОГАУ ЦСН) [4] поясняют, что, ввиду, сложности законодательства данная процедура настолько сложна, что практически невозможна в реалии, основным аспектом, затрудняющим эту правовую деятельность является практическая невозможность перевода земель из категории особо охраняемых земель, к которым относятся земли историко-культурного назначения, в какую либо другую категорию, для ее дальнейшего, рационального использования.

Необходимо произвести ряд комплексных мероприятий направленных на усовершенствование правовых механизмов для качественного преобразования территорий городов и их устойчивого развития. А также создать практическую основу для реального развития территории городов и контролю, над проведением историко-охраных мероприятий по сохранению памятников истории-архитектуры, для сохранения внешнего исторического облика и культурного воспитания общества.

Список использованной литературы

1. Памятники архитектуры, истории и культуры [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.manus.baikal.ru/rus/es18.htm>.
2. Памятник «О». Живой туристско-информационный портал «О» [Электронный ресурс]. – URL : http://vib.edu.ru/page/pamyatnik_o/proekt/.
3. Список деревянных памятников архитектуры Вологды [Электронный ресурс]. – URL : http://library.kiwix.org/wikipedia_ru_all/A/html/.htm.
4. Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.oknio.ru/index.php>.
5. Историко-культурное наследие вологодской области [Электронный ресурс]. – URL : <http://cultinfo.ru/nasledie/>.
6. Российская газета RU. Документы [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.rg.ru/2002/06/29/pamjatniki-dok.html>.
7. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон № 73, ст. 2, п. 2 (с изм. на 08 марта 2015 г.).

Информация об авторе

Бадилина Людмила Петровна — к.э.н., профессор, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

Сорокин Глеб Леонидович — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: tansim007@mail.ru

Author

Badilina Lyudmila Petrovna — candidate of economic sciences, professor, Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11.

Sorokin Gleb Leonidovich — a graduate of Economics and management of investments and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: tansim007@mail.ru

А.А. Гвоздева

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

Предлагается понятие элитного жилья, приведены характеристики, определяющие элитное жилье.

Ключевые слова: жилые помещения, классификация жилой недвижимости, элитная недвижимость.

A.A. Gvozdeva

MARKET OF ELITE HOUSING

The concept of elite housing is offered, the characteristics defining elite housing are provided.

Keywords: premises, classification of inhabited real estate, elite real estate.

Жилые помещения занимают особое место в жизни человека. Они являются средой обитания человека. Конституция Российской Федерации провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Право на жилище одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает основы жизнедеятельности людей.

Классификация недвижимости — это разделение всех объектов жилой недвижимости на некоторые группы. К каждой такой группе предъявляются свои требования комфортности, безопасности, технологий строительства и так далее. Границы между этими группами могут быть в известной степени условны, однако, разница между квартирами двух разных групп вполне значительная. Причем она заключается не только в степени комфорта, но и в цене жилья.

Выделение этих групп основано на использовании целого ряда критериев. Основными среди них являются: расположение дома относительно города, архитектурные особенности, используемые технологии строительства, используемые материалы, качество инженерных систем, качество отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома.

На основании этих факторов специалисты выделяют пять универсальных классов жилья: элитные (дома класса «Люкс»), премиум-сегмент, бизнес-сегмент, эконом-сегмент, социальное жилье.

Это значит, что все квартиры можно условно разделить на эти классы. И если вы ищите жилье с определенным уровнем комфорта, то вам следует сразу сузить круг поисков до конкретного класса.

Деление объектов жилой недвижимости на классы и категории сегодня приобретает все большее значение. Ценовая политика фирм, планы на перспективу, предпочтения покупателей во многом определяются принадлежностью конкретных сооружений к тому или иному классу [1].

Элитная недвижимость представляет собой достаточно узкий сегмент, однако он всегда привлекает внимание многих.

В России не существует четких и общепринятых критериев такой недвижимости.

Периодически тот или иной участник рынка предлагает свою классификацию, которая либо отвергается другими игроками рынка почти единогласно, либо не находит достаточно весомых сторонников (или достаточного количества сторонников). Таким образом, каждая компания предлагает клиенту свою индивидуальную классификацию.

Класс сдаваемой квартиры нередко определяется арендодателями. Многие из них считают, что показатели элитного жилья — это дорогая мебель и наличие хорошего ремонта. При этом, как поясняют специалисты АН «Тысячелетие» — «Элитная недвижимость — это не только дом, это целый комплекс услуг, который включает в себя все необходимое для жизни. Приехал домой — и тебе не надо больше никуда от своего дома далеко ходить, все в шаговой доступности».

Не стоит упускать из виду такие необходимые «мелочи», как парковка, охрана дома, хорошие подъездные пути и другие приятные нюансы — их наличие предполагается априори. Элитный дом должен быть оснащен современным инженерным оборудованием — системой централизованного кондиционирования, автономной котельной, другими технологическими изысками.

По мнению многих риэлторов, элитная квартира должна находиться в клубном доме, число квартир в котором не более сотни. При этом зданию надлежит располагаться в центре города или на ближайших к нему территориях.

При этом количество дополнительных услуг в элитных комплексах зависит от формата дома: в зданиях клубного типа до 50 квартир, объектов социальной инфраструктуры, как правило, немного. Напротив, в многоквартирных комплексах девелоперы стараются создать как можно больше таких объектов.

Проблема соотношения уровня комфорта и затраченных на его получение средств на рынке аренды элитного жилья видна невооруженным глазом. При отсутствии четких критериев определения «элитности» не может быть и объективных механизмов ценообразования в отношении таких объектов [2].

Национальный совет Российской Гильдии риэлторов (РГР) в декабре 2012 г. утвердил Единую методику классифицирования жилых новостроек, в

которой описывается жилье разных классов качества. В методике прописаны критерии, позволяющие отнести конкретный проект к тому или иному типу жилья.

Элитное жилье по определению не может быть представлено на рынке в больших объемах. Это квартиры эксклюзивной планировки с авторским проектом и отделкой. Расположены в домах, возведенных по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (или архитектурного бюро). Архитектурный облик дома с глубокой проработкой внешних элементов здания и даже может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения. Площадь квартир элит-класса начинается от 60 кв. м. Планировочное пространство гибкое и ограничено только периметром наружных стен. Дома оснащены современными слаботочными коммуникационными сетями—HD — спутниковое/кабельное телевидение, интернет-телефония. Ведется поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов и подается на единый пункт диспетчерского контроля.

Жилой комплекс обеспечен необходимыми хозяйственными помещениями. Входная группа — холл ресепшн. Благоустроенная хорошо охраняемая придомовая территория с оградой по периметру, детальной проработкой ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм. Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, а также на въездах в паркинг и во двор. Усиленная система видеонаблюдения, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию. Закрытый наземный или подземный паркинг предпочтительно с мойкой и экспресс автосервисом. Доступ к паркингу для жильцов: квартира-лифт-паркинг (не менее 1,5 машино-мест на квартиру).

Дома элит-класса расположены в районах с большой концентрацией объектов коммерческого и административного назначения, в непосредственной близости к культурным центрам, памятникам архитектуры с живописным видом из окон, высокой транспортной доступностью к территории дома.

Так же в планировке элитного дома необходимым признаком элитности является ограничение числа квартир на этаже, наличие холла для приема гостей, простор общественных зон и доступность инфраструктуры и сервиса без выхода на улицу, т. е. некоторое приближение планировки жилого дома к планировочным нормам отеля. Обязательным требованием к планировке элитного дома является отсутствие офисных и торгово-развлекательных помещений со свободным доступом для посетителей, не проживающих в доме. В планировке квартир значение наличие террасы, зимние сады, каминные залы, бассейны и др., и актуальным преимуществом на первичном рынке является свободная планировка квартир.

Несколько лет назад понятия «элитное жилье» на иркутском рынке недвижимости не было. В настоящее время в Иркутске «элитного жилья» немало: «Театральный квартал» (проект ОАО «Сибавиастрой»), «Статус» (проект СК «ГорСтрой»), таунхаусы «Жуковский» (проект МУП «УКС г. Иркутска»), «GermanHouse», «Morgan's Six» и несколько других проектов.

Из всего перечисленного, больше всего по единой методике классифицирования жилых новостроек соответствуют «Театральный квартал» и ЖК «Статус», так как расположены в центре города.

В 2014 г. «Сибавиастрой» закончит строительство «Театрального квартала», который максимально отвечает критериям премиум-класса после чего компания примет решение о дальнейших планах в этом сегменте». Необходимо отметить, что планирует в дальнейшем строить и другие объекты на этом направлении.

Спрос на жилье повышенной комфортности в Иркутске растет. На данный момент подобный сегмент — это достаточно перспективное направление.

Директор агентства недвижимости Дмитрий Щербаков из «Слободы» считает, что в сегменте элитного жилья еще есть, где развернуться: «Возможно, в Иркутске даже появятся «клубные дома», которые отличаются более тщательным подбором жильцов — людей одинакового социального статуса, жизненной философии. Думаю, достаточное количество желающих жить в домах такого формата в Иркутске наберется».

Список использованной литературы

1. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 446 с.
2. ООО «Агентство развития и исследований в недвижимости» [Электронный ресурс]. — URL : www.eliteforum.ru.

Информация об авторе

Гвоздева Анна Андреевна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: ivanov@rambler.ru.

Author

Gvozdeva Anna Andreevna — a graduate of Economics and management of investments and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: ivanov@rambler.ru.

**Н.Ю. Ковалевская
А.Г. Бояркина
С.А. Сверкунова**

ВЛИЯНИЕ ФЗ-44 НА УПРАВЛЕНИЕ ИННОВАЦИОННЫМ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В статье рассмотрен процесс управления проектом. Выявлены проблемы этапа коммерциализации инновационного строительного проекта. Дана оценка влияния ФЗ-44 на деятельность инновационных строительных предприятий.

Ключевые слова: инвестиционный проект, инновации, строительство.

THE INFLUENCE OF FZ-44 ON THE MANAGEMENT OF INNOVATION IN CONSTRUCTION PROJECT

The article analyzes the process of project management. Problems identified stage commercialization of innovative construction project. An assessment of influence Federal law № 44 on the innovative activities of construction enterprises.

Keywords: investmentproject, innovation, construction/

Управление инвестиционным проектом представляет процесс управления финансовыми, материальными и трудовыми ресурсами в течение всего инвестиционного цикла проекта для достижения поставленных целей.

В управлении проектом выделяют три подхода:

- функциональный;
- динамический;
- предметный.

Функциональный подход включает организацию планирования, контроля и координации всех основных функций управления.

Динамический подход предполагает рассмотрение всех видов работ по мере их реализации и принятие соответствующих корректив для результативного достижения целей.

Предметный подход состоит из определения непосредственных объектов управления и обеспечения такого их использования, при котором достигаются намеченные цели. К непосредственным объектам управления можно отнести, например, возводимые или модернизируемые производственные мощности, сырьевые ресурсы, финансовую, оперативную и иную деятельность¹.

Система управления инвестиционным проектом включает организационную структуру управления, методы и инструменты управления. Организационные структуры управления подразделяют на линейные, функциональные, комбинированные, матричные и проектные.

Организационная структура включает упорядоченную совокупность органов управления различных уровней в их взаимосвязи и подчиненности. Организационная структура имеет важное значение для оперативного управления, согласования решений и в целом для своевременного достижения поставленных целей.

Линейная структура предусматривает прямое воздействие на управление проектом со стороны руководителя. Каждое подразделение получает указание от одного вышестоящего органа управления. Такая форма управления характерна для небольших по объему проектов.

¹ Ковалевская Н. Ю. Инвестиционный проект. Методы управления и анализа : учеб. пособие / Н. Ю. Ковалевская. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2001. – 12 с.

Данная структура обеспечивает четкую оперативность, надежный контроль за реализацией принятых решений, отсутствие двойного подчинения. Однако для ее реализации необходим высокий уровень компетенции руководящих работников и значительный объем текущей информации. Кроме того, надо учитывать, что при линейной структуре управления проектом, как правило, снижается инициатива работников.

Функциональная структура предполагает распределение работ по проекту между функциональными подразделениями. Она основывается на дифференциации управленческого труда, когда руководители выделенных функциональных отделов отвечают за конкретный участок работы.

При такой структуре управления повышается качество и оперативность управления, появляется возможность привлечения компетентных специалистов для каждого отдельного уровня управления. Однако подобная структура приводит к снижению ответственности за результаты работы; при ней отсутствует единство в принятии решений, в определении приоритетности выполняемых работ.

Комбинированная структура предполагает сочетание линейной и функциональной структур управления проектом. При данной структуре руководитель проекта единолично принимает решения, но ему подчинены функциональные отделы или группы, которые выполняют отдельные функции по изучению и анализу ситуации, выработке определенных решений. Такая структура управления применяется в проектах со стабильным объемом работ и постоянной специализацией. В данной структуре особая роль принадлежит координаторам, которые осуществляют связь между отдельными функциональными подразделениями.

Матричная структура предполагает включение специалистов, работающих в функциональных подразделениях, в выполнение конкретной программы по проекту и оперативное их подчинение руководителю программы при сохранении их административной принадлежности. Данная структура позволяет привлекать к реализации проекта специалистов высокой квалификации и ускорять выполнение поставленных целей и задач. Это вид структуры управления применяют при реализации относительно мелких и средних инвестиционных проектов. Однако, такая структура вызывает увеличение числа управленческого аппарата и, соответственно, возрастание издержек.

Различают три вида матрицы: слабая, сбалансированная, жесткая. При слабой матрице менеджер несет ответственность за координацию работ по проекту, но имеет ограничения в распоряжении специалистами. С одной стороны, у координатора проекта — высокая степень ответственности за реализацию проекта, а, с другой стороны, у него нет достаточных полномочий по управлению специалистами.

При сбалансированной матрице менеджер разделяет ответственность за ход реализации проекта с руководителями функциональных подразделений, которые несут непосредственную ответственность за качество и сроки выполнения заданий менеджера–координатора.

При жесткой матрице менеджер–координатор несет полную ответственность за реализацию проекта. Руководители функциональных подразделений выделяют специалистов в распоряжение менеджера. Воздействие функциональных отделов на итоги выполнения проекта снижается.

Проектная структура управления инвестиционным проектом предполагает создание самостоятельной команды или группы управления, которой руководит менеджер проекта¹.

Но стоит отметить, что отдельным видом менеджмента на сегодняшний день является управление инновационными проектами.

Каждый инновационный проект должен пройти цикл «наука–производство–потребление». Идея инновационного проекта должна иметь основу в форме научных и маркетинговых исследований, как и производство, должно подстраиваться под потребителя и опираться на научные разработки.

В мировой экономической литературе понятие «инновация» интерпретируется как превращение потенциального научно-технического прогресса в реальный, воплощающийся в новых продуктах и технологиях. Выделим несколько позиций, характеризующих инновации с разных сторон:

– инновация — это процесс, в котором изобретение или идея приобретают экономическое содержание; научно-техническое нововведение — это процесс преобразования; существуют два вида процесса преобразования — с продуктовой и технико-рыночной ориентацией (Б. Твисс);

– инновация — это совокупность технических, производственных и коммерческих мероприятий, приводящих к появлению на рынке новых и улучшенных процессов и оборудования (Ф. Никсон);

– инновация — это такой общественный – технический – экономический процесс, который через практическое использование идей и изобретений приводит к созданию лучших по своим свойствам изделий, технологий, и в случае, если она ориентируется на экономическую выгоду, на прибыль, ее появление на рынке может принести добавочный доход (Б. Санто);

– инновации — это изменение в первоначальной структуре производственного организма, переход его внутренней структуры к новому состоянию (Ф. Валента);

– инновация — это целевое количественное и качественное изменение в функционировании предприятия как системы, касающееся той или иной сферы деятельности предприятия (Л. Водачек, О. Водачкова);

– инновация — это научно-организационная комбинация производственных факторов, мотивированная предпринимательским духом (Й. Шумпетер);

– инновация — это такое целенаправленное изменение, которое вносит в среду внедрения (организацию, население, общество и т. д.) новые относительно стабильные элементы; форма управляемого развития (А. И. Пригожий);

¹Максимов И. Б. Инвестиционный климат: методика оценки : учеб. пособие / И. Б. Максимов. — Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2002. – 132 с.

– инновация — это материализованный результат, полученный от вложения капитала в новую технику или технологию, в новые формы организации производства, труда, обслуживания и управления, включая новые формы контроля, учета, методы планирования, приемы анализа и другие формы (И. Т. Балабанов);

– инновация — конечный результат внедрения новшества с целью изменения объекта управления и получения экономического, социального, экологического, научно-технического или другого вида эффекта (Р. А. Фатхутдинов).

Существуют также другие определения понятия «инновация». Все определения можно объединить в несколько подходов. Наиболее распространены две точки зрения, когда инновация представляется как результат творческого процесса в виде новой продукции (техники), технологии, метода и других видов, или как процесс введения новых изделий, элементов, подходов, принципов, вместо действующих.

Как видно, из представленных определений сама сущность инновации не имеет точного определения или канонического, но все они, в конечном счете, должны приводить к повышению эффективности деятельности организации¹.

Инновационный проект не имеет аналогов и прямых конкурентов, что существенно усложняет процесс проведения маркетингового исследования, прогнозирования сбыта и оценку эффективности проекта. Все вышеперечисленные факторы можно отнести к объективным причинам, вызывающих сложности на пути коммерциализации инновационных проектов. Но в процессе управления инновационным проектом, можно выделить и ряд субъективных особенностей, такие как:

- 1) несовершенство законодательства в области, патентного лицензирования;
- 2) отсутствие развитой сети коммерческих предприятий, занимающихся венчурным инвестированием;
- 3) особенность ФЗ-44.

По нашему мнению, существующий регламент открытого аукциона на проведение строительных работ по федеральному закону № 44-ФЗ от 05.04.2013 г. (ред. от 21.07.2014 г.), препятствует инновационному развитию в области реализации строительных проектов.

Статья 33 «Правила описания объекта закупки» ФЗ-44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» посвящена техническому заданию².

Здесь установлены новые требования к объекту закупки, которые отсутствовали в Законе № 94-ФЗ.

¹ Федотовский А. Ю. Разработка метода оценки экономической эффективности инновационного проектного управления в строительной отрасли / А. Ю. Федотовский // Проблемы современной экономики. – 2009. – № 1 (29).

² Дорошенко Т. Г. Контрактная система в схемах и таблицах : учеб. пособие / Т. Г. Дорошенко, О. П. Дюнина, И. А. Суханова, А. А. Митюкова, Е. Н. Устинова, М. Э. Кузнецова. – 2-е изд., перераб. и доп. — Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2014. — 334 с.

Описание объекта должно носить объективный характер. В описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики закупки (при необходимости).

В закупочной документации есть отдельный блок, в котором содержатся требования, установленные заказчиком, к качеству, техническим характеристикам товаров, работ, услуг, требования к их безопасности, требования к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товара, к размерам, упаковке, отгрузке товара, требования к результатам работ и иные показатели, связанные с определением соответствия поставляемого товара, выполняемых работ, оказываемых услуг потребностям заказчика. Этот блок называется техническое задание.

При подготовке технического задания заказчик пользуется следующими принципами:

- открытости;
- прозрачности информации о контрактной системе в сфере закупок;
- обеспечения конкуренции;
- профессионализма заказчиков;
- стимулирования инноваций;
- единства контрактной системы в сфере закупок;
- ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд;
- эффективности осуществления закупок.

Техническое задание на аукцион является самой непостоянной частью аукционной документации, которая меняется от аукциона к аукциону. Порядок и процедуры проведения аукционов четко регламентированы, поэтому многие условия остаются неизменными. В то же время техническое задание в большинстве случаев строго индивидуально и особенно.

Именно поэтому, прежде чем подать заявку на аукцион, участник должен изучить все требования аукционной документации.

Подача заявок на участие в электронном аукционе осуществляется только лицами, получившими *аккредитацию на электронной площадке*. Сейчас процедура аккредитации не занимает много времени и средств.

Таким образом, заказчик вправе требовать от поставщика (подрядчика) конкретный вид материала, услуги. Если для закупок в области машин, механизмов, техники — это скорее плюс, который препятствует покупке ненужной и неподходящей или просто «лишней» технике, то в области строительства это приводит к иному результату.

Таким образом выход на рынок того или иного инновационного строительного материала зависит не от работы команды-производителя, а от интересов и осведомленности в области инноваций специалиста тендерного и сметного отделов заказчика. Что в свою очередь противоречит Распоряжению Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р «О Концепции долгосрочного соци-

ально-экономического развития РФ на период до 2020 года» (с изменениями и дополнениями). В ч. 4 «Направления перехода к инновационному социально ориентированному типу экономического развития» сказано, что одно из приоритетных направлений развития России — это структурная диверсификация экономики на основе инновационного технологического развития, в том числе формирование национальной инновационной системы, включая такие элементы, как интегрированная с высшим образованием система научных исследований и разработок, гибко реагирующая на запросы со стороны экономики, инжиниринговый бизнес, инновационная инфраструктура, институты рынка интеллектуальной собственности, механизмы стимулирования инноваций и другие»¹.

Следовательно, достижение долгосрочных целей в области инновационного развития невозможно без работы над решением проблем, связанных с коммерциализацией инновационных проектов на законодательном уровне.

Список использованной литературы

1. Дорошенко Т. Г. Контрактная система в схемах и таблицах : учеб. пособие / Т. Г. Дорошенко, О. П. Дюнина, И. А. Суханова, А. А. Митюкова, Е. Н. Устинова, М. Э. Кузнецова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Иркутск: Изд-во БГУ-ЭП, 2014. – 334 с.

2. Максимов И. Б. Инвестиционный климат: методика оценки : учеб. пособие / И. Б. Максимов. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2002. – 132 с.

3. Федотовский А. Ю. Разработка метода оценки экономической эффективности инновационного проектного управления в строительной отрасли / А. Ю. Федотовский // Проблемы современной экономики. – 2009. – № 1(29).

4. О концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года : распоряжение правительства РФ от 17 нояб. 2008 г. № 1662-р // Собр. законодательства Российской Федерации.

Информация об авторах

Ковалевская Наталья Юрьевна — к.э.н., доцент, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: kovalevskaya@isea.ru.

Бояркина Анастасия Григорьевна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: Stazy1825@yandex.ru.

Софья Аркадьевна Сверкунова — выпускник кафедры Экономики и управления /инвестициями и недвижимостью Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина e-mail: sverksofya@yandex.ru

¹О концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года : распоряжение правительства РФ от 17 нояб. 2008 г. № 1662-р // Собр. законодательства Российской Федерации.

Author

Kovalevskaya Natalia Yurievna — candidate of economic sciences, Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: kovalevskaya@isea.ru.

Boyarkina Anastasia G. — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: Stazy1825@yandex.ru.

Sofia Arkadievna Sverkunova — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str. e-mail: sverksofya@yandex.ru.

**Н.Ю. Ковалевская
М.И. Пластинина**

ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СОБЛЮДЕНИИ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ К БЕЗОПАСНОСТИ ПРОЕКТА

В статье рассматриваются актуальные проблемы экологизации экономики, технологии, позволяющие снизить негативное влияние на окружающую среду. Раскрывается необходимость внедрения экологических инноваций для повышения качества жизни.

Ключевые слова: экологическая инновация; экологическая экономика.

**N.U. Kovalevskaya
M.I. Plastinina**

INNOVATIVE TECHNOLOGIES IN COMPLIANCE WITH ENVIRONMENTAL REQUIREMENTS FOR SAFETY PROJECT

The article deals with urgent problems of a green economy, new technologies allow to bring down negative influence of nature. Reveals the necessity of introduction of environmental innovations to improve the quality of life.

Keywords: environmental innovation; environmental economics.

В последние годы ухудшение состояния окружающей природной среды становится особенно заметным, причем не за счет промышленного развития страны, а за счет нерационального использования природных ресурсов и усиления антропогенного влияния. Конечно, этому процессу пытаются противодействовать, с разной степенью успешности, что зависит не только от уровня развития экономики, но, прежде всего, от осознания хозяйствующими субъектами степени важности и приоритетности этой проблемы в контексте экономического развития.

В мировой хозяйственной практике такие проблемы привели к созданию современных систем управления окружающей средой, получивших наиболее

последовательное отражение в появившейся в 1996 г. серии международных стандартов ИСО 14000. Требования международных стандартов серии ИСО 14000 направлены на существенное повышение качества окружающей среды. Последовательное использование методологии стандартов ИСО 14000 привело к созданию Руководства ИСО 64:1997 — «Руководство по включению экологических аспектов в стандарты на продукцию». Появление этого документа явилось признанием повышенной значимости продукции как одного из основных факторов отрицательного воздействия на экосистемы.

Деятельность организаций сегодня проходит в условиях высокой конкуренции, множества внутренних и внешних связей, сложных производственных процессов и требует от руководства организации инновационного мышления, развития и совершенствования управления. Одним из условий успешного функционирования организации является его ориентация на потребителя и принятие стратегических решений с учетом экологии, что в последнее время приобретает все большую популярность.

По данным Всемирной организации здравоохранения, Россия относится к числу стран с наихудшей экологической обстановкой. Вред экологического характера и ущерб здоровью людей продолжают нарастать.

Необходимость экологизации экономики страны также диктуется ухудшением здоровья населения, вызываемые загрязнением окружающей среды. Приближенные оценки рисков от загрязнения воды и воздуха, проведенные Всемирной организацией здравоохранения для России, позволяют говорить о том, что экономические издержки населения составляют в среднем не менее 4,1–6,6% от ВВП, суммарный максимальный ущерб здоровью может достигать до 7%.

Среди множества систем, определяющих результативность системы качества окружающей среды, важнейшей является экологическая сертификация. Анализ действующего в России механизма экологической сертификации свидетельствует, что существующая сегодня система сертификации не позволяет улучшить показатели качества окружающей среды. Проблемы экологии имеют все еще первостепенное значение среди национальных проблем.

Поэтому для обеспечения развития национальных инновационных систем существенное значение приобретает внедрение экологических инноваций, под которыми понимают все, что оказывает позитивный эффект на экологическую обстановку [1].

В настоящее время технологии, используемые для снижения экологического ущерба уже не справляются с объемами загрязнений. Такие ограничительные меры как, например, строительство очистных сооружений не позволяют коренным образом повлиять на улучшение экологической ситуации. Эксплуатация очистных сооружений недостаточно надежна, небезопасна, высокозатратна и экономически нецелесообразна. Необходима перестройка самого типа технологии производства на экологической основе: переход к малоотходному и безотходному производству с утилизацией всех отходов и обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности.

К экологически важным направлениям развития технологий относят экологичные биотехнологии, технологии по переработке отходов, малозагрязняющие технологии.

Для Российской Федерации экологическая направленность развития экономики сегодня представляется особенно важной на фоне общей неэффективности использования природных ресурсов и низкого энергосбережения. Стратегия инновационного развития России до 2020 г. предусматривает достижение технологиями альтернативной энергетики (водородная энергетика, зеленые технологии, использование энергии ветра, солнца, приливов и иных возобновляемых источников) экономически приемлемых параметров; улучшение экологических параметров тепловой энергетики, в первую очередь, угольной [2].

Рассматривая инновационные технологии, позволяющие снизить губительное влияние на окружающую среду можно отметить великолепные идеи, такие как, например, оксобиоразлагаемые технологии (ОБР), разработчиком которой является компания EPI (Environmental Products Inc.). Идея заключается в том, что в состав полимера включается специальная добавка-катализатор (обычно в 1% дозировке), через определенное время запускающая процесс разложения. Этот процесс состоит из двух этапов. Первый — оксоразложение, при котором полимер распадается на мелкие части. Вторым этапом — биоразложение, во время которого микробы поглощают остатки пластика. В результате разложения остаются углекислый газ, вода и биомасса.

Эта технология относительно дешевая и проста в применении, так как, в отличие от производства гидробиоразлагаемых изделий (изготовленных из органического сырья: кукурузы и др.) не нужно закупать специальное оборудование для производства и изделия разлагаются в естественной среде.

В процессе разложения ОБР-материалы полностью перерабатываются в формы, поглощаемые и усваиваемые природными микроорганизмами. Следовательно, ОБР-пластики естественным образом полностью метаболизируются до воды и углекислого газа, который затем возвращается в природный круговорот углерода. Об этом неопровержимо свидетельствует большой объем подтвержденных результатов научных исследований высокого уровня. В частности, недавно группа ученых под руководством Якубовича (SP Technical Research Institute of Sweden) наблюдала процесс биоразложения в почвенной среде: в течение двух лет конверсия составила 91%.

Утверждение о том, что конечными продуктами естественной переработки оксобиоразлагаемых пластиков являются микрочастицы вторичных пластиков, абсолютно не соответствует действительности. На самом деле фрагментация является лишь первой стадией процесса оксобиоразложения [3].

Научно-производственный центр АО «Каустик» разработал технологию по возврату ртути в производство. Ее внедрение позволило полностью ликвидировать сбросы в окружающую среду ртутьсодержащих сточных вод. Более того, ученым НПЦ удастся даже сочетать экологические цели с коммерческими: одна из перспективных разработок предусматривает переработку шламов в

новый ликвидный продукт — синтетический материал для производства стекла и керамики [4].

Так же в Москве в 2014 г. был проведен экологический форум, в котором приняли участие представители многих зарубежных стран, таких как Германия, Чехия, Австрия.

Новинкой 2014 г. стало направление выставки и форума — экологическое строительство. Оно было отражено в экспозиции последних достижений в области проектирования, строительства и эксплуатации «зеленых зданий».

Участники форума познакомились с широким спектром технологических и производственных разработок: генеральной схемой санитарной очистки Санкт-Петербурга, представленной Институтом прикладной экологии и гигиены, схемой управления твердыми бытовыми отходами в Республике Бурятия. Среди новинок также были представлены биопрепараты для очистки сточных вод от компании Novozymes Biologicals, представленные фирмой «Био-Хим».

Проект генеральной схемы санитарной очистки территории Санкт-Петербурга (ГССО) предполагает избавление от мусора посредством строительства нескольких крупных заводов по переработке, сортировке и сжиганию отходов (проект предполагает выделять до 25% вторичных ресурсов) [5].

Проблемы утилизации твердых бытовых отходов возникают и в других регионах, в частности, в республике Бурятия, где предлагается строительство мусоросортировочных комплексов и организации полигонов, в тех случаях, где это возможно территориально, потому что необходимо учитывать тот факт, что на территории республики имеются особо охраняемые природные территории, где невозможно размещение полигонов. Также предлагается организовать комплексные площадки обращения с ТБО у каждого населенного пункта во всех районах, кроме тех, где располагаются мусороперерабатывающие комплексы. Комплексная площадка включает специальное помещение для сбора опасных отходов, площадку компостирования органических отходов, ангар для сбора сухих отходов, площадку временного накопления «хвостов» (до шести месяцев) для дальнейшего вывоза на размещение на полигоне, в отдаленных селах, где живет небольшое количество людей, предлагается организовать площадки временного накопления отходов [6].

Еще один аспект экологической проблемы — загрязнение воды, который предполагается решать при помощи локальных очистных сооружений (ЛОС) глубокой биологической очистки сточных вод. В настоящее время применяются несколько способов очистки сточной воды: механический, химический и биологический. Самый оптимальный способ очистки сточных вод биологическая очистка. Локальные очистные сооружения являются альтернативой централизованной или наружной канализации и являются наиболее эффективными из всего ряда очистных систем, представленных в настоящее время на рынке. Соответствие всем Российским нормативам по очищенной сточной воде дает достижение результата в 98% очистки [7].

На заключительном этапе проведения выставки были определены ближайшие перспективы в выбранном направлении: принятие трех федеральных

законов, направленных на создание условий для перехода на наилучшие технологии, обеспечение экологически безопасного обращения с отходами, ликвидации ущерба прошлой хозяйственной деятельности. «За счет повышения технологической и экологической эффективности экономики ожидается снижение уровня экологического воздействия на окружающую среду в 2–2,5 раза к 2020 г., что позволит выйти на современные показатели сохранения природы в развитых странах», — подчеркнули организаторы данного мероприятия [5].

Существует, однако, точка зрения, согласно которой указанная проблема никогда не будет решена, так как при внедрении новых технологий возникают и новые загрязнения, наблюдается либо ухудшение, либо положение дел становится немного лучше, но ненадолго. Это происходит под влиянием многих факторов, на которые предприятия никогда не будут обращать достаточное количество внимания в силу того, что внедрение подобного рода инноваций всегда экономически нецелесообразно и выполняется только благодаря инициативе со стороны правительства либо иных объединений. Поэтому, на наш взгляд, особенно важно осознание значимости проблемы состояния экологии каждым хозяйствующим субъектом, поскольку от этого зависит успешность и длительность осуществления его деятельности.

Список использованной литературы

1. Епископосян В. Э. Совершенствование механизма экологической сертификации в системе качества окружающей среды организации / В. Э. Епископосян. – Тамбов, 2010. – 24 с. : ил.

2. Колонтаевская И. Ф. Экологические инновации как фактор повышения качества жизни [Электронный ресурс] / И. Ф. Колонтаевская. – URL : <http://www.dissercat.com/content/sovershenstvovanie-mekhanizma-ekologicheskoi-sertififikatsii-v-sisteme-kachestva-okruzhayushch#ixzz3Ki5Ic05Y>.

3. Ограничения в использовании оксо-биоразлагаемых технологий нанесет ущерб экологии [Электронный ресурс]. – URL : <http://rcc.ru/article/ogranicheniya-v-ispolzovanii-okso-biorazlagaemyh-tehnologiy-naneset-uscherb-ekologii-43959>.

4. Аналитический портал химической промышленности, [Электронный ресурс]. – URL : http://newchemistry.ru/letter.php?n_id=630.

5. Материалы международной экологической выставки, [Электронный ресурс]. – URL : <http://ecology.lenexpo.ru/node/72314>.

6. Бурятия второй в России разработала схему управления бытовыми отходами [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.baikal-daily.ru/news/19/81184/>.

7. Локальные очистные сооружения [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.septic-topas.ru/>.

Информация об авторах

Ковалевская Наталья Юрьевна — к.э.н, доцент, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный

университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: kovalevskaya@isea.ru.

Пластинина М. И. — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

Author

Kovalevskaya Natalia Yurievna — candidate of economic sciences, Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: kovalevskaya@isea.ru.

Plastinina M. I. — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11.

Ю.С. Коломейцева

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИМЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ГУБЕРАТОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРАВИТЕЛЬСТВА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Предлагается определение понятия собственности. Приведены виды распоряжения государственной собственности. Автором предложены мероприятия по сокращению расходов на управление и эксплуатацию объектов недвижимости находящихся в государственной собственности.

Ключевые слова: собственность, оперативное управление, хозяйственное ведение, оптимизация, программно-целевой метод планирования.

J.S. Kolomeytseva

THE MANAGEMENT OF REAL ESTATE BEING IN STATE OWNERSHIP ON THE EXAMPLE OF THE MANAGEMENT OF THE AFFAIRS OF HUBERATOR THE IRKUTSK REGION AND THE GOVERNMENT OF THE IRKUTSK REGION

Proposed definition of ownership. The types of disposal of state property. The author suggests measures to reduce expenditure on the management and operation of real estate owned by the state.

Keywords: ownership, operational management, economic management, optimization, performance program budgeting method of planning.

Собственность с юридической точки зрения характеризует определенную совокупность прав по отношению к отдельным обособленным элементам национального богатства.

Собственность с социально-экономической точки зрения — это отношение между человеком, группой или сообществом людей (субъектом), с одной стороны, и любой субстанцией материального и нематериального мира (объектом), с другой стороны, заключающееся в постоянном или временном, частичном или полном отчуждении, присвоении и использовании объекта субъектом.

Объект собственности — пассивная сторона отношений собственности в виде предметов природы, имущества, вещества, информации, духовных и интеллектуальных ценностей. Неотъемлемым условием объекта собственности должно быть установление его точных границ. В случае их отсутствия возникновения права собственности и его юридического закрепления невозможно. Таким образом, объектом собственности является организационно-обособленная часть национального богатства, юридически закрепленная за конкретным собственником или группой собственников.

В роли объекта собственности могут выступать: отдельная вещь; совокупность имущества; имущественный комплекс; земельный, водный или лесной участок; месторождение полезных ископаемых; зона воздушного пространства и т. д. [1]

Государственная собственность представляет одну из форм общественной собственности. В соответствии с российским законодательством под государственной собственностью можно понимать имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации регламентирует распоряжение государственной собственностью путем оперативного управления недвижимым имуществом.

1. Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

2. Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению [2].

Гражданский кодекс Российской Федерации регламентирует распоряжение государственной собственностью путем хозяйственного ведения недвижимым имуществом.

1. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использова-

нием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами [3].

На территории Иркутской области собственником государственных объектов недвижимости является Министерство имущественных отношений Иркутской области. Объекты недвижимости в количестве сорока двух штук переданы в оперативное управление Управления делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области с целью осуществления финансового, материально-технического, социально-бытового обеспечения деятельности Губернатора Иркутской области, Правительства Иркутской области, аппарата Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области, иных государственных органов Иркутской области.

Задачами управления являются:

1) финансовое обеспечение деятельности Губернатора Иркутской области, Правительства Иркутской области, аппарата Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области (при совместном упоминании именуемые в дальнейшем соответствующие исполнительные органы), а также помощников депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации и помощников члена Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации в пределах компетенции;

2) материально-техническое обеспечение деятельности Губернатора Иркутской области, соответствующих исполнительных органов, иных государственных органов Иркутской области в установленном порядке;

3) социально-бытовое обслуживание Губернатора Иркутской области, государственных гражданских служащих Иркутской области в соответствующих исполнительных органах, иных работников соответствующих исполнительных органов, не являющихся государственными гражданскими служащими Иркутской области (при совместном упоминании именуемые в дальнейшем сотрудники соответствующих исполнительных органов);

4) финансовое, материально-техническое, иное обеспечение в пределах компетенции управления мероприятий, проводимых с участием Губернатора Иркутской области, должностных лиц Правительства Иркутской области и аппарата Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области, а также совещаний, конференций и других специальных мероприятий, проводимых соответствующими исполнительными органами [4].

Управление в соответствии с возложенными на него задачами в установленном порядке осуществляет следующие функции:

– в сфере финансового обеспечения деятельности Губернатора Иркутской области, соответствующих исполнительных органов, иных должностных лиц:

1) ведение бухгалтерского учета централизованной бухгалтерии и организация финансирования расходов в соответствии с бюджетным законодательством в отношении соответствующих исполнительных органов, включая: составление проектов их бюджетных смет по установленной форме и согласованию с данными органами; своевременное и качественное оформление первичных учетных документов, обеспечение достоверности содержащихся в них данных, а также отражение их в установленные сроки в бухгалтерском учете; ведение регистров бухгалтерского учета, обеспечение их защиты от несанкционированных исправлений при хранении регистров; применение утвержденной учетной политики; проведение инвентаризации имущества и обязательств данных органов; хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, передача их в архив; своевременное проведение расчетов, возникающих в процессе исполнения бюджетной сметы данных органов, с организациями и физическими лицами; своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской и статистической отчетности уполномоченным органам и должностным лицам; проведение других операций, предусмотренных бюджетным законодательством и законодательством о бухгалтерском учете;

2) подготовка и обеспечение утверждения штатных расписаний соответствующих исполнительных органов;

3) начисление заработной платы (денежного содержания), пособий по государственному социальному страхованию, других необходимых выплат, а также удержание налогов, сумм обязательных взносов и других сумм должностным лицам, и сотрудникам соответствующих исполнительных органов;

4) внесение предложений при формировании проекта областного бюджета в части финансирования соответствующих исполнительных органов по согласованию с данными органами;

5) совместно с соответствующими исполнительными органами решение вопросов, связанных с гражданско-правовыми обязательствами данных органов;

6) обеспечение соответствия осуществляемых финансовых операций законодательству, надлежащее документальное их оформление;

– в сфере материально-технического обеспечения деятельности Губернатора Иркутской области, соответствующих исполнительных органов, иных государственных органов Иркутской области:

7) организация эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих управлению на праве оперативного управления и используемых государственными органами Иркутской области, а также содержание закрепленных за ними помещений, оборудования и прилегающей территории в надлежащем состоянии;

8) осуществление функций заказчика и застройщика по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, в случаях, определенных Правительством Иркутской области, по реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, принадлежащих управлению на праве оперативного управления;

9) утверждение титульных списков на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в случаях, определенных Правительством Иркутской области, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, принадлежащих управлению на праве оперативного управления;

10) распределение средств, выделенных на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в случаях, определенных Правительством Иркутской области, по реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, принадлежащих управлению на праве оперативного управления;

11) обеспечение техническими средствами охраны недвижимого имущества, принадлежащего управлению на праве оперативного управления;

12) обеспечение пропускного режима в зданиях, принадлежащих управлению на праве оперативного управления, а также их охраны;

13) транспортное обслуживание Губернатора Иркутской области, должностных лиц соответствующих исполнительных органов и государственных органов Иркутской области, в соответствии с правовым актом Губернатора Иркутской области, организация приобретения и ремонта служебного транспорта, дорожной и иной техники;

14) обеспечение железнодорожных и авиационных перевозок, а также перевозок водным транспортом Губернатора Иркутской области, сотрудников соответствующих исполнительных органов;

15) обеспечение связью Губернатора Иркутской области, исполнительных органов государственной власти Иркутской области;

16) обеспечение надлежащих организационно-технических условий, необходимых для деятельности Губернатора Иркутской области и исполнения должностных обязанностей сотрудниками соответствующих исполнительных органов;

17) обеспечение условий для реализации необходимых мобилизационных мероприятий;

– в сфере социально-бытового обслуживания Губернатора Иркутской области, сотрудников соответствующих исполнительных органов;

18) обеспечение непрерывной персональной охраны Губернатора Иркутской области в местах его постоянного или временного пребывания, а также во время передвижения, в том числе за пределами Иркутской области и за рубежом;

19) обеспечение решения вопросов медицинского, санаторно-курортного, социально-бытового обслуживания сотрудников соответствующих исполнительных органов;

20) обеспечение служебными жилыми помещениями лиц, замещающих государственные должности Иркутской области, государственных гражданских служащих Иркутской области;

21) организация проведения физкультурно-оздоровительных, культурных и социальных мероприятий в зданиях, принадлежащих управлению на праве оперативного управления [4].

Затраты бюджета Иркутской области в части расходов на эксплуатацию зданий и сооружений находящихся в оперативном управлении Управления делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области, заметно сокращаются благодаря снижению ставки электронного аукциона, применение которого регламентирует Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» регламентирует закупку.

Основной целью статьи является внедрение мероприятий по сокращению расходов бюджета Иркутской области и повышению эффективности осуществления вышеуказанных задач. Предлагаю следующие:

1) наладить тесное взаимодействие между подразделениями, для повышения качества и ускорения процесса работ;

2) упростить систему документа оборота в вышеуказанной организации;

3) провести мероприятия по контролю над расходами по электроэнергии в зданиях, находящихся в оперативном управлении Управления делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области;

4) провести мероприятия по контролю над расходами по тепловой энергии в зданиях, находящихся в оперативном управлении Управления делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области;

5) провести мероприятия оптимизации санитарно-технических расходов;

6) часть работ по транспортному обслуживанию Губернатора Иркутской области, должностных лиц соответствующих исполнительных органов и государственных органов Иркутской области, ремонта служебного транспорта, дорожной и иной техники передать на аутсорсинг в специализированные транспортные компании;

7) в целях оптимизации принятия решений по эксплуатации зданий и сооружений, находящихся в оперативном управлении Управления делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области применить программно-целевой метод планирования, состоящий из определения целей, задач, мероприятий направленных на своевременное выполнение работ по текущему и капитальному ремонту (исключение аварийных ситуаций в зданиях), планомерное распределение денежных ресурсов.

Список используемой литературы

1. Двинский М. Б. Управление государственной и муниципальной собственностью / М. Б. Двинский, Е. Н. Почекутова. – М., 2008. – С. 6.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Гл. 19. – Ст. 296.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Гл. 19. – Ст. 295.

4. Положение об управлении делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области. – П. 6–7.

Информация об авторе

Коломейцева Юлия Сергеевна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: yulia.kolomeiceva111@yandex.ru

Author

Kolomeitseva Julia Sergeevna — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: yulia.kolomeiceva111@yandex.ru

Е.В. Кустова

ФОРМИРОВАНИЕ БЮДЖЕТА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

Дано определение и классификация денежных потоков предприятия. Рассмотрены основные этапы составления бюджета движения денежных средств. Обозначено различие БДДС и отчета о движении денежных средств на предприятии.

Ключевые слова: планирование, бюджет движения денежных средств, денежные потоки.

E.V. Kustova

FORMATION OF THE BUDGET OF CASH FLOW OF THE LAND MANAGEMENT COMPANY

Definition and classification of cash flows of the enterprise is given. The main stages of drawing up the budget of cash flow are considered. Distinction of the budget of cash flow and the report on cash flow at the enterprise is designated.

Keywords: planning, budget of cash flow, cash flows.

Одним из важнейших факторов, определяющих эффективность ведения бизнеса для предприятия, является возможность управлять своей платежеспособностью. Основным инструментом управления денежными средствами служит система управленческого учета и бюджетирования. Для эффективного функционирования бизнеса предприятию необходимо иметь положительный баланс денежных средств и грамотно планировать их поступление. Денежный поток контролируется в бюджетировании с помощью Бюджета движения денежных средств (БДДС). Именно поэтому БДДС отводится главенствующее место в системе бюджетирования. Как отмечает В. Е. Хруцкий «в бизнесе есть только одна непоправимая ошибка остаться без денежных средств на расчетном

счете или на том счете, с которого можно финансировать текущие операции и инвестиционные проекты» [3]. В данной статье мы рассмотрим, как с помощью поступления денежных средств можно влиять на БДДС, изменяя его.

Под бюджетом движения денежных средств (БДДС) понимают бюджет (план) движения расчетного счета и наличных денежных средств в кассе предприятия или его структурного подразделения, отражающий все прогнозируемые поступления и снятия денежных средств в результате хозяйственной деятельности предприятия [3].

Денежный поток предприятия представляет собой совокупность распределенных во времени поступлений и выплат денежных средств, генерируемых его хозяйственной деятельностью [2].

Все денежные потоки предприятия объединяются в три основные группы: потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности [3].

Денежные потоки бывают положительные (притоки) и отрицательные (оттоки) (табл. 1).

Таблица 1

Денежные потоки

Притоки	Оттоки
Операционная деятельность	
Денежные средства от реализации продукции (работ, услуг), погашения дебиторской задолженности, полученных от покупателей авансов	Оплата счетов поставщиков и подрядчиков, выплата заработной платы, платежи в бюджет и внебюджетные фонды, уплата процентов за кредит
Инвестиционная деятельность	
Денежные средства от реализации основных фондов или незавершенного строительства, стоимости проданных пакетов акций других предприятий, сумм возврата долгосрочных займов, сумм дивидендов, полученных предприятием за время владения им пакетами акций или процентов, уплаченных должниками за время пользования долгосрочными займами.	Приобретение основных фондов, капитальные вложения в строительство новых объектов, приобретение предприятий или пакетов их акций (долей в капитале) с целью получения дохода либо для осуществления контроля за их деятельностью, предоставление долгосрочных займов другим предприятиям
Финансовая деятельность	
Денежные средства, вырученные от размещения новых акций или облигаций, краткосрочные и долгосрочные займы, полученные в банках или у других предприятий, целевое финансирование из различных источников	Возврат займов и кредитов, погашение облигаций, выкуп собственных акций, выплата дивидендов

Структура бюджета движения денежных средств похожа на структуру Отчета о движении денежных средств на предприятии (Форма № 4). Однако форма № 4 бухгалтерского отчета — это информация о фактически произошедших событиях (об источниках притока денежных средств и направлениях их расходования, остатках денежных средств на счете). В то время как формирование бюджета движения денежных средств — это планирование, контроль и анализ движения денег. Данный инструмент к тому же предусматривает возможность корректировки данных в процессе исполнения бюджета [5].

Рассмотрим, как планируется бюджет движения денежных средств. Как правило, данный бюджет составляется на год с разбивкой на кварталы и месяцы.

Предпочтительней перед составлением бюджета провести анализ эффективности движения денежных потоков прошлых лет, которого могут выступать основой для будущего эффективного планирования денежных потоков.

Этапы составления БДДС.

1 этап. В процессе первого этапа собираются уточняющие данные от всех подразделений предприятия с целью определения остатка денежных средств в кассе и на счетах на конец месяца (текущего). Эта сумма в БДДС на следующий месяц будет остатком на начало, а также вся информация о планируемых поступлениях и выплатах компании, таких как оплата по счетам подрядчикам за выполненные работы и поставленные материалы, прогнозируемые выплаты по налогам, выплаты работникам по заработной плате, планируемые оплаты поставок оборудования (инвестиции), планируемые выплаты по кредитам.

2 этап. Далее необходимо сведение всех бюджетов подразделений в бюджет движения денежных средств.

3 этап. После составления БДДС необходимо провести обсуждение, если это необходимо корректировку и утверждение бюджета движения денежных средств на бюджетном комитете [1].

При планировании расходов на определенный период (годовой план) необходимо учитывать особенности землеустроительных работ, которые носят сезонный характер. Также необходимо учесть отличие от других отраслей экономики в скорости оборота денежных средств, так, например, на предприятиях судостроения, тяжелого машиностроения цикл оборота денежных средств зачастую может продолжаться больше года, значительно быстрее оборачиваются оборотные средства на предприятиях торговли и предоставления услуг. Оборот денежных средств на землеустроительном предприятии может быть от нескольких дней (небольшой заказ на отдельные виды работ) до несколько месяцев и более (крупные заказы) [4].

И при составлении БДДС следует грамотно распределять расходы и приходы денежных средств во избежание дыр в бюджете. Например, в полевой сезон, который длится с апреля по ноябрь, расходы на оплату труда работников будут выше, чем в остальное время, а необходимое дорогостоящее оборудование, которое требуется закупить, можно приобрести до или после полевого сезона, тем самым распределяя затраты в течение всего года. Также следует грамотно распределять приход денежных средств, график поступления которых можно отразить на этапе составления договора на выполнения работ.

При планировании движения денежных средств, помимо увязки бюджета в целом, важно учитывать один аспект. Поток от операционной деятельности должен быть положительным. На этой части бюджета предприятие зарабатывает свою прибыль. Поток от инвестиционной деятельности должен быть отрицательным, то есть предприятие должно инвестировать свои денежные средства в покупку нового оборудования. Поток от финансовой деятельности уравнивает остальные два вида деятельности.

Результат формирования бюджета движения денежных средств не может быть отрицательным: организация не может выплатить больше денег, чем она

привлекает в данном периоде. В случае нехватки собственных ресурсов организация берет кредиты и займы, что обязательно должно быть отражено при формировании документа. При разработке планов нужно помнить, что все планируемые к погашению обязательства должны быть покрыты денежными средствами (своими или заемными).

Рассмотрим пример годового БДС землеустроительной компании (рис. 1, 2).

Показатель	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
<i>Cash flow от операционной деятельности</i>	130	-130	-140	130	230	130	-130	-140	130	230	130	-130	440
Поступления:	350	0	0	350	730	350	0	0	350	730	350	0	3210
Расходования:	220	130	140	220	500	220	130	140	220	500	220	130	2770
<i>Cash flow от инвестиционной деятельности</i>	-50	0	0	0	0	-50	0	0	0	0	-50	0	-150
Поступления:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходования:	50	0	0	0	0	50	0	0	0	0	50	0	150
<i>Cash flow от финансовой деятельности</i>	-30	0	0	0	0	-30	0	0	0	0	-30	0	-90
Поступления:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходования:	30	0	0	0	0	30	0	0	0	0	30	0	90
<i>Суммарный денежный поток</i>	50	-130	-140	130	230	50	-130	-140	130	230	50	-130	200
<i>Денежные средства на начало периода</i>	12	62	-68	-208	-78	152	202	72	-68	62	292	342	
<i>Денежные средства на конец периода</i>	62	-68	-208	-78	152	202	72	-68	62	292	342	212	

Рис. 1. Пример БДС землеустроительной компании (тыс. руб.)

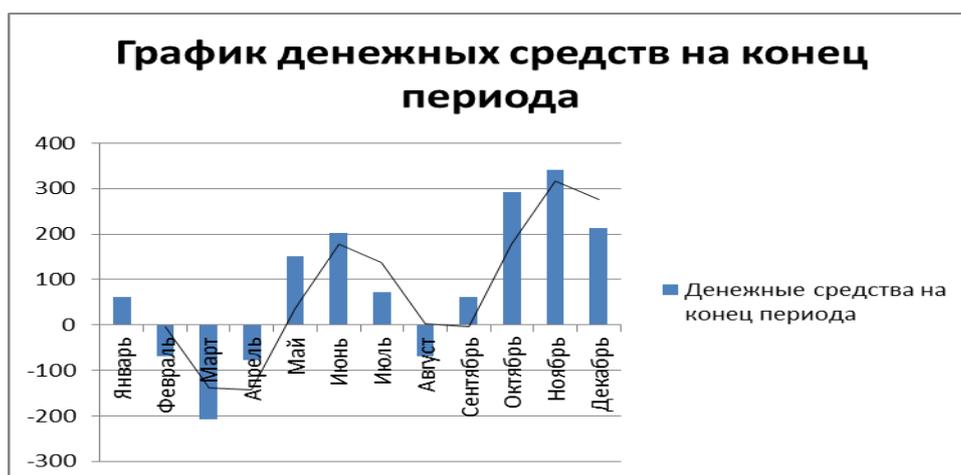


Рис. 2. График денежных средств на конец периода

В данном случае при возникновении «кассовых разрывов» (когда расходы превышает доходы, и итоговое сальдо денежных средств на конкретную дату становится отрицательным) необходимо предпринимать меры по их устранению — путем «урезания» расходов (или смещение расходов во времени) или получение дополнительно банковского кредита.

Рассмотрим скорректированный бюджет движения денежных средств (рис. 3–4).

Показатель	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
<i>Cash flow от операционной деятельности</i>	130	-130	210	510	-500	130	-130	210	510	-500	130	-130	440
Поступления:	350	0	350	730	0	350	0	350	730	0	350	0	3210
Расходования:	220	130	140	220	500	220	130	140	220	500	220	130	2770
<i>Cash flow от инвестиционной деятельности</i>	-50	0	0	0	0	-50	0	0	0	0	-50	0	-150
Поступления:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходования:	50	0	0	0	0	50	0	0	0	0	50	0	150
<i>Cash flow от финансовой деятельности</i>	-30	130	-130	0	0	-30	130	-130	0	0	-30	0	-90
Поступления:	0	130	0	0	0	0	130	0	0	0	0	0	260
Расходования:	30	0	130	0	0	30	0	130	0	0	30	0	350
Суммарный денежный поток	50	0	80	510	-500	50	0	80	510	-500	50	-130	200
<i>Денежные средства на начало периода</i>	12	62	62	142	652	152	202	202	282	792	292	342	
<i>Денежные средства на конец периода</i>	62	62	142	652	152	202	202	282	792	292	342	212	

Рис. 3. Скорректированный БДДС землеустроительной компании (тыс. руб.)

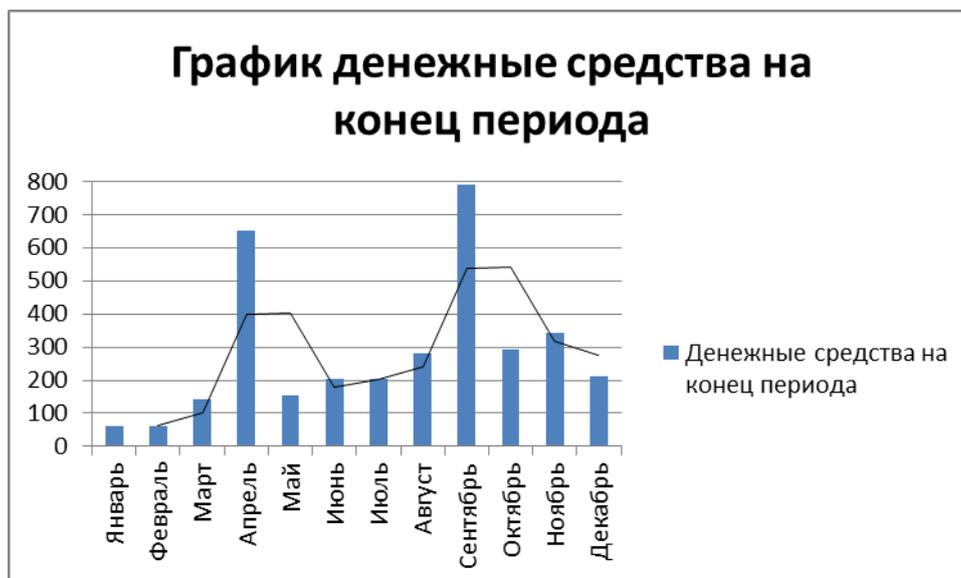


Рис. 4. График денежных средств на конец периода

Как мы видим, при одинаковых суммах поступлениях и расходовании денежных средств, всего лишь изменяя время их поступления и расходования, мы можем избежать «кассовых разрывов», как результат у компании не будет необходимости предпринимать меры по их устранению — получение заемного капитала либо «урезанием» расходов компании.

Список использованной литературы

1. Веселов А. И. Планирование движения денежных средств в строительных компаниях / А. И. Веселов // Планово-экономический отдел. – 2011. – № 1.
2. Ермасова Н. Б. Финансовый менеджмент / Н. Б. Ермасова. – М.: Высшее образование, 2009.
3. Хруцкий В. Е. Внутрифирменное бюджетирование. Настольная книга по постановке финансового планирования / В. Е. Хруцкий, В. В. Гамаюнов. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 464 с.
4. Чернов Д. В. Отрасли деятельности, где частный бизнес наиболее эффективен / Д. В. Чернов // Российское предпринимательство. – 2012. – № 16(214). – С. 4–11.
5. Шевченко О. А. Место бюджета движения денежных средств в системе управления организацией [Электронный ресурс] / О. А. Шевченко. – URL : http://www.iteam.ru/publications/finances/section_11/article_604/.

Информация об авторе

Кустова Екатерина Викторовна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

Author

Kustova Ekaterina Viktorovna — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11.

А.С. Лимайкина

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ФОРМИРОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ

В статье рассмотрены актуальные проблемы, связанные с формированием земельных участков для строительства и эксплуатации воздушных линий электропередачи. Рассмотрены проблемы правового регулирования и основные направления совершенствования законодательства. Обоснованы проблемы, возникающих при предоставлении земельных участков для размещения линейных объектов, определения правового режима земельных участков, установлении охранных зон, а также эксплуатации, реконструкции линейных объектов.

Ключевые слова: линейные объекты, федеральное законодательство, совершенствование.

A.S. Limaikina

TOPICAL ISSUES, CONNECTED WITH THE FORMING OF GROUND AREAS IN CASE OF EXPLOITATION AND BUILDING OF THE OVERHEAD ELECTRICITY TRANSMISSION

Topical issues, connected with forming of ground areas in case of exploitation and building of the overhead electricity transmission are examined in this article. Problems of legal control and main directions of legislative development are handled in this article. Problems, which arise by providing a subject with the ground areas for replacement of linear features, determination of the legal status of the steadings, establishment of protected zones and also for exploitation and reconstruction of the linear features.

Keywords: linear features, federal legislation, legislative development.

Целью явилось проведение развернутого анализа правовых и теоретических основ формирования земельных участков и линейных объектов.

Для начала следует отметить, что «линейный объект» (в нормативно-правовых актах и научной литературе встречаются также термины «линейно-кабельные сооружения», «линейно-протяженные объекты») — нормативное понятие, которое закреплено и определено в законодательстве. Понятие линейного объекта, прежде всего, раскрывается в градостроительном законодательстве. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ к линейным объектам относятся «линии электропередачи, линии связи (в т. ч. линейно-кабельные

сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения». Согласно п. 6 ст. 7 Федерального закона № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» к линейным объектам относятся дороги, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), нефтепроводы, газопроводы, иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. О линейных объектах упоминают также п. 1 ст. 49 и п. 3 ст. 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В это понятие ЗК РФ включает автомобильные дороги, железные дороги и другие линейные объекты [1].

Воздушная линия электропередачи — устройство для передачи электроэнергии по проводам, расположенным на открытом воздухе и прикрепленным с помощью изоляторов и арматуры к опорам или кронштейнам и стойкам на инженерных сооружениях (мостах, путепроводах и т. п.). За начало, и конец воздушной линии электропередачи принимаются линейные порталы или линейные вводы РУ, а для ответвлений — ответвительная опора и линейный портал или линейный ввод [2, с. 299].

В настоящее время потребность в совершенствовании правового регулирования, связанного с оформлением земельных участков для обеспечения строительства линейных объектов, наиболее актуальна, так как существует ряд объективных факторов, которые не в полной мере учтены в действующем законодательстве [3].

Линейные объекты в силу их технических особенностей и, как правило, большой протяженности размещаются на значительном количестве земельных участков (в том числе под их поверхностью), которые принадлежат разным лицам, относятся к различным категориям земель и имеют различные виды разрешенного использования. При этом протяженность линейных объектов может достигать нескольких тысяч километров и пересекать границы не только муниципальных образований, но и субъектов Российской Федерации.

На практике все чаще возникают проблемы, связанные со строительством и эксплуатацией объектов энергетики, прежде всего линейных. Это обусловлено, прежде всего, отсутствием исчерпывающего и комплексного нормативно-правового регулирования вопросов по созданию особых условий для строительства такого рода объектов. Актуальность работы обусловлена тем, что указанные проблемы последнее время приобрели особую остроту.

В федеральных законах достаточно часто используется понятие «линейные объекты». Вместе с тем, как правило, данное понятие раскрывается через перечисление видов таких объектов, число которых при этом не является исчерпывающим. Принимая во внимание обширность и многообразие типологии линейных объектов, не представляется возможным дать полный перечень линейных объектов в федеральном законе. Очевидно, что линейным объектам, в отличие от других объектов капитального строительства, свойственны определенные конструктивные особенности, присущие инженерно-техническим сооружениям, а также большая протяженность.

Необходимо выделение в качестве отдельного вида именно линейных объектов с подчеркнутыми особенностями, заключающимися в сложном составе взаимосвязанных объектов, в том числе расположенных на одном земельном участке.

Предусмотренные действующим законодательством универсальные процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, зачастую не учитывают особенности конструкции, способы размещения линейных объектов, что приводит к возникновению существенных затруднений на практике, как при первичном предоставлении, так и при последующем использовании таких земельных участков.

При предоставлении земельных участков для строительства и эксплуатации линейных объектов законодательство предлагает ряд задач. Часто встречающимся заблуждением является представление о безграничных запасах государственных земель, так как в государственной собственности находится 92% территории Российской Федерации. Вследствие этого, почти всегда можно обойтись предоставлением земельного участка без его изъятия. Кроме того, значительная часть земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уже вовлечена в оборот и предоставлена иным лицам на различных правах, в основном в аренду. В большей степени это относится и к землям лесного фонда, когда лесные участки сдаются в аренду сотнями тысяч гектаров. В соответствии со ст. 41 Земельного кодекса РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков (землепользователи, землеуладельцы и арендаторы земельных участков), обладают правами пользования земельными участками в том же объеме, что и собственники. Из чего можно сделать вывод что, земельный участок, предоставленный на праве постоянного (бессрочного) пользования или в аренду, не может быть предоставлен в аренду иному лицу, поскольку в отношении такого участка возникнет два конкурирующих лица, каждое из которых обладает исключительным правом использовать земельный участок для собственных нужд.

Целевое назначение земель различных категорий не всегда позволяет осуществить строительство и размещение линейных объектов без перевода таких земель из одной категории в другую либо проведения иных дополнительных процедур, помимо прямо предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации. Площадь земельных участков, необходимых для строительства (реконструкции) линейных объектов оформляются значительно больше, чем площадь земельного участка, необходимая для последующей эксплуатации линейных объектов. При этом перевести из одной категории в другую части земельного участка невозможно, в связи с чем, возникает необходимость проведения полного комплекса кадастровых работ по формированию земельных участков и их постановке на кадастровый учет.

Необходимо обратить особое внимание на установление переходных положений, обеспечивающих защиту земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых природных территорий и других особо ценных земель. Су-

щественное значение для обеспечения безопасной эксплуатации линейных объектов имеет необходимость законодательного решения проблем, связанных с обеспечением режима безопасного функционирования линейных объектов и необходимостью недопущения и ликвидации нарушений режима охранных зон.

С точки зрения законодательства охранные зоны относятся к зонам с особыми условиями использования территорий. Особенность правового режима таких зон состоит в ограничении (обременении) прав собственников, арендаторов земельных участков, расположенных в границах этих зон.

Вместе с тем, законодательство о порядке установления охранных зон разрозненно, отсутствует единый орган, уполномоченный осуществлять нормативно-правовое регулирование в данной области, не разграничены полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в части принятия таких решений в зависимости от видов линейных объектов, что создает правовую неопределенность на практике, являющуюся причиной возникновения споров, в т. ч. разрешаемых в судебном порядке.

Положения земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности по вопросам, связанным со строительством и предоставлением земельных участков для строительства, носят общий характер и не учитывают специфику размещения линейных объектов.

Таким образом, необходимым условием начала строительства любых объектов капитального строительства является предоставление земельного участка для строительства на определенном праве. В силу своего характерного параметра — протяженности, линейные объекты требуют к себе особого внимания при оформлении прав на строительство.

Очевидно, что дальнейшее развитие правового регулирования в части размещения линейных объектов и связанных с этим земельных правоотношений, позволит избежать многих проблем, учитывая наличие ряда специальных законов.

Список использованной литературы

1. Черная А. А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения [Электронный ресурс] / А. А. Черная // Научная библиотека КиберЛенинка – 2011. – URL : <http://cyberleninka.ru/article/n/lineynye-obekty-problemy-sootnosheniya-s-obektami-vspomogatelnogo-naznacheniya>.

2. Нормативная база Электроустановки / Нормативное производственное издание. – М., 2007. – 299 с.

3. Вижевитова Т. А. Правовые проблемы, связанные с оформлением прав на земельные участки для строительства линейных объектов [Электронный ресурс] / Т. А. Вижевитова // Электронная юридическая библиотека «Юрист-Либ» – 2009. – URL : http://www.juristlib.ru/book_6370.html.

Информация об авторе

Лимайкина Анна Сергеевна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [anna_limaikina@mail.ru/](mailto:anna_limaikina@mail.ru).

Author

Limaikina Anna Sergeevna — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: anna_limaikina@mail.ru.

А.И. Охрименко

СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВЕ СЕРВИТУТА И ДОГОВОРА

Рассматриваются вопросы развития инфраструктуры региона, вопросы строительства и эксплуатации линейных объектов. Приводятся основные проблемы, возникающие при строительстве и эксплуатации ЛО, в том числе, в сфере земельных правоотношений. Даются рекомендации для решения данных проблем, путем законодательного закрепления договора хозяйствующего субъекта с органами публичной власти.

Ключевые слова: линейные объекты (ЛО), единый недвижимый комплекс, сервитут, договор с органами публичной власти.

A.I. Okhrimenko

STROITELSTVO AND OPERATION ON THE BASIS OF LINEAR EASEMENTS AND CONTRACTS

Discusses the development of regional infrastructure, the construction and operation of linear facilities. Are key issues arising from the construction and operation of LAW, including in the sphere of land relations. Recommendations to address these issues through legislative recognition of the agreement of the entity with public authorities.

Keywords: linear objects (LO), a single real complex, an easement, contract with public authorities.

В условиях непрекращающегося мирового экономического кризиса, усиливающихся западных санкций против России, падение цен на нефть, снижение курса рубля особую роль играет развитие инфраструктуры восточных регионов нашей страны, с целью беспрепятственной доставки газа, нефти, других энергоносителей в страны АТР, наименее пострадавших от кризиса и являющиеся нашими стратегическими партнерами. Также важно развивать сеть автомобильных, железных дорог, линий электропередач, связи, трубопроводного

транспорта внутри этих регионов. В Сибирском и Дальневосточном федеральных округах находится более 70% минеральных полезных ископаемых нашей страны. Одно из ведущих мест по обеспеченности этими ископаемыми, в частности нефтегазоконденсатных месторождений, занимает Иркутская область. Однако, себестоимость этих ископаемых достаточно высока, не столько из-за трудностей добычи и климатических особенностей региона, а вследствие неразвитости инфраструктуры этих округов. Таким образом, развитие инфраструктуры региона позволит значительно снизить себестоимость добычи и транспортировки полезных ископаемых. В первую очередь, это касается энергоресурсов: природного газа, нефти, нефтепродуктов, самый оптимальный вариант транспортировки которых, как известно, является транспортировка трубопроводным транспортом.

Вопросы строительства и эксплуатации линейных объектов топливно-энергетического комплекса (ЛО ТЭК), к которым Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2011 г. № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» относит электрические сети, магистральные газопроводы, нефтепроводы и нефтепродуктопроводы (передаточные устройства) [5, п. 7, ст. 2], являются наиболее сложными. Еще большую сложность представляют вопросы предоставления и оформления земельных участков под этими объектами. Если сравнить железнодорожные линии и автомобильные дороги с ЛО ТЭК, то можно отметить, что железнодорожные линии и автомобильные дороги являются объектами капитального строительства, а, следовательно, объектами недвижимого имущества. Это правило закреплено в Федеральном законе № 257-ФЗ от 07.08.2007 г. «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности» [4, ст. 2], а также в Федеральном законе № 17-ФЗ от 10.01.2003 г. «О железнодорожном транспорте в РФ» [7, ст. 2]. Что касается ЛО ТЭК, то многие исследователи не признают эти объекты, объектами недвижимого имущества [9]. Однако, федеральным законом от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ в Гражданский кодекс РФ [2], вводится новый объект вещных прав — единый недвижимый комплекс, к которому относятся линейные объекты. Согласно новой ст. 133.3 ГК РФ: «Единый недвижимый комплекс — это совокупность объединенных единым назначением зданий сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и другие) ...». Таким образом, законодательство уравнило ЛО, предоставив всем статус недвижимого имущества (единого недвижимого комплекса).

Основную проблему в исследуемой сфере можно сформулировать, как вопросы оформления земельных отношений для строительства и эксплуатации ЛО. Для того, чтобы найти оптимальные пути решения данной проблемы и ответить на вопрос, как эта проблема влияет на интересы основных групп участников хозяйственной деятельности, необходимо обозначить интересы основных заинтересованных групп, выявить основные точки их соприкосновения, проблемные точки несовпадения и расхождения интересов.

Итак, обозначим основные группы участников хозяйственной деятельности, а также лиц, чьи права и законные интересы которых, должны быть учтены при строительстве и эксплуатации ЛО:

Первая группа — хозяйствующих субъектов, застройщиков, заказчиков, собственников ЛО и эксплуатирующих организаций, т. е. субъектов, заинтересованных в строительстве и эксплуатации ЛО. Назовем ее группой хозяйствующих субъектов.

Вторая группа — собственников земельных участков, иных землепользователей: арендаторов, субарендаторов земельных участков, лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, т. е. лиц, права и законные интересы которых, могут быть ущемлены или ограничены фактом строительства или юридического оформления ЛО. Назовем ее группой землепользователей.

Третья группа — это органы власти и (или) местного самоуправления, население соответствующих регионов или административно-территориальных единиц. Определим ее, как органы власти. Причем, к третьей группе относятся органы публичной власти и население тех территорий, в границах которых расположены или будут расположены ЛО. Публичные органы власти и население тех территорий, через которые транзитом проходят железные дороги, автодороги, передаточные устройства относятся ко второй группе, а те, которые являются конечными потребителями электроэнергии, природного газа, нефти, сжиженного углеводородного газа (СУГ), нефтепродуктов, т. е. заинтересованными лицами (даже если на данной территории расположены газо-, нефтеперерабатывающие предприятия) относятся к первой группе.

Интересы первой группы — хозяйствующих субъектов, включают в себя:

1) возможность беспрепятственного доступа на земельные участки представителей заказчика или застройщика ЛО для проведения изыскательских работ. «Представителя заказчика или застройщика просто не пускают на земельный участок, а уж тем более, узнав о цели его визита. Какие-либо правила доступа на земельные участки практически отсутствуют. Да, есть возможность взять отдельные участки в аренду, но на общих основаниях: т. е. с согласия собственника (если участки частные) или на условиях образования земельного участка за счет лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка. Что делать, если собственник не дает согласие на посещение его участка? Что делать, если участок принадлежит землепользователю, которому запрещено распоряжаться земельным участком? И самое главное, зачем образовывать земельный участок?» [8, с. 12]. Вот вопросы, на которые не могут получить заинтересованные в строительстве ЛО лица, тем более, образованные для целей изыскательских работ земельные участки никому не нужны, они помеха для оборота;

2) возможность осуществлять строительство ЛО без образования земельных участков. Для строительства ЛО требуется гораздо большее количество земли, чем при его эксплуатации. В советское время этот вопрос решали предо-

ставлением земельного участка, при строительстве ЛО, во временное (краткосрочное) пользование, а при эксплуатации в постоянное (бессрочное) пользование (Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов СН452-73. Утверждены постановлением Госстроя № 45 от 12.06.1973 г.). Отметим, что владельцы ЛО (частные физические и юридические лица), расположенных на земельных участках, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования обязаны были оформить их в собственность или в аренду до 01.01.2015 г.;

3) возможность эксплуатации и ремонта уже построенного или существующего ЛО без образования земельного участка. Заказчикам и застройщикам ЛО порой приходится тратить на оформление градостроительной документации и землеотвод столько же времени и сил, сколько уходит на строительство самих объектов. При этом не вполне понятно, как формировать земельные участки под весьма протяженные объекты, если главное правило территориального планирования — отдельно взятый объект капитального строительства не может располагаться на нескольких земельных участках;

4) оптимизация существующего порядка оформления прав, включая государственную регистрацию и кадастровый учет, с сокращением количества необходимых документов, согласований и разрешений, количество органов, участвующих в этих процедурах, количество времени, необходимого для этого, ввести систему «одного окна», единого информационного взаимодействия, чтобы избежать предоставление одних и тех же документов в разные органы;

5) уклониться от проведения обязательных публичных слушаний для согласования строительства ЛО и документов планировки территории или, по крайней мере, упростить их организацию, оптимизировать процедуру их проведения. Иметь примерную форму и порядок оформления проекта межевания и проекта планировки территории. Избежать двойного проведения публичных слушаний.

Заинтересованность второй группы — землепользователей, проявляется в том, чтобы:

1) продолжать дальнейшее хозяйственное использование земельных участков, чтобы соответствующий уровень экологических нормативов и плодородия почв на данной территории оставался прежним. Поскольку это невозможно в полном объеме, население данной территории имеет право получать соответствующую компенсацию, а также ренту за пользование земельными ресурсами. В любом случае, проект рекультивации земель утверждается при участии местного населения путем проведения уже упомянутых публичных слушаний;

2) собственник или другой землепользователь имеет право требовать плату за ограничение в пользовании земельного участка, его хозяйственного использования, при установлении сервитута, охранных зон в размере земельного налога;

3) возможность продать земельный участок линейной компании или соответствующим органам публичной власти при невозможности дальнейшего хозяйственного использования земельных участков;

4) решать проблему занятости местного населения, путем участия в строительстве ЛО. Квотирование рабочих мест при строительстве ЛО — это международная практика данной сферы деятельности. Целесообразно перенести эти правила на осуществление строительства и эксплуатации ЛО внутри государства;

5) возможность использовать строительство ЛО местными органами публичной власти для решения проблем электрификации и газификации соответствующих территорий.

Интересы третьей группы — органов власти, включают в себя:

1) развитие территорий, через которые проходит ЛО, в т. ч. создание градостроительной документации, включающую в себя схемы территориального планирования, генеральные планы, а также проекты межевания и проекты планировки, которые должны разработать владельцы ЛО;

2) сбор налогов с застройщиков, заказчиков, владельцев ЛО в соответствующие бюджеты. Использование электроэнергии и энергоносителей доставляемых с помощью передаточных устройств. Развитие энергоемких производств, в т. ч. газо- и нефтеперерабатывающих;

3) упрощение порядка оформления, в т. ч. государственной регистрации и кадастрового учета ЛО путем установления единых исчерпывающих требований к порядку оформления на федеральном уровне. Ликвидация различных ведомственных и местничковых правил также в интересах этой группы, с целью исключения коррупционной составляющей. Это позволит значительно сократить расходы на оформление, что позволит снизить себестоимость конечной продукции. Это даст толчок к развитию всех составляющих топливно-энергетического кластера, всех отраслей промышленности, а также даст возможность более щедрого вознаграждения собственников земельных участков и других землепользователей, в конечном итоге устранению противоречий между всеми группами, участвующими в создании и эксплуатации ЛО.

Многие предлагают найти выход из создавшейся ситуации путем установления сервитута. Однако существующая правовая конструкция сервитута, даже с учетом изменений, внесенных Федеральным законом № 171-ФЗ от 23.06.2014 г. [6], не позволяет беспрепятственно вести строительство ЛО, причем ни в случае установления частного, ни в случае установления публичного сервитута. Частный сервитут предусматривает: «...прокладку и эксплуатацию линий электропередач, связи, трубопроводов..., а также реализацию других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» [2, ст. 274]. Однако при строительстве ЛО, его еще нет, его только предполагается построить, следовательно, нет и соответствующих прав. В новой трактовке ст. 274 ГК РФ речь идет о строительстве, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих

использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием. Норма об интересах собственника недвижимости осталась без изменений.

Публичный же сервитут, предусматривает возможность «использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры» [3, ст. 23]. То есть здесь даже не говорится о строительстве или эксплуатации, а только о ремонте.

Некоторые исследователи предлагают решить проблему путем модернизации публичного института. Например, проект федерального закона внесенный изменений в Гражданский кодекс и ряд других нормативных актов предлагает нововведения, которые позволят устанавливать публичные сервитуты в отношении земельных участков для размещения магистральных трубопроводов, линий связи и электропередачи и других линейных сооружений. Вводится возможность не только эксплуатации и ремонта существующих ЛО, но и возможность строительства новых на условиях публичного сервитута [8, с. 14].

Также, можно размещать ЛО на условиях модернизированного частного сервитута. Например, использовать конструкцию легального сервитута, используемую в таких европейских странах, как Германия и Испания, или личного сервитута, предусмотренного римским частным правом.

В данной работе можно попробовать аккумулировать все предложенные перспективные варианты и предложить свой, более подходящий для современных российских реалий, тем более, он уже применяется в российской практике. Речь идет о предусмотренном Градостроительным кодексом договора о развитии застроенной территории ст. 30.2 и 38.2 Земельного кодекса РФ [6] договора о комплексном развитии застроенной территории. Пункт 4 ст. 46.6 Градостроительного кодекса РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 224-ФЗ) [1] строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в т. ч. объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Таким образом, параллельно с внесением изменений в ГК РФ, связанных с реформированием сервитута, предлагаю внести изменения в Градостроительный кодекс РФ и Земельный кодекс РФ, а в дальнейшем конкретизировать в областном законодательстве нормы, касающиеся договора о строительстве ЛО и развитии незастроенной территории с администрацией публичных образований, в котором будет осуществляться строительство ЛО, где предусмотреть:

Обязанности застройщика или заказчика ЛО.

1. Вносить в оговоренные договором сроки плату за использование земельного участка в размере земельного налога. Вносить другие соответствующие налоговые платежи в бюджеты всех уровней в общем порядке в установленные строки.

2. Осуществлять экологический мониторинг за свой счет территории, на территории которого расположен или будет располагаться ЛО. Проводить обязательное страхование экологической ответственности в размере сметной стоимости строительства. Страховщика определяет администрация соответствующей

щего образования, если заказчик или застройщик его не выберет его самостоятельно.

3. При строительстве ЛО установить обязательную квоту рабочих мест для местного населения, что практикуется при возведении транснациональных ЛО.

4. Строительство транспортной инфраструктуры, газификация, электрификация территории.

5. Составление проектов планировки и проекта межевания территории (ст. 41 Градостроительного кодекса РФ).

Льготы и преимущества застройщика или заказчика ЛО.

1. Осуществлять работы на условиях договора без изменения категории земельного участка и его разрешенного использования.

2. Беспрепятственно проводить изыскательские работы, начало строительства осуществлять на основании разрешения на земляные работы (без разрешения на строительство и землеотводных документов) и ТЭО проекта, акта выбора трассы ЛО. Количество необходимых документов минимизируется.

3. Осуществлять внесение сведений в ГКН об ограничении прав собственников земельных участках (сервитутах) и установленных охранных зонах в порядке информационного взаимодействия, что освободит линейные компании от необходимости обращения в Росреестр, как по поводу кадастрового учета, так и по поводу регистрации ограничения прав.

Все спорные вопросы можно решить на договорной основе, установив, однако, минимальные обязательные требования к хозяйствующим субъектам, их правам и обязанностям. Необходимо также предоставить выбор этим субъектам, заключать ли им договор на строительство и эксплуатацию ЛО, либо осуществлять это строительство по уже существующим правилам. Принятие вышеуказанных указанных мер, как в масштабах страны, так и в масштабах региона, позволит существенно снизить себестоимость добычи энергоносителей, развить транспортную и энергетическую инфраструктуру, сформировать единое экономическое пространство, стимулировать экономический рост и, тем самым, противостоять экономическому кризису и экономическим санкциям против нашей страны.

Список использованной литературы

1. О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса : Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2011 г. 256-ФЗ // Рос. газ. – 2011. – 23 июля. – № 15.

2. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 08 нояб. 2007 г. № 257-ФЗ // Рос. газ. – 2007. – 11 нояб. – № 24.

3. О железнодорожном транспорте : Федеральный закон Российской Федерации от 10.01. 2003 г. № 17-ФЗ // Рос. газ. – 2003. – 14 дек. – № 37.

4. По материалам конференции [Электронный ресурс] // Портал ГИС-Ассоциации - Правовое регулирование линейных объектов. – URL : gisa.ru/79473.html.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Рос. газ. – 1994. – 03 дек. – № 36 ; – 2013. – 12 июля. – № 14.

6. Земельный кодекс РФ : Федеральный закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Рос. газ. – 2001. – 26 окт. – № 24.

7. Бочаров М. В. Оформление земельных отношений под объектами недропользования и линейными объектами: актуальные проблемы и перспективы законодательного регулирования / М. В. Бочаров, Д. В. Королев // Правовые вопросы строительства. – 2010. – № 1. – С. 14–19.

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Рос. газ. – 2004. – 30 дек. – № 36 ; – 2014. – 08 янв. – № 1.

9. О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и другие законодательные акты РФ : Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. № 171 // Рос. газ. – 2014. – 27 июня. – № 6414.

Информация об авторе

Охрименко Александр Иванович — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: Lionivanov@yandex.ru.

Author

Okhrimenko Aleksandr Ivanovich — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: Lionivanov@yandex.ru.

Е.Т. Рыбинская

СУПЕРФИЦИЙ КАК ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛНЫМ УЧАСТКОМ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ

В статье рассматриваются актуальные проблемы использования сервитутов и других вещных прав в России. А также возможность введения права застройки, предусмотренного правом большинства европейских государств.

Ключевые слова: сервитут, суперфиций, право застройки

E.T. Rybinskaya

SUPERFICIES AS THE RIGHT TO USE SOMEONE ELSE'S ZEMELNY PLOT FOR CONSTRUCTION

The article deals with actual problems of the use of easements and other property rights in Russia. As well as the possibility of introducing a right of superficies under the law of most European States.

Keywords: easement, superficies, right of superficies/

В статье речь пойдет о суперфиции, как одном из вариантов использования чужого имущества (земельного участка) с целью возведения на нем зданий, сооружений с приобретением застройщиком права собственности на них.

Данное ограниченное вещное право российским законодательством не предусмотрено. Однако проектом о внесении изменений в Гражданский Кодекс РФ предлагается предусмотреть в российском законодательстве новое вещное право на земельные участки — право застройки.

В соответствии с данным проектом под правом застройки понимается право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации.

Данное право, как суперфиций, было известно еще римскому праву, которое предусматривало его в ряду прав на чужие вещи с ограниченным содержанием правомочий.

В настоящее время невозможно с желаемой точностью установить время происхождения в Риме суперфициарного права. Однако если учитывать тот факт, что уже Гай пишет о суперфиции, можно предположить, что последний был известен римскому праву еще до 178 г. н. э.

Несмотря на то, что источники не позволяют с совершенной точностью установить время происхождения в Риме суперфициарного права, они дают достаточно данных для уяснения важнейших причин возникновения этого института. Так, основная причина, вызвавшая к жизни суперфиций, заключалась в том, что городские массы сильно обеднели и поэтому были не в состоянии приобретать в собственность землю для постройки себе жилища. Кроме того, римское государство, которое владело почти всеми строительными площадями, очень неохотно продавало эти земли, но зато весьма охотно отдавало эти участки в аренду.

Экономические интересы богатых нобилей владевших городской землей и неохотно ее продававших, должны были побудить их эксплуатировать годную под застройку землю посредством сдачи ее в суперфициарное пользование, дававшее постоянный доход и освобождавшее землевладельца от общения с отдельными квартирантами [1, с. 115].

Нуждающемуся в жилище римлянину предоставлялось два пути: или нанять чужой дом (или часть его), или же нанять чужую земельную площадь, потребовав себе вместе с тем право возводить на площади на свои средства дом; последнее было выгодно только в том случае, если договор найма заключался навсегда или на весьма продолжительное время [2, с. 525].

Таким образом, исторически суперфиций обязан своим происхождением обычаю государства и городов отдавать в найм на долгий срок (земли, принадлежащие государству или городам) для постройки на них зданий.

Superficies в общем смысле означало все созданное над и под землей и связанное с поверхностью земли. Как особое правоотношение superficies представляет собою наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужой земле. Постройка здания производилась за счет нанимателя участка (суперфициария). Право собственности на строение признавалось за собственником земли — «все находящееся на земле, но связанное с ней принадлежит собственнику земли». Однако только суперфициарию принадлежало в течение срока суперфициарного договора право осуществлять пользование зданием.

Исторически это соглашение о superficies возникло в отношении земель, принадлежавших государству или городам, не подлежавших продаже, и носило публично-правовой характер. За предоставленную под постройку землю наниматели должны были в установленные сроки вносить государству определенную наемную плату — поземельный оброк. В дальнейшем, с деградацией экономической жизни и обострением потребностей городского населения в жилье, практику сдавать в аренду землю под постройку на длительный срок за определенную плату усвоили и частные лица, и таким образом это отношение перешло и в область частного права [3, с. 243].

Отношение, носившее прежде характер обязательственного, развилось в практике преторов и получило значение права на вещи. Суперфиций стал рассматриваться как вещь, юридически отделенная от поверхности и имеющая обособленное правовое положение. Это вполне соответствовало возросшей ценности домов в городах.

Суперфициарий обязан был уплачивать собственнику земли в срок поземельную ренту, а также все государственные подати и налоги.

Собственник не мог произвольно лишить суперфициария его правомочий. Он ограничивался получением с него поземельной ренты.

Прекращался суперфиций с истечением назначенного при его установлении срока, вследствие отказа от этого права со стороны суперфициария, слияния прав, т. е. приобретения суперфициарием права собственности на участок или собственником — суперфиция, а также вследствие погасительной давности [4, с. 243].

Право застройки было известно и русскому гражданскому праву, под которым понималось вещное, наследственное и отчуждаемое право возмездно владеть в пределах законом установленных сроков чужим земельным участком исключительно с целью возведения строений.

На рубеже XIX–XX вв. происходило бурное развитие городов, промышленности. Рост город приводил к росту стоимости земли. Росла численность городского населения. Необходимо было застраивать городское пространство. Выкупать землю было слишком дорого. Был вариант брать землю в аренду. Законодательство того времени предусматривало 15-летний срок аренды, по истечении которого необходимо было заключать договор снова. Арендатор не мог закладывать свое право аренды. Все это приводило к ужасной дороговизне. Застройщик должен был за 15 лет построить здания, окупить свои расходы и по-

лучить при этом свои доходы, что было трудновыполнимой задачей. Наряду с этим была распространена спекуляция: через 15 лет арендатор поднимал арендную плату в 1 000 раз. При таких обстоятельствах погорел Витебск. Застройщики, которые не могли платить арендную плату, сожгли дома, чтобы получить компенсацию [5, с. 243].

В России институт права застройки появился 1912 г. и существовало по 1948 г. В соответствии с Законом о праве застройки от 23 июня 1912 г. под правом застройки понималось вещное, наследственное и отчуждаемое право возмездно владеть в пределах законом установленных сроков чужим земельным участком исключительно с целью возведения строений [6].

В соответствии с данным Законом право застройки проявляется в том, что застройщик владеет предоставленным ему участком независимо от собственника и может самостоятельно защищаться против всякого нарушителя его права, в том числе и против самого собственника. Отсюда явствует, что право застройки есть право на чужую вещь, причем такой вещью может быть только земельный участок. В случае слияния в одном лице собственника участка и застройщика право застройки прекращается (ст. 542). Право застройки в этом отношении имеет сходство с реальными сервитутами, но отличается от них тем, что принадлежит определенному лицу, а не каждому собственнику известной недвижимости и может быть отчуждаемо совершенно самостоятельно.

Право застройки в России могло устанавливаться только на срок и притом в пределах, указанных Законом, — не менее 36 лет и не более 99 (ст. 542). Максимальный срок был установлен в интересах собственника и определенности его юридического положения, минимальный срок ставил права собственника в границы времени, при которых застройщику открывается возможность погасить произведенные им затраты. Договоры, заключенные без указания срока или на срок менее 36 лет, недействительны, а заключенные на срок свыше 99 лет действительны только в течение 99 лет.

Установить право застройки мог по русскому праву только собственник сдаваемого под застройку участка (ст. 542). Его не мог установить ни пожизненный владделец, ни чиншевик, ни лицо, в срочном владении которого участок находится, хотя бы срок его владения превышал 36 лет, ни тем более арендатор, хотя бы срок его аренды достигал 99 лет (ст. 1691).

Застройщиком могло быть только лицо, имеющее право приобретения недвижимых имуществ в данной местности (ст. 542).

Право застройки отчуждаемо и переходило по наследству. Это необходимые и существенные черты права застройки, отличавшие его от сервитутов.

Существенна была для права застройки его возмездность (ст. 542). Между тем требование возмездности препятствовало применению права застройки к дарению и пожертвованию.

Договор о праве застройки предоставляет застройщику чужой земельный участок во владение для определенной цели. Лицо, установившее право застройки на своем участке, сохраняет, по терминологии действовавшего в то время Закона, неполное право собственности на него во все время действия

права застройки (ст. 432), а именно право распоряжения. Поэтому застройщик может владеть и пользоваться участком только для определенной цели — возведения строений. По русскому праву не допускалось установление права застройки на уже застроенный участок (ст. 542). С другой стороны, не мог быть признан договором о праве застройки договор, по которому участок предоставлялся для сельскохозяйственного пользования, для засаждения его лесом и т. п., хотя бы и с правом возведения на нем строений.

Договоры об установлении права застройки могли совершаться только крепостным порядком с открытием для каждого права особого листа в реестре крепостных дел как на отдельное недвижимое имение (ст. 542). Переход уже существующего права застройки совершался по общим правилам о переходе недвижимостей, должен был отмечаться в реестре крепостных дел.

Застройщик имел право владеть участком с определенной целью — для возведения строений. Изменить назначение участка, например, вместо застройки вспахать его, он не имел права. Право застройки могло, однако, простирается и на ту часть предоставляемого по договору земельного участка, которая хотя и не предназначалась под строения, но должна была служить для надобностей самой застройки (ст. 542). Незастраиваемые части играли исключительно подсобную роль (к ним могли относиться сад, двор, место для добычи строительных материалов и т. п.). Застройщик был вправе пользоваться уже имеющейся на участке водой, устраивать в его пределах колодцы, обделывать родники и источники (ст. 542). Разумеется, право пользования этими предметами ограничивалось нуждами самого права застройки на данный именно участок.

Застройщик имел право неограниченного распоряжения своим правом застройки без согласия собственника участка. Он мог его отчудить, завещать, сдать в аренду, заложить, предоставить в пожизненное владение и т. д., но не мог обременить его новым правом застройки в пользу другого лица.

Застройщик имел право собственности на строения. Также он имел право снести возведенные им постройки с истечением срока договора (ст. 542). Строения, являясь принадлежностью права застройки, могли быть отчуждаемы как совместно, так и отдельно от него. Застройщик имел право на вознаграждение за оставленные в пользу собственника земли строения, если собственник сам потребовал оставления их на участке.

По русскому законодательству застройщик не только имел право, но и обязан был возвести строения на сданном ему участке. Закон требовал, чтобы срок возведения построек был непременно указан в самом договоре (ст. 542). Закон не указывал, какие строения должен был возвести застройщик, чтобы его обязательство считалось выполненным, так как это зависело от конкретных обстоятельств и должно было определяться договором. Строение могло быть как надземным, так и подземным (погреб), но, во всяком случае, должно было быть связано с землей.

Из того, что застройщик обязан был возвести строения, вытекало, что он не имел права снести их до срока, не заменив новыми. Однако в случае гибели

построек, происшедшей без вины застройщика, он не обязан был их возобновлять.

Таким образом, русским законодательством того времени право застройки было подробно регламентировано.

Право на застройку чужого земельного участка в настоящий исторический период известно почти всем европейским правовым порядкам: его разнообразные формы урегулированы в: Австрии — Законом о праве застройки от 26 апреля 1912 г. с существенными дополнениями к нему, вступившими в силу 01 июля 1990 г.); Швейцарии — Гражданским уложением 1907 г., значительно детализированным в отношении права застройки Федеральным законом от 19 марта 1965 г.; Бельгии и Люксембурге — Законом от 10 января 1824 г.; Норвегии — Законом от 30 мая 1975 г.; Швеции, где право застройки — важнейший инструмент городской земельной политики (более половины муниципальной земли Стокгольма передано инвесторам на праве застройки) и признаются различные виды права застройки в зависимости от срока действия права и назначения постройки; Финляндии — Законом об аренде от 29 апреля 1966 г.; Нидерландах — Гражданским кодексом 1925 г.; Ирландии, Франции — Жилищно-коммунальным кодексом; Италии, Испании — в Законе от 12 мая 1956 г. (в ред. от 02 мая 1975 г.); Португалии [7, с. 13].

Это обусловлено тем, что наличие эффективных правовых конструкций для обеспечения потребности населения в жилье — важнейший показатель цивилизованности современного правового порядка. Вещное право современных европейских государств отличают возможности широкого выбора правовых оснований владения и пользования жильем, гибкое реагирование на динамику общественных отношений. В основе новейших преобразований лежит представление о социальной необходимости деконцентрации собственности, легко уловима и тенденция стимулирования приобретения собственного жилья, выражающаяся в различных правовых формах.

Решение жилищной проблемы стало основным предназначением нового института застройки чужого земельного участка. В Обосновании к проекту можно сформулировать цель данного института следующим образом: «дать возможность постройки собственного дома также малоимущим гражданам, ведь в данном случае нет необходимости в дорогостоящем приобретении подходящего земельного участка».

Значимость института право застройки подтвердилась с особой силой в периоды восстановления европейских экономик после мировых войн XX в. с их колоссальными проблемами в области строительства и жилищного хозяйства, когда рациональное правовое регулирование отношений использования чужой земли под застройку сыграло первостепенную роль в выполнении государствами своих социальных функций. Важно заметить, что национальные законодательства о праве застройки не содержат публично-правовых норм, и высокая результативность цивилистической конструкции, способствующая реализации общественных задач, образует одну из выдающихся особенностей данного института.

Итак, вкратце о том, для чего разработчики раздела «Вещное право» пытаются включить право застройки в соответствующую главу.

1. Здания или сооружения возводятся либо собственником земельного участка самостоятельно или при посредстве третьих лиц (подрядчиков), либо лицом, не имеющим право собственности на земельный участок, но с согласия собственника.

Во втором случае правовым основанием, позволяющим требовать от собственника претерпевания нахождения на его земельном участке чужого осуществляются в отношении застройки публичных земель, для застройки здания или сооружения, может быть или договор аренды, или права застройки.

В современном российском праве конструкция, опосредующая строительство на чужом земельном участке, устроена следующим образом. Застройщик заключает с собственником участка договор аренды для целей строительства (как правило, на срок до 5 лет), возводит здание/сооружение, регистрирует право собственности на него, а затем заключает договор аренды для целей эксплуатации здания/сооружения. Как правило, все эти операции частных земель застройщики приобретают у собственников участка.

В чем видятся минусы существующей схемы строительства на чужой земле?

1. Застройщик вынужден дважды оформлять права на землю: при строительстве и для эксплуатации; целесообразность такого удвоения неочевидна.

2. В силу того, что договор аренды (как и всякий договор) подчиняется принципу действия договорной свободы, это означает, что его содержание может быть довольно сильно изменено сторонами по сравнению с тем, как оно урегулировано законом. В нашем случае это означает, что в договоре аренды для целей строительства могут существовать условия, которые в значительной степени расшатывают «прочность» землепользования: право арендодателя на отказ от договора; право арендодателя в одностороннем порядке менять арендную плату; блокирование арендодателем уступки и залога прав арендатора. Все это делает права арендатора крайне ненадежным (с точки зрения залогоспособности) активом.

3. В законе нет норм, которые бы устанавливали возможность введения законом же минимального срока аренды, что является принципиальным для аренды для строительства с точки зрения гарантирования застройщику «прочного» правового положения в течение длительного времени и залогоспособности его прав в отношении застраиваемого земельного участка.

4. Права арендатора по договору аренды вследствие указанных недостатков не являются привлекательными с точки зрения передачи их банку в залог для целей получения кредита на строительство. Тем самым застройщики лишаются важнейшего источника финансирования строительства и вынуждены искать его в иных сферах (в первую очередь — это частные накопления), перекладывая на инвесторов риски остановки строительства.

5. Аренда для целей строительства и эксплуатации зданий/сооружений имеет существенную специфику, отличающую ее от обычной аренды (доста-

точно, например, вспомнить, что договор аренды — это договор о пользовании вещью на время, по истечении которого арендатор должен возвратить вещь обратно с учетом естественного износа; но это же совершенно не укладывается ни в конструкцию аренды для целей строительства, ни аренды для целей эксплуатации здания!). В связи с этим возникают многочисленные вопросы о том, можно ли к этим случаям аренды применять общие положения об аренде (например, о праве арендодателя потребовать расторжения договора при двукратной просрочке в уплате арендной платы по договору аренды для эксплуатации здания; положительный ответ на этот вопрос — нонсенс!).

6. Действующее право совершенно не предоставляет собственникам частных земельных участков возможности «извлекать» стоимость земельных участков в виде постоянного дохода путем передачи их под застройку без отчуждения участка. Единственный способ для собственника участка капитализировать его ценность — это продажа участка. Но это означает, что собственник получает доход однократно, далее его задача заключается в поиске способа размещения этих денежных средств, например, на счете в банке для того, чтобы они приносили доход. Способа же капитализации, при котором участок бы не отчуждался, но собственник получал бы периодические платежи, сегодня в России нет. Между тем, привлекательная городская и пригородная незастроенная земля в крупных городах во многом частная. Получается, что собственникам участков необходимо или застраивать их, или продавать.

Описанная ситуация нехороша и для девелоперов, которым для начала строительства требуется привлекать серьезные денежные средства для приобретения участка в собственность. Как правило, это делается за счет средств банковского кредита, что также удорожает строительство.

Право застройки как вещное право на чужой земельный участок в значительной степени лишено описанных недостатков.

1. Право застройки устанавливается однократно и на весьма длительный срок (вопрос о конечности права застройщика, который волнует многих, предлагаю пообсуждать отдельно), оно предполагает не только право застроить, но и право эксплуатировать в течение срока действия права застройки соответствующие здания/сооружения. Кстати, введение права застройки, тем самым, подталкивает участников оборота к тому, чтобы не тратить время и денежные средства на государственную регистрацию права собственности на объекты, возведенные на чужом земельном участке. Ведь застройщику достаточно обладать соответствующим правом на участок, а возведенное здание рассматривается как составная часть права застройки. Оборота зданий/сооружений де-факто осуществляться будет оборота права застройки.

2. Содержание права застройки как вещного права хотя и определяется соглашением сторон (договором об установлении права застройки), но этот договор имеет значение лишь для цели внесения права в реестр. В дальнейшем право застройки существует только в том виде, как оно описано в реестре и постольку, поскольку оно записано в реестр. В связи с этим это право не может быть прекращено в результате одностороннего отказа от договора, его содер-

жание не может быть изменено односторонним волеизъявлением собственника, оборот этого права (зalog и уступка) осуществляется без согласия собственника. В целом, наверное, это право по своей экономической сути ничем не отличается от собственности на землю;

3. Закон устанавливает минимальный и максимальный срок права застройки. Минимальный — 30 лет, максимальный — 100 лет (может варьироваться). Сроки эти подобраны таким образом, что позволяют, с одной стороны, застройщику в любом случае извлечь существенную экономическую выгоду от застройки, а с другой — подчеркнуть «конечность» существования объекта.

4. Вследствие указанных особенностей право застройки должно стать привлекательным обеспечением для кредитования процесса строительства. Обращает на себя внимание на то, что привлечения кредитных средств для приобретения самого участка в данном случае не потребуется.

5. Введение права застройки устраняет несуразности, имеющиеся в текущей практике применения общих положений об аренде к аренде для целей строительства и аренде по ст. 36 ЗКРФ.

6. Право застройки позволит вовлекать в оборот земельные участки, принадлежащие на праве собственности частным лицам, которые не имеют желания/намерения их застраивать. Право застройки — платное, оно позволит собственникам извлекать периодический доход, капитализируя тем самым ценность земельных участков, не отчуждая их.

Прослеживается и экономическая целесообразность введения права застройки для всех участников гражданского оборота.

Экономический интерес собственника публичных земель «Государство, собственно, поэтому и предоставляет застройщикам такие большие льготы, что само, своими силами не может справиться с жилищным кризисом» [8, с. 8–9].

Экономический интерес частного собственника земельного участка «Частные собственники земельных участков не всегда обладают необходимыми средствами для возведения строений на своем участке» [9, с. 125].

«Собственник может не желать продавать свою землю сегодня, в надежде, что поселение разрастется и он сможет выручить за него большую цену» [10, с. 8].

Экономический интерес застройщика:

– не нужна крупная сумма для инвестиций в приобретение земельного участка;

– длительный срок предполагает «нехищническое» отношение к земельному участку;

– право застройки дает более прочное «прикрепление» к земельному участку;

– право застройки служит целям реального кредита.

Таким образом, введение в российский гражданский оборот права застройки повлечет за собой существенные изменения в сложившейся системе предоставления земельных участков для строительства.

Список использованной литературы

1. Митилино М. И. Право застройки: опыт цивилистического исследования института / М. И. Митилино. – Киев: Типография Т. Г. Майновир, 1914. – 299 с.
2. Барон Ю. Система римского гражданского права / Ю. Барон. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2005. – 1100 с.
3. Дождев Д. В. Римское частное право / Д. В. Дождев. – М.: Инфра-М, Норма, 2003. – 784 с.
4. Римское право : учебник / под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М.: Юрайт, 2013. – 530 с.
5. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1 / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2005. – 461 с.
6. О праве застройки : Закон от 23 июня 1912 г. // Право. – 1913. – № 4, 5, 7.
7. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / И. А. Емелькина. – М., 2010. – 36 с.
8. Мовчановский Б. Ф. Право застройки / Б. Ф. Мовчановский. – М., 1923. – С. 8–9.
9. Канторович Я. А. Право застройки: Практический комментарий к ст. 71–84 Гражданского кодекса / Я. А. Канторович. – М., 1924. – 87 с.
10. Выдрин А. О. Закон о праве застройки / А. О. Выдрин, М. В. Виленкин. – М.: Школа, 1913. – 96 с.

Информация об авторе

Рыбинская Елена Тимофеевна — к.ю.н., доцент кафедры правовых дисциплин, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: 7ret7@mail.ru.

Author

Rybinskaya Elena Timofeevna — candidate of legal sciences, department of legal disciplines, the Baikal State University of Economics and Law, 664003, Irkutsk, ul. Lenin, 11, e-mail: 7ret7@mail.ru.

А.С. Рыбинский

АГЛОМЕРАЦИЯ

Сейчас можно сказать о двух сложившихся агломерационных системах в России — на основе Москвы и Петербурга. Их стихийное формирование привело к регулярному образованию «узких мест» и сбоев в работе различных систем агломерации. Более эффективен путь, при котором естественное формирование сопровождается планированием развития агломерации на 15–25 лет. У разных городов стремление к агломерации имеет разные причины. Города Сибири и Дальнего Востока (Новосибирск, Красноярск, Иркутск, Владивосток) путем создания агломераций ставят себе цель сформировать условия для жизни

и работы, не уступающие крупным городам европейской части России. Тем самым они удержат у себя наиболее ценный человеческий капитал.

Ключевые слова: агломерация, урбанизация, экономические связи, маятниковая миграция, социальный и экономический эффект.

A.S. RybinskiY

AGGLOMERATION

Today we may say about the two existing sintering systems in Russia based on Moscow and St. Petersburg. Their spontaneous formation has led to regular appearing «bottlenecks» and failures of different systems of agglomeration. A more efficient way in which the natural formation of agglomeration planning accompanied by 15–25 years. Different cities striving for agglomeration have different reasons. Cities in Siberia and the Far East (Novosibirsk, Krasnoyarsk, Irkutsk, Vladivostok) Intend to create the conditions for life and work that rival the major cities of the European part of Russiaby creating agglomerations. So they will save the most valuable human capital.

Keywords: agglomeration, urbanization, economic ties, commuting, social and economic effects.

Агломерации являются ключевыми формами современного расселения в большинстве стран мира. Их формирование знаменует урбанистический переход, происшедший в XX в.

Агломерация — компактная территориальная группировка городских и сельских поселений, объединенных в динамичную систему многообразными связями. Фундаментальные свойства таких группировок — сближенность составляющих ее поселений и их функциональная взаимодополняемость [1].

Урбанизация (англ. urbanization, от латинских слов urbanus — городской, urbs — город), всемирно-исторический процесс повышения роли городов в развитии человечества, который охватывает изменения в размещении производительных сил, прежде всего в размещении населения, его социально-профессиональной, демографической структуре, образе жизни, культуре и т. д. Урбанизация — многомерный демографический, социально-экономический и географический процесс, происходящий на основе исторически сложившихся форм общества и территориального разделения труда. В более узком, статистико-демографическом понимании урбанизация — это рост городов, особенно больших, повышение удельного веса городского населения в стране, регионе, мире (так называемая урбанизация в узком смысле слова или урбанизация населения) [2].

Наука активно заинтересовалась агломерациями во второй половине прошлого столетия. Их исследовали градостроители, географы, экономисты, социологи, экологи. В научно-исследовательских и проектных институтах были созданы основы теории агломерации. Но в нашей стране агломерации долго не являлись специальным объектом градостроительного проектирования, и лишь в

последние годы существования СССР в сферах управления появилось понимание их важности в перспективном устройстве страны и регионов.

Речь идет о взаимовыгодном союзе крупного города с малыми и средними. Города и поселки-спутники дают возможность крупному городу-центру (ГЦ) сосредоточиться на выполнении его исторической миссии – служить очагом нового, двигателем общественного прогресса. Спутники, в свою очередь, опираются на ГЦ в своем развитии и функционировании.

Обращение крупного города к агломерации – естественный результат его саморазвития, которое также проявляется и в соблюдении соответствия функциональной структуры города его рангу, меняющемуся по мере развития. Периодически в этой структуре возникают новые элементы, отвечающие веяниям времени, а неуместные элементы становятся достоянием истории.

Два процесса, совмещаясь, формируют агломерации. Первый стимулируется ГЦ, заинтересованным в развитии спутников как средстве решения своих проблем (вынос части производств, создание объектов транспортной и коммунально-хозяйственной инфраструктуры, развитие рекреационных баз и т. д.). Второй осуществляется усилиями внешних субъектов — министерствами, фирмами, промышленно-финансовыми группами, стремящимися использовать для размещения подведомственных им объектов благоприятные условия окружающей ГЦ территории.

Таким образом, действуют два начала — территориальное (исходящее от города) и отраслевое. Первому присущ комплексный подход при устройстве территории. Второй преследует, прежде всего, отраслевую выгоду, недостаточно учитывая территориальные интересы.

Первый признак, по которому можно утвердительно ответить на вопрос о существовании агломерации, — прочные экономические связи между городами. Второй — маятниковая миграция, т. е. регулярное перемещение жителей из одного населенного пункта в другой и обратно, например, на работу и учебу. Как известно, сейчас 12,2% ангарчан и 22% шелеховчан ежедневно приезжают в Иркутск на работу и учебу, а, по крайней мере, один раз в месяц бывают в Иркутске 48,7% жителей Ангарска и 72,3% жителей Шелехова. Сколько людей ежедневно приезжают в Иркутск из других пригородных населенных пунктов — Листвянки, Мегета, Большого Луга и других — пока неизвестно, известно только, что устойчивая маятниковая миграция существует [3, с. 164].

В последние годы экономическая ситуация улучшается. Города, прежде всего многофункциональные и обладающие конкурентоспособной промышленностью, выходят из кризиса. Модернизируются старые предприятия, строятся новые. Развивается рыночная инфраструктура, и создаются новые рабочие места. Потребность России в развитии агломераций остается весьма актуальной. Крупные города сохраняют и усиливают роль локомотивов социально-экономического развития. Эффективной формой их функционирования и модернизации предстают агломерации. Они помогут всестороннему обновлению ГЦ, усилят их значение как баз регионального развития и узлов межрайонного взаимодействия. Напомним, что около 70% наукоградов, обладающих уникаль-

ным интеллектуальным потенциалом, составляют спутники центров-лидеров. В агломерациях наукограды находят наилучшие условия для успешной деятельности.

В условиях России с ее гигантскими пространствами и расстояниями агломерации особенно востребованы. Благодаря им осуществляется эффективное экономическое сжатие территории. В них концентрируются важнейшие объекты промышленности, науки, образования, культуры, рекреации. Благодаря сближенности в агломерациях этих взаимодействующих объектов повышается доля ближних связей, замыкающихся в территориально небольших агломерационных ареалах. Это дает значительный социальный и экономический эффект. Накопленный, в недавнем прошлом, наукой и градостроительной практикой опыт, осмысление происходящих в последнее время перемен в крупных городах и окружающих их районах позволяют высказать положения, имеющие, на наш взгляд, значение для городской и региональной политики государства [4].

1. Формирование агломераций должно считаться важной государственной задачей, за успешное выполнение которой отвечают власти всех уровней - муниципальная, региональная, федеральная. Оно должно быть целенаправленным и осуществляться на основе тщательно разработанного плана. Целесообразно создать фонд развития агломераций в целях организации научных исследований, экспериментального проектирования, разработки методических указаний, постановки мониторинга, популяризации знаний.

2. Формирование агломераций недостаточно сводить к строительству отдельных городов-спутников. Необходимо заниматься всей территорией агломерационного ареала. Решающее значение для взаимодействия ГЦ с его спутниками и последних между собой имеет хорошо налаженная транспортная инфраструктура (именно с ее создания началось интенсивное использование пригородных территорий в США). Сопряжено с опорным экономическим каркасом (города плюс дороги) важно формировать опорный экологический каркас. Агломерация должна не «подминать» окружающую природу, но гармонично в нее вписываться.

3. При принятии решений по пространственной организации следует руководствоваться принципом субоптимизации. Любые решения принимаются в интересах целого, хотя интересы того или иного объекта могут быть несколько ущемлены. Совокупность субоптимальных решений для отдельных объектов станет оптимальным решением для целого.

4. Требуется правовое ужесточение регулирования в использовании территории, строгий государственный контроль – градостроительный и экологический — за состоянием агломераций. Нельзя полагаться на рынок, «который все расставит по своим местам». Практика последних лет доказала, что рынок усиливает хаос на пригородных территориях, а не противодействует ему.

5. Принесет пользу применение созданной градостроителями концепции ГСНМ (групповой системы населенных мест). ГСНМ, будучи, по сути, упорядоченной агломерацией, обладает ее фундаментальными свойствами. Имея достоинства агломерации, она лишена ее недостатков.

6. Формирование агломераций — не единственный способ модернизации ГЦ и организации его пригородной зоны. Среди альтернатив: а) создание одного крупного спутника — «параллельного города»; б) создание города-противовеса за пределами агломерационного ареала, способного стать вторым городом региона (это уже имеет место в Белгородской, Вологодской, Кемеровской, Липецкой Оренбургской областях, Хабаровском крае, Татарстане и Дагестане); в) развитие полосовидной (лучевой) структуры по приоритетному направлению [5].

В настоящее время продолжается объективный естественный процесс формирования городской агломерации Иркутск – Ангарск – Шелехов с численностью населения более миллиона человек. Сегодня на территории формирующейся агломерации проживает около 40% населения области и более 50% городского населения. Тем не менее, процесс развития Иркутской агломерации во многом стихийен и хаотичен. И только придание агломерационным процессам осознанного планомерного характера, выстраивание приоритетов, связанных с использованием преимуществ данной территории, может позволить Иркутской области эффективно реализовать инновационный сценарий развития. Необходима дальнейшая кропотливая работа по детальному проектированию согласованного развития территории, учитывающего особенности демографической ситуации, необходимость решения общих проблем развития экономики, обеспечения инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Объединенная программа экономического развития агломерации позволит муниципалитетам, входящим в ее состав, повысить качество оказываемых населению услуг, сформировать единый стандарт качества жизни. Объединение ресурсов для решения общих задач приведет к оптимизации расходов бюджетов, а реализация инвестиционных проектов – к дополнительным налоговым поступлениям. Удобная, комфортная и безопасная городская среда агломерации должна стать центром притяжения населения в регионе [6].

Список использованной литературы

1. Лаппо Г. М. Городские агломерации СССР-России: особенности динамики в XX в. / Г. М. Лаппо // Российское Экспертное обозрение. – 2007.
2. Галецкий В. Урбанизация [Электронный ресурс] / В. Галецкий. – URL : http://www.krugosvet.ru/enc/gumanitarnye_nauki/sociolog.
3. Лаппо Г. М. География городов / Г. М. Лаппо. — М.: Гуманит. изд. центр ВЛАДОС, 1997. – 480 с.
4. Калганов А. Деревни хотят в город / А. Калганов // Пятница. – 2007. – № 5.
5. Коньков Ф. Агломерация: перспективы развития [Электронный ресурс] / Ф. Коньков. – URL : <http://sovch.chuvashia.com6>.
6. Концепция развития Иркутской агломерации.

Информация об авторе

Рыбинский Александр Сергеевич — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: retrum@mail.ru.

Author

Rybinskiy Alexander Sergeevich — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: retrum@mail.ru.

П.В. Сумароков

САНАЦИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

В статье рассмотрены социальные и экономические проблемы и последствия развития застроенных территорий г. Иркутска. В настоящее время в строительной отрасли имеется ряд сложно решаемых проблем: недостаток свободных площадок под застройку, высокие показатели объемов ветхого и аварийного жилья, значительная изношенность коммуникаций, отсутствие хорошо развитой социальной, инженерной, коммунальной, транспортной инфраструктуры и равенство доступа к совершенному решению для более ограниченных в возможностях слоев населения.

Цель исследования: найти системные решения и обосновать их экономическую целесообразность для наиболее качественного разрешения поставленных в статье проблем.

Ключевые слова: санация, жилищный фонд, реконструкция, проектирование,

P.V. Sumarokov

SANACIYA OF BUILT-UP URBAN AREA

The article considers social and economic issues and social consequences of the development of built-up territories of Irkutsk. Currently in the construction industry there are a number of intractable problems: the shortage of available development sites, high volumes of dilapidated housing, significant deterioration of communication, the lack of well-developed social, engineering, utilities, transport infrastructure and equal access to the perfect solution for a more limited opportunities in the population.

Objective: to find system solutions and justify their economic feasibility for the most efficient resolution set out in the article problems.

Keywords: sanaciya, housing fund, Reconstruction.

Под санацией застроенных территорий понимается ликвидация аварийной и ветхой, непригодной в смысле нормативного обеспечения условий проживания и необходимой инфраструктуры застройки, реконструкция ранее

сформировавшейся планировочной системы города или составляющих ее элементов, обусловленная потребностями совершенствования и развития этой системы, которая непригодна для проживания и представляет угрозу для жизни. Реконструкция предусматривает трансформацию планировочной системы — от сохранения сложившейся структуры до почти полной ее замены.

Основная цель санации застроенных территорий:

- интенсивное использование жилой территории при ее рациональной организации;
- переустройство и оздоровление среды районов, застроенных физически и морально устаревшими зданиями;
- упорядочение системы обслуживания;
- совершенствование транспортной инфраструктуры и пешеходных связей;
- повышения эффективности использования открытых пространств;
- улучшения архитектурно-пространственной среды жилых районов;
- изменение и придание рациональных признаков нормативной идеологически устаревшей базе.

Площадь самого критичного компонента жилищного фонда — аварийного — требует сложных схем и новых социальных стратегий для разрешения накопившихся проблем. Бюрократическая схема решения этих проблем зафиксирована постановлениями органов местного самоуправления и может быть включена в программу реконструктивных работ генерального плана городов. Освобождающиеся земельные участки после сноса аварийных жилых домов должны быть учтены в балансе реконструируемых территорий с возможностью повторной застройки жилыми и инфраструктурными сооружениями, общественными зданиями.

На самом деле такой алгоритм решения проблем санации уже давно не совершенен — вся saniруемая территория должна рассматриваться как целостная среда обитания новой общности с ее социальными и потребительскими приоритетами. Тогда и местоположение, и расположение объектов определяться новыми целесообразностями и масштабами, смежности встраиваемых объектов также разрешаться с учетом всей складывающейся концепции и интересов всех участников.

Реконструктивные мероприятия могут быть трех видов:

- сплошная — одновременно осуществляемая реконструкция с полным преобразованием квартала или района, включающая снос ветхих, строительство новых и ремонт опорных зданий;
- выборочная — последовательно осуществляемая реконструкция местного значения, состоящая в сносе, замене или ремонте отдельных опорных зданий;

– локальная — модернизация комплекса зданий, сооружений и архитектурных форм в пределах узловых участков планировочной структуры, обеспечивающая изменение режима использования территории.

Традиционным мерилom качества существующего жизненного пространства города считалась аналитика качества и оценка состояния жилищного фонда, в таком качестве использовались однозначные и понятные для застройщика и власти показатели, например, определение количества вновь построенных квадратных метров в расчете на одного человека. Рассмотрим пример такой аналитики применительно к городу Иркутску и территории Иркутской области (табл. 1).

Таблица 1

Обеспеченность жильем, общей площади в среднем на одного жителя, на конец года, метр квадратный, значение показателя за год

Год	Иркутская область
2000	18,8
2001	18,8
2002	19,1
2003	19,3
2004	19,6
2005	20,0
2006	20,3
2007	20,6
2008	20,8
2009	21,1
2010	21,4
2011	21,7
2012	22,1
2013	22,3
2014	22,7

Понимаем, что жилищный фонд является одним из важнейших компонентов стабильности общества, но в совокупном виде, как некий размер жилых площадей и характеристик его состояния, он уже не вполне состоятелен для оценки перспектив развития и качества среды проживания.

В России жилищная проблема до сих пор одна из самых острых социально-экономических проблем для любого региона, города, несмотря на то, что площадь жилищного фонда практически повсеместно увеличивается (табл. 2).

Таблица 2

Жилищный фонд Иркутской области по состоянию на 31 декабря 2014 г.

Наименование	Общая площадь жилых	В том числе:
--------------	---------------------	--------------

	помещений — всего, тыс. кв. м	Городская местность	Сельская местность
Всего по области,	54 899,5	44 775,1	10 124,4
В том числе:			
г. Иркутск	14 419,7	14 419,7	-

Качественные показатели жилищного фонда определяются величиной аварийного и ветхого фондов, продолжительностью эксплуатации жилищного фонда, степенью его физического и морального износа, материалом стен, благоустройством фонда (табл. 3).

Таблица 3

Ветхий и аварийный жилищный фонд РФ
(на конец года; общая площадь жилых помещений)

Наименование	Года										
	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м ²	32,2	37,7	65,6	94,6	99,1	99,7	99,5	99,4	98,9	99,9	93,9
В том числе:											
ветхий	28,9	32,8	56,1	83,4	84,0	83,2	80,1	78,9	78,4	77,7	70,1
аварийный	3,3	4,9	9,5	11,2	15,1	16,5	19,4	20,5	20,5	22,2	23,8
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	1,4	2,4	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,8

Одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной сферы в настоящее время остаются большие масштабы ветхого и аварийного жилищного фонда. С периода с 1990 по 2013 гг. величина аварийного и ветхого фонда значительно увеличилась. Объемы жилья в России растут не так быстро, с 1990 г. они увеличились всего на 31% — до 3,177 млрд. кв. м. Основная доля жилого фонда в России (43,2%) была построена в 1971–1995 гг., еще 37,5% фонда составляет жилье, построенное до 70-х годов XX в., всего 19,3% жилого фонда было введено после 1995 г.

Переломным моментом можно считать период 1995–2000 гг., когда произошло двукратное уменьшение объема ввода жилья при значительном росте объема ветхого и аварийного жилья.

За 20 лет снижение доли аварийного и ветхого жилья в общем объеме было зафиксировано только с 2009 г. по настоящее время и составляет на дату сентября 2013 г. — 2,8% (табл. 4).

**Ветхий и аварийный жилищный фонд Иркутской области
по состоянию на 31 декабря 2014 г.**

Наименование	Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений — всего, тыс. кв. м	Из них	
		Ветхих	Аварийных
Всего по области	4 247,2	3 289,9	957,3
В том числе:			
г. Иркутск	4 86,4	311,0	175,4

По данным Иркутской статистики общая площадь аварийного жилья на территории Иркутской области составила 957,3 тыс. кв. м, и ветхого жилья 3 289,9 тыс. кв.

Из-за большого объема непригодного для постоянного проживания жилищного фонда, ограниченных возможностей местных бюджетов и несовершенства законодательной базы муниципальные образования Иркутской области самостоятельно не могут в полном объеме осуществить реконструкцию, строительство и приобретение жилья для переселения граждан, проживающих в жилых домах, не отвечающих установленным санитарным и техническим требованиям. Финансовые средства для решения проблем, связанных с переселением граждан из непригодного для проживания жилищного фонда муниципальных образований Иркутской области, повышения инвестиционной привлекательности муниципальных образований Иркутской области, необходимо формировать за счет средств областного бюджета и местных бюджетов муниципальных образований Иркутской области (табл. 5).

Количество граждан, проживающих в ветхом жилищном фонде 150 677 человек, и аварийном жилищном фонде 55 912 человек.

Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Число проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде Иркутской области (по состоянию на 31 декабря 2014 г.)

Наименование	Число проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде — всего, человек	Из них	
		В ветхом жилищном фонде	В аварийном жилищном фонде
Всего по области	206 589	150 677	55 912
В том числе:			
г. Иркутск	25 400	14 000	11 400

Расселение непригодных для проживания жилых помещений осуществляется в соответствии с очередностью, устанавливаемой реестрами ветхого и аварийного жилищного фонда муниципального образования Иркутской области. В первоочередном порядке расселению подлежат жилые помещения аварийного жилищного фонда, что связано с высокой степенью опасности для жизни граждан при дальнейшей эксплуатации таких жилых помещений. Только в случае отсутствия на территории муниципального образования аварийного муниципального жилищного фонда расселению подлежит ветхий муниципальный жилищный фонд.

Введение термина санация территории в практическую деятельность девелоперов и местных властей связано с иным содержанием разрешения проблем переселения из ветхого и аварийного жилья, так как в процедуру санации входит выравнивание смежных территорий и повышение качества инфраструктурных решений всего локального компонента территории.

Санация делается для будущих слоев населения, влияет на развитие рынка жилой недвижимости, в результате чего улучшаются жилищные условия населения. Положительно сказывается на улучшении демографической обстановки, повышении уровня жизни населения, образования, здравоохранения, снижении криминогенной ситуации, и повышении безопасности, что особенно актуально для развития старо-промышленных территорий, где часто наблюдаются депрессивные настроения населения, отток ресурсов.

Санация застроенных жилых территорий включает в себя: благоустройство и озеленение территорий жилых районов, проекты комплексного развития территорий, регулирующие точечную застройку, программы волнового переселения и реновации промышленных территорий, улучшение транспортной доступности.

Успешная санация территории должна быть основана на следующих основных принципах:

1) *целевая ориентация* — механизм должен быть «настроен» на достижение конечных результатов санации депрессивных территорий;

2) *системность воздействия* — предлагаемые механизмы должны решать несколько проблем и не быть противоречивыми;

3) *многоуровневая поддержка* — механизмы санации должны быть встроены в политику федеральных, субфедеральных и местных органов власти;

4) *концентрация ресурсов* — аккумуляция и перераспределение между приоритетными направлениями санации поступающих ресурсов;

5) *предупреждающие (превентивные) действия* — механизмы санации призваны работать с опережением новых депрессивных ситуаций;

6) *операциональность* — все предлагаемые меры должны укладываться в действующую систему права, процедур, решений и т. д.;

7) *реальность* — лучше отказаться от эффективного решения, чем получить хотя бы один неудачный результат;

8) *контролируемость* — соответствие полученных результатов целям санации;

9) *гласность* — ясное и честное освещение ее целей и процедур (в частности, в СМИ), снятие в ходе дискуссий провокационных вопросов, оповещение о каждом шаге санации.

Санация застроенных жилых территорий включает в себя: благоустройство и озеленение территорий жилых районов, проекты комплексного развития территорий, регулирующие точечную застройку, программы волнового переселения и реновации промышленных территорий, улучшение транспортной доступности.

Список использованной литературы

1. Государственная программа Иркутской области «Доступное жилье» на 2014-2020 годы»: Постановление Правительства Иркутской области от 17 сент. 2014 г. № 478.

2. Статистика Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области [Электронный ресурс]. – URL – http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/ru/statistics/housing/.

3. Управление внешними эффектами и реновацией территорий в жилой застройке старо-промышленного города // Муниципальная экономика и управление.

Информация об авторе

Сумароков Павел Владимирович — магистрант, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: Sumarocov200939@mail.ru.

Author

Sumarokov Pavel Vladimirovich — master student, Chair of Economy and Management of Investment and Real Estate, Baikal State University of Economics and Law, 11, Lenin str., Irkutsk, 664003, e-mail: Sumarocov200939@mail.ru

Н.А. Ткаченко

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Раскрывается понятие государственной кадастровой оценки земельных участков. Рассматриваются проблемы в области определения кадастровой стоимости, предлагаются пути их решения.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, кадастр недвижимости.

PERFECTION CADASTRAL VALUATION LAND

The notion of state cadastral valuation of land. The problems in the domain of the cadastral value of the offered solutions.

Keywords: state cadastral valuation, cadastral value, the real estate cadastre.

Согласно ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Законом об оценочной деятельности: для определения кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.

Государственная кадастровая оценка — это совокупность действий, включающих в себя: принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки; формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки; определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости; экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости; утверждение результатов определения кадастровой стоимости; опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости; внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Росреестром и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в пять лет для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

В настоящее время системы учета земли и иной недвижимости разделены, что существенно увеличивает временные затраты правообладателей при учете недвижимости и регистрации прав на нее, а также при получении информации из систем учета, поскольку для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости и получения информации об объектах недвижимости необходимо обратиться в каждую из систем. Срок постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, а также предоставления сведений из государственного земельного кадастра составляет 1 месяц. Сведения об объектах недвижимости содержатся в базах данных систем государственного земельного кадастра, тех-

нического учета объектов градостроительной деятельности, а также водного, лесного и других природно-ресурсных кадастров.

В системах учета имеют место дублирование функций и наличие погрешностей в сведениях об объектах недвижимости вследствие многократного ручного введения, различий в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности проверки взаимного расположения объектов и непротиворечивости информации, содержащейся в разрозненных информационных системах.

В настоящее время только 7,7% дел, находящихся в архивах организаций технической инвентаризации, переведены в электронный вид. Для создания государственного кадастра недвижимости Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости необходимо провести инвентаризацию и введение в государственный кадастр недвижимости сведений о более чем 42 млн. земельных участков и 70 млн. иных объектов недвижимости.

Отсутствие современной цифровой (картографической) основы при проведении государственного кадастрового учета земельных участков создает проблемы с определением и согласованием границ земельных участков, что является негативным фактором при регистрации права собственности и иных вещных прав на землю.

Другой важнейшей проблемой в сфере земельно-имущественных отношений является неурегулированность вопросов, связанных с реформированием системы имущественных налогов. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в 2006 г. будет введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка. Однако при отсутствии механизма актуализации кадастровой стоимости земель экономический эффект от введения налога будет существенно снижен.

Возможны 2 варианта решения приведенных в этом разделе проблем.

Первым вариантом является переход к централизованному ведению государственного кадастра недвижимости на уровне органов кадастрового учета субъектов Российской Федерации по единому регламенту.

Преимуществами этого варианта по сравнению с действующей системой учета недвижимости являются:

- объединение данных о всех объектах недвижимости в едином информационном ресурсе на уровне субъекта Российской Федерации и обеспечение непротиворечивости сведений;

- построение действенной системы контроля деятельности органов государственного кадастрового учета при проведении учетных операций, что существенно повышает гарантии прав граждан и юридических лиц при обороте недвижимости;

- организационно-технологическое разделение мест непосредственной работы с клиентами и мест принятия решений по постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

Ведение государственного кадастрового учета недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации имеет следующие недостатки:

– не решается задача повышения эффективности выполнения на федеральном уровне отчетных, аналитических и контрольных функций Федерального агентства кадастра объектов недвижимости;

– отсутствует возможность передачи информации в Федеральную налоговую службу в целях ее оперативного использования для прогнозно-аналитических и контрольных функций налоговых органов;

– требуются дополнительные затраты на обработку в автоматизированном режиме экстерриториальных запросов и усложняется предоставление сведений организациям и гражданам об объектах государственного кадастрового учета независимо от места их нахождения;

– развитие государственного кадастрового учета объектов недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации в определенной степени зависит от экономического состояния региона и, как следствие, кадастровые информационные системы регионов будут развиваться разными темпами и иметь различия по техническим возможностям.

Вторым вариантом является создание и ведение государственного кадастра недвижимости на федеральном уровне.

Этот вариант исключает возможность ведения двойного учета объектов недвижимости, обеспечивает более полный контроль за деятельностью органов кадастрового учета, упрощает процедуры межведомственного информационного обмена и обработки экстерриториальных запросов на предоставление сведений об объектах кадастрового учета независимо от места их нахождения.

Положительным в этом варианте является снижение совокупных общегосударственных затрат на дорогостоящие топографо-геодезические, аэросъемочные и картографические работы, исключение их неоправданного дублирования, а также формирование базы пространственных данных государственного кадастра недвижимости с возможностью удаленного доступа к ней и многоцелевого использования сведений в интересах потребителей.

Дальнейшее развитие кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий является одним из самых важных моментов развития всей системы кадастровой оценки, так как именно эти предприятия являются основными плательщиками земельного налога, а в перспективе, будут являться крупнейшими плательщиками налога на недвижимость. При этом крупная российская промышленность нуждается в переходе на инновационный путь своего развития. Это создает проблему, связанную с необходимостью совершенствования кадастровой оценки земельных участков крупных промышленных предприятий в условиях перехода к налогообложению единых объектов недвижимости

Предложения Национальному совету по оценочной деятельности.

1. Сформулировать положение о регистрации цены сделки с обязательным условием наличия отчета оценщика. Установить сроки и ответственных за принятие данной законодательной инициативы.

2. Предложить Росреестру утвердить инструкции по кадастровому учету земельных участков по каждой категории земель, где учитывается полный список данных, необходимых для кадастровой оценки земельных участков.

3. Потребовать доработать программное обеспечение кадастрового учета объектов недвижимости, позволяющее получать информацию по зарегистрированным сделкам по запросам (сейчас можно запросить только конкретную уже известную откуда-то сделку или статистику сделок — количество зарегистрированных сделок в заданный период).

4. Доработать методики кадастровой оценки земельных участков по категориям земель на базе обобщения накопленного практического положительного опыта по субъектам России.

5. Предложить Росреестру дополнить в обязательном порядке специальное программное обеспечение электронной анкетой эксперта.

Список использованной литературы

1. Власов А. Д. Проблемы оценки кадастровой стоимости земель поселений / А. Д. Власов. — М.: Изд-во Земельный вестник России, 2002. — 25 с.

2. Лунина Н. А. Некоторые вопросы правового решения налогообложения пользователей земельными участками / Н. А. Лунина // Нотариус. — 2007. — № 2. — С. 13–17.

3. Пилипенко А. А. Экономико-правовые начала формирования налоговой системы / А. А. Пилипенко // Финансовое право. — 2006. — № 10. — С. 21–30.

4. Пылаева А. В. Проблемы кадрового обеспечения массовой оценки недвижимости / А. В. Пылаева // Проблемы многоуровневого образования : материалы XIII Междунар. науч.-метод. конференции. — 2013. — С. 12–14.

Информация об авторе

Ткаченко Наталия Андреевна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: nat913@mail.ru/

Author

Tkachenko Nataliya Andreevna — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: nat913@mail.ru

**Л.И. Троицкая
А.И. Охрименко**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ ФОРСАЙТА ДЛЯ РАЗВИТИЯ
ТРАНСПОРТА И ЭНЕРГЕТИКИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ (НА
ПРИМЕРЕ ДОРОЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАЗОХИМИИ)**

Рассматриваются этапы развития транспортной и энергетической инфраструктуры региона, использования, для решения сложившихся проблем, решения вопросов строительства и эксплуатации линейных объектов, технологию форсайта, метода дорожной карты. Формирование, с использованием этих методов, экономических кластеров региона.

Ключевые слова: технология форсайта, метод технологического дорожно-го картирования, кластеры, газонефтехимический комплекс.

**L.I. Troitskaya
A.I. Okhrimenko**

USING TECHNOLOGY FOR DEVELOPMENT FORSYTH TRANSPORT AND ENERGY IRKUTSK REGION (THE CASE ROAD CONSTRUCTION AND GAS PRODUCT)

Stages of development of transport and energy infrastructure of the region, use, to solve problems, address issues of construction and operation of linear facilities, technology foresight, the method of the roadmap. Forming, using these methods, economic clusters in the region.

Keywords: technology foresight, technology road mapping, clusters, and gas complex.

История экономического развития нашего региона неразрывно связана с развитием транспортной и энергетической инфраструктуры. Это касается любого региона, но для Иркутской области, вследствие значительной удаленности от центра, наличия огромной малозаселенной территории и особого географического положения (Иркутск — середина Земли) — это особенно актуально. Развитие транспортной инфраструктуры, строительство железнодорожных линий, автомобильных дорог, линий электропередач, а в последствии и трубопроводного транспорта в нашем регионе, являлось следствием индустриального развития нашей страны в целом, где Иркутская область с одной стороны, выступала важнейшим сырьевым ресурсом, а с другой — регионом, транспортная инфраструктура которого, имеет ярко выраженный «транзитный» характер, когда регион используется, как перевалочная база для движения с запада на восток и наоборот.

В данной статье мы обозначим возможные пути развития транспортной и энергетической инфраструктуры нашего региона, как мощного экономического субъекта, развитие транспортной и энергетической инфраструктуры которого необходимо, прежде всего, для обеспечения собственных интересов, интересов населения области. Рассматривая историю развития транспортной инфраструктуры нашего региона, можно выделить следующие исторические этапы:

1. Строительство ВСЖД в конце XIX в. Масштабы строительства были уникальны для того времени не только в границах Российской Империи, но и всего мира.

2. Ленинский план ГОЭРЛО в 20-е годы XX в., в результате которого, во многих городах и селах Иркутской области зажглась «Лампочка Ильича».

3. Дальнейшая электрификация, освоение нашего региона в 30-е годы XX в., в основном за счет расширения сети ГУЛАГ. Это освоение было прервано началом Великой Отечественной войны.

4. Послевоенное развитие, строительство новых промышленных центров, включая центры нефтехимического производства, строительство ТЭЦ, автомобильных дорог, сети технологических трубопроводов. Также в широких масштабах до 1953 г. использовался труд заключенных ГУЛАГ.

5. Электрификация северных районов, газификация городов, строительство автодорог, ГЭС, а также строительство Байкало-амурской магистрали (БАМ) в 70-е годы. Несмотря на то, что ее строительство не было закончено в полном объеме, при возведении БАМ были применены прогрессивные для того времени методы территориального планирования и прогнозирования, позволившие привлечь тысячи специалистов в районы с тяжелыми климатическими условиями.

6. Строительство автомобильных дорог современного уровня, в т. ч. федеральных трасс, завершение строительства БАМ, строительство магистрального трубопроводного транспорта в двухтысячные годы до 2008 г., когда разразился мировой экономический кризис.

По мнению большинства экономистов, этот кризис не прерывается до сегодняшнего времени, когда его стали усугублять не только, и не столько санкции против России, сколько обвал цен на нефть, и как следствие — падение рубля. Думается, что в данной ситуации, мы не должны отказываться от прогрессивных технологий развития, применяемых ведущими, экономически развитыми странами, но и использовать сложившуюся ситуацию для развития отдельных отраслей экономики. Такой прогрессивной технологией развития является технология форсайта.

Форсайт, от английского Foresight — «взгляд в будущее» — наиболее эффективный инструмент формирования приоритетов в сфере науки и технологий, экономики, государства и общества. По результатам форсайт-проектов создаются дорожные карты, которые позволяют решить вопрос формирования будущего. На основе форсайта разрабатываются долгосрочные на 25–30 лет стратегии развития экономики, науки, технологий, нацеленные на повышение конкурентоспособности и максимально эффективного развития социально-экономической сферы. Форсайт — это систематические попытки оценить долгосрочные перспективы науки, технологий, экономики и общества, чтобы определить стратегические направления исследования и новые технологии, способные принести наибольшие социально-экономические блага [2].

Представляется, что технологию форсайта можно применить и для создания транспортной и энергетической инфраструктуры, строительства и эксплуатацию ЛО в регионе. В рамках форсайта необходимо обозначить конкретный метод, который мы будем применять, и который в условиях специфики применения (применение в границах региона), обеспечит наибольшую эффектив-

ность. Думается, что наиболее подходящий метод — это, так называемый метод, дорожного картирования.

Метод технологического дорожного картирования (Technology Roadmap) был разработан в конце 70-х годов компанией Motorola. Его используют для выработки и формирования долгосрочных стратегий развития технологий отрасли или крупной компании. Например, во втором британском Форсайте («Форсайт 2» 1999–2002 гг.) он применялся к сфере транспорта. Суть метода заключается в организации стратегического планирования, к которому привлекаются эксперты, представляющие основные составляющие бизнеса — маркетинг, финансы, производственную инфраструктуру, технологии, исследования и разработки. «Дорожная карта» иллюстрирует этапы перехода от текущего состояния к фазам развития в долгосрочной перспективе за счет синхронного развития технологий, продуктов, услуг, бизнеса и рынка. Основным преимуществом метода является выработка согласованного видения долгосрочных целей развития отрасли или компании [4, с. 11].

Результатом деятельности институтов форсайта являются, так называемые, «дорожные карты». «Дорожная карта представляет собой официальный документ, в котором отражены возможные пути развития страны или региона в будущем, на основании которых формируются долгосрочные приоритеты в разных отраслях и сферах, в политике и в обществе (фактически, дорожная карта предполагает уже заданное будущее и предоставляет основу для ее реализации)» [4, с. 12] Дорожная карта может оформляться как целевая программа (Программа развития транспортной инфраструктуры Иркутской области), утверждаться постановлением губернатора. Ее необходимо продублировать в документах территориального планирования Иркутской области, административных районов, городских округов, городских и сельских поселений, схемах территориального планирования, генеральных планах и др., где предусмотреть возможные пути размещения ЛО: автодорог, ЛЭП, трубопроводов. Как представляется, «дорожная карта» должна содержать следующие обязательные требования:

- 1) способствовать формированию нескольких мощных кластеров в сфере создания транспортной и энергетической инфраструктуры, строительства и эксплуатацию ЛО, строительных и нефте-, газоперерабатывающих предприятий в регионе, таких как дорожно-строительный, железнодорожный, энергетический, нефтехимический и газо-химический. Каждый кластер должен иметь ведущее предприятие в пределах региона (страны), «головной» ВУЗ, НИИ и десятки средних и мелких организаций контрагентов: подрядчиков, субподрядчиков, поставщиков и др., обеспечивающих функционирование кластера как единой системы. Следует помнить также, что кластер — это не промышленный комплекс, и не комбинат в условиях плановой экономики, а предполагает самостоятельное и заинтересованное сотрудничество всех элементов. Согласно теории Майкла Портера, кластер — это группа географически соседствующих взаимосвязанных компаний (поставщики, производители и др.) и связанных с ними организаций (образовательные заведения, органы гос. управления, инфра-

структурные компании), действующих в определенной сфере и взаимодополняющих друг друга [5, с. 1];

2) «Дорожная карта» должна предусматривать возможность использования опыта Иркутской области при применении технологий форсайт в масштабах всей страны. Иркутскую область можно рассматривать, как уменьшенную копию, гипертрофированную модель России в миниатюре. В самом деле, то, что есть в России относительно мало (наукоемкие производства, агломерации и др.) в Иркутской области еще меньше, то, что есть относительно много (огромные малозаселенные и незаселенные территории, полезные ископаемые) в Иркутской области еще больше. Наш регион может стать некой моделью для применения передовых технологий;

3) необходимо избежать «транзитного» характера транспортной инфраструктуры, когда все основные объекты транспортной инфраструктуры проходят через Иркутскую область, не оказывая качественного влияния на экономическое развитие области. Здесь хотелось бы остановиться на трех особо перспективных сферах транспортной и топливно-энергетической инфраструктуры, формирующихся кластерах нашего региона: автодорожного строительства, нефтехимии и газохимии. Автодорожное строительство в нашем регионе имеет мощную материальную базу, несколько ведущих организаций и достаточный опыт строительства. НИИ ИГТУ занимается проблемами дорожного строительства и выпускает специалистов, бакалавров и магистров, подготовленных для работы в данной сфере деятельности. Основная задача дорожного строительства опоясать сетью автомобильных дорог современного уровня всю Иркутскую область, включая Киренский, Ербагаченский, Мамско-Чуйский и Бодайбинский район, которые на сегодня не входят в систему автодорог Иркутской области.

Что касается формирующихся кластеров нефтехимии и газохимии, то можно с уверенностью сказать, что они занимают ведущее место в экономике региона. Само по себе разделение единого нефтегазового промышленного комплекса на два относительно самостоятельных кластера, как представляется, достаточно обосновано:

Во-первых, в масштабах страны вопросами нефтехимии и газохимии ведают две разные компании — это ОАО «Газпромнефть» и Роснефть. Причем Газпром является мировым монополистом.

Во-вторых, имеется также ряд качественных различий этих углеводородных энергоносителей, в том числе в вопросах транспортировки и переработки. Современные технологии транспортировки и переработки природного газа более сложны и менее эффективны, чем технологии транспортировки и переработки нефти [1, с. 13]. Формально, несмотря на огромный объем запасов, при существующих технологиях транспортировки, природный газ вообще не может рассматриваться, как глобальный энергоресурс, поскольку рынок природного газа привязан к существующим трубопроводным системам [3, с. 69].

Иными словами, на сегодняшний день, единственным способом транспортировки природного газа является трубопроводный транспорт, существую-

щая сеть которого никак не может обеспечить транспортировки его колоссальных запасов на территории Иркутской области. Так, уже открыты и эксплуатируются одиннадцать газоконденсатных месторождений: Аянское, Братское, Ангаро-Илимское, Ковыктинское, Левобережное, Ангаро-Ленское, Чиканское, Заславское, Знаменское, Абайское, Атовское; шестнадцать нефтегазоконденсатных: им. Синявского, им. Савостьянова, Северо-Вакунайское, Санарское, Вакунайское, Верхнечуйское, Преображенское, Даниловское, Дульсиминовское, Пилюдинское, Ярактинское, Западно-Аянское, Северо-Марковское, Марковское, Нарьягинское, Тутурское.

При освоении месторождений Иркутской области весь природный газ должен перерабатываться на предприятиях газохимического комплекса региона. Ведь общеизвестно, что основной экономический результат достигается при реализации конечного продукта и поэтому большую выгоду получают не владельцы ресурсов, а обладатели технологий завершающих стадий переработки [3]. Переработка углеводородных энергоносителей всех вышеуказанных месторождений на предприятиях области позволит получить экономический эффект в разы превышающий современные показатели экономической эффективности.

С учетом вышесказанного, весьма обнадеживающей выглядит встреча губернатора Иркутской области Сергея Ерошенко с Президентом РФ Владимиром Путиным в январе 2015 г. Президент поддержал дальнейшую реализацию крупномасштабных инвестиционных проектов по промышленной эксплуатации нефтегазоконденсатных месторождений, модернизации производства по выпуску бензина, а также строительство магистрального газопровода, развитие газохимических и газоперерабатывающих производств, в рамках новых долгосрочных инвестиционных проектов.

Таким образом, предполагается, что Иркутский газохимический кластер будет формироваться на базе химических комплексов Саянска, Ангарска, Усоля-Сибирского. Саянский химический комплекс может стать крупным российским центром полимерной химии, Ангарский — центром по производству экологически улучшенных видов топлива, в том числе, и для экспорта в страны АТР [3, с. 70].

Аналогично, необходимо формировать нефтехимический кластер, перспективы развития которого не менее впечатляющие. Однако, для формирования и развития двух мощных современных кластеров газохимии и нефтехимии, взаимодополняющих друг друга, необходимо создание инфраструктуры трубопроводного транспорта в Иркутской области на ином качественном уровне, который позволит покрыть сетью газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов значительную часть территории нашего региона.

Список использованной литературы

1. Арутюнов В. С. Роль газохимии в инновационном развитии России / В. С. Арутюнов // Газохимия. – 2008. – апр. – С. 11–14.
2. Бен Мартин (SPRU, University of Sussex).

3. Кривоуско Ю. А. Взаимодействие межфирменных сетей в контексте активизации экономических процессов (на примере газохимии Иркутской области) / Ю. А. Кривоуско // Известия ИГЭА. – 2010. – № 3(71). – С. 68–72.

4. Соколов А. В. Взгляд в будущее / А. В. Соколов // Форсайт. – 2010. – № 1. – С. 8–12.

5. Цихан Т.В. Кластерная теория экономического развития / Т. В. Цихан // Теория и практика управления. – 2003. – № 5. – С. 18–20.

Информация об авторах

Троицкая Людмила Ивановна — к.э.н., доцент кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: in.ce@mail.ru.

Охрименко Александр Иванович — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: Lionivanov@yandex.ru.

Author

Troitskaya Ludmila Ivanovna — candidate of economic sciences, Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: in.ce@mail.ru

Okhrimenko Aleksandr Ivanovich — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: Lionivanov@yandex.ru

Г.В. Хомкалов

С.В. Кизина

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В СИСТЕМУ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

В настоящее время в городских и сельских поселениях активно ведется подготовка документов территориального планирования и градостроительного зонирования, обусловленная необходимостью реализации сроков разработки данных документов, установленных в Градостроительном кодексе РФ. При этом если документы территориального планирования ранее довольно широко разрабатывались и применялись в Российской Федерации, то документация градостроительного зонирования, а именно Правила землепользования и застройки, являются новым типом градостроительной документации, в разработке и применении которого существует большое число нерешенных и спорных вопросов.

Ключевые слова: система землепользования, застройка, градостроительное зонирование, городское поселение, сельское поселение, градостроительная

деятельность, регламент, межселенная территория, земли населенных пунктов, механизмы регулирования, устойчивое развитие.

G.V. Homkalov
S.V. Kizina

PROPOSALS FOR AMENDMENTS TO THE SYSTEM OF REGULATION OF LAND USE IN RURAL SETTLEMENTS

Currently, the documents of territorial planning and urban zoning are actively prepared in urban and rural settlements, due to time limits of these documents development according to Town Planning Code of the Russian Federation. Territorial planning documents were developed and used in the Russian Federation previously, the documentation of urban zoning, namely The Land Use and Development Rules is considered to be a new type of urban planning documentation which has a lot of controversial issues.

Keywords: land-use system, development, territorial planning rules, urban zoning, urban settlement, rural settlement, urban development, regulation, inter-settlement area, settlement land areas, regulatory mechanisms, sustainable development.

Формирование муниципальных образований в соответствии с действующим законодательством предусматривает создание сельских поселений, в состав которых входят земли различных категорий. При этом земли населенных пунктов — лишь малая часть территории данных муниципальных образований. Тем не менее, в системе планирования нет таких инструментов, которые эффективно учитывают особенности использования земель различного целевого назначения. Законодательство Российской Федерации отнесло территориальное планирование к сфере градостроительной деятельности, что ставит в основу организации землеустройства механизм градостроительного регулирования. Последствиями этого становятся:

- 1) нерациональное вовлечение сельских поселений в процесс урбанизации муниципальных районов;
- 2) неэффективное расходование природных ресурсов и бессистемный вывод из оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Все это приводит к негативным последствиям для сельскохозяйственной отрасли и к снижению темпов социально-экономического роста муниципального образования, а значит, к снижению уровня жизни населения.

В большинстве развитых стран планирование развития территорий вне границ населенных пунктов относится к сфере землеустройства, и регулирование землепользования и застройки на территории сельских поселений без него недопустимо [7].

В градостроительной и землеустроительной практике нашей страны в настоящее время отсутствует общее понятие совокупности территорий, расположенных вне границ населенных пунктов, но в пределах административных

границ сельского поселения. При этом функциональная специфика использования данных земель формирует уникальный кластер территории сельского поселения, требующий отдельного терминологического закрепления [1, 2].

В федеральном законе № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» присутствует термин «межселенная территория», наиболее близкий по морфологии к определению совокупности земель других категорий, отличных от земель, населенных пунктов [3]. Однако в существующем значении термин создает двойственность в структуре муниципального управления территорией поселения и применяется неэффективно. В соответствии с этим, предлагается изменить его значение и сформулировать определение следующим образом: «межселенные территории - это совокупность земель всех категорий, отличных от земель населенных пунктов, расположенных в границах поселений». Таким образом, предлагается выделить два ключевых структурных элемента территории сельского поселения: «населенные пункты» и «межселенные территории».

Необходимость такого разделения территории подтверждается при изучении современной системы планирования развития сельского поселения, предусмотренной в действующем законодательстве [2, 9, 12, 13]. Анализ функций документов планирования показал, что:

- 1) ни один из документов планирования сельского поселения не определяет направления земельной политики муниципального образования;
- 2) ряд задач планирования решается только применительно к объектам, расположенным в границах населенных пунктов (например, организация дорожной деятельности, организация электро-, тепло- и газоснабжения);
- 3) в методической основе разработки указанных документов отсутствуют инструменты анализа земли как природного ресурса;
- 4) существующее содержание, методика разработки и применения документов территориального планирования практически не учитывает сложную структуру территории сельского поселения и наличие в данных муниципальных образованиях межселенных территорий.

Однако анализ зарубежного опыта показал, что в развитых странах принято разделять планирование развития территории по ее типу — на городское и сельское, для которых используются разные инструменты. Инструментом планирования развития сельских территорий в России является землеустройство, однако в текущем законодательстве его роль в развитии муниципальных образований сведена к минимуму [7].

А значит необходимо доработать существующую систему планирования сельских поселений следующим образом:

- 1) включить в систему планирования развития сельских поселений землеустроительное планирование в виде подготовки схем землеустройства муниципальных образований;
- 2) законодательно определить землеустроительное планирование в качестве основы для разработки документов территориального планирования сельских поселений;

3) изменить и дополнить содержание генеральных планов сельских поселений в части функционального зонирования межселенных территорий;

4) внести законодательные изменения в состав полномочий органов местного самоуправления сельского поселения в связи с предлагаемыми изменениями;

5) алгоритм подготовки документов землеустроительного и территориального планирования выстроить в соответствии со схемой, представленной ниже (табл. 1).

Таблица 1

Алгоритм подготовки документов землеустроительного и территориального планирования

Землеустроительное проектирование	1 этап	Специализированная картографическая основа		
		Топографо-геодезические изыскания	Геологические изыскания	Сведения из ГЗК
2 этап	Схема землеустройства территории сельского поселения			
	Схема существующего использования территории с установлением границ землепользований	Эколого-хозяйственное зонирование территории и землеустроительные регламенты	Организация сельскохозяйственного производства, установление границ сельскохозяйственных угодий	
Территориальное планирование	3 этап	Генеральный план сельского поселения		
		Границы населенных пунктов и межселенных территорий	Функциональное зонирование территории с определением категорий земельных участков	Размещение объектов местного значения
4 этап	Правила землепользования и застройки			
	Правовое зонирование	Регламенты землепользования и застройки	Процедуры регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления	
Планировка территории	5 этап	Проект планировки территории (населенные пункты)		Проект территориального (межхозяйственного) землеустройства (межселенные территории)

Специфику территориального устройства сельского поселения в данной системе можно закрепить путем корректировки принципов регулирования землепользования и застройки. Предлагаемые формулировки принципов:

1) формирование устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для многофункционального использования межселенных территорий и планировки территорий населенных пунктов;

3) формирование условий для осуществления сельскохозяйственной и иной производственной деятельности на территории муниципального образования, в том числе с помощью установления регламентов землепользования и застройки;

4) обеспечение прав и законных интересов всех участников имущественных отношений, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

5) создание условий для привлечения инвестиций, в т. ч. путем предоставления возможности выбора наиболее эффективного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в рамках установленных регламентов).

Предлагаемые преобразования предусматривают изменения в инструменте регулирования — правилах землепользования и застройки. Необходимо преобразовать проводимое в правилах землепользования и застройки градостроительное зонирование в правовое зонирование и выстроить его по следующим принципам:

- 1) обеспечение охраны природных и антропогенных экосистем;
- 2) учет природных, экологических и ландшафтных свойств территории;
- 3) приоритет сельскохозяйственного землевладения и землепользования при установлении регламентов землепользования на межселенных территориях;
- 4) комплексный характер организации территории и производства на межселенных территориях и в границах населенных пунктов сельского поселения;
- 5) социальная, экологическая и экономическая эффективность организации территории при правовом зонировании.

Действие регламента землепользования и застройки должно распространяться на все категории земельных участков, в соответствии с составом земель, определенным действующим земельным законодательством. Содержание отдельных положений правил землепользования и застройки необходимо также законодательно изменить:

- 1) дополнить положения правил землепользования и застройки порядком изменения категории земельного участка на основании правового зонирования, с последующим согласованием правил с исполнительными органами государственной власти, уполномоченными на осуществление данных действий;
- 2) дополнить закрепленный в законодательстве порядок осуществления действий по планировке территории: на межселенных территориях планировку территории осуществлять только в структуре проектов межхозяйственного (территориального) землеустройства и проектов внутрихозяйственного землеустройства.

Геоинформационный анализ схем существующего использования территории выявил ряд проблем территориального развития сельских поселений:

- земельные участки на большей части территории сельских поселений не сформированы в установленном порядке, отсутствуют сведения о границах и фактическом использовании данных территорий;
- существует большое число земель, государственная собственность на которые не разграничена, что приводит к тому, что часть территории поселения не вовлечена в экономику муниципального образования;
- отсутствуют утвержденные границы населенных пунктов, и, как следствие, отсутствует легитимная возможность разграничения объектов местного значения между районом и поселением, а также возможность выделить межселенные территории для осуществления землеустроительного планирования;

– отсутствует правовая фиксация сельскохозяйственных угодий. Существующие землеотводы, на которых ведется сельскохозяйственная деятельность, сформированы с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», что не позволяет однозначно определить функциональное использование данных территорий;

– не сформированы в установленном порядке зоны действия публичных и частных сервитутов, не определены границы зон с особыми условиями использования территории;

– не определены границы лесного фонда, устарели и имеются противоречия в сведениях о границах водных объектов.

В качестве основного документа землеустроительного планирования сельского поселения предлагается разрабатывать схему землеустройства территории сельского поселения. Предложения по составу работ по подготовке схемы землеустройства территории сельского поселения приведены ниже.

Наличие этих территориальных проблем существенно тормозит развитие сельских поселений. При этом большинство проблем возможно решить с помощью землеустройства, для чего необходимо провести землеустроительное планирование в системе планирования развития сельского поселения.

В качестве землеустроительной основы для регулирования землепользования и застройки в составе работ по землеустроительному планированию необходимо проводить эколого-хозяйственное зонирование территории сельского поселения, в ходе которого устанавливать землеустроительные регламенты использования земель сельскохозяйственного назначения. Именно на их основе будет установлен правовой режим использования земельных участков в регламентах землепользования и застройки соответствующих территориальных зон, что существенно повысит качество использования земельных ресурсов территории Российской Федерации.

Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 дек. 2004 г. №190 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – 2015.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 окт. 2001 г. №136 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – 2015.

3. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : Федеральный закон от 06 окт. 2003 г. № 131 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». –2015.

4. СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. – М.: Госстрой СССР, 1990.

5. Волков С. Н. Землеустройство: Т. 1. Теоретические основы землеустройства : учебники и учеб. пособия для студентов высш. учебных заведений / С.Н. Волков. – М: Колос, 2001. – 496 с.

6. Волков С. Н. Землеустройство: Т. 3. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное землеустройство : учебники и учеб. пособия для студентов высш. учебных заведений / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2002. – 383 с.

7. Волков С. Н. Землеустройство: Т. 7. Землеустройство за рубежом : учебники и учеб. пособия для студентов высш. учебных заведений / С. Н. Волков. – М.: КолосС, 2005. – 407 с.

8. Волков С. Н. Землеустройство: Т. 9. Региональное землеустройство : учебники и учеб. пособия для студентов высш. учебных заведений / С. Н. Волков. – М.: КолосС, 2009. – 707 с.

9. Землеустроительное проектирование : учеб. пособие / С. Н. Волков, Н. Г. Конокотин, А. Г. Юнусов [и др.] ; под ред. С. Н. Волкова. – М.: Колос, 1998. – 632 с.

10. Научные основы землеустройства / В. П. Троицкий, С. Н. Волков, М. А. Гендельман [и др.] ; под ред. проф. В. П. Троицкого. – М.: Колос, 1995. – 176 с.

11. Справочник землеустроителя / И. В. Дегтярев, В. П. Троицкий, В. Я. Заплетин [и др.]. – М.: Россельхозиздат, 1978. – 208 с. : ил.

12. Ткачук С. А. Эффективное использование земельных ресурсов: вопросы управления земельными ресурсами / С. А. Ткачук, П. С. Шевченко, Я. Я. Мауль. – М.: Экономика, 1983. – 79 с. : ил.

13. Официальный сайт администрации Ангарского муниципального района [Электронный ресурс]. – URL : www.angarsk-adm.ru.

Информация об авторах

Хомкалов Геннадий Владимирович — д.э.н., проф. кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

Кизина Светлана Владиславна — выпускник кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [ks2310@yandex.ru/](mailto:ks2310@yandex.ru).

Author

Homkalov Gennadii Vladimirovich — Doctor of Economic Sciences, Professor, Chair of Economy and Management of Investment and Real Estate, Baikal State University of Economics and Law, 11, Lenin str., Irkutsk, 664003.

Kizina Svetlana Vladislavna — a graduate of the Department of Economics and investment management and real estate, Baikal state University of Economics and law, 664003, Irkutsk, Lenina str., 11, e-mail: ks2310@yandex.ru.

Научное издание

**ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ
РЕГИОНА**

Сборник научных статей

ИД № 06318 от 26.11.01.

Подписано в печать 24.10.11. Формат 60x90 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная. Усл. печ. л. 5,5. Электронная версия.

Издательство Байкальского государственного университета
экономики и права.

664003, Иркутск, ул. Ленина, 11.

Отпечатано в ИПО БГУЭП.