

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ ПРОЕКТАМИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ НА ОСНОВЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Р. А. Набиев, В. В. Зверев, Н. А. Иглина

*Астраханский государственный технический университет,
Астрахань, Российская Федерация*

Организацию комфортной урбанизированной среды возможно обеспечить посредством комплексной жилой застройки кварталов и районов, выступающей в качестве эффективного инструмента управления, который обеспечивает сбалансированное пространственное развитие экономики муниципальных образований. Определены условия инвестиционной привлекательности проектов комплексного развития территорий на основе их моделирования, приведена краткая характеристика и представлены результаты видов моделирования (морфологического, экономического). Установлены мероприятия по управлению инвестициями в комплексную жилую застройку и логическая последовательность их выполнения. Раскрыто содержание и предложен алгоритм процесса выбора оптимального варианта проекта комплексной жилой застройки. Схема процесса выбора варианта проекта застройки включает обобщение информации о месте застройки, морфологическое моделирование проектных решений комплексной жилой застройки, определение соответствия проектных решений градостроительным регламентам, строительным нормам и правилам, экономическое моделирование проектных решений, определение соответствия уровней показателей коммерческой эффективности ожиданиям застройщика, предоставление проектных решений в муниципальные органы власти для согласования, определение соответствия планируемых результатов реализации проекта ожиданиям муниципалитета, утверждение проекта застройки и включение проекта в инвестиционную программу муниципалитета. Отмечено, что оценка эффективности инвестиционных проектов, финансируемых с привлечением бюджетных ресурсов, не учитывает вопросы экологической и социальной эффективности инвестиций в непроизводственную сферу, в Правилах землепользования и застройки территории муниципальных образований не закреплены полноценные, комплексные требования к оценке эффективности решений о развитии территорий муниципалитетов в долгосрочной перспективе. Обоснованы необходимость дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности как эффективного индикатора оценки качества жилищного строительства и потребность учета муниципальными органами власти при выборе проекта комплексной жилой застройки дополнительных показателей в целях удовлетворения ожиданий всех задействованных сторон.

Ключевые слова: инвестиционные проекты, комфортная урбанизированная среда, комплексная жилая застройка, муниципалитеты, проекты комплексного развития территорий, морфологическое моделирование, экономическое моделирование.

Для цитирования: *Набиев Р. А., Зверев В. В., Иглина Н. А.* Методические подходы к управлению проектами развития территории на основе комплексной жилой застройки // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика. 2020. № 1. С. 61–67. DOI: 10.24143/2073-5537-2020-1-61-67.

Введение

Формирование комфортной урбанизированной среды обеспечивается через комплексную жилую застройку (КЖЗ) кварталов и районов, выступающую как важное направление в решении сбалансированного пространственного развития экономики муниципалитета. Комплексное обустройство кварталов и районов способно обеспечивать релевантные потребностям условиям проживания (возможность выбора жилых объектов разной степени комфортности; удовлетворение жителей местом работы; предоставление мест в детских дошкольных учреждениях, в общеобразовательных и специализированных школах; оказание спортивно-оздоровительных, развлекательных и бытовых услуг, получение товаров и благ в целях удовлетворения повседневных потребностей) при одновременном экономичном и рациональном

использовании земли и пространства. Последнее решается еще на стадии разработки проекта КЖЗ путем учета критериев комфортности объектов жилой недвижимости по уровням формирования зон воздействия факторов, формирующих комфортность жилищных условий [1].

Материалы исследования

Учитывая вышеуказанное, важно превентивно смоделировать условия инвестиционной привлекательности проектов комплексного развития территорий (для определения приемлемого масштаба проекта; обоснованного распределения инвестиционных обязательств между муниципалитетом и застройщиком и правового оформления морфологических и экономических параметров проекта) в соответствии с табл. 1.

Таблица 1

Моделирование проектов комплексного развития территорий

Вид моделирования	Краткая характеристика	Результат
Морфологическое моделирование	Разработка и сопоставление различных обобщенных вариантов градостроительных и архитектурно-планировочных решений по территории, подлежащей комплексной застройке (необходимо определять альтернативные показатели возможной плотности застройки, а на ее основе – численность проживающих граждан, размер жилищного фонда, в том числе площадь жилых помещений и зон общего пользования, отличающихся по степени комфортности, необходимые объекты социальной инфраструктуры и т. д.)	Проработка и обоснование вариантов комфортности среды проживания
Экономическое моделирование	Осуществление инвестиционной оценки проекта комплексного развития территории в зависимости от различных градостроительных и архитектурно-планировочных решений, а также вариантов распределения затрат (фактических и прогнозных данных, учитывающих степень комфортности проектируемой жилой среды, включающих себестоимость строительства, структуру затрат, цены на квартиры, прогнозируемые расходы и доходы бюджета муниципалитета на реализацию данного проекта)	Сравнительный анализ показателей инвестиционной привлекательности и экономической эффективности альтернативных проектов для обоснованного выбора приемлемого варианта

Морфологическое и экономическое моделирование проводится путем варьирования и сопоставления показателей проекта КЖЗ до достижения приемлемого варианта экономической эффективности и распределения обязательств между муниципалитетом, потенциальными застройщиками и ресурсоснабжающими организациями. При этом потенциальный застройщик в рамках альтернативных проектов застройки территории устанавливает для каждого из них основные градостроительные технико-экономические показатели (структура ввода жилья в зависимости от уровня комфортности благоустраиваемой территории, общественно-делового пространства, непосредственно жилых помещений и др.). Результаты моделирования могут быть закреплены конкретными инвестиционными соглашениями.

С позиций процессного подхода управление развитием территории на основе КЖЗ представляет собой процесс, обеспечивающий взаимодействие ресурсов для преобразования «входа» (задача обустройства территории и изменения качества жилой среды в соответствии с требованиями к ее комплексности и комфортности) в «выход» (сформированная и качественно преобразованная, в соответствии с установленными требованиями и представлениями о комфортном проживании, городская среда) [2].

Основными элементами «входа» в стоимостном выражении выступают инвестиции на реализацию проекта КЖЗ, а основными элементами «выхода» – стоимость введенных объектов строительства, а также доходы и затраты, связанные с их эксплуатацией.

Эффективное управление процессом инвестирования, необходимое из-за ограниченности выделенных на достижение поставленной цели финансовых ресурсов, заключается в четком разграничении финансовой ответственности ключевых участников проекта – муниципалитета и фирм-застройщиков. К основным мероприятиям, позволяющим эффективно воздействовать на систему управления инвестициями в проекты КЖЗ, относятся следующие:

– определение перечня объектов строительства и требуемого объема инвестирования, планирование очередности строительства объектов;

- организация взаимодействия субъектов управления инвестициями;
 - управление изменениями и контроль достижения цели проекта.
- Схема управления инвестициями в проект КЖЗ приведена на рис. 1.

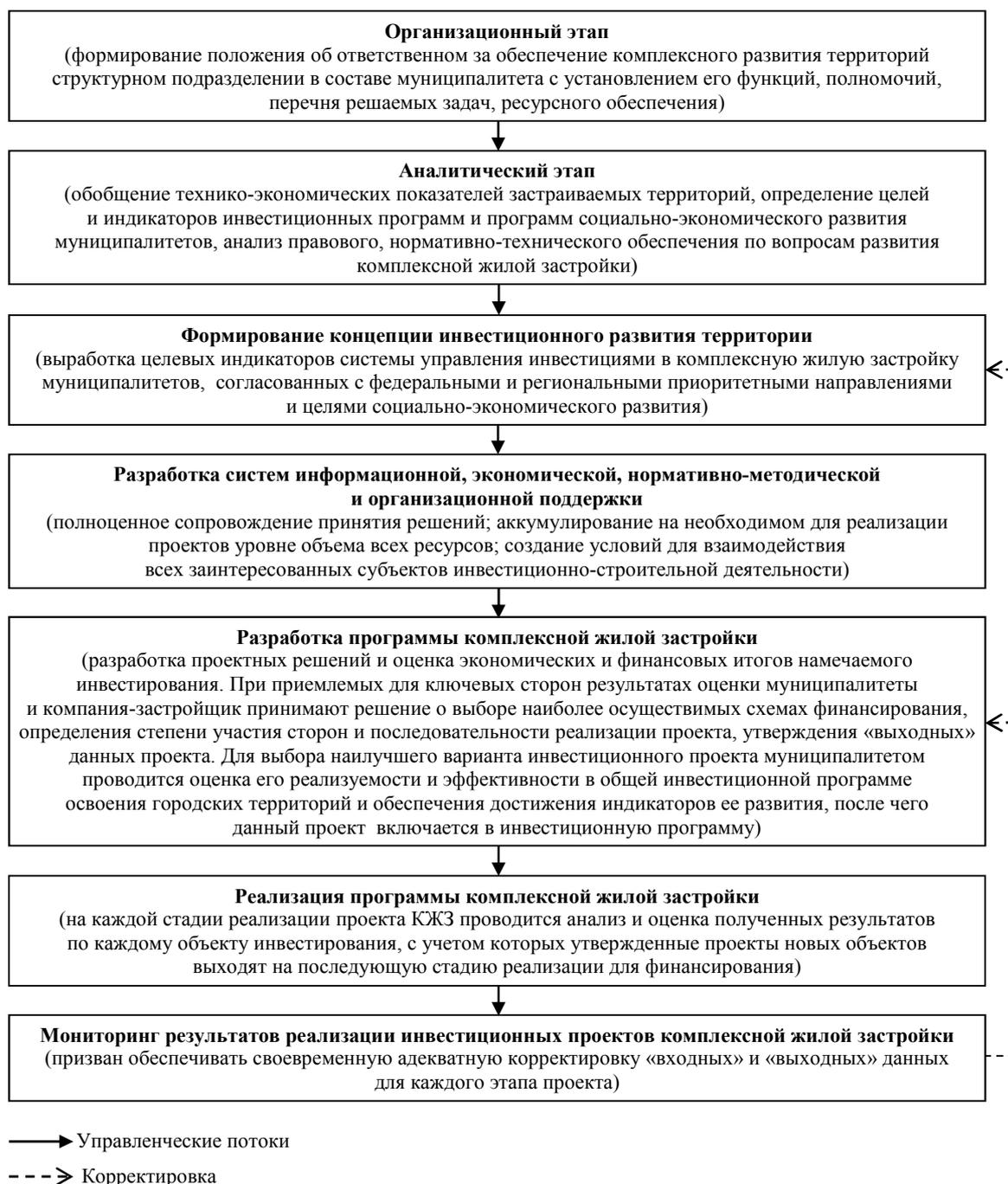


Рис. 1. Схема управления инвестициями в комплексную жилую застройку

Отметим, наиболее значимым, определяющим эффективность проекта для муниципалитета и для фирмы-застройщика, управленческим решением является определение концепции проекта КЖЗ, задаваемое ее потребительскими характеристиками с учетом качества градостроительной среды.

Процесс выбора варианта проекта КЖЗ схематически представлен на рис. 2.

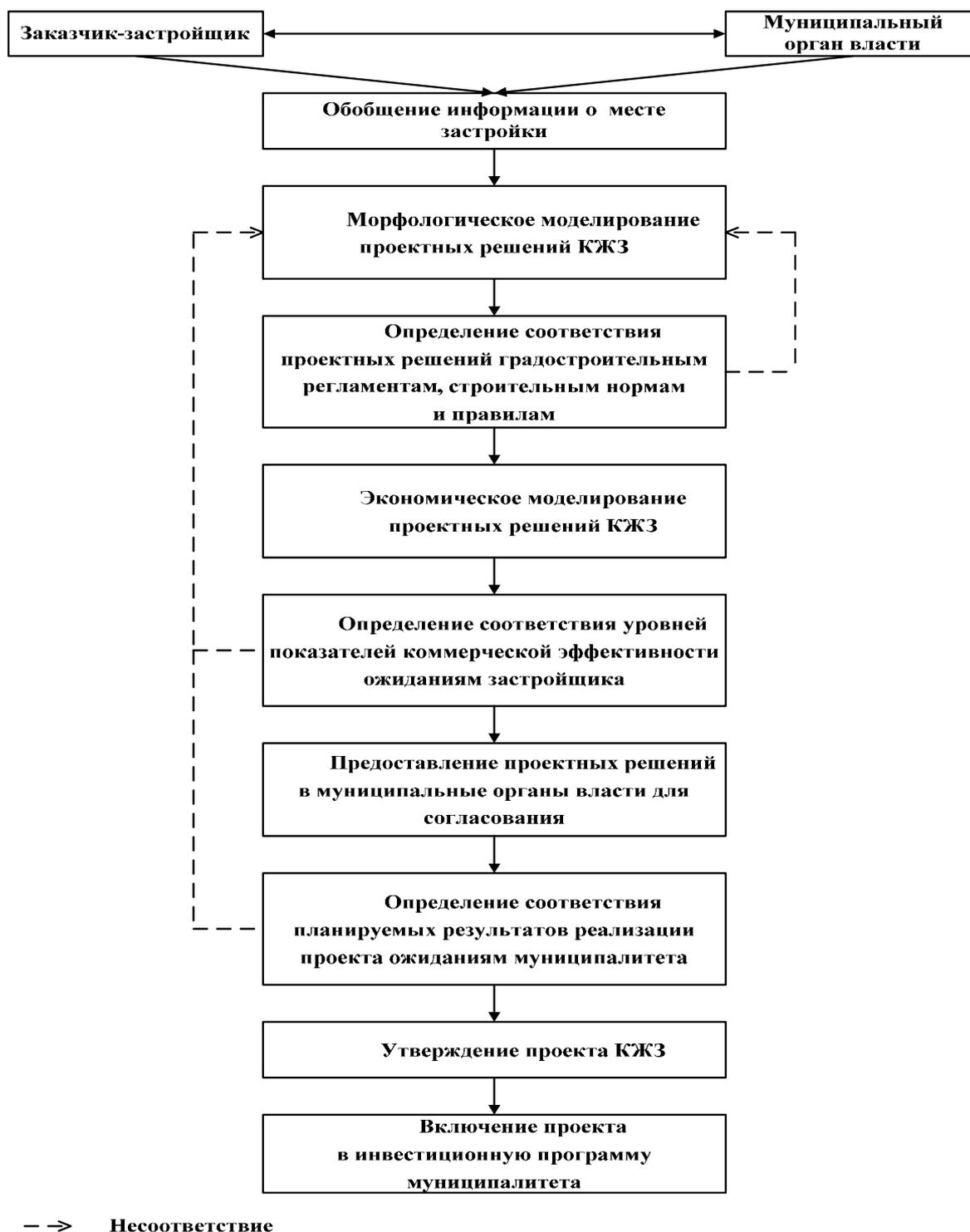


Рис. 2. Схема процесса выбора варианта проекта ЖКЗ

Эффективным регулятором в оценке качества жилищного строительства как с позиций общества в целом, так и бизнеса выступает дифференциация объектов жилой недвижимости по степени комфортности.

Практика управления градостроительством и формирования комфортной среды во многом базируется, среди прочих нормативных документов, на Правилах землепользования и застройки территории муниципальных образований, в которых, к сожалению, не закреплены полноценные, комплексные требования к оценке эффективности решений о развитии территорий муниципалитетов в долгосрочной перспективе.

В частности, при оценке эффективности инвестиционных проектов, финансируемых с привлечением бюджетных ресурсов в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов», не учитываются вопросы экологической и социальной эффективности инвестиций в непроизводственную сферу.

Анализ программ развития жилищного строительства на территориях и обобщение результатов современных исследований доказывают необходимость учета муниципальными органами власти при выборе проекта КЖЗ, в дополнение к существующим, следующих групп показателей, характеризующих: общественные (социально-экономические) результаты; результаты реализации проекта для бюджетной системы; эколого-экономические результаты (табл. 2).

Таблица 2

Показатели оценки результатов комплексной жилой застройки микрорайона*

Группа показателей	Показатели
Социально-экономические результаты	<ul style="list-style-type: none"> – Проектная численность населения микрорайона, чел.; – структура жилищного фонда микрорайона (всего, тыс. м², в том числе стандартной, повышенной и элитной степени комфорта); – количество создаваемых рабочих мест в результате реализации проекта, чел.; – общая площадь застройки, тыс. м²; – жилая площадь застройки, тыс. м²; – площадь общественно-деловой застройки, тыс. м²; – площадь объектов социального назначения, тыс. м²; – период реализации проекта КЖЗ, 12 мес.
Результаты реализации проекта для бюджета	<ul style="list-style-type: none"> – Инвестиционные затраты бюджета на реализацию проекта, тыс. руб.; – ежегодные эксплуатационные расходы на содержание территории микрорайона, тыс. руб.; – разовые налоговые и неналоговые поступления от реализации проекта, тыс. руб.; – дисконтированный бюджетный доход за период реализации проекта, тыс. руб.
Эколого-экономические результаты	<ul style="list-style-type: none"> – Коэффициент энергоэффективности зданий; – коэффициент экологичности зданий; – коэффициент застройки территории; – коэффициент плотности застройки территории; – удельный вес озелененных территорий в пределах застройки, %

* Составлено по [3].

На наш взгляд, крайне важным представляется при оценке эффективности инвестиционных проектов, финансируемых с привлечением бюджетных ресурсов, учитывать вопросы экологической и социальной эффективности инвестиций в непроизводственную сферу.

Заключение

На реализуемость инвестиционных проектов КЖЗ территории ключевое влияние оказывают способы привлечения и эффективность управления финансовыми ресурсами, уровень материально-технического обеспечения строительства и его соответствие градостроительным нормам и правилам, соблюдение интересов всех субъектов инвестиционно-строительной деятельности, реализующих проект.

Таким образом, именно на основе моделирования проектов комплексного развития территорий возможно обоснованно отобрать вариант проекта КЖЗ, удовлетворяющий требованиям всех стейкхолдеров. При этом с позиций муниципалитета весьма важно учесть (в дополнение к существующим) предложенные нами показатели, позволяющие охарактеризовать всю городскую агломерацию с позиций комфорта для проживания.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Набиев Р. А., Урманова Е. А.* Подходы к обоснованию рациональных проектов жилищного строительства на основе конструктивных схем // Энергоэффективность, ресурсосбережение и природопользование в городском хозяйстве и строительстве: экономика и управление: материалы III Междунар. науч.-техн. конф. (Волгоград, 23–26 сентября 2015 г.). Волгоград: Изд-во ВолгГАСУ, 2016. С. 715–720.

2. Газгиреев Э. Д., Зверев В. В., Умеров Р. З. и др. Управление инвестиционно-строительными проектами в условиях модернизации экономики: моногр. / под ред. Р. А. Набиева. М.: Перо, 2017. 492 с.
3. Набиев Р. А., Кошелев А. В. Теоретико-методический инструментарий оценки эффективности воспроизводства жилья // Современные проблемы науки и техники: сб. материалов II Нац. науч.-практ. конф. (Астрахань, 11–12 декабря 2017 г.). Махачкала: Алеф, 2018. С. 118–125.

Статья поступила в редакцию 06.11.2019

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Набиев Рамазан Абдулмунирович – Россия, 414056, Астрахань; Астраханский государственный технический университет; д-р экон. наук, профессор; директор института градостроительства; Nabiev56@list.ru.

Зверев Владимир Владимирович – Россия, 414056, Астрахань; Астраханский государственный технический университет; канд. экон. наук; доцент кафедры экономики и управления предприятием; jmr@mail.ru.

Иглина Наталия Анатольевна – Россия, 414056, Астрахань; Астраханский государственный технический университет; канд. экон. наук; доцент кафедры экономики и управления предприятием; eaglenat@mail.ru.



METHODOLOGICAL APPROACHES TO PROJECT MANAGEMENT OF TERRITORY EXPLOITATION IN TERMS OF INTEGRATED HOUSING DEVELOPMENT

R. A. Nabiev, V. V. Zverev, N. A. Iglina

*Astrakhan State Technical University,
Astrakhan, Russian Federation*

Abstract. The article focuses on the problem of creating the comfortable urbanized environment by means of complex housing development of districts acting as an effective management tool that ensures a balanced spatial development of the economy of municipalities. The conditions of investment attractiveness of the projects of territorial integrated development are defined on the basis of their modeling. A brief description is given and the results of modeling (morphological, economic) are presented. Measures for investment management in the complex residential development and logical sequence of their implementation are established. The content is disclosed and the algorithm of choosing the optimal variant of complex residential development is proposed. The selection scheme of the housing development project includes summarizing information about the construction site, morphological modeling of design decisions for integrated housing development, determining the correspondence of design decisions to urban planning regulations, building codes and rules, economic modeling of design decisions, determining the compliance of commercial performance indicators with the owner's expectations, providing design solutions to municipal authorities for approval, determining the compliance of the project results with the municipality expectations, approval of the project development and involving the project into the municipal investment program. It has been stated that assessment of the effectiveness of investment projects financed with budgetary resources does not take into account the environmental and social efficiency of investments in the non-productive sphere, the Rules of Land Use and Development for the territories of municipal entities do not establish full, comprehensive requirements for evaluating the effectiveness of decisions on the development of municipal territories in the long-term run. There has been substantiated the necessity to differentiate the residential real estate objects according to the degree of comfort, which is an effective indicator of the assessment of the quality of housing construction and the need for municipal authorities to take into account additional indicators when choosing a project of complex residential development in order to meet the expectations of all parties involved.

Key words: investment projects, comfortable urban environment, complex housing development, municipalities, projects of integrated development of territories, morphological modeling, economic modeling.

For citation: Nabiev R. A., Zverev V. V., Iglina N. A. Methodological approaches to project management of territory exploitation in terms of integrated housing development. *Vestnik of Astrakhan State Technical University. Series: Economics*. 2020;1:61-67. (In Russ.) DOI: 10.24143/2073-5537-2020-1-61-67.

REFERENCES

1. Nabiev R. A., Urmanova E. A. Podhody k obosnovaniyu racional'nyh proektov zhilishchnogo stroitel'stva na osnove konstruktivnyh skhem. Energoeffektivnost', resursoberezhenie i prirodopol'zovanie v gorodskom hozyajstve i stroitel'stve: ekonomika i upravlenie [Approaches to substantiating rational housing projects based on design schemes. Energy efficiency, resource saving, and environmental management in urban economics and construction: economics and management]. *Materialy III Mezhdunarodnoj nauchno-tekhnicheskoy konferencii (Volgograd, 23–26 sentyabrya 2015 g.)*. Volgograd, Izd-vo VolgGASU, 2016. Pp. 715-720.
2. Gazgireev E. D., Zverev V. V., Umerov R. Z. i dr. *Upravlenie investicionno-stroitel'nymi proektami v usloviyah modernizacii ekonomiki: monografiya* [Management of investment and construction projects in economic modernization: monograph]. Pod redakciej R. A. Nabieva. Moscow, Pero Publ., 2017. 492 p.
3. Nabiev R. A., Koshelev A. V. Teoretiko-metodicheskij instrumentarij ocenki effektivnosti vosproizvodstva zhil'ya. Sovremennye problemy nauki i tekhniki [Theoretical and methodological tools for assessing effectiveness of housing reproduction. Modern problems of science and technology]. *Sbornik materialov II Nacional'noj nauchno-prakticheskoy konferencii (Astrahan', 11–12 dekabrya 2017 g.)*. Mahachkala, Alef Publ., 2018. Pp. 118-125.

The article submitted to the editors 06.11.2019

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Nabiev Ramazan Abdulmuminovich – Russia, 414056, Astrakhan; Astrakhan State Technical University; Doctor of Economics, Professor; Director of the Institute of Urban Planning; jmr@mail.ru.

Zverev Vladimir Vladimirovich – Russia, 414056, Astrakhan; Astrakhan State Technical University; Candidate of Economics; Assistant Professor of the Department of Economics and Enterprise Management; jmr@mail.ru.

Iglina Nataliia Anatolievna – Russia, 414056, Astrakhan; Astrakhan State Technical University; Candidate of Economics; Assistant Professor of the Department of Economics and Enterprise Management; eaglenat@mail.ru.

