

ПУТИ ВЫХОДА ИЗ КРИЗИСНОЙ СИТУАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рассмотрены основные направления совершенствования инвестиционно-строительного комплекса Псковской области.

Существуют самые разнообразные предложения по совершенствованию строительного комплекса, как по России в целом, так и по северо-западному региону. Естественно, что каждый исследователь, каждый специалист, автор каждого предложения видит свои пути, часто не совпадающие с другими предложениями.

Принимая во внимание положительный опыт формирования рыночных отношений в других государствах предлагается обозначить основные направления выхода из кризиса областного инвестиционно-строительного комплекса:

- совершенствование градостроительного регулирования;
- совершенствование рыночной системы управления инвестиционно-строительным комплексом;
- совершенствование инвестиционно-строительной деятельности;
- модернизация строительного комплекса;
- развитие рынка недвижимости;
- усиление роли государственных и муниципальных органов управления в регулировании инвестиционно-строительного комплекса;
- совершенствование системы финансирования жилищного строительства.

Совершенствование градостроительного регулирования должно осуществляться прежде всего по пути разработки градостроительной политики на среднесрочную перспективу (ориентировочно до 2010 года). Важнейшим её направлением должны быть вопросы социально-экономического и научно-технического преобразования городов Пскова, Великих Лук и административных центров остальных муниципальных образований. Основным содержанием градостроительной политики должно стать определение приоритетов в решении задач, обеспечивающих реализацию градостроительного развития, совершенствование условий проживания граждан с учётом потребностей различных слоёв населения.

К приоритетам градостроительной политики можно отнести решение следующих задач:

- выработка стратегии управления пространственным развитием городов и районных центров;
- опережающее развитие и совершенствование инженерной инфраструктуры;
- определение и расширение взаимной заинтересованности в вопросах совместного градостроительного развития между областью и муниципальным образованием «город Псков»;
- повышение уровня благоустройства и качества городских и районных территорий.

Следует отметить, что большая часть капитальных вложений (в жильё – около 90%) поступает из внебюджетных источников и значительную часть последних составляют частные инвестиции. Соответственно, заказчики проектов ориентированы на короткие сроки отдачи капиталовложений и изыскивают такие участки и условия, которые позволяют получить максимальную прибыль.

Одновременно повысилась качественное разнообразие проектов от относительно дешёвых некапитальных сооружений, до весьма дорогих зданий по индивидуальным проектам. Сегодня в практике строительства внедряется высокотехнологичная малоэтажная застройка в городах (комплекс малоэтажных блокированных жилых домов «Петропавловский» в г. Пскове), впервые реализуются несколько проектов многоэтажных жилых домов в конструкциях с монолитным и сборным безригельным каркасом, что даёт возможность применять в качестве стеновых ограждений современные прогрессивные материалы из лёгких бетонов и представляет неограниченные возможности по планиро-

вочному решению квартир повышенной комфортности для самого требовательного заказчика (комплекс жилых домов «Прибрежный каскад» в г. Пскове; жилые дома по ул. Холмской в г. Великие Луки). Это в свою очередь ведёт к расщеплению площади строительства в связи с поиском застройщиками-инвесторами выгодных с коммерческой точки зрения условий (как правило, уже подготовленных и привлекательных площадок).

Таким образом, в настоящее время необходимы методы и инструменты, способные одновременно дать значительную свободу инициативам и обеспечить полную определённость в развитии, достаточную, чтобы города и районные центры были привлекательны для жизни и инвестиций.

Вторым направлением является совершенствование рыночной системы управления инвестиционно-строительным комплексом. Основной стратегической целью государственной политики в этом направлении должно стать формирование контролируемого инвестиционно-строительного рынка, обеспечивающего конкурентоспособность строительной продукции.

По общим правилам, система управления строительством должна обеспечивать решение следующих основных задач:

- установление общих принципов организации системы органов государственного и муниципального управления в сфере инвестирования, строительства, архитектуры и градостроительства;
- адаптацию строительного комплекса к функционированию в рыночных условиях;
- формирование прогрессивных организационных форм и структур управления в этом комплексе;
- развитие рыночной и информационной инфраструктуры строительного комплекса;
- совершенствование форм и механизмов взаимодействия субъектов инвестиционной деятельности.

Третьим направлением является совершенствование инвестиционно-строительной деятельности. Одним из основных путей реализации этого направления является прежде всего формирование информационного пространства, необходимого для эффективного функционирования инвестиционно-строительного комплекса. Главной целью совершенствования информационного обеспечения следует считать создание в муниципальных образованиях единых систем информационного обеспечения градорегулирования, землепользования и управления недвижимостью, что могло бы позволить сократить сроки проработки предложений инвесторов, увеличить поступление средств в местные бюджеты за счёт обоснованного определения ценности территорий, уменьшить экономический и социальный ущерб от нарушения градостроительных регламентов, обеспечить эффективную защиту прав граждан на установленный уровень качества среды обитания.

Основными направлениями совершенствования информационного обеспечения инвестиционно-строительного комплекса должны быть:

- формирование (желательно автоматизированного) банка данных инвесторов, предприятий и учреждений, потенциальных претендентов на участие в подрядных торгах;
- создание и ведение информационно-справочной системы по инвестиционно-строительной деятельности в интересах заказчиков, инвесторов и претендентов;
- создание и ведение системы мониторинга подрядных торгов на все типы объектов, работ и услуг в строительстве;
- создание и ведение градостроительного кадастра;
- обеспечение безопасности градостроительной и инвестиционно-строительной информации.

Следует учесть, что на сегодняшний день на инвестиционно-строительном рынке наибольшим способом пользуются информационные базы данных, касающиеся не только объектов недвижимости, их цен и условий продаж, но также и участков застройки, белых пятен, а, кроме того, и самих подрядных организаций.

Другим путём совершенствования инвестиционно-строительной деятельности является создание стабильно функционирующей системы проведения инвестиционных

конкурсов (торгов). Реализация этого пути может быть обеспечена повышением роли Администрации области в организационно-правовом обеспечении проведения торгов.

С октября 2005 года предоставление земельных участков под жилищное строительство в соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ должно производиться только на основании инвестиционных торгов, которые на территории области с 2006 года организуются и проводятся Государственным комитетом Псковской области по экономическому развитию и имущественным отношениям.

Следует отметить, что распоряжение земельными участками в г. Пскове, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется Администрацией области в соответствии с Законом области от 29.12.2005 № 518-ОЗ «Об отдельных положениях регулирования земельных отношений на территории Псковской области». Предоставление таких земельных участков осуществляется исключительно на торгах, в целях совершенствования распоряжения земельными участками в г. Пскове, обладающими наибольшей ценностью и привлекательностью.

Для повышения эффективности торгов усматривается необходимым выполнение следующих основных условий:

- стартовую цену целесообразно устанавливать на рыночном уровне, чтобы стимулировать полноценные торги;
- выплата прав на застройку должна производиться с рассрочкой на период строительства;
- архитектурно-планировочные решения должны определяться только градостроительным регламентом;
- необходимо упорядочить, упростить и ускорить процедуры, связанные с получением разрешительной документации.

Четвёртым рекомендуемым путём улучшения областного инвестиционно-строительного климата является модернизация строительного комплекса. Для этого необходим ряд мероприятий. В первую очередь это внедрение новых, пользующихся спросом видом жилья и снижение стоимости строительства [1].

Основными направлениями модернизации можно считать:

- перестройку панельного домостроения (совершенствование архитектурно-планировочных решений, повышение теплоизоляционных характеристик, применение облегчённых конструкций), повышение уровня его комфортности;
- увеличение доли монолитных и сборно-монолитных домов;
- расширение масштабов применения малоэтажной застройки;
- внедрение новых экономичных проектов в кирпичном исполнении;
- внедрение прогрессивных и экономных технологий и материалов;
- повышение уровня организации труда, экономия материальных ресурсов;
- повышение энергетических и экологических требований к жилью.

Значительное воздействие на снижение стоимости строительства может оказывать развитие реальной конкуренции на рынке подрядных работ, а также в производстве строительных материалов, изделий и конструкций. В последнем случае эффективно применение мер антимонопольного регулирования.

Роль Администрации области в воздействии на процесс модернизации строительного комплекса усматривается в следующем:

- поддержка прогрессивных проектных разработок, домостроительных технологий;
- привлечение различного уровня технических кредитов;
- создание эффективной информационной среды.

Следующим антикризисным направлением по отношению к инвестиционно-строительной сфере является развитие рынка жилья. В свою очередь, одним из важнейших направлений решения жилищного вопроса является развитие первичного и вторичного рынков жилья. Для их активизации необходимы следующие основные мероприятия:

- развитие конкурентной среды;
- повышение надёжности сделок, исключение из этой среды криминальных элементов;

- упрощение и упорядочение процедур, связанных с переходом прав собственности на жильё и землю;
- создание «прозрачной» информационной системы по объектам жилого фонда и имущественным правам.

Особую роль при этом играет вторичный рынок, через который осуществляется перераспределение жилого фонда. Кроме того, около 80% нового жилья в области (в первую очередь в городе Пскове) приобретается на встречной основе, т.е. с продажей имеющейся жилой площади.

Основным направлением усиления роли государственного регулирования функционирования инвестиционно-строительного комплекса является, как уже говорилось выше, установление системы инвестиционных конкурсов (торгов) как одного из главных критериев рыночной системы [2].

При использовании основных требований, вытекающих из организации и проведения подрядных торгов на объекты, работы и услуги в строительстве должны регламентироваться следующие факторы:

- стоимость (цена) выполнения подряда;
- продолжительность выполнения подряда;
- качество и надёжность выполнения подряда.

Кроме этого, при управлении инвестиционно-строительной деятельностью путём организации торгов должны учитываться особые условия заказчиков на каждый конкретный объект, работу или услуги.

Таким образом, система управления строительством в настоящее время должна быть направлена на решение следующих задач:

- определение общих принципов организации государственного и муниципального управления в сфере строительства, проектирования, градостроительства и архитектуры;
- помощь строительному комплексу в адаптации к функционированию в современных условиях;
- создание современных прогрессивных организационных структур управления строительным комплексом;
- разработка принципов и создание информационной инфраструктуры;
- совершенствование системы взаимодействия участников инвестиционных процессов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Васильев В. М., Панибратов Ю. П., Лапин Г. Н., Хитров В. А. «Управление в строительстве», С-Пб., ГАСУ, 2005.
2. Орт А. И. «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга: проблемы и перспективы развития», С-Пб., Издательство МФИН, 2000.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями на 04.12.2006).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями на 16.10.2006)
5. Закон Псковской области от 29.12.2005 № 518-ОЗ «Об отдельных положениях регулирования земельных отношений на территории Псковской области» (с изменениями на 11.10.2006).

А.Н.РУМЯНЦЕВ
ПГПУ им. С.М. Кирова

ХИМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВТОРИЧНОГО ЗАГРЯЗНЕНИЯ ВОДНЫХ ЭКОСИСТЕМ

Рассмотрены проблемы вторичного химического бактериального загрязнения природных водоемов. Показаны пути трансформации загрязняющих веществ и влияния внешних факторов на протекание процессов превращения веществ.

Процессы вторичного загрязнения водных объектов в связи с загрязнением донных осадков поллютантами широко обсуждаются в научной литературе. Однако количествен-