

**Модуль II Современные концепции и  
практические основы управления экономикой  
градостроительного комплекса**

**д.э.н. профессор Суворова С. П.  
Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»**

# Темы модуля 2

- Тема 1. Современные подходы к управлению градостроительным комплексом в России
- Тема 2. Особенности управления и финансового обеспечения развития городского хозяйства
- Тема 3. Проблемы и перспективы градостроительного комплекса в России.

# Город как система

- Город можно определить как динамическую территориально-хозяйственную систему, имеющую определенную иерархическую структуру: административную, правовую, территориально-пространственную, финансово-экономическую, социальную, информационную, политическую, культурно-историческую, этническую, которые постоянно меняются, развиваются в условиях адаптации к вызовам внешней и внутренней среды.

## Город в системе менеджмента

1. Структура

2. Цель существования

3. Руководитель

4. Процесс управления

5. Оценка  
эффективности  
деятельности

6. Производимый  
продукт

7. Потребители

8. Конкуренты

1. Объект сложной антропогенной и социальной культуры

2. Создание благоприятных условий жизни населения

3. Мэр, избранный населением, руководствуется в большей степени политическими интересами

4. Создание благоприятных условий для предпринимательской деятельности, социально-экономического развития

5. Социальное спокойствие, комфортность жизни, привлекательность города и т.п.

6. Условия для жизни, работы и отдыха

7. Юридические и физические лица, располагающиеся/живущие в данном городе

8. Города имеющие сходные характеристики и сходные интересы

# Теории в основе управления городами и планирования городского развития

теория трансформационного перехода, позволяющая глубже понять специфику социально-экономического развития городов в системе формируемых общественных отношений

теория экономического развития, которая даст возможность рассматривать управление градостроительным комплексом через призму взаимодействия рынков земли, жилья, труда и капитала

экономическая теория, включающая институционализм, неоклассические теории, теорию эволюционного развития, расставляющие различные акценты на движущие силы развития экономики

теория пространственного развития, которая обосновывает существование исторически сложившихся, устойчивых территориальных социально-экономических образований в виде городских поселений и их систем, обладающих собственной специфической логикой развития и управления

теория управления и менеджмента, концепции регионального городского управления, городского менеджмента, самоуправления

# Принципы развития

- принцип устойчивого развития - во все эпохи лучшие образцы градостроительства демонстрировали гармонию природной и рукотворной среды, органично сохраняя и акцентируя в городской среде природные элементы;
- принцип культурной идентичности - заложен в материальных носителях наиболее выразительных и устойчивых национальных и географических культурных традиций;
- принцип глобализации - города задолго до индустриальной эпохи стали главными каналами взаимопроникновения культур, распространения гуманитарных и технологических инноваций;
- принцип демократии и социального партнерства, без которого немыслимо общество XXI века;
- принцип стратегического планирования - для достижения общих целей и предотвращения кризисов.

# Подходы к экономике города

- *по экономико-географическому положению*
- *по величине, критерий численности населения:* малые, средние, крупные, федеральные центры, мегаполисы
- *по функциональному профилю:* 1) сочетающие административно-политические, культурные и экономические функции градообразующего значения; 2) с резко выраженным преобладанием экономических функций 3) с преобладанием административных, культурных и обслуживающих функций 4) города науки; 5) курортные города 6) индустриальные города.

Функциональный профиль может быть правильно определен на основании анализа полной хозяйственной структуры городов, который должен опираться на систему показателей. В каждой из функций города можно выделить два аспекта: внутренний и внешний (градообслуживающий и градообразующий). Внутренний аспект связан с тем, что город должен обеспечить условия своего собственного функционирования и развития. Внешний аспект обусловлен тем, что город, являясь звеном в цепи территориального разделения труда, имеет определенные обязательства перед другими составляющими территориальной социально-экономической системы.

## Экономико-географическое положение городов

- 1. отношение к элементам общественного производства: а) промышленно-географическое (источники энергии, сырьё и т.д.); б) аграрно-географическое; в) транспортно-географическое; г) сбыто-географическое;
- 2. отношение к ареалам: внутриареальное (периферийное, центральное, эксцентрическое); межареальное;
- 3. Производные территориальные отношения: по грузопотокам; по пассажиропотокам; взаиморасположение относительно локальной системы города;
- 4. Интегральные территориальные отношения: микро, макро, мезо и мегаположения

# Социологические признаки города

- *Социологические признаки:*

- значительная концентрация людей на определенной территории;
- интенсивный и перманентный (постоянный, непрерывный) рост города;
- рост площади города;
- рост плотности населения. Для учета плотности употребляются три масштаба:

количество населения, приходящееся на 1 м<sup>2</sup>;

количество населения, приходящееся на одно жилое строение и одну комнату;

средние квадратура и кубатура жилого помещения;

интенсивный рост городской динамики, т.е. движения в многочисленных его видах (*Закон Шимпфа: динамика города-гиганта растет гораздо интенсивней, чем его население*);



профессиональная и локальная дифференциация.

# Экономические признаки города

- занятость городских жителей преимущественно в промышленности, торговле, сфере услуг;
- интенсивное разделение труда. По мнению Дюркгейма, «в одном и том же городе различные профессии могут сосуществовать, не будучи вынуждены вредить друг другу, т.к. они преследуют разные цели»;
- непрерывный рост городской ренты. Городская рента – доход, получаемый от пользования землей под жилыми хозяйственными или деловыми зданиями и постройками;
- умножение потребности жителей города и увеличение интенсивности этих потребностей пропорционально своей величине и экономической мощности (общий стандарт жизни горожанина в среднем выше, чем сельского).

# Типовые подсистемы города и городское управление

- Городское хозяйство: Архитектура и градостроительство;  
Городское хозяйство: Архитектура и градостроительство;  
Благоустройство; Городское хозяйство: Архитектура и градостроительство; Благоустройство; Дорожное строительство;  
Городское хозяйство: Архитектура и градостроительство; Благоустройство; Дорожное строительство; ЖКХ; Городское хозяйство: Архитектура и градостроительство; Благоустройство; Дорожное строительство; ЖКХ; Транспорт.
- Общество: Безопасность; Общество: Безопасность; Культура;  
Общество: Безопасность; Культура; Молодежная политика;  
Общество: Безопасность; Культура; Молодежная политика;  
Образование Общество: Безопасность; Культура; Молодежная политика; Образование Оздоровительная кампания Общество: Безопасность; Культура; Молодежная политика; Образование Оздоровительная кампания; Социальная политика; Общество: Безопасность; Культура; Молодежная политика; Образование Оздоровительная кампания; Социальная политика; Спорт;  
Общество: Безопасность; Культура; Молодежная политика; Образование Оздоровительная кампания; Социальная политика; Спорт; Трудовые отношения.
- Экономика и финансы: Бюджет для граждан; Экономика и финансы: Бюджет для граждан; Бюджетные процессы; Экономика и финансы: Бюджет для граждан; Бюджетные процессы; Экономические процессы

# Понятие городской политики

Содержательная сторона	Организационная сторона	Регулятивные принципы
Концепция пространственного развития города, положение о территориальном планировании, генеральный план	Определение стратегии развития, разработка концепции городской политики	Принцип устойчивого развития как основа сбалансированности функционирования города
Концепция социально-экономического развития города, программы и планы и целевые программы	Развитие, создание и сохранение объектов городской инфраструктуры	Принцип глобализации, как основа трансферта технологий, при соблюдении принципа культурной идентичности
Инвестиционная стратегия города, и инвестиционная программа	Создание механизмов управления, мониторинга информационно-коммуникационных технологий	Принцип демократии и социального партнерства как основа местного самоуправления при соблюдении принципа софинансирования из различных источников
Анализ ресурсного обеспечения инновационной системы города	Формирование муниципальных заказов закупок продукции, работ, услуг.	Принцип программно-целевого управления как основа определения приоритетов в развитии города и принцип альтернативного выбора как основы конкуренции идей

# Структура городской политики

1. Цели городской политики
2. Объекты городской политики
3. Направления и формы реализации городской политики
4. Участники городской политики
5. Условия реализации городской политики
6. Источники, средства реализации городской политики
7. Временные рамки городской политики

1. Экономические, социальные, экологические, пространственные
2. Группы городов, отдельные города, население, институты рынка, предприятия
3. Развитие инфраструктуры, прямая помощь предприятиям. Программы землепользования
4. Органы власти различного уровня, собственники предприятий, общественные организации, Ассоциации и союзы городов
5. Стратегическое планирование. Маркетинг территории
6. Бюджеты различных уровней. Внебюджетные фонды. Частные инвестиции
7. Краткосрочные, среднесрочные, долгосрочные

# Направления управления

- Обеспечение устойчивого и бесперебойного функционирования системы городского хозяйства.
- Регулирование тарифов на услуги ЖКХ.
- Обеспечение устойчивого функционирования системы пассажирского транспорта общего пользования.
- Контроль уровня жизни социально-незащищенных слоев населения.
- Мониторинг социально-экономической ситуации в городе.
- Мониторинг цен на товары и услуги.
- Отслеживание социально-политической ситуации в городе.
- Обеспечение бесперебойной и эффективной работы учреждений здравоохранения города.
- Оперативный мониторинг строительной отрасли.
- Обеспечение контроля за состоянием наполняемости доходной части бюджета.
- Разработка порядка финансирования расходов бюджета города в случае невыполнения плановых показателей доходов бюджета и поступлений из источников финансирования дефицита бюджета.
- Обеспечение дополнительных мер по эффективному и экономному использованию бюджетных средств, по ограничению принятия новых расходных обязательств, а также увеличению действующих бюджетных обязательств сверх утвержденных лимитов.
- Поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства.

# Определение городской политики

- В теоретическом и практическом аспектах «городская политика», как правило, ассоциируется с градостроительной политикой, региональной политикой, муниципальным и городским управлением, что отражает взгляды географов, градостроителей, экономистов, социологов, юристов.
- Городская политика это декларируемая, целенаправленная, институционально и законодательно оформленная система деятельности властей всех уровней, а также иных акторов (разнообразных общественных организаций, партий, союзов, корпораций и др., а также граждан), оказывающая, регулирующее воздействие на развитие городов в рамках определенной концепции в интересах достижения поставленных целей.
- Градостроительная политика — целенаправленная деятельность государства по формированию благоприятной среды обитания населения исходя из условий исторически сложившегося расселения, перспектив социально-экономического развития общества, национально-этнических и иных местных особенностей

# Методический инструментарий формирования городской ПОЛИТИКИ

- Методы системного анализа
- Методы стратегического менеджмента и планирования
- Система сбалансированных показателей
- Стратегические карты экономических, регулирующих и социальных процессов города
- Методы маркетинга

# Влияние теорий на формирование целей, форм и методов городской политики

- 1. Теории государственного сектора экономики и государственного регулирования экономики. Влияние на национальном уровне, на соотношение методов государственного регулирования, планирования и самоорганизации, саморегулирования городского развития.
- 2. Теории экономического развития. Влияние через взаимодействия рынков земли, жилья, труда и капитала и через понятие жизненного цикла города, в результате чего меняются и подходы к формированию городской политики.
- 3. Эволюционная теория. Оказывает определяющее влияние на выделение этапов, фаз, эволюции городской политики на разных территориальных уровнях.
- 4. Институциональная теория. Дает более глубокое понимание роли и места основных действующих лиц (акторов) и механизмов городской политики
- 5. Теории урбанизации. Этапы урбанизации и цели городской политики рассматриваются в определенной зависимости. Появление агломераций, мегаполисов и т.п. вызывает к жизни новых акторов городской политики.
- 6. Теории глобализации. Городская политика связывается с регулированием развития прежде всего мировых городов, выявлением основных акторов, влияющих на принятие решений в деле городского развития на различных уровнях иерархии
- 7. Теория устойчивого развития. Городская политика формируется и реализуется на основе трех основных принципов: принципа справедливости между поколениями; принципа социальной справедливости; принципа межграницной ответственности.
- 8. Теория пространственного развития. Городская политика должна быть направлена прежде всего на регулирование крупнейших городов, агломерации, развитие кластеров, т.е. предприятий, организаций и других географически соседствующих взаимосвязанных объектов.
- 9. Теории управления и менеджмента. Городская политика концентрируется на повышении конкурентоспособности города, выигрыше в соревновании с другими городами.

## Целевые программы- инструмент реализации экономической политики города

- Целевая программа - документ, согласованный по ресурсам, исполнителям и срокам задания на проведение научных исследований и разработок, а также других мероприятий по эффективному комплексному использованию финансовых ресурсов и развитию производительных сил в целях:
- -упорядочить все формы хозяйственной деятельности и их взаимодействие
- - вести социально-экономические процессы в рамки соответствия экономическим законам рыночного хозяйства
- - создать условия для сбалансированного развития на основе научно-технического прогресса, не разрушающего окружающую среду

## Принципы разработки городских целевых программ

- Согласованность целей и задач программы с планами социально-экономического развития генеральными планами развития города
- Обоснованность по всем видам ресурсов, исполнителям и срокам
- Установление сроков достижения результатов
- Взаимосвязанность мероприятий различных программ между собой

# Типовое содержание целевой городской программы

- Цели, задачи, мероприятия, этапы выполнения, сведения о государственном заказчике
- Анализ состояния решаемой проблемы и оценка сложившейся ситуации
- Техничко-экономическое обоснование программы
- Комплекс мероприятий (технические, инвестиционные, организационные, информационные и др.) и конкретный результат
- Количественные показатели ожидаемых результатов
- Обоснование необходимых ресурсов
- Оценка внешних факторов, влияющих на достижение поставленных целей
- Сценарии возможного хода реализации программы
- Этапы, сроки выполнения
- Описание параметров, используемых для оценки хода выполнения программ

# Классификация городских целевых программ по назначению и содержанию

- - социально-экономические, направленные на решение проблем развития и совершенствования образа жизни, повышение материального и культурного уровня жизни людей, улучшение условий труда и др.;
- - производственно-экономические, направленные на решение крупных межотраслевых проблем в области производства, на повышение его эффективности и качественных характеристик, рациональное использование трудовых, материальных и финансовых ресурсов, на создание и развитие новых отраслей и видов производств и других аналогичных проблем;
- - научно-технические, направленные на решение важнейших научно-технических проблем и коммерциализацию полученных результатов;
- - территориальные (региональные), направленные на обеспечение комплексного хозяйственного освоения новых территорий, формирование и развитие новых территориально-производственных комплексов;
- - экологические, направленные на осуществление природоохранных проектов;
- - организационно-хозяйственные, направленные на совершенствование организации управления отдельными хозяйственными системами.

# Классификация городских целевых программ

- По срокам: среднесрочные (до 5 лет); долгосрочные (свыше 5 лет).
- По уровню проблем: государственные, региональные, межрегиональные.
- В зависимости от конечных целей: целевые программы, программы по решению важнейших федеральных проблем, программы по решению важнейших региональных и межрегиональных проблем
- По источникам финансирования: из бюджетов различного уровня, привлеченные инвесторы, частно-государственное партнерство

# Функции заказчика целевых программ

- 1) подготовка проекта программы, его согласование с заинтересованными органами власти региона и федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке, представление на утверждение уполномоченным органам государственной власти региона;
- 2) координация исполнения программных мероприятий, включая наблюдение и контроль над их реализацией, оценка результативности, содействие разрешению спорных и конфликтных ситуаций;
- 3) непосредственный контроль над ходом мероприятий, обеспечивающих институциональные и структурные преобразования, формирование финансовых и инновационных институтов, а также работ в области региональной кооперации и реализации мероприятий федеральных целевых программ на территории региона;
- 4) подготовка отчетов о реализации программы, внесение предложений в органы государственной власти субъекта Российской Федерации и федеральные органы исполнительной власти по корректировке программы.

# Задачи городского экономического развития

- обеспечение эффективного использования всех городских ресурсов, включая финансовые средства, объекты муниципальной собственности (недвижимость, земельные ресурсы, ценные бумаги) и т. д.;
- обеспечение эффективной работы городского коммунального хозяйства, транспорта и связи, которая позволит удовлетворить потребности жителей и частного предпринимательского сектора;
- обеспечение правовой, организационной, налоговой и других составляющих среды функционирования предпринимательского сектора для создания эффективной занятости жителей города и формирования устойчивой налоговой базы.

# Основы субъектно-объектного управления города

- **Субъектом экономического развития города** выступают муниципальные структуры управления, которые действуют по поручению городского сообщества, привлекают к процессу развития представителей города и взаимодействуют с административными структурами более высокого уровня (региональными и федеральными).
- **Объектом экономического развития города** является городская экономика, которая по отношению к муниципальным властям может быть подразделена на:
  - *объекты прямого управления*: муниципальные финансы, земли, недвижимость, имущество, находящиеся в муниципальной собственности или переданные муниципалитету в управление, муниципальные предприятия, организации и учреждения, муниципальный жилой фонд;
  - *объекты косвенного управления*: предприятия и другие объекты, не являющиеся муниципальной собственностью или не переданные муниципалитету в управление, но расположенные на территории муниципального образования

# Инвестиционный профиль города

- объективные характеристики ресурсов и условий, которыми располагает город, в формировании инвестиционной привлекательности.
- субъективные факторы — наличие у местных органов власти высоко профессиональной, опытной и целеустремленной команды менеджеров, наделенной кредитом доверия граждан и способной формулировать и решать социально значимые цели и задачи.

# Маркетинг города

- ✓ сосредоточение на основных преимуществах расположения; выделение уникальных преимуществ в конкуренции города и окружения; положение от центра региона, страны; физические размеры; историческое значение города; привлекательность городской среды; культура и искусство; образовательные возможности; научно-исследовательские учреждения; привлекательность окружающей среды;
- ✓ территориальный потенциал для предпринимательства и проживания; предпринимательские возможности для инвесторов; транспортная инфраструктура; административный центр; административные структуры;
- ✓ социальная структура населения; наличие торговых учреждений; медицинское обслуживание; условия и возможности интеграции иностранцев; климатические условия; климат в экономике региона; климат в муниципальном хозяйстве; имидж города; школьное дело; частные бытовые услуги;

# Структура маркетингового исследования

Схема 1. Структура процесса маркетингового исследования



# Структура процесса градостроительства

Схема 2. Структура процесса градостроительства как системы



# Взаимодействие маркетинга и градостроительства

Схема 3. Взаимодействие структур маркетинга и градостроительства



# Градостроительный и территориальный маркетинг

Схема 4. Градостроительный маркетинг как часть территориального маркетинга



# Цель маркетинга города

- Сохранить население города, создать ему хорошие условия жизни, работы, учебы, отдыха, удовлетворить его материальные потребности и запросы.
- Основные целевые установки маркетинга:
  - привлечение инвестиций и интенсификация городских связей;
  - сохранение и увеличение рабочих мест;
  - привлечение туристов, рабочей силы, студентов, населения;
  - развитие культурных, научных, общественных, политических и иных контактов с другими городами.

# Принципы разработки и реализации маркетинга города

- Диалог между различными социальными группами: профсоюзами и предпринимателями, влиятельными группами граждан, региональными и местными органами власти, предпринимателями и наукой по поводу «идеального» видения города, будущего развития города;
- Вовлечение в процесс принятия решений по маркетингу всех значительных общественных групп еще на стадии проблемного анализа, определения цели и выбора альтернативных путей деятельности;
- Информированность граждан, объектов и субъектов управления о мероприятиях маркетинга, о имеющихся концепциях, стратегических планах и проектах. Необходимы гласность и честность для достижения консенсуса при анализе всех процессов, происходящих на территории города. Доброкачественная информация снижает риск, а правда создает доверие;
- Создание благоприятного имиджа города в глазах представителей внешней среды: Продвижение города должно использоваться не только для формирования благоприятного имиджа города, но и для улучшения свойств данного товара. Здесь можно выделить три возможных ситуации: а) низкое качество среды и достаточно хороший имидж требуют повышения качества товара, а не его продвижения; б) существующий благоприятный имидж и хорошее качество среды требуют дальнейших действий во всех направлениях для того, чтобы поддержать эту выгодную ситуацию; в) комплекс хороших возможностей совместно с плохим или несуществующим имиджем требует формирования благоприятного имиджа города.

# План экономического развития города

- Это комплексный концептуальный документ, в котором на достаточно глубокую перспективу определяются социальные задачи города и приоритетные программы развития экономики, нацеленные на решение этих задач.
- Этапы создания: Создание команды разработчиков стратегического плана из представителей администрации и привлеченных экспертов. Проведение анализа условий и ресурсов развития города. Выработка концепции развития города и целевых программ, направленных на реализацию концепции.
- Основные разделы плана: Аналитический отчет об условиях и ресурсах социально-экономического развития города. Концепция экономического развития города. Целевые программы по направлениям социально-экономического развития города.

# Основные показатели характеризующие состояние экономики и социальной сферы города

- Общая характеристика (территория, численность)
- Промышленность
- Строительная и инвестиционная деятельность
- ЖКХ (жилищный фонд, водопровод, канализация, газификация, теплофикация)
- Дорожное хозяйство и транспорт
- Уличное освещение, благоустройство (зеленные массивы, санитарная очистка)
- Торговля, общественное питание, банно- прачечное хозяйство, гостиницы, связь, платные услуги
- Образование (дошкольное, школьное, профессиональное по уровням)
- Учреждения культуры, физ.культуры, спорта
- здравоохранение
- Социальная поддержка населения
- Рынок труда и занятости, уровень жизни, цены на потребительском рынке
- Доходы городского бюджета
- Использование муниципальной собственности
- Использование рекламного пространства города

# Диагностика экономики города для целей планирования и управления

Разработка оптимальной программы развития финансово-экономической сферы города требует мониторинга данной сферы, в результате которого должны быть:

- сформулированы глобальные цели и критерии развития его структурных элементов;
- проведено ранжирование проблем с определением их всеобщего (для городского сообщества), либо локального характера;
- осуществлено выявление точек экономического роста, конкурентных преимуществ, реализация которых требует первоочередного финансирования и служит основанием успешного развития экономики города;
- наряду с этим осуществлено выявление сфер повышенной опасности, слабых сторон, возможных угроз в текущем периоде и в перспективе;
- проведено формирование банка идей, направленных на решение выявленных проблем, их аргументация и обоснование как с общенаучной и политической, так и с практической точек зрения;
- и, наконец, определена формулировка базовой стратегии развития.

# Создание хозяйственной среды города

- Финансовые инструменты нацелены на улучшение условий работы бизнеса главным образом в следующих направлениях:
  - повышение эффективности системы местных налогов (налоговые льготы, налоговый кредит, льготное кредитование - чаще всего для стимулирования инвестиций, реже для поддержания существующих предприятий);
  - политика гарантий местной администрации (главным образом для привлечения кредитов).
- Нефинансовые инструменты представляют собой в большей степени организационные мероприятия.
  - повышение качества и доступности коммунальных услуг (модернизация объектов, расширение сетей, снижение тарифов);
  - совершенствование транспортной инфраструктуры (улучшение и расширение сети дорог и сопутствующих объектов, развитие аэропортов и т.д.);
  - совершенствование системы предоставления земли и недвижимости (зонирование, система продажи и регистрации прав владения, наведение порядка в налоговых и арендных платежах, подготовка городских площадок и недвижимости к продаже или сдаче в аренду);
  - улучшение условий работы малого и среднего бизнеса (создание Центра поддержки малого и среднего бизнеса, “бизнес-инкубатора”, программы переподготовки рабочей силы);
  - создание благоприятного имиджа города (улучшение внешнего вида города, активная рекламная кампания).

# Механизм управления городским хозяйством

- Цель механизма управления развитием муниципального хозяйства в современных условиях служит максимально полное удовлетворение потребностей населения в услугах, работах, энергии и прочих результатах деятельности комплекса отраслей городского хозяйства.
- Задачи: первоочередное обеспечение учета интересов населения в решении всех вопросов развития городского хозяйства; разработка рациональной системы взаимоотношений между всеми участниками хозяйственных интересов на экономической и правовой основах; внедрение экономических стимулов повышения качества работ и услуг городском (муниципальном хозяйстве); обеспечение надежности и устойчивости жизнеобеспечивающих систем в городском хозяйстве (водо- и энергоснабжения, общественного транспорта и др.); обеспечение устойчивого ресурсообеспечения комплекса отраслей городского хозяйства, прежде всего финансового обеспечения, за счет привлечения различных источников финансирования, развития материально-технической базы города и улучшения системы подготовки кадров.

# Принципы управления городским хозяйством

1. приоритет социальных, региональных и муниципальных интересов над отраслевыми, ведомственными и локальными;
2. ориентация на различные формы собственности в городском хозяйстве, включая муниципальную, коллективную и частную;
3. привлечение в городское хозяйство предприятий и организаций различных форм собственности на договорной основе;
4. ориентация на различные источники финансирования: централизованные и нецентрализованные финансовые ресурсы;
5. привлечение населения к активному участию в сфере городского хозяйства в различных формах.

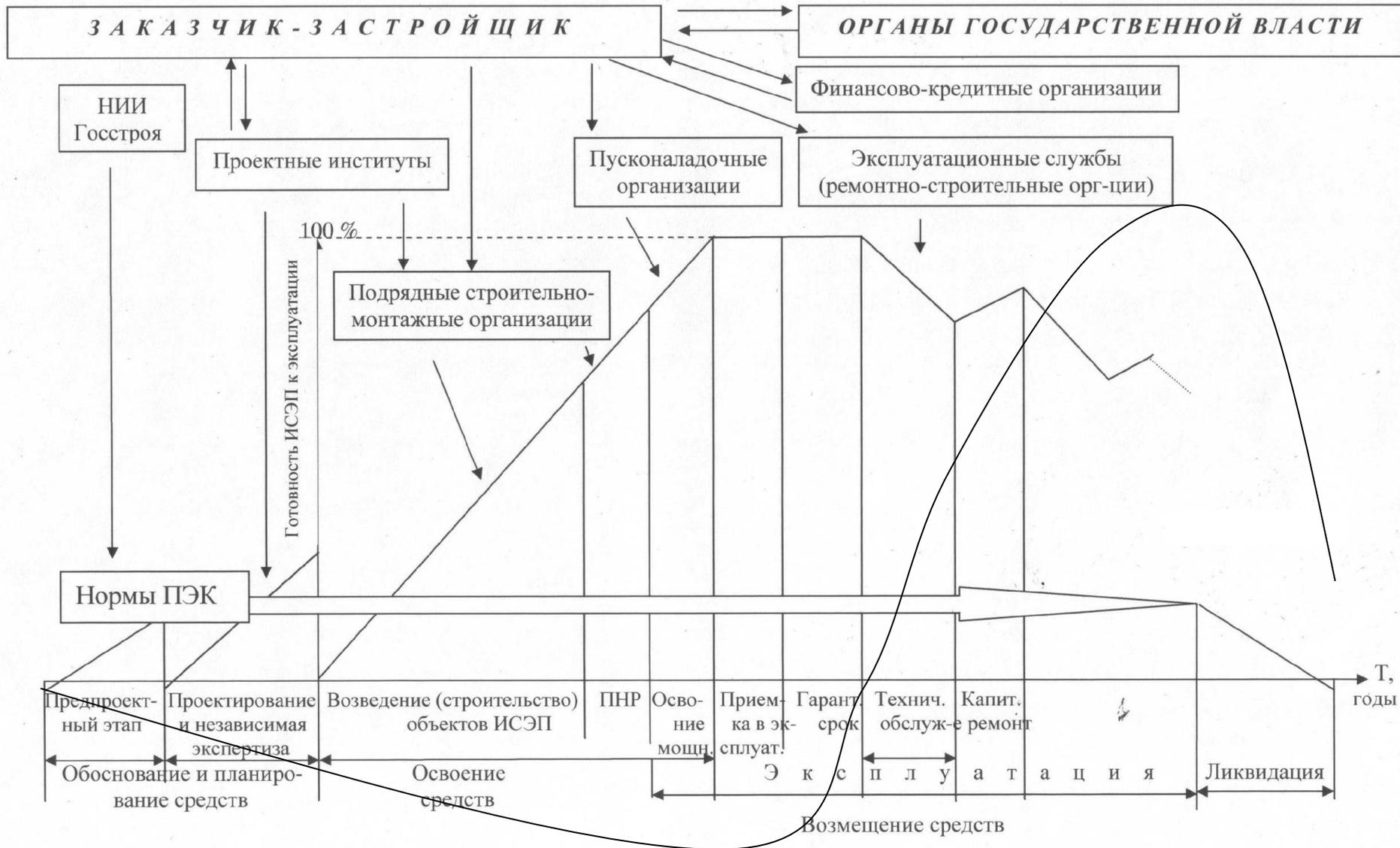
# Концепция жилищного строительства

- Цели концепции: достижение соответствия инновационного потенциала жилищной системы и инвестиционной активности экономических субъектов региона; обеспечение инновационного развития жилищной системы и переход на качественно новый уровень жизни граждан региона
- Задачи: выявление места и роли жилищной системы региона; проведение и реализация гибкой региональной политики, регулирующей инвестиционные потоки в инновационное развитие жилищной системы и других элементов социальной инфраструктуры; сбалансирование принципов жилищной системы региона с рыночными принципами
- Функции: консолидация государства, науки, предпринимателей и общества для выбора вектора развития жилищной системы; формирование инвестиционного имиджа на основе решения проблем инновационного развития жилищной системы; обеспечение качества жизни граждан на основе комплексного инвестирования жилищной системы и сопряженных с ней социальной инфраструктуры; обеспечение инвестирования разработки и диффузии эколого-гуманистических инновационных технологий
- Принципы: стратегическое управление, основанное на программно-целевом методе; адекватность поставленным цели и задачам форм, методов, средств развития жилищной системы; соответствие экономических ресурсов и потребностей производства жилищной системы; соотношение рыночной координации и государственного регулирования развития жилищной системы; сбалансирование экономической эффективности, социальной справедливости и экологической безопасности; соотношение новации и рутинизации; соотношение региональной самостоятельности и межрегионального взаимодействия в реализации инновационных инфраструктурных проектов.

# Организационная структура жилищной системы

- Целевой - Инвестиционно-инновационное развитие жилищной системы
- Функциональный - Строительные предприятия, предприятия жилищного хозяйства, научно-образовательные центры, инновационные и инвестиционные центры
- Управленческий - Комитет по строительству, Комитет по ЖКХ и жилищной политике, Комитет по науке и инновационной политике, Агентство инвестиций и развития, Управление территориального развития; Комитет по предпринимательству, Комитет по архитектуре и градостроительству
- Финансовый – Инвестиции государства, граждан, частных застройщиков, кредитно-финансовых учреждений, институциональных инвесторов





Упрощенный жизненный цикл инвестиционно-строительно-эксплуатационного проекта

## Схема учета и анализа данных о жилом фонде

- Реестр зданий, реестр квартир, реестр жилых помещений, реестр площадей
- Шифр (код) земельного участка, городского района, типового проекта, здания, координаты и другие данные о земельном участке и недвижимом имуществе.

# Система технической эксплуатации жилых зданий

- Система технического обслуживания и ремонта жилых зданий (техническое обслуживание, санитарное содержание) и система плано-производственного ремонта (текущий, капитальный):
  1. обеспечение нормативных режимов и параметров
  2. наладка инженерного оборудования
  3. технические осмотры
  4. плановые работы
  5. подготовка к сезонной эксплуатации
  6. аварийно-диспетчерское оборудование
  7. плановый регламентный ремонт
  8. непредвиденный ремонт
  9. модернизация
  10. уборка общественных помещений
  11. уборка придомовых территорий
  12. сбор мусора

# Система городского ЖКХ

- Жилищное хозяйство (городской, частный жилфонд, РСУ, ЖРЭУ и др.)
- Санитарно-технические предприятия (водопровод, канализация, прачечные, бани, предприятия по уборке)
- Транспортные предприятия (городской транспорт)
- Энергетические предприятия (электросети, газовые сети, электросети, отопительные котельные, теплофикационные сети)
- Сооружения внешнего благоустройства (дороги, мосты, зеленые насаждения, уличное освещение, гидротехнические сооружения)

# Повышение надежности услуг ЖКХ

- Политика оплаты ЖКУ: повышение доли населения в оплате; обоснованная оплата за наем государственного, муниципального жилья
- Обслуживание населения: организационно-управленческие условия и рыночные механизмы, конкурентные отношения, совершенствование договорных отношений, эффективность ТСЖ и др. объединений
- Тарифное регулирование: предприятий естественных монополий, цены и тарифы на эксплуатационные и коммунальные услуги, мониторинг коммунальных предприятий, система предоставления льгот по оплате коммунальных услуг

# Энерго и ресурсосбережение в ЖКХ

- программы мероприятий в ЖКХ:
- по ликвидации малоэффективных котельных, их модернизации;
- ведение энергоаудита котельных и тепловых сетей;
- установление приборов учета расхода воды, газа, тепла;
- совершенствование контроля расходов электроэнергии и пр.;

# Современные проблемы градостроительной деятельности

- 1. Разработка стратегической схемы территориального планирования России и возможности решения первоочередных задач восстановления градостроительного дела. Вопросы кадров, информационного обеспечения, организации системы проектирования и контроля за исполнением.
- 2. Разработка транспортного каркаса и инженерной инфраструктуры. Вопросы реализации предлагаемых концепций транспортного и инженерного обеспечения будущей системы расселения РФ.
- 3. Проблемы регионов, городов и поселений, пути гармонизации их развития в соответствии с решениями схемы. Вопросы экологии, транспорта и благоустройства.
- 4. Социальный и демографический аспекты градостроительной политики.
- 5. Создание структуры государственного управления вопросами формирования системы расселения страны, планирования территорий и развития городов и поселений.

# Концепция города -предпринимателя

- Экономическая эффективность и разнообразие производственного сектора, занимающего определенную нишу в мировой экономике
- Наличие квалифицированного человеческого капитала, традиций
- Правильно организованные институциональные сети
- Правильно организованная городская среда для жизни и трудовой деятельности
- Правильно-организованные социальные пропорции, социальная сплоченность и экономическая конкуренция
- Качественная организация связи и всей инфраструктуры

## Ключевые проблемы развития городов Европы

- 2/3 государственных инвестиций в инфраструктуру городов на базе новых технологий
- Реконструкция (обновление) городов, содействие возникновению новых качеств города
- Промышленная политика – «большие приоритеты», распространение технологий
- Инициативы в сфере занятости, обучения, улучшению окружающей среды
- Политика регионального партнерства
- Промоушн экономики, разработка имиджа городов
- Сетирование городов – координация усилий сотрудничества регионов, городов, территорий

# Модель стратегической карты регулирующих и социальных процессов

- Финансовая составляющая: стратегия производительности, стратегия роста, привлечение социально-ориентированных клиентов и инвесторов
- Клиентская составляющая: предложение потребительской ценности, партнер сообщества, ответственный гражданин
- Составляющая обучения и развития: инвестиции в развитие человеческого капитала, экологически чистые технологии, культура социальной сознательности и ответственности
- Внутренняя составляющая:
  - окружающая среда (потребление энергии, ресурсов, загрязняющие выбросы, твердые отходы, другое влияние производства на окружающую среду)
  - безопасность и здоровье
  - трудоустройство
  - сообщество (общественные программы, союзы с некоммерческими организациями)