

## Критерии оценки эффективности преобразования объектов имущественного комплекса при управлении развитием территорий города

*О.В. Савина*

*Волгоградский государственный технический университет, Волгоград*

**Аннотация:** Актуальность темы исследования обусловлена проблемой выбора вариантов преобразования объектов имущественного комплекса с целью устойчивого развития территории города. Основная задача, решаемая на данный момент на государственном уровне, направлена на проработку градостроительных документов по стратегическому развитию городских территорий. Разрабатываемые документы благоприятно влияют на стимулирование развития современной городской экономики, качественное территориальное планирование, отмену инфраструктурных ограничений в городах, создание «умных территорий», отличающихся в первую очередь эффективной системой управления и учетом мнений основных стейкхолдеров, относящихся к данной территории. В связи с этим появляется необходимость в разработке критериев, позволяющих оценить перспективы развития территории муниципального образования с учетом ее специфических особенностей и ограничений. Целью проводимого исследования является создание простой, последовательной в использовании системы критериев, удобной для задействования в работе с различными объектами имущественного комплекса. Для этого прежде всего необходимо выявить факторы, влияющие на эффективность использования имущественного комплекса и связи между ними, которые позволят исследовать различные варианты развития имущественного комплекса на основе сценарного моделирования. Результаты исследования могут быть использованы для повышения эффективности управления городским хозяйством, обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования, повышения качества жизни населения.

**Ключевые слова:** управление территорией, объект имущественного комплекса, критерии эффективности, управленческое решение, устойчивое развитие территорий, система поддержки принятия решений.

### Введение

В настоящее время приоритетной задачей, поставленной президентом России перед правительством РФ, является проработка документов, определяющих стратегические направления градостроительного развития города, направленных на повышение уровня жизни граждан, создание комфортных условий для их проживания (Указ Президента Российской Федерации "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года" от 21 июля 2020 г № 474 // URL: [kremlin.ru/events/president/news/63728](http://kremlin.ru/events/president/news/63728)).

---

В целях реализации поставленной задачи Министерство экономического развития РФ совместно с ВЭБ РФ осуществляет работу по формированию новой программы развития городов, направленной на обеспечение развития современной городской экономики, качественное территориальное планирование, снятие инфраструктурных ограничений в городах.

В основу создаваемых программ по развитию городов заложено проработанное взвешенное управленческое решение. Как правило, итоговое управленческое решение является результатом многокритериального выбора среди альтернативных вариантов. При этом разработанные в рамках модели критерии представляют собой оценку соответствия полученного результата поставленной цели.

Различные формы урбанизации, процессы реновации территорий обуславливают изменение объектов муниципального образования. Кроме того, «умные» технологии в последние годы все более активно проникают в жизнь урбанизированных территорий. Цифровая реиндустриализация является общемировым трендом, который активно используется при создании современных проектов по развитию территорий муниципальных образований в разных странах. Благодаря внедрению данных процессов повышается энергоэффективность, снижаются показатели ресурсоемкости, изменяется структура занятости и отраслевая структура, наступает эра новой «умной» экономики. Базой для устойчивого развития урбанизированных территорий становятся цифровые и интеллектуальные системы, нацеленные на создание комфортных систем жизнеобеспечения. Ключевым элементом функционирования «умных территорий» является активное применение информационных технологий для сферы управления городским хозяйством, а именно автоматизированных систем управления и контроля различных сфер жизнедеятельности территории [1,2].

---

Отличительным признаком создания «умной территории» является создание наиболее эффективной системы управления. Данной территории присущи шесть основополагающих характеристик:

- активное внедрение инноваций, диверсификация экономики, а также возможность ее трансформации, условия для развития предпринимательства определяют появление «умной» экономики;
- развитая ИКТ-инфраструктура, высокая транспортная доступность для всех городских районов создают «умную мобильность»;
- минимальный уровень загрязнения, устойчивость ресурсов закладывают «умную» среду обитания;
- компьютерная грамотность населения, современные системы образования, возможность обучения в течение всей жизни, креативность, активное участие в развитии города генерирование «умных» людей;
- развитые социальная инфраструктура, здравоохранение и образование, привлекательность для туристов, безопасность определяют формирование «умной» среды;
- грамотная стратегия развития, открытость власти, развитие электронных сервисов государственных услуг представляют собой эффективное управление [2].

Реализация подобного рода проектов способствует достижению более высокого качества управления, путем улучшения взаимодействия между структурными подразделениями местных органов самоуправления, повышения качества городской среды и комфортности проживания граждан, корригирования доступности дистанционных сервисов и государственных услуг, активного вовлечения горожан в процесс принятия управленческих решений. В основе концепции «умной территории» должны лежать в первую очередь интересы и мнение местного населения и местных бизнес-

---

сообществ, как лиц, наиболее заинтересованных в устойчивом развитии объектов муниципальных образований.

### **Материалы и методы**

Современные подходы по развитию урбанизированных территорий ориентированы на решение следующих жизненно важных проблем для любого городского пространства: экономических, социальных и экологических. Практика по внедрению «зеленой» экономики с целью формирования и устойчивого развития урбанизированного пространства определяет курс развития разных стран. В этом отношении показательны решения конференций ООН последних лет, посвященные переходу к устойчивому развитию путем формирования «зеленой» экономики. В сентябре 2015 г. были приняты Цели устойчивого развития (ЦУР) (Sustainable Development Goals) на период 2016—2030 гг.

Определенные в декларации цели и задачи призваны обеспечить достижение устойчивого развития государства за счет улучшения социально-экономической сферы жизни общества при одновременной защите окружающей среды. В тезисе цели №11: «Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и устойчивости городов и населенных пунктов» напрямую затронута важность внедрения управленческой эффективности при развитии урбанизированных территорий.

Важно отметить, что и другие цели, прописанные в декларации, косвенно взаимосвязаны с гармоничным построением урбанизированных территорий.

Опираясь на изложенные в декларации постулаты, можно выявить основные факторы, отражающие разумное улучшение муниципальных образований:

- обновление качества жизни граждан;
- предполагает ли проект прогрессивное развитие инфраструктуры;
- нацелен ли проект на безопасное экологическое становление;

- предлагает ли реализация проекта снижение социальной напряженности (адаптирован для разных категорий населения);

- приносит ли проект положительный экономический эффект – требуемую продуктивность на вложенный капитал.

На сегодняшний день главной задачей в управлении муниципальным образованием является сохранение уровня жизни и обеспечение функционирования систем жизнедеятельности на основе сформированной социально-экономической политики с учетом существующих индивидуальных особенностей конкретной местности.

Объекты имущественного комплекса, входящие в состав территории муниципального образования, можно условно разделить на 3 категории: объекты, изъятые из оборота, объекты, ограниченные в использовании и объекты широкого спектра использования.

Повышение эффективности использования объекта имущественного комплекса основывается на тех механизмах преобразования, которые свойственны (доступны) для данной категории.

Для определения достигаемого эффекта по каждой из рассматриваемых категорий, необходимо выявить факторы, наиболее существенно влияющие на развитие каждой категории объектов.

Так, например, к факторам, влияющим на развитие объектов, изъятых из оборота, можно отнести: правовой статус объекта имущественного комплекса, целевое использование, размер, ассимиляционный потенциал земельного участка и идентификационные признаки.

Полученный результат возможно проанализировать с помощью вводимых критериев. Предлагаемые критерии по развитию объектов имущественного комплекса муниципального образования будут варьироваться в зависимости от прогнозируемого эффекта и исследуемой категории объектов, результаты представлены в таблице 1:

---

Таблица №1

Система критериев по развитию объектов имущественного комплекса  
муниципального образования

| <b>Территория города (муниципального образования)</b> |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Объекты<br>изъятые из<br>оборота                      | <i>Развитие объектов<br/>направлено на<br/>достижение<br/>социально-<br/>экологического<br/>эффекта</i>  | <i>Развитие направлено<br/>на получение<br/>экономико-<br/>экологического<br/>эффекта</i>  | Объекты,<br>ограниченные<br>в<br>использовании<br><br>Объекты<br>широкого<br>спектра<br>использования |
|   | Критерий,<br>учитывающий<br>улучшение качества<br>городской среды,<br>отражающий<br>разнообразие<br>организованных<br>общественных<br>пространств и новых<br>культурных точек,<br>уровень развития<br>жилой, общественной<br>и социальной сферы,<br>транспортной<br>инфраструктуры | Критерии,<br>определяющие<br>изменение уровня<br>безработицы, прирост<br>уровня ВВП на душу<br>населения,<br>уменьшение износа<br>объектов<br>имущественного<br>комплекса. |   |
|   | Критерий,<br>отражающий<br>сокращение уровня<br>миграции в пределах<br>внутренних границ<br>или за пределы<br>рассматриваемого<br>муниципального<br>образования  | Классические<br>критерии оценки<br>инвестиционных<br>проектов: NPV, PI,<br>DPP, IRR.   |   |

**Результаты**

Эффект, достигаемый от преобразования объектов, изъятых из оборота  
носит социально-экологический эффект, в большей степени

ориентированный на граждан, проживающих на данной территории. При этом критерием оценки полученного эффекта является индекс качества городской среды, отражающий разнообразие организованных общественных пространств и новых культурных точек, уровень развития жилой, общественной и социальной сферы, транспортной инфраструктуры. Прогнозируемый эффект от реализации проекта по преобразованию объекта имущественного комплекса, как правило, направлен на решение вопросов по улучшению комфорта, экологичности и безопасности проживания. Достижение проектом положительного социально-экологического эффекта важно не только для местного населения, но и для органов государственной власти соответствующего муниципального образования. Так через осуществляемые проекты государственные структуры организуют управление соответствующей территорией:

- 1) реализацию государственной политики в важнейших областях социальной жизни (здравоохранение, образование, социальные гарантии);
- 2) формирование и стабилизацию политики выравнивания уровня жизни между разными группами населения и территориями;
- 3) управление потребительским рынком на принципах рационализации распределения, выделение торговых площадей, предоставление трудовых льгот и т.д.;
- 4) создание и улучшение инфраструктуры и транспортных коммуникаций;
- 5) обеспечение стабильности функционирования инженерных коммуникаций, обеспечивающих потребности города;
- 6) управление плотностью застройки, экологическое благоустройство территории города, гармонизация облика возводимых объектов [3].

Для субъекта государственной власти отражение оказываемого эффекта возможно оценить через критерий, отражающий изменение уровня миграции

---



в пределах внутренних границ или за пределы рассматриваемого муниципального образования.

Моделирование проектов, стимулирующих привлекательность объекта муниципального образования - благоустройство урбанизированных территорий с учетом человеко-ориентированного подхода, даст возможность повысить притягательность городского образования на фоне существующих конкурентов. Повышение привлекательности городского пространства несет важное стратегическое значение, поскольку позволяет переломить складывающееся на протяжении нескольких поколений негативное отношение местного населения к собственному городу, его территории.

Третьей заинтересованной стороной в достижении социально-экологического эффекта выступает местное бизнес-сообщество. Создаваемые в рамках проекта разнообразные общественные пространства, новые культурные точки становятся местом притяжения потока потребителей не только из числа местного населения, но и туристов, посещающих данное муниципальное образование.

Сценарий использования двух других вовлеченных в оборот категорий объектов имущественного комплекса муниципального образования основан на получении экономико-экологического эффекта. Так, для граждан, осуществляющих свою трудовую деятельность на территории муниципального образования, будет расширен спектр мест по трудоустройству, возрастет уровень дохода населения, улучшится микроклимат урбанизированной территории.

Экономический эффект для субъектов управления будет основываться на увеличении наполняемости бюджета за счет получаемой аренды от использования объектов имущественного комплекса, налогов, взимаемых с финансово-хозяйственной деятельности организаций и объектов имущественного комплекса, штрафов и пеней за негативное воздействие

---



предприятий и опасных производственных объектов на окружающую среду, сокращения эксплуатационных расходов в жилищно-коммунальном секторе. В качестве критериев оценки достигаемого эффекта можно рассмотреть индекс уровня безработицы, изменение уровня ВВП на душу населения, уменьшение износа объектов имущественного комплекса. Для данной категории объектов применимы классические критерии оценки инвестиционных проектов: NPV, PI, DPP, IRR [3,4].

Организуемое на урбанизированной территории пространство позволит бизнес-сообществам расширить объем предлагаемых работ/услуг, увеличить размер получаемой прибыли за счет сокращения эксплуатационных расходов, изменить технологические процессы.

Множественный результат, достигаемый по категориям объектов имущественного комплекса муниципального образования, вероятно, будет виден не сразу, поскольку обусловлен значительными капитальными затратами, но организуемое в перспективе территориальное пространство с входящими в его состав объектами будет характеризоваться высокой степенью экономичности, энергоэффективности, что важно для сохранения окружающей природной среды.

### **Обсуждение**

Развитие современных территорий проходит под влиянием разного рода факторов, одним из которых выступает соответствие технологическим изменениям. Существующий на данный момент генеральный план определяет границы муниципального образования и стратегические направления по развитию территорий муниципальных образований, его инфраструктуры, но при этом генеральный план не содействует формированию актуальных для территории проектов, отвечающих современным тенденциям по развитию объектов имущественного комплекса [5,6].

---

Устойчивое и рациональное развитие муниципального образования возможно только при наличии действенных инструментов по оценке эффективности предлагаемых проектов, прогнозировании возникающих рисков, а также в проработке новых технологических решений. Порой неконтролируемый рост муниципальных образований приводит к интенсивному загрязнению окружающей среды, повышает её уязвимость по отношению к техногенным катастрофам, снижает обеспеченность населения инфраструктурой и базовыми услугами, приводит к перенаселенности [7,8]. На современном этапе развития муниципальных образований растет заинтересованность как городских властей, так и их жителей в новых подходах к территориальному планированию, когда во главу угла ставится не только экономический рост, но и улучшение качества жизни и социального самочувствия населения, в том числе через систему эффективных коммуникаций с горожанами. Важными вызовами, стоящими перед муниципальными образованиями, сегодня являются отток молодежи, старение населения, изношенность городской инфраструктуры, а также ее неадаптированность для многих социальных и возрастных групп горожан, отсутствие действенных механизмов вовлечения местного населения в решение общегородских проблем, возникающих на территории. В настоящее время российские города уступают сопоставимым по численности и уровню развития европейским городам в конкурентной борьбе за привлечение ресурсов и инвестиций [9,10]. Отчасти это связано с тем, что администрации российских городов на данном этапе управления характеризуются достаточно низким уровнем информационной открытости и отсутствием системного подхода к внешнему позиционированию и брендированию городов, незначительной практикой по выстраиванию эффективных коммуникационных стратегий с заинтересованными сторонами.

---

## Заключение

В последние годы одним из определяющих факторов сохранения населения на территории муниципальных образований с отрицательной численностью населения становится формирование благоприятной среды проживания. Объекты имущественного комплекса, расположенные на данном пространстве, выполняют важнейшую социальную функцию, формируя эстетически привлекательный образ урбанизированной территории. В качестве обязательного элемента градостроительной планировки в генеральные планы муниципальных образований должны внедряться экологические каркасы, определяющие зарождение «зеленой инфраструктуры».

Предлагаемые в работе критерии могут применяться для разработки планов развития урбанизированных территорий с учетом экономических, экологических и социальных интересов. Используя бальный метод оценки предлагаемых проектов на основе представленных критериев, возможно принимать взвешенное управленческое решение об эффективности реализации различных преобразований существующих объектов имущественного комплекса.

## Литература

1. Ловягин В.Ф., Мушич Ю.А. Управление городскими территориями. Новосибирск: СГГА, 2011. 143 с.
2. Папенова К.В., Никонорова С.М., Ситкиной К.С. Устойчивое развитие городов. М.: Экономический факультет МГУ имени М. В. Ломоносова, 2019. 288 с.
3. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. 606 с.
4. Кабина В.В., Кветкин В.В., Савина О.В., Парыгин Д.С., Крылов М.А., Шуклин А.А., Пригарин Е.А., Антюфеев А.Ю. Разработка системы анализа

объектов недвижимости в типовых многоквартирных домах на основе методов массовой оценки // Инженерный вестник Дона, 2020, №7. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n7y2020/6544](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n7y2020/6544)

5. Манжилевская С.Е. Город как основа градостроительного планирования и принятия организационно-управленческих решений по развитию территорий // Инженерный вестник Дона, 2016, №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2016/3615](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2016/3615)

6. Парыгин Д.С., Алешкевич А.А., Садовникова Н.П., Зуев А.Ю., Зеленский И.С., Харина А.С., Сивашова Е.С. Оценка согласованности развития обеспечивающей инфраструктуры города на основе анализа пространственных данных системы управления, связи и безопасности // Системы управления, связи и безопасности. 2020. №2. С. 73-100.

7. Fuentelsaz, L., J. Pablo Maicas-López and Y. Polo, 2002. Assessments of the new economy scenario. *Qualitative Market Research*, 4(5): 301-310.

8. Muntean, V.D. and I.M. Miclăuș, 2011. Management in digital economy organization. *Quality — Access to Success*, 2(12): 319—327.

9. Куприяновский В. П., Аленьков В. В., Соколов И. А., Зажигалкин А. В., Климов А. А., Степаненко А. В., Синягов С. А., Намиот Д. Е Умная инфраструктура, физические и информационные активы, Smart Cities, BIM, GIS и IOT // *International Journal of Open Information Technologies*. 2017. №10. С. 55-86.

10. Савина О.В., Садовникова Н.П., Молодцова И.А., Парыгин Д.С. Поддержка принятия решений в задачах управления имуществом комплексом муниципального образования // Сборник научных трудов VI Международной научной конференции. Под редакцией Берестневой О.Г., Спицына В.В., Труфанова А.И., Гладковой Т.А. Томск: Национальный исследовательский Томский политехнический университет, 2019. С. 167-174.

## References

1. Lovjagin V.F., Mushich Ju.A. Upravlenie gorodskimi territorijami [Urban area management]. Novosibirsk: SGGGA, 2011. 143 p.
2. Papenova K.V., Nikonorova S.M., Sitkinoy K.S. Ustojchivoe razvitie gorodov [Sustainable urban development] M.: Jekonomicheskij fakul'tet MGU imeni M. V. Lomonosova, 2019. 288 p.
3. Sternik G.M., Sternik S.G. Analiz rynka nedvizhimosti dlja professionalov [Real estate market analysis for professionals]. M.: ZAO «Izdatel'stvo «Jekonomika», 2009. 606 p.
4. Kabina V.V., Kvetkin V.V., Savina O.V., Parygin D.S., Krylov M.A., Shuklin A.A., Prigarin E.A., Antjufeev A.Ju. Inzhenernyj vestnik Dona, 2020, №7. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n7y2020/6544](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n7y2020/6544)
5. Manzhilevskaja S.E. Inzhenernyj vestnik Dona, 2016, №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2016/3615](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2016/3615)
6. Parygin D.S., Aleshkevich A.A., Sadovnikova N.P., Zuev A.Ju., Zelenskij I.S., Harina A.S., Sivashova E.S. Sistemy upravlenija, svjazi i bezopasnosti. 2020. №2. pp. 73-100.
7. Fuentelsaz, L., J. Pablo Maicas-López and Y. Polo, 2002. Assessments of the new economy scenario. Qualitative Market Research, 4(5): 301-310.
8. Muntean, V.D. and I.M. MiclăUş, 2011. Management in digital economy organization. Quality Access to Success, 2(12): 319—327.
9. Kuprijanovskij V. P., Alen'kov V. V., Sokolov I. A., Zazhigalkin A. V., Klimov A. A., Stepanenko A. V., Sinjagov S. A., Namiot D. E International Journal of Open Information Technologies. 2017. №10. pp. 55-86.
10. Savina O.V., Sadovnikova N.P., Molodcova I.A., Parygin D.S. Sbornik nauchnyh trudov VI Mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii. Pod redakciej Berestnevoj O.G., Spicyna V.V., Trufanova A.I., Gladkovej T.A. Tomsk:



Nacional'nyj issledovatel'skij Tomskij politehnicheskij universitet, 2019. pp. 167-174.