

08.00.00 ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

08.00.00 ECONOMIK SCIENCES

УДК 330.1
ББК 65.050

Vareeva Elvira Rustamovna,
candidate of pedagogical sciences,
associate professor of the department «Architecture»
of the Astrakhan state
technical university,
Astrakhan,
e-mail: architecture@astu.org

Nabiev Ramazan Abdulumovich,
doctor of economic sciences,
director of the Institute of urban development
of the Astrakhan state
technical university,
Astrakhan,
e-mail: nabiev56@list.ru

Бареева Эльвира Рустамовна,
канд. пед. наук,
доцент кафедры «Архитектура»
Астраханского государственного
технического университета,
г. Астрахань,
e-mail: architecture@astu.org

Набиев Рамазан Абдулмуминович,
д-р экон. наук,
директор Института градостроительства
Астраханского государственного
технического университета,
г. Астрахань,
e-mail: nabiev56@list.ru

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И УПРАВЛЕНИЮ ОБЪЕКТАМИ ВОДНОЙ УРБАНИСТИКИ

METHODICAL APPROACHES TO ASSESSMENT AND MANAGEMENT OF URBAN AQUATIC FACILITIES

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (1.3. Строительство)

08.00.05 – Economics and management of national economy (1.3. Construction)

В статье обоснованы методические подходы к оценке и управлению объектами водной урбанистики, которые способствуют формированию современной комфортной городской среды и развитию рынка недвижимости. Установлены факторы и условия, необходимые для оценки земель водного фонда для градостроительных целей. Выявлены противоречия в существующей системе отношений участников инвестиционно-строительных проектов плавучих зданий и сооружений и предложен организационно-экономический инструментarium выстраивания сбалансированных взаимоотношений. Исследована практика управления объектами водной урбанистики в муниципальном образовании «Город Астрахань» и предложены рекомендации по ее совершенствованию.

The article substantiates methodical approaches to assessment and management of urban aquatic facilities, which contribute to formation of modern comfortable urban environment and development of the real estate market. There are determined factors and conditions necessary for evaluation of water resource lands for urban purposes. There are revealed contradictions in the existing system of relations of participants of investment and construction projects of floating buildings and structures and there are proposed organizational economic tools to build a balanced relationship. There are investigated practice of management of urban aquatic facilities in the municipal entity «City of Astrakhan» and given recommendations for its improvement.

Ключевые слова: земельные участки водного фонда, объекты водной урбанистики, недвижимость, инвестиционная привлекательность, рентные отношения, экономические инструменты, территориальное зонирование, градостроительная деятельность, организационно-экономический механизм, инвестиционно-строительные проекты, экологическая безопасность, капитализация.

Keywords: water resource lands, urban aquatic facilities, real estate, investment attractiveness, rent relations, economic instruments, land zoning, urban development, organizational economic mechanism, investment and construction projects, environmental security, capitalization.

Введение

Земельные участки различного назначения, в том числе земли водного фонда, в городском пространстве являются ключевыми элементами, играют роль транспортных артерий, выступают связующим звеном между отдельными районами города, местами отдыха жителей. В то же время их комплексному использованию уделяется еще недостаточно внимания. Возникают новые функции водных объектов, которые до конца еще не получили ни градостроительной, ни экономической оценки. В любом случае водные объекты являются украшением города, в то же время их надо эффективно вовлекать в хозяйственный оборот в целях повышения комфортности проживания населения, в том числе путем размещения на них плавучих зданий и сооружений.

Вышеизложенное, наряду со слабой проработанностью проблем экономической оценки и управления объектами водной урбанистики, предназначенных для решения задач градостроительного развития, определяет **актуальность** темы исследования.

Основная часть

При использовании водных объектов в градостроительных целях для размещения на них плавучих зданий и сооружений возникает проблема экономической оценки их отдельных участков при выделении пользователям и построения на этой основе экономических отношений участников проектов. В этой связи целесообразно исследовать существующие подходы к оценке земельных участков и установить возможность их применения к городским территориям с водными объектами.

Анализ вопросов оценки городских земель в трудах отечественных и зарубежных ученых позволил выявить ряд закономерностей, которые следует учитывать при оценке земель водного фонда: решающее влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает его местоположение (близость к общественным центрам, водным объектам, зеленым пространствам, транспортная доступность и т. д.); наблюдается чрезмерное колебание цен от центра города к периферии; рост цен на объекты недвижимости напрямую связан с увеличением численности населения.

При этом оценка земель поселений является многоуровневой, многофакторной динамической задачей и предлагает учет трех уровней факторов влияния, формирующих земельный участок как объект недвижимости: регионального уровня (факторы социального, экономического, физического и политического характера, непосредственно не связанные с объектом оценки); местного уровня (в масштабе города или микрорайона исследуются факторы, непосредственно связанные с оцениваемым объектом, в том числе местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, схемы финансирования); микроуровня (учитываются факторы архитектурно-строительного и финансово-эксплуатационного характера объекта).

Налоговая политика муниципалитетов должна в первую очередь быть ориентирована на ставки земельного налога и арендные платежи за пользование землей. При определении относительной ценности земель городских территорий для каждой конкретной оценочной зоны применяются коэффициенты относительной ценности, сформированные на основании групп факторов. Подобный многоуровневый, многофакторный подход целесообразно использовать при формировании оценки территорий с водными объектами. В то же время очевидно, что состав факторов и зонирование этих земель будут отличаться.

Важным аспектом оценки является инвестиционная привлекательность земельного участка, на расчетную стоимость которого оказывают влияние: расположение участка, вид использования и застройки, территориальное зонирование, предшествующее использование участка, рельеф местности и т. д. Каждому фактору присваивается коэффициент важности, на базе которых затем рассчитываются взвешенные оценки факторов. Оценки сводятся к комплексному показателю уровня инвестиционной привлекательности конкретного участка [1].

Очевидно, что проекты по развитию территорий с водными объектами преимущественно будут реализовываться с привлечением инвестиционного капитала, в связи с этим, при оценке их отдельных участков, следует учитывать наиболее эффективное использование, формирующее их инвестиционную привлекательность, а будущую доходность плавучего здания следует рассматривать как граничное значение.

Территории с водными объектами имеют особенность, заключающуюся в том, что это земля покрытая водой, поэтому при их оценке должны учитываться не только градостроительные факторы, но и характеристики водного объекта. Важным исследовательским вопросом является определение правового статуса водного объекта, что имеет значение для построения экономических отношений между его государственным собственником, исполнительной властью субъекта Федерации и коммерческим инвестором.

С позиций предмета исследования настоящей статьи представляет интерес работа Е. П. Ушакова, который считает водные ресурсы недооцененными и выступает за переход к рентным отношениям на основе модели долгосрочного устойчивого водопользования при условии сохранения государством монополии на водные объекты, реализуемой в два этапа: дифференциация рентных платежей (паушального взноса и роялти) за пользование водным объектом, отражающая реальную ценность водных ресурсов; реализация мероприятий, стимулирующих рациональное водопользование [2].

В системе управления инвестиционно-строительными проектами развития территорий города с водными объектами участниками являются: федеральный собственник водного объекта, орган исполнительной власти города и пользователь водного объекта — владелец плавучего здания или сооружения. Анализ показал, что основное противоречие в существующей системе отношений участников инвестиционно-строительных проектов плавучих зданий и сооружений сложилось между собственником водного объекта и органами городской власти. Причем эти противоречия находятся как в области экономических инструментов, так и организационно-правовых. Так, действующее законодательство не содержит каких-либо ограничений на виды разрешенного использования плавучих зданий, что приводит к излишней нагрузке на прилегающие территории, за что город не получает справедливой компенсации от владельца плавучего здания. В то же время город не имеет возможности регулировать функциональное назначение, архитектурные решения плавучих зданий, размещаемых на участке водного объекта, находящегося на его территории. При этом очевидно, что рассматриваемые проблемы должны решаться совместно органами, управляющими водным объектом и городскими территориями и располагающими обоснованными экономическими инструментами.

Методические подходы к управлению объектами водной урбанистики в соответствии с этапами жизненного цикла плавучего здания представлены в таблице на стр. 18.

При этом строительство на воде рассматривается как градостроительная деятельность, то есть деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Этапы жизненного цикла плавучего здания

| Этапы жизненного цикла | Содержание |
|--|--|
| 1 | 2 |
| Этап стратегического территориального планирования | Органы исполнительной власти города разрабатывают: схемы территориального планирования водных объектов (приводятся сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения плавучих зданий, их основные характеристики, местоположение) и согласовывают их с Федеральным агентством водных ресурсов, которое, в свою очередь, включает данные предложения в схему комплексного использования и охраны водного объекта; правила землепользования и застройки, которые включают карту градостроительного зонирования (определяются зоны инженерной и транспортной инфраструктур, жилые, общественно-деловые, производственные, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, размещения военных объектов и др.) и градостроительные регламенты (в отношении земельных участков, в том числе водного фонда (далее — ЗУВФ), объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства). В завершение данного этапа органы исполнительной власти города и территориальные органы управления водным объектом получают стратегический документ интегрированного развития объекта водной урбанистики |
| Прединвестиционный этап | Предполагает предоставление инвестору проекта строительства плавучего здания ЗУВФ в пользование на условиях аренды на водном аукционе. Предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более 20 лет. Договор водопользования признается заключенным с момента его регистрации в государственном водном реестре. Согласно договору предусматривается плата за пользование водным объектом или его частью, которая устанавливается дифференцированно в зависимости от бассейна, к которому относится водный объект. Однако, при размещении плавучего здания на водном объекте, находящимся в городской черте, ценность его местоположения должна определяться как отношением к бассейну, так и функциональным назначением ЗУВФ, качеством прилегающих к этому участку городских территорий с учетом имеющейся инфраструктуры. Обоснование проекта строительства плавучего здания по функциональному назначению, размерам и техническим характеристикам осуществляется городом с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования, устанавливающих расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами населения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности. Нормативы градостроительного проектирования должны учитываться уже при подготовке проекта схемы территориального планирования субъекта РФ, а далее определять мощность возводимого плавучего здания. Функциональное назначение плавучего здания может быть самое разнообразное: плавучие здания и сооружения, связанные с обслуживанием судоходства, торгового назначения, в том числе гостиницы, культурно-просветительские, лечебно-оздоровительные и спортивно-рекреационные объекты. Для подготовки ЗУВФ к водному аукциону предлагается откорректировать его стоимостную оценку, полученную на основе удельных показателей кадастровой стоимости прилегающих к границам водного объекта земельных участков, на коэффициент его качества применительно к конкретному проекту строительства плавучего здания. Инвестор, со своей стороны, делает технико-экономическое обоснование проекта для того, чтобы определить предельную величину стоимости права аренды земельного участка, при которой проект будет финансово реализуемым |
| Инвестиционный этап | Включает выполнение проектно-изыскательских работ, получение свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства. Служба государственного строительного надзора города выдает разрешение на строительство, а после завершения СМР составляет заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, на основании которых оформляется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В целом процессы управления строительством плавучего здания на этом этапе соответствуют требованиям Градостроительного кодекса РФ, относящихся к обычному строительству на земельном участке |
| Предэксплуатационный этап | После ввода плавучего здания в эксплуатацию предусмотрена государственная регистрация его и относящихся к нему причальных сооружений, позволяющая оформить права собственности на них. В государственный кадастр недвижимости заносится информация о плавучем здании, а также ЗУВФ, на котором оно расположено, при этом информация о находящихся на водном объекте плавучих зданиях и сооружениях также передается в водный реестр. В состав сведений включаются: кадастровый номер здания или сооружения в государственном кадастре недвижимости и дата его присвоения; кадастровый номер земельного участка, занятого зданием и сооружением; описание местоположения ЗУВФ. Таким образом плавучее здание или сооружение будет зарегистрировано в кадастре недвижимости и водном реестре, что отвечает условиям комплексного развития территорий с водными объектами при их использовании в градостроительных целях |
| Эксплуатационный этап | Предусматривает обязательства его собственника, кроме всего прочего, осуществлять мониторинг состояния водного объекта, а также выполнять текущие платежи в виде арендной платы и налогов. При этом арендную плату за пользование водным объектом он выплачивает федеральному собственнику водного объекта по ставкам, установленным Правительством РФ |
| Этап ликвидации плавучего здания | Предусматривает физическую разборку здания и причальных сооружений, снятие их с кадастрового учета в государственном кадастре недвижимости и государственном водном реестре и закрытие договора водопользования |

В качестве экономических инструментов организационно-экономического механизма управления инвестиционно-строительными проектами плавучих зданий в течение

их жизненного цикла, позволяющих учесть экономические интересы участников проектов и создать условия для их реализации на городских территориях с водными объектами,

предлагается использовать: обоснованную стартовую стоимость земельных участков водного фонда (далее — ЗУВФ); распределение платежа за право аренды ЗУВФ между федеральным собственником водного объекта и городом на основе оценки водной и городской ренты; арендные платежи за пользование ЗУВФ по установленным ставкам, применяемым к его кадастровой стоимости и перечисление их федеральному собственнику водного объекта; налоги на имущество и прибыль от использования плавучего здания как объекта недвижимости и предпринимательской деятельности, зарегистрированного на территории субъекта, и перечисление их в бюджет субъекта и федеральный бюджет.

В качестве организационных инструментов предлагается использовать: согласованную федеральным собственником и городом разработку стратегических документов территориального планирования, использования и охраны водных объектов; совместную подготовку и проведение водного аукциона, по результатам которого заключается трехсторонний договор водопользования; осуществление строительства на воде в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации; регистрацию плавучего здания в государственном кадастре недвижимости и государственном водном реестре.

Рассмотрим подходы к управлению объектами водной урбанистики, принятые в муниципальном образовании «Город Астрахань». Постепенное изменение роли реки Волги и ее притоков, выражающееся в замещении промышленно-транспортных функций оздоровительными, эстетическими, рекреационными и туристическими, предъявляет новые требования к организации прибрежных территорий. Как следствие, сокращаются промышленно-портовые зоны, а жилые, общественные и туристско-рекреационные расширяются. Эти тренды отражаются в регулирующих градостроительное развитие города документах.

Так, принят ряд нормативно-правовых актов, направленных на обеспечение рационального водопользования при реализации мероприятий Генерального плана и государственных программ города Астрахани, направленных на развитие социальной и транспортной инфраструктуры, его рекреационного потенциала, улучшение экологической ситуации и условий обеспечения сохранности объектов культурного наследия, повышение экономической эффективности использования и рост инвестиционной привлекательности городских территорий.

Индивидуальные условия комплексного природопользования устанавливаются инвесторам, застройщикам в градостроительной документации и в проектных материалах на строительство (реконструкцию) зданий, сооружений и иных объектов для реализации инвестором, застройщиком градостроительной и иной деятельности. Вышесказанное в полной мере относится к вопросам регулирования воздействия плавучих зданий на поверхностные водные объекты.

Ключевым вопросом в обеспечении экологической безопасности плавучих объектов является разрешение их подключения к городским инженерным коммуникациям при условии оформления договоров водопользования [3].

В целях планомерного превращения набережных и других прибрежных территорий реки Волги и ее притоков в благоустроенные общественные ландшафтно-рекреационные пространства следует принять Целевую программу комплексного благоустройства и ландшафтного оформления набережных реки Волги и ее притоков для создания гармоничной водно-прибрежной городской среды, обеспечения

доступа жителей к акватории реки на всем ее протяжении, организации удобных связей береговой полосы с общественными центрами и жилыми микрорайонами, а также создания необходимой инфраструктуры для отдыха и спорта, которая может быть размещена на плавучих объектах, в том числе яхт-клубы, пляжи, кафе, кинотеатры и др. Участки различного функционального назначения расположены вдоль Волги и ее притоков в границах города Астрахани, береговой фронт которой по обоим берегам составляет около 174 км.

С учетом выявленных приоритетов развития городских территорий с водными объектами были выполнены расчеты по их стоимостной оценке. С учетом технических, экологических и историко-культурных ограничений по использованию водных объектов в зону оценки попали все набережные за исключением некоторых их участков. По полученным оценкам около 10 % общей площади поверхности водного объекта занимают участки, пригодные для размещения плавучих зданий и сооружений. Оценка ЗУВФ для размещения плавучих зданий и сооружений осуществляется в рамках подготовки участка к выставлению на аукцион за счет средств города. Оценка выполняется сертифицированными оценочными компаниями по аналогии с оценкой земельных участков методом сравнительных продаж на основе удельной кадастровой стоимости земельных участков суши, прилегающих к береговой линии.

Полученные оценки прилегающих территорий суши применяем к определенным кадастровым кварталам водного объекта, находящимся на соответствующей набережной.

Таким образом определяются зоны возможного размещения плавучих зданий и сооружений и их оценки на основе усреднения удельных показателей кадастровой стоимости прилегающих земельных участков. Далее производится оценка стоимости каждого отдельного ЗУВФ для реализации конкретного инвестиционно-строительного проекта плавучего здания или сооружения определенного функционального назначения. Оцененная стоимость является стартовой при выставлении ЗУВФ на водный аукцион.

Анализ окружения ЗУВФ позволяет оценить степень влияния ценообразующих факторов на его стоимость в соответствии с рисунком.

| Факторы | 1 отлично | 2 хорошо | 3 удовлетворительно |
|---|--|---|---------------------------------|
| Ограничение по высоте объекта | Без ограничений (кроме ограничений технического характера) | Вровень с набережной | Ниже набережной |
| Архитектурные решения | Без ограничений | В соответствии с прилегающей застройкой | Особые требования |
| Удаленность общественного транспорта | 250 м | 400 м | 800 м |
| Сходы стационарные | <75 м | 75-150 м | > 150 м |
| Причалные сооружения | 100 м | 300 м | > 300 м |
| Возможность парковки на земле | Наличие обустроенных парковочных мест | Возможность остановки | Отсутствие возможности парковки |
| Инженерные системы здания | автономные | смешанные | городские |
| Экологическое влияние здания на водный объект | низкое | среднее | высокое |

Рисунок. Расчет влияния ценообразующих факторов на стоимость земельного участка

Полученную стоимость предлагается рассматривать как стартовую при выставлении участка на водный аукцион под конкретный инвестиционно-строительный проект.

В процессе проведения анализа прилегающих к руслу реки земельных участков вблизи зон рекреации, парковых

комплексов и зеленых массивов применение сравнительного подхода нецелесообразно и затруднительно. При возникновении подобной ситуации для определения кадастровой стоимости предлагается применять доходный подход, а в рамках его — метод прямой капитализации и технику остатка для ЗУВФ. Для метода прямой капитализации необходимо знать функциональное назначение будущего объекта. При определении коэффициента капитализации учитывается процент на капитал и норма возврата капитала. Стоимость ЗУВФ рассчитывается методом остатка, как разница между чистым операционным доходом единого объекта и доходом, приносимым улучшениями [4].

Анализ экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов плавучих зданий и сооружений осуществляется инвестором на этапе подготовки к участию в водном аукционе. В то же время затраты, способствующие росту капитализации территорий города с водными объектами, осуществляют три участника: федеральный собственник водного объекта, городские власти и сам инвестор, соответственно, как было показано выше, доход, получаемый от использования этого участка путем размещения на нем плавучего здания или сооружения, распределяется пропорционально вложенному капиталу. В связи с этим целесообразно рассмотреть некоторые виды затрат, специфических для такого вида строительства.

Федеральный собственник водного объекта осуществляет проведение: мероприятий по укреплению берегов на природных территориях; необходимых работ по расчистке и углублению дна в зонах возможного размещения дебаркадеров; инженерно-геологических изысканий и мероприятий по стабилизации геологической среды на участках потенциально оползневых склонов и возможного развития карстово-диффузных процессов; создание сети мониторинга за состоянием водного объекта и др.

Город обеспечивает: строительство объектов парковки автотранспортных средств в зоне водного объекта; развитие основных действующих и новых маршрутов пере-

возок пассажиров всеми видами общественного транспорта, включая развитие водного транспорта в пределах нормативной пешеходной доступности; развитие улично-дорожной сети на территории, прилегающей к реке; строительство объектов и развитие сетей инженерной инфраструктуры города в соответствии с государственными программами и планами перспективного развития города Астрахани.

Владелец плавучего здания или сооружения осуществляет: проектирование, получение согласований и разрешений, строительство и ликвидацию оборудованных причальных сооружений с надежными путями эвакуации людей на берег; подключение к береговым коммуникациям инженерного обеспечения; использование автономных сетей жизнеобеспечения. К специфическим затратам владельца плавучего здания или сооружения (по договору водопользования) следует отнести проведение экологического мониторинга состояния водного объекта с последующей передачей информации в соответствующие органы, а также проведение других мероприятий, защищающих экологию водного объекта, в том числе возведение боновых заграждений.

Заключение

Обобщая изложенное, методические подходы к управлению развитием городских территорий с объектами водной урбанистики базируются на бизнес-процессах управления инвестиционно-строительным проектом плавучего здания или сооружения на всем его жизненном цикле с учетом интересов взаимодействующих сторон. **Практическая значимость** работы заключается в том, что полученные результаты могут быть применены при разработке схем территориального планирования, включающих водные объекты; построении систем эффективного управления проектами строительства на воде с участием федеральных и городских органов власти с целью привлечения инвесторов для реализации инвестиционно-строительных проектов плавучих зданий и сооружений, повышающих качество и комфортность городской среды.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Соболева И. В. Система рынка недвижимости РФ // Бизнес. Образование. Право. 2012. № 3 (20). С. 156–161.
2. Ушаков Е. П., Ушакова С. Е. Водный рынок как институт рентных отношений водопользования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 9. С. 38–49.
3. Богатенкова Е. Ю. Социальная ответственность бизнеса в контексте задач повышения качества жизни населения // Бизнес. Образование. Право. 2011. № 4 (17). С. 113–116.
4. Малова Т. А. Анализ процесса капитализации рыночной стоимости в условиях экономического кризиса // Бизнес. Образование. Право. 2010. № 2 (12). С. 53–59.

REFERENCES

1. Soboleva I. V. The System of the real estate market of the Russian Federation // Business. Education. Law. 2012. No. 3 (20). P. 156–161.
2. Ushakov E. P., Ushakova S. E. Water market as an institution of rent relations of water management // Property relations in the Russian Federation. 2014. No. 9. P. 38–49.
3. Bogatenkova E. Ju. Social responsibility of business in the context of challenges to improve living standards of the population // Business. Education. Law. 2011. No. 4 (17). P. 113–116.
4. Malova T. A. Analysis of the process of the market value capitalization under the conditions of an economic crisis // Business. Education. Law. 2010. No. 2 (12). P. 53–59.

Как цитировать статью: Бареева Э. Р., Набиев Р. А. Методические подходы к оценке и управлению объектами водной урбанистики // Бизнес. Образование. Право. 2017. № 4 (41). С. 16–20.

For citation: Bareeva E. R., Nabiev R. A. Methodical approaches to assessment and management of urban aquatic facilities // Business. Education. Law. 2017. No. 4 (41). P. 16–20.