Фокин Алексей Эдуардович. Управление проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала: диссертация ... кандидата Экономических наук: 08.00.05 / Фокин Алексей Эдуардович;[Место защиты: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова].- Москва, 2016

**ФГБОУ ВО РОССИЙСКИЙЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ**.

**Г.В. ПЛЕХАНОВА**

*На правах рукописи*

**ФОКИН АЛЕКСЕЙ ЭДУАРДОВИЧ**

**УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ НА ОСНОВЕ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО**

**ПОТЕНЦИАЛА**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами

(строительство)

**ДИССЕРТАЦИЯ**

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель: Доктор экономических наук, Профессор Владимирова И.Л.

**Москва 2016**

2

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[**ГЛАВА 1. Анализ теории и практики управления проектами развития  
застроенных территорий**  10](#bookmark0)

[1.1. Анализ теоретических подходов к управлению устойчивым развитием  
застроенных территорий 10](#bookmark1)

[1.2. Методические и практические проблемы управления развитием  
застроенных территорий 23](#bookmark2)

[1.3. Анализ существующих концепций развития застроенных территорий 32](#bookmark3)

[Выводы по 1 главе 41](#bookmark4)

**ГЛАВА 2. Исследование и разработка методики оценки градостроительного  
потенциала проектов развития застроенных территорий**  42

[2.1. Исследование и обоснование организационно-технических методов  
развития застроенных территорий 42](#bookmark5)

1. [Исследование критериев и разработка методики оценки комфортности жилищного фонда 57](#bookmark6)
2. [Разработка методики оценки градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий 72](#bookmark7)

[Выводы по 2 главе 85](#bookmark8)

[**ГЛАВА 3. Управление проектами развития застроенных территорий на  
основе методики оценки градостроительного потенциала**  86](#bookmark9)

1. [Разработка организационно-экономического механизма управления проектами развития застроенных территорий 86](#bookmark10)
2. [Апробация организационно-экономического механизма управления проектами развития застроенных территорий 92](#bookmark11)

[Выводы по 3 главе 108](#bookmark12)

[**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  109](#bookmark13)

[**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**  111](#bookmark14)

3

**ВВЕДЕНИЕ**

Важнейшей стратегической задачей в Российской Федерации остается обеспечение граждан доступным и комфортным жильём, что закреплено в Государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Федеральной целевой программе «Жилище». Одним из инструментов достижения этой цели является реновация жилищного фонда на застроенных территориях городов, в том числе капитальный ремонт и реконструкция жилья первого периода индустриального домостроения (1956-1965гг.) и малоэтажной жилой застройки. При этом должен обеспечиваться комплексный подход и устойчивое развитие территорий.

Однако анализ выполнения программ сноса пятиэтажного жилищного фонда и последующего строительства нового жилья на освободившихся территориях в Москве показал существенное повышение плотности жилой застройки и недостаток обеспеченности объектами социальной инфраструктуры. Это связано с тем, что существующие подходы к оценке эффективности инвестиционно-строительных проектов, в том числе проектов развития застроенных территорий, ориентированы на достижение конечной цели коммерческих участников инвестиционного процесса – максимизацию прибыли. При этом не уделяется должного внимания оценке их социально-экологических результатов.

Актуальность темы исследования связана с необходимостью разработки методических подходов к управлению проектами развития застроенных территорий, позволяющих обеспечить их комплексную и сбалансированную реновацию с целью комфортного проживания граждан. При этом нужно сократить использование бюджетных средств путем вовлечения инвестиционного капитала и средств населения, в том числе путем создания государственно-частного партнерства. Основной задачей становится оценка градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий для обоснования методов

4

реновации, схем их финансирования и достижения максимального уровня комфортности как целевого показателя жилищных программ.

**Степень изученности проблемы.** Вопросами изучения экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов посвящен ряд научных работ таких отечественных и зарубежных ученых, как Л.С. Андреев, Г. Бирман, В.И. Бусов, И.Л. Владимирова, А.Ю. Забродин, Ю.Н. Казанский, В.В. Ковалёв, С.П. Коростелев, И.М. Мазур, С.Н. Максимов, В.А. Москвин, Н.Г. Ольдерогге, Ю.П. Панибратов, Е.П. Панкратов, М.Л. Разу, В.И. Ресин, М.И. Ример, Л.Н. Чернышов, А.В. Черняк, В.З. Черняк, В.Д. Шапиро, С. Шмидт и др.;

Вопросам реконструкции жилой застройки посвящены научные труды таких ученых, как И.В. Акуленкова, Ю.В. Алексеев, В.В. Аникин, С.С. Бачурина, С.Н. Булгаков, Л.Я. Герцберг, А.Н. Дмитриев, И.В. Дуничкин, А.Ю. Егоров, Е.А. Лепешкина, В.М. Ройтман, А.Н. Топилин, Т.Е. Трофимова, О.В. Тюменева и др.

Выполнен анализ исследований в области формирования систем и  
механизмов управления в жилищно-коммунальном комплексе таких ученых, как  
Е.Н. Белая, С.Н. Букин, Д.О. Буркеев, Е.А. Лосевская, В.В. Павлов, А.А.  
Посаженников, Л.А. Сеферян, В.А. Сироткин, Ю.В. Усачева, Я.И.

Файзрахманова, А.В. Шарнин, А.П. Шестакова и др.

Эти труды играют важную роль в формировании методов оценки  
экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов и

технических параметров жилищного фонда, однако не в полной мере содержат учет социально-экономических аспектов анализа градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий.

**Область исследования:** Научные разработки соответствуют п.1.3.72. «Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство)» паспорта специальности 08.00.05. «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управления предприятиями, отраслями, комплексами (Строительство)».

5

**Предмет исследования** – экономические отношения, возникающие в сфере управления проектами развития жилищного фонда на застроенных территориях Российской Федерации.

**Объектом исследования** являются инвестиционно-строительные проекты комплексного развития жилищного фонда на застроенных территориях.

**Цель диссертационного исследования** состоит в разработке методических подходов к управлению проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала, учитывающей социально-экологическую эффективность инвестиционных затрат, направленных на повышение показателей комфортности жилищного фонда.

Для достижения этой цели были решены следующие **задачи:**

1. Изучены научно-прикладные основы управления градостроительной деятельностью при реализации проектов развития застроенных территорий.
2. Выполнен анализ российского и зарубежного опыта развития застроенных городских территорий.
3. Определены приоритетные организационно-технические методы реновации жилищного фонда на застроенных территориях.
4. Исследованы параметры и сформирована модель оценки комфортности жилищного фонда.
5. Разработана методика оценки градостроительного потенциала, определяющая социально-экологическую эффективность инвестиционных затрат при реализации проектов развития застроенных территорий с учетом выбора приоритетного организационно-технического метода.
6. Обоснована возможность создания государственно-частного партнерства при реализации проектов развития застроенных территорий.
7. Разработан организационно-экономический механизм управления проектами развития застроенных территорий на основе оценки их градостроительного потенциала.

**Теоретической и методологической основой** диссертационного

исследования являются: Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004

6

№188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», Постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 №323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортными жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 №454-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы «Жилище» на 2012-2018 годы», Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 №832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», другие федеральные и региональные нормативные акты, методические рекомендации и стандарты, утвержденные государственными органами Российской Федерации, а также монографии, статьи и диссертационные исследования в области экономики и управления градостроительной деятельностью отечественных и зарубежных учетных.

**Информационной базой** диссертационного исследования являются методические и нормативные материалы Министерства строительства Российской Федерации, Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, ГУП «НИИМосстрой», других ведомств и организаций в области управления и регулирования градостроительной деятельности, а также результаты, полученные автором диссертационного исследования.

**Методы исследования.** При решении поставленной задачи применялись расчетно-аналитические методы, бюджетирование, экспертный опрос в форме группового анкетирования.

**Научная новизна исследования**. В диссертации обоснованы методические  
подходы и разработаны практические рекомендации по управлению

инвестиционно-строительными проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала, учитывающей экономическую и социально-экологическую эффективность инвестиционных затрат, направленных на повышение показателей комфортности жилищного фонда.

7

**Научную новизну имеют следующие основные положения и результаты исследования:**

1. Обоснованы приоритетные организационно-технические методы реновации застроенных территорий по совокупности параметров, характеризующих развитие инфраструктуры, стоимость и сроки реализации проекта, необходимость отселения жителей и показатели ввода новой жилой площади.
2. Выявлены факторы, и разработан подход к оценке комфортности жилищного фонда как целевого показателя в управлении проектами развития застроенных территорий с учетом градостроительных нормативов и принципов устойчивого развития.
3. Разработана методика оценки градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий на основе соотношения достигаемого уровня комфортности жилищного фонда и инвестиционных затрат, включающая анализ финансовой реализуемости и эффективности проекта.
4. Разработан организационно-экономический механизм управления проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала, содержащий порядок принятия решений по обоснованию и реализации проектов развития и обеспечивающий экономическую и социально-экологическую эффективность инвестиционных затрат, направленных на повышение комфортности жилищного фонда.

**Теоретическая и практическая значимость результатов исследования**

заключается в развитии теоретических положений и методических подходов к управлению инвестиционно-строительными проектами развития застроенных территорий, базирующихся на принципах устойчивого развития и оценке градостроительного потенциала.

Практическому применению результатов исследования способствует  
представленная в работе апробация разработанной методики оценки

градостроительного потенциала и анализ её эффективности на примере

8

управления проектами развития жилищного фонда первого периода индустриального домостроения г. Москвы.

Разработанные рекомендации и предложения позволят организовать государственно-частное партнёрство для повышения эффективности развития застроенных территорий, сократить расходы бюджетных средств на муниципальном и федеральном уровнях.

**Апробация работы.** Основные научные положения и результаты исследования докладывались и получили одобрение на конференциях:

1. Всероссийская научно-практическая конференция «Российская экономика, проектный менеджмент, право, социология, медицина, педагогика, экология в условиях выхода из кризиса», (г. Санкт-Петербург, НОУ ДПО «Санкт-Петербургский институт проектного менеджмента», 2012 г.);
2. Международные Плехановские чтения (г. Москва, ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», 2012-2014 гг.);
3. Международная научно-практическая конференция «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании», (г. Москва, ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», 2013 г, 2014 г.);

Предложенные рекомендации по управлению проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала приняты к внедрению в Департаменте градостроительной политики города Москвы, ООО «ФЛЭТ и Ко».

**Публикации.** По теме диссертационной работы опубликовано 11 печатных работ, объёмом 3,8п.л. в том числе - 3 в журналах, рекомендуемых ВАК Минобразования и науки России.

**Объем и структура работы.** Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка из 90 наименований, изложена на 120 страницах (без приложений) машинописного текста, содержит 8 рисунков, 14 таблиц и 7 формул.

9

**Во введении** обоснована актуальность выбранной темы, сформулированы цель и задачи исследования, определены теоретические и методологические основы для его проведения, изложены положения, определяющие научную новизну и практическую значимость результатов диссертационной работы.

**В первой главе** диссертационного исследования проведен анализ теоретических подходов к управлению устойчивым развитием застроенных территорий. Исследованы методические и практические проблемы управления развитием застроенных территорий в Российской Федерации. Проведено исследование существующих актуальных концепций развития застроенных территорий в Российской Федерации.

**Во второй главе** на основе анализа российского и зарубежного опыта реновации жилищного фонда обоснованы организационно-технические методы развития застроенных территорий. Исследованы критерии и разработана модель оценки комфортности жилищного фонда. Разработана методика оценки градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий.

**В третьей главе** разработан организационно-экономический механизм управления проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала. Проведена его апробация на примере развития трех кварталов микрорайона 11-11а района Западное Дегунино Северного административного округа города Москвы.

**В заключении** обобщены результаты исследования по разработке методики  
оценки градостроительного потенциала и на её основе организационно-

экономического механизма управления проектами развития застроенных территорий.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В первой главе диссертационного исследования проведен анализ теоретических подходов к управлению устойчивым развитием застроенных территорий. Исследованы методические и практические проблемы управления развитием застроенных территорий в Российской Федерации. Проведено исследование существующих актуальных концепций развития застроенных территорий в Российской Федерации.

Во второй главе на примере российского и зарубежного опыта исследованы и обоснованы организационно-технические методы развития застроенных территорий. Исследованы критерии, и разработана модель оценки комфортности жилищного фонда. Разработана методика оценки градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий.

В третьей главе разработан организационно-экономический механизма управления проектами развития застроенных территорий на основе методики оценки градостроительного потенциала. Проведена апробация разработанного организационно-экономического механизма управления проектами развития застроенных территорий на примере развития трех кварталов микрорайона 11-11а района Западное Дегунино Северного административного округа города Москвы.

В результате проведённого исследования можно сделать следующие выводы:

Разработан подход к выбору приоритетных организационно-технических методов развития застроенных территорий по совокупности критериев, характеризующих развитие инфраструктуры, стоимость и сроки реализации проекта, необходимость отселения жителей, показатели ввода новой жилой площади.

Обоснована целесообразность использования величины уровня

комфортности жилищного фонда как целевого показателя в управлении  
проектами устойчивого развития застроенных территорий с учетом

градостроительных нормативов и стандартов «зеленого» строительства.

110

Предложена модель оценки комфортности жилищного фонда. В результате экспертного опрос в виде группового анкетирования было определено, что наиболее значимыми критериями комфортности проживания являются обеспеченность каждого квартала существующей жилой застройки детскими образовательными и медицинскими учреждениями, объектами рекреации, а также местоположение квартала и уровень его транспортной доступности.

Выполненные расчеты подтвердили возможность реализации проектов развития существующей жилой застройки с привлечением инвестиционного капитала в рамках создания ГЧП. Предложено использовать мобильный жилищный фонд, возведенный за счет бюджетных средств, для многократного временного отселения жителей. Показан механизм возврата бюджетных средств, подтвержден стратегический результат программы, состоящий в повышении комфортности жилищного фонда за счёт обновления имеющихся и ввода новых жилых площадей.

Предлагаемая методика определения градостроительного потенциала  
проектов развития застроенных территорий включает оценку достигаемого  
изменения уровня комфортности жилищного фонда, определение

инвестиционных затрат, оценку финансовой реализуемости и эффективности участия инвестора в проекте.

Разработанный организационно-экономический механизм содержит порядок принятия решений по обоснованию и реализации проектов, включающих комплекс мероприятий по капитальному ремонту и модернизации существующих жилых зданий, сносу аварийного жилищного фонда и строительству новых жилых домов, благоустройству прилегающих территорий и обеспечивающий экономическую и социально-экологическую эффективность инвестиционных затрат, направленных на повышение показателей комфортности жилищного фонда.

Ill

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".
5. Федеральный закон Российской Федерации от 05 апреля 2013 г. №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".
6. Федеральный закон Российской Федерации от 05 мая 2014 г. №131-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации".
7. Указ Президента РФ от 1 апреля 1996 г. №440 "О Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию".
8. Указ Президента РФ от 12 мая 2009 г. №537 "О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации до 2020 года".
9. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. №1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы".
10. Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. №323 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".
11. Распоряжение Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. №1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года» (с изменениями и дополнениями).

112

1. Закон г. Москвы от 31 мая 2006 г. №21 "Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве".
2. Постановление Правительства Москвы от 6 июля 1999 г. №608 "О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года".
3. Постановление Правительства Москвы от 27 сентября 2011 г. №454-ПП "Об утверждении Государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) "Жилище".
4. Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. №832-ПП "О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы".
5. Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году".
6. Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 №834-ПП “Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы”.
7. Постановление Правительства Москвы от 4 августа 2015 г. №494-ПП "Об увеличении в 2015 году объема финансирования Государственной программы города Москвы "Жилище" на 2012-2018 годы".
8. Адреса 5-этажных жилых домов, подлежащих сносу// Портал комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroi.mos.ru/destruction>
9. Азгальдов Г.Г. Основы квалиметрии. - М.: Экономика, 1982. – 256с.
10. Акмаева Р.И. Стратегический менеджмент – М.: ВолтерсКлувер, 2010. – 200 с.
11. Анчихров Е.А. Экономический механизм инвестиционного развития комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра

113

недвижимости. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. На правах рукописи. – Пенза; ФГБОУВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» , 2013. – 167 с.

1. Апробация Методических рекомендаций на примере территории микрорайона 11-11а района Западное Дегунино (САО) – М.: ГУП «НИИМосстрой», 2014.
2. Бабков В.В., Самофеев Н.С., Проторчин Р.В., Садыков И.М., Азаренков Д.Н., Морозова Е.В., Арсланбаева Л.С. Реализация программы комплексной санации жилых домов постройки 1950-1980 гг. в Республике Башкортостан //Журнал «Жилищное строительство» №4-2010 – М.: ООО РИФ «СТРОЙМАТЕРИАЛЫ», 2010. – с.22-26.

Бабков В.В., Гайсин А.М., Кильдибаев Р.С. и др. Эксплуатационная надежность систем фасадной теплоизоляции // Журнал «Строительные материалы» №2-2008 – М.: ООО РИФ «СТРОЙМАТЕРИАЛЫ», 2008. – с.20-26.