

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ

Кафедра экономики

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

Выпускная квалификационная работа

**студента очной формы обучения
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,
профиль «Экономика городского хозяйства»
4 курса группы 06001213
Кочергина Михаила Александровича**

Научный руководитель
к.э.н., доц. Костыря А.В.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	6
1.1. Территориальное планирование и градостроительное развитие	6
1.2. Градостроительное зонирование и назначение участков земли города ...	14
1.3. Налогообложение и кадастровый учёт городских земель.....	22
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД БЕЛГОРОД»	30
2.1. Социально-экономическая характеристика города Белгорода	30
2.2. Градостроительная характеристика города Белгорода.....	47
2.3. Экономическое обоснование предложения по изменению назначения участков земли в городе Белгороде	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	75
ПРИЛОЖЕНИЯ	84

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день порядка трёх четвертей россиян проживают в городах (30). Из этого следует, что благополучие трёх четвертей населения России (около 108 миллионов человек) напрямую зависит от того, как, в каком направлении и какими темпами развиваются города.

Развитие города – всегда комплексный процесс, поскольку город представляет собой сочетание множества систем: инженерной, экономической, социальной, производственной, экологической и др. Каждая из перечисленных систем нуждается в развитии и усовершенствовании, причём осуществлять развитие каждой отдельно взятой системы можно только в строгом согласовании с развитием остальных систем.

Связующим звеном для всех отраслей развития города может служить градостроительная отрасль, призванная учитывать все особенности функционирования систем расселения. Таким образом, градостроительное развитие территории города можно считать одним из наиболее базовых и важных компонентов развития муниципального образования.

Всё вышесказанное обуславливает актуальность выбранной темы.

Несмотря на большую значимость и актуальность, степень разработанности данной темы в отечественных и зарубежных источниках остаётся низкой. Исследования в области градостроительного развития посвящены в большей степени его отдельным аспектам и не позволяют сформировать единой картины. Этот фактор также является обоснованием выбора темы работы.

Цель данной работы – изучить основные направления и составляющие градостроительного развития территории города и применить полученные знания на практике, предложив и экономически обосновав одно из возможных мероприятий по осуществлению процесса градостроительного развития территории города Белгорода.

Исходя из цели работы, могут быть сформулированы её следующие основные задачи:

- рассмотреть градостроительную деятельность: её сущность и составляющие, а также систему её регулирования в России;

- дать определение территориальному планированию города, сформулировать его задачи, методы и приёмы;

- изучить сущность и составляющие генерального плана города;

- дать определение процессу градостроительного развития территории города;

- рассмотреть процесс градостроительного зонирования, определить его ключевые задачи, изучить его составляющие;

- рассмотреть землю в качестве объекта недвижимости;

- определить место земельного налога как формы платы за землю в структуре доходной части местного бюджета;

- изучить систему кадастрового учёта земельных участков;

- дать социально-экономическую характеристику (демография, экономика, промышленность, духовная сфера) города Белгорода;

- изучить ключевые технико-экономические показатели Генерального плана города Белгорода;

- проанализировать ключевые показатели сферы градостроительного развития и комплексного развития города Белгорода;

- изучить структуру территориального зонирования и планирования города Белгорода;

- предложить мероприятия по изменению назначения участков земли города Белгорода в рамках процесса градостроительного развития;

- провести экономическое обоснование предлагаемых мероприятий.

Объектом исследования является муниципальное образование городской округ «Город Белгород».

В качестве предмета исследования выступает градостроительное развитие территории города.

Теоретическая значимость работы может быть определена тем, что в ходе её выполнения проводится систематизация имеющейся в различных источниках информации о градостроительном развитии и его составляющих.

Практическая значимость работы заключается в предложении мероприятий, осуществление которых позволит муниципалитету не только получить дополнительный приток средств в местный бюджет, но и более рационально осуществить процесс градостроительного развития территории города Белгорода.

Информационно-эмпирической базой для проведения исследования являются, во-первых, нормативно-правовые акты федерального, регионального и местного уровней, а во-вторых, учебные пособия и монографии таких исследователей, как А. Н. Асаул, В. Т. Батычко, А. Н. Калашник, А. В. Костыря, А. В. Крашенинников, С. М. Ягуткин и др., а также статистические сборники и справочники.

Научная новизна работы заключается в том, что даётся определение самому понятию градостроительного развития, которое не давалось в изучаемых источниках, а также в том, что предлагается возможный метод оценки степени реализации показателей генерального плана города.

В главе 1 настоящей работы отражены теоретические основы градостроительного развития. В главе 2 представлен анализ перспектив градостроительного развития городского округа «Город Белгород». Помимо этого, в структуре работы отражены такие составляющие, как: введение, заключение, список используемой литературы, приложения.

Работа выполнена на 83 листах, без учёта 19 приложений. Приложения выполнены на дополнительных 26 листах. В основном тексте работы содержится 26 рисунков, 26 таблиц и 4 формулы. Список используемой литературы содержит 69 наименований.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Территориальное планирование и градостроительное развитие

С древнейших времён человечество стремится к созданию таких территориальных образований, которые обеспечивали бы условия для как можно более эффективной концентрации трудовых, финансовых, природных и иных ресурсов, выступая при этом в качестве центров политической, экономической, социальной и культурной жизни территории. Такими образованиями становились и становятся городские поселения – города.

Город – вне зависимости от месторасположения, численности населения или занимаемой площади – всегда сложноорганизованная система. Создание и развитие такого рода системы – долгосрочный и комплексный процесс, требующий учёта огромного количества факторов, а также научного подхода, который, в свою очередь, предполагает наличие обширной научно-методической и практической базы.

Градостроительство можно определить как теоретическую и практическую деятельность по планировке, застройке и управлению развитием населённых пунктов (53, 6).

Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) (2) определяет градостроительную деятельность, как деятельность по развитию территорий, при этом указывая, что она осуществляется в виде:

- территориального планирования и градостроительного зонирования;
- планировки территории;
- архитектурно-строительного проектирования;
- строительства и капитального ремонта;
- реконструкции объектов капитального строительства;
- эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительство призвано решать сложный комплекс проблем – как социально-экономических и санитарно-гигиенических, так и архитектурно-художественных (62).

Градостроительная деятельность нуждается в строгой регламентации и регулировании, поскольку от правильности её осуществления органами государственной власти и местного самоуправления зависят комфортная и здоровая жизнь, благополучие граждан. В системе российского законодательства можно выделить ряд нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительство.

В качестве главного из них принято рассматривать упомянутый выше ГрК РФ. Он состоит из девяти глав, в которых находит своё отражение достаточно исчерпывающий перечень правил, норм и нормативов, касающихся:

- территориального планирования и проектирования;
- градостроительного зонирования;
- проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства и т.п.,

т.е. всех составляющих градостроительной деятельности (2).

ГрК РФ, кроме этого, устанавливает полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в области градостроительства (2).

Помимо ГрК РФ, на федеральном уровне градостроительная деятельность регулируется:

- строительными нормами и правилами (СНиП);
- государственными стандартами в области строительства (ГОСТ Р);
- сводами правил по проектированию и строительству (43; 47, 210).

Второй раздел СНиП «Нормы проектирования» (6) включает в себя подраздел «Градостроительство», объединяющий в себе нормы, принятые в период с 1988 г. по 2000 г., которые регламентируют обширный перечень вопросов, касающихся градостроительной деятельности, будь то планировка и застройка городских и сельских поселений или проектирование и сооружение отдельных видов зданий и конструкций.

Своды правил по проектированию и строительству призваны конкретизировать, в случае необходимости, нормы, устанавливаемые ГОСТ и СНиП. В них содержатся рекомендации по проектированию новых и по реконструкции действующих объектов.

На региональном и местном уровнях в России действуют обособленные для каждого субъекта, муниципального образования системы нормативно-правового регулирования градостроительства, которые «в уменьшенном масштабе» повторяют федеральную систему. Регионами принимаются региональные градостроительные кодексы, территориальные строительные нормы (ТСН), а также иные акты правового и технического регулирования градостроительства (47, 212).

Так, например, на территории Белгородской области действует Градостроительный кодекс Белгородской области, принятый в 2003 году (10). Кроме того, в 2007 году принят закон «О регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области» (11), который, в частности, регламентирует порядок составления, утверждения и реализации Схемы территориального планирования Белгородской области.

На местном уровне принимаются:

- планы развития территории;
- схемы (карты) планирования и зонирования;
- правила землепользования и застройки;
- местные нормативы градостроительного проектирования и т.п.

На местном уровне, помимо прочего, могут приниматься проекты, концепции, программы, рекомендации, прямо или косвенно оказывающие влияние на градостроительную деятельность в поселении (27).

Принятие региональных и местных нормативно-правовых актов в области градостроительства обусловлено, прежде всего, необходимостью учёта местных особенностей:

- климатических и географических;

- геологических;
- экологических;
- культурно-исторических;
- социально-экономических и др.

Федеральные нормативно-правовые акты не имеют возможности учесть данные особенности.

Важно при этом, чтобы региональные и местные нормы и нормативы не входили в противоречия с федеральными. Данный принцип, однако, справедлив для любых норм и нормативов.

Обобщая вышесказанное, систему регулирования градостроительной деятельности в общем виде мы можем представить в виде таблицы 1.1.

Таблица 1.1

Система регулирования градостроительной деятельности в РФ

Сфера регулирования	Уровень регулирования		
	федеральный	региональный	местный
Нормативно-правовая	ГрК РФ	Градостроительные кодексы субъектов РФ	правила землепользования и застройки
Нормативно-техническая	СНиП, ГОСТ Р, своды правил по проектированию и строительству	ТСН	местные нормативы проектирования

Современные города, как территориальные комплексы, редко остаются в неизменном состоянии на протяжении долгого времени. Любой развивающийся город «растёт» как за счёт нового строительства, так и за счёт включения в свой состав дополнительных территорий. Изменения характерны и для уже застроенных участков: может изменяться их функциональное назначение, плотность застройки и т.д.

Все изменения, происходящие с городской территорией, необходимо планировать и регламентировать, поскольку при отсутствии единого плана, схемы, развитие города будет осуществляться неравномерно, хаотично и не будет рациональным (48).

В соответствии с ГрК РФ под территориальным планированием мы можем понимать планирование развития городской территории, осуществляемое в целях, во-первых, упрощения процесса установления городских функциональных зон, а во-вторых, определения перспективного месторасположения объектов федерального, регионального и местного значения (2).

Территориальное планирование является, как правило, долгосрочным, и осуществляется, в среднем, на срок от 10 до 25 лет.

В качестве основополагающих задач территориального планирования можно выделить:

- разработку вариантов перераспределения городских земель по формам собственности – государственной, муниципальной и частной;
- выявление потребности предприятий и организаций различных отраслей экономики города в земельных участках;
- выявление потребности физических и юридических лиц в участках земли для садоводства и подсобного хозяйства;
- формирование фондов земли для удовлетворения вышеупомянутых потребностей, а также для ряда других (например, для расселения беженцев);
- приведение структуры землепользования и землевладения к упорядоченному виду;
- совершенствование системы планирования использования сельскохозяйственных земель муниципальных округов;
- привязку системы природоохранных мероприятий к конкретным территориям города;
- разработку программ инвестирования организационно-территориальных мероприятий в сфере землеустройства (32, 6).

Следует отметить, что в исследованиях, посвящённых городскому территориальному планированию, особо подчёркивается первоочередная важность учёта органами власти интересов населения города в процессе планирования (32, 6-7).

Существует ряд ключевых способов и приёмов, представляющих собой, в совокупности, методологическую основу территориального планирования. Это методы:

- экономико-статистический (изучаются внутренние связи параметров планирования, а также их связи с другими социально-экономическими показателями городского поселения);

- экспертных оценок (ряд специалистов даёт ответы на вопросы, касающиеся различных аспектов планирования);

- экономико-математический (с применением математического инструментария определяются оптимальные значения технико-экономических показателей территориального планирования);

- балансовый (учёт и сохранение пропорций территориального распределения земель города по категориям);

- экстраполяции (тенденции градостроительного развития прошлых периодов переносятся на последующие периоды времени);

- районирования и зонирования (установление принадлежности и функционального назначения отдельных городских территорий) (32, 7-8).

Конечным результатом деятельности органов власти в области территориального планирования является разработка, принятие и утверждение документа, который носит название генерального плана города.

Генеральный план города – это основополагающий документ системы территориального планирования, раскрывающий содержание наиболее значимых аспектов развития городского поселения, а именно:

- архитектурно-планировочных;

- инженерных;

- производственных;

- транспортных;

- социальных;

- экологических (20).

Порядок разработки, принятия и утверждения генерального плана города, а также требования к его структуре и содержанию установлены ст. 23-28 ГрК РФ (2).

Согласно ст. 23 ГрК РФ генеральный план города должен содержать:

- положение о территориальном планировании;
- карту планируемого размещения объектов местного значения (объекты энерго- и водоснабжения, водоотведения; автомобильные дороги; объекты образования, физической культуры и спорта и т.д.);
- карту функциональных зон поселения;
- материалы по обоснованию генерального плана (2).

Генеральный план помогает сформулировать и (или) расширить, конкретизировать основные социально-экономические, производственно-технологические цели развития города, увязав их, во-первых, с градостроительным развитием территории города, а во-вторых, с имеющимися у города на данный момент, а также планируемыми ресурсами: финансовыми, материальными, природно-географическими, трудовыми, – и, кроме этого, предлагает пути достижения поставленных целей (20).

Важно подчеркнуть, что генеральный план города отражает не текущее состояние его территории на момент составления и утверждения, а планируемое в долгосрочном периоде. При этом основной единицей отображения на картах и схемах генерального плана выступают не отдельные объекты, а функциональные зоны, т.е. зоны установленного использования для застройки (54).

Любое строительство, планируемое к осуществлению в период после принятия органами местного самоуправления генерального плана поселения, должно осуществляться исключительно в соответствии с генеральным планом (2; 54).

Совокупность всех мероприятий, осуществляемых компетентными органами в сфере градостроительства, направленных на улучшение текущего состо-

яния городской среды и городской инфраструктуры, и, как следствие, на повышение качества жизни населения города, может быть в целом определена как градостроительное развитие.

К таким мероприятиям можно отнести:

- формирование новых планов и программ застройки территории города;
- расширение территории города за счёт включения в его состав новых земель;
- изменение функционального назначения отдельных городских территорий, участков земель;
- новое жилищное строительство за счёт всех источников финансирования;
- капитальный ремонт и модернизацию жилищного фонда;
- развитие транспортной, инженерной и иных инфраструктур города;
- обеспечение экологической безопасности населённых мест;
- территориальную увязку трудовых ресурсов города с местами приложения труда, с производственными ресурсами и др. (33; 47; 48; 50, 10-12).

Можно говорить о том, что градостроительное развитие (как одна из составляющих развития городов) является, в свою очередь, составной частью более крупного процесса территориального развития (см. рис. 1.1).



Рис. 1.1. Составляющие территориального развития

Следует также отметить, что важной составляющей градостроительного развития является управление финансами и инвестициями, предназначенными для обеспечения названных ранее мероприятий.

1.2. Градостроительное зонирование и назначение участков земли города

Разработка градостроительной документации предполагает, помимо прочего, разработку схемы зонирования территории городского поселения. Данная схема регламентирует виды использования отдельно взятых территорий города, а также устанавливает ограничения на их использование при застройке (69, 48-49).

Градостроительное зонирование, согласно ГрК РФ, – это «зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов» (2).

В качестве основных задач градостроительного зонирования можно выделить:

- создание благоприятных условий для жизнедеятельности населения города – его быта, труда и отдыха;
- обеспечение равномерной, оптимальной концентрации жилых и производственных территорий;
- обеспечение сохранности территорий в случае возникновения чрезвычайных (природных или техногенных) ситуаций;
- формирование решений, обеспечивающих защиту территорий с особым статусом (природным, культурно-историческим и т.д.) (46, 73; 69, 49).

Может быть предложена следующая классификация видов градостроительного зонирования:

- функциональное зонирование;
- территориальное зонирование;

- правовое зонирование (учитывает ограничивающие градостроительную деятельность факторы, например, плотность застройки, этажность, установление сервитутов и т.п.);

- ценовое зонирование, учитывающее различные цены и ставки арендной платы на земельные участки различных категорий (60, 122-123).

Функциональное зонирование – это определение типа использования отдельных территорий и групп территорий городских земель, т.е. выделение функциональных зон.

Принято выделять следующие основные функциональные зоны населённых пунктов:

- селитебную, предназначенную для размещения жилой застройки и общественных зданий, а также зелёных насаждений микрорайонного значения;

- производственную, предназначенную для размещения промышленных предприятий, а также научных и научно-технических организаций;

- ландшафтно-рекреационную, включающую в свой состав территории обширного озеленения, а также территории, предназначенные для отдыха населения, в т.ч. курортные зоны;

- коммунально-складскую, предназначенную для размещения объектов инженерно-логистической инфраструктуры;

- санитарно-защитную – зону, ограничивающую доступ вредных выбросов из промышленных зон (9; 65; 66).

В зависимости от используемого источника информации, две последние зоны могут включаться или не включаться в состав промышленной зоны.

Существуют и другие классификации городских функциональных зон, разрабатываемые теоретиками и практиками градостроительного развития.

Так, например, Правительство Ростовской области в рамках создания проекта развития Ростовской агломерации предложило классификацию, представленную на рисунке 1.2, выделив, при этом, шесть типов и тринадцать подтипов функциональных зон (31).

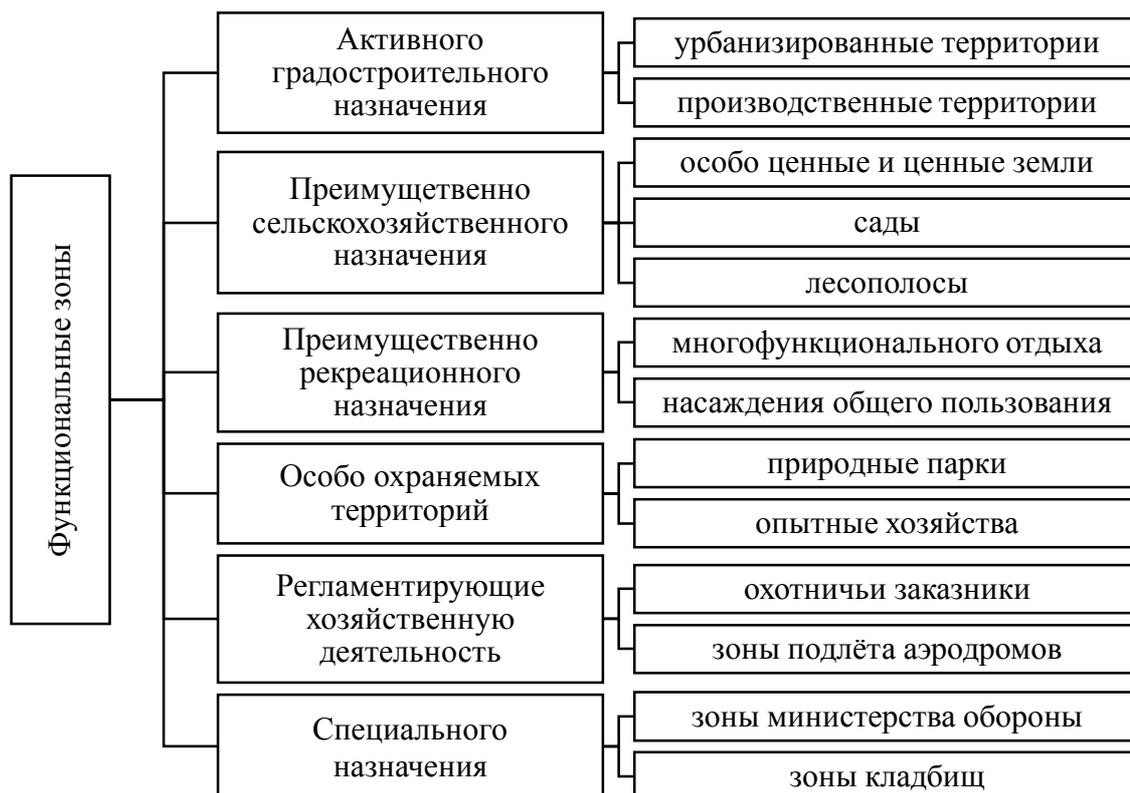


Рис. 1.2. Основные типы функциональных зон Ростовской агломерации

К градостроительным регламентам, при этом, относят:

- ограничения видов использования участков городской земли;
- ограничения, касающиеся нового строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов;
- ограничения площади земельных участков в зоне (2; 21).

Перечень основных территориальных зон населённых мест определён ст. 35 ГрК РФ и ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ). Он включает девять видов территориальных зон (2; 4; 44) (см. табл. 1.2).

Таблица 1.2

Характеристика видов территориальных зон населённых мест

Вид территориальной зоны	Состав зоны	Примеры объектов, которые могут располагаться в зоне
Жилая	зоны мало-, средне-, многоэтажной и индивидуальной застройки; отдельно	многоквартирный дом, объект индивидуаль-

Продолжение табл. 1.2

Вид территориальной зоны	Состав зоны	Примеры объектов, которые могут располагаться в зоне
	стоящие объекты социально-культурной сферы; объекты транспортной инфраструктуры; иные объекты, имеющие непосредственное отношение к проживанию граждан	ного жилищного строительства (ИЖС), гараж, школа
Общественно-деловая	коммерческие, деловые и общественные зоны; административные; объекты сферы здравоохранения, социальной и культурной, религиозной сфер; коммунально-бытового назначения	торговый центр, здание администрации, гостиница, университет, прачечная
Производственная	собственно производственные (промышленные), коммунальные (зоны размещения складов и жилищно-коммунальных объектов), транспортные зоны, санитарно-защитные зоны	промышленное предприятие, складской комплекс, насосная станция
Инженерной и транспортной инфраструктуры	объекты (сооружения и коммуникации) различных видов транспорта: автомобильного, железнодорожного, воздушного, водного; зоны размещения инженерного оборудования	магистраль городского значения, железнодорожная платформа, взлётно-посадочная полоса аэродрома
Рекреационного назначения	объекты ландшафтной инфраструктуры поселения; внутренние водоёмы; территории, предназначенные для туризма и отдыха населения	городской парк, лесной массив, водохранилище, санаторий
Сельскохозяйственного использования	зоны для ведения подсобного дачного хозяйства, зоны теплиц и сельхозугодий, зоны перспективного сельскохозяйственного использования	сад, пашня, пастбище скота
Особо охраняемых территорий	земельные участки, имеющие особо ценное значение (эстетическое, экологическое, культурно-историческое и т.п.) для данного поселения, региона, страны в целом	заповедник, памятник истории
Специального назначения	объекты, размещение которых, в следствие экологических, эстетических и иных причин в других зонах не допустимо	кладбище, могильник скота, городская свалка
Военных объектов	зоны с установленным особым режимом использования	воинская часть, режимный объект

При этом ст. 35 ГрК РФ устанавливает, что муниципальное образование вправе выделять на своей территории иные территориальные зоны, что может

быть обусловлено индивидуальными особенностями развития и функционирования населённого пункта (2).

Близким к понятию «ценовое зонирование» можно считать понятие «территориально-экономическое зонирование», под которым принято понимать разбиение территории города на зоны, имеющие различные социально-экономические характеристики, а следовательно, и различную ценность, в т.ч. и градостроительную. Это, в свою очередь, отражается на:

- стоимости объектов недвижимости;
- ставках арендной платы;
- ставках налогообложения (34, 20; 51).

Зоны, образующиеся в результате территориально-экономического зонирования, носят название территориально-экономических оценочных зон (ТЭОЗ). Территориально-экономическое зонирование осуществляется на основе комплексной экономической оценки территорий городской земли (34, 20-21).

Градостроительное зонирование оказывает существенное влияние на жизнедеятельность и экономику любого города, поскольку в значительной степени формирует условия его существования и функционирования.

В соответствии с принципами градостроительной деятельности и градостроительного развития за любым участком городской земли закреплено то или иное назначение. Участок может использоваться, например, для строительства жилого дома или для осуществления сельскохозяйственных мероприятий. Участки с разным назначением имеют, как правило, и разный экономико-правовой статус.

В населённом пункте устанавливается, таким образом, определённый баланс между всеми сферами социальной и экономической жизни.

Согласно положениям ЗК РФ, в России выделяют земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населённых пунктов;
- промышленности;

- энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного и водного фондов;
- запаса (4).

Земли населённых пунктов, в свою очередь, подразделяются, согласно градостроительным регламентам, на земли, аналогичные упоминавшимся ранее территориальным зонам (4).

Кроме того, для каждого земельного участка устанавливается вид разрешённого использования, т.е. определяется:

- вид деятельности, которая может осуществляться на данном участке;
- вид использования участка;
- виды зданий, сооружений и иных объектов, которые могут быть возведены (установлены) на данном участке (56).

При этом для участка земли могут быть определены основные, условно разрешённые и вспомогательные виды использования (56) (см. рис. 1.3).



Рис. 1.3. Классификация видов разрешённого использования земельных участков

В 2014 году Министерством экономического развития РФ был утверждён Классификатор видов разрешённого использования земельных участков (56, 29).

Данный классификатор имеет следующую структуру:

- сельскохозяйственная деятельность (зерноводство, животноводство, огородничество, рыбоводство и т.д.);

- жилая застройка (мало-, средне- и многоэтажная жилая застройка, обслуживание жилой застройки и т.д.);
- общественная деятельность (коммунальное и бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и т.д.);
- деловая деятельность (деловое управление, торговые центры, рынки, гостиничное обслуживание и т.д.);
- отдых (рекреационное назначение) (спорт, прогулки и т.д.);
- производственная деятельность (тяжёлая, лёгкая и пищевая промышленности, энергетика, склады и т.д.);
- транспорт (автомобильный, железнодорожный и т.д.);
- оборона и безопасность (размещение воинских частей, мест лишения свободы и т.д.);
- особо охраняемые территории (заповедные, культурные, исторические и т.д.);
- лесные земли (заготовка древесины, геологические изыскания и т.д.);
- водные земли (сточных вод, водохранилищ и т.д.);
- специальная деятельность;
- запас (8).

Зачастую формально регламентированное целевое назначение участка городской земли не отражает существующих на данный момент времени или перспективных возможностей его использования, т.е., другими словами, территориальное зонирование неоптимально.

В этом случае возникает необходимость либо изменения назначения участка городской земли, либо изменения вида его использования.

Если не стоит вопрос об изменении категории земли, т.е. планируется изменение только вида разрешённого использования, то такое решение может быть принято:

- в случае, если ещё не утверждены правила землепользования и застройки городского поселения главой местной администрации;

- в случае, если правила уже утверждены (т.е. в них вносятся изменения) местным представительным органом.

Изменить же категорию земли возможно только по решению местного представительного органа. Отношения, возникающие в процессе перевода участка земли из одной категории в другую, регулируются ФЗ от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (7).

Изменение вида разрешённого использования земельного участка предполагает применение определённого алгоритма действий, включающего в себя, помимо прочего, проведение публичных слушаний (56) (см. рис. 1.4).



Рис. 1.4. Стандартный алгоритм проведения публичных слушаний по изменению вида разрешённого использования земельного участка

Осуществлённое и зарегистрированное изменение вида разрешённого использования либо категории участка земли, таким образом, окажет влияние на градостроительное зонирование территории города, равно как и на процесс градостроительного развития.

Администрация городского поселения должна стремиться к достижению наиболее оптимального зонирования территории, которое, в свою очередь, призвано обеспечить наиболее эффективное развитие экономики города.

1.3. Налогообложение и кадастровый учёт городских земель

Ст. 130 Гражданского кодекса РФ (3) относит земельные участки к категории недвижимого имущества (недвижимости).

Всю совокупность объектов недвижимого имущества можно разделить на две группы: недвижимость «по природе» и недвижимость «по закону» (3; 49) (см. рис. 1.5).

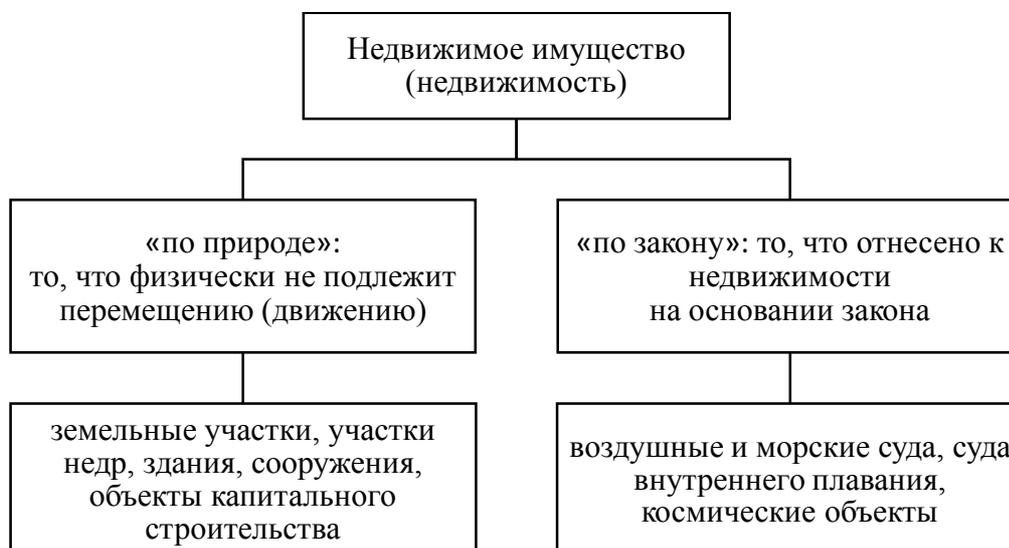


Рис. 1.5. Первичная классификация объектов недвижимости

Объект недвижимости «по природе» в большинстве случаев не является однородным, т.к. включает в себя три составляющие (49; 63, 10) (см. рис. 1.6).



Рис. 1.6. Составляющие развитого объекта недвижимости

Земля, таким образом, является естественной основой объекта недвижимого имущества; без неё существование данного объекта не было бы возможным (63, 11).

Объект недвижимости «по природе» может существовать и функционировать, например:

- без принадлежностей (возведённое на земле здание без отделки);
- без улучшений (неподготовленный участок земли без здания),

но не может существовать без земли.

При этом, между понятиями «земля» и «земельный участок» существуют различия, хотя нередко они употребляются как синонимы (45).

Земля (с точки зрения экономики) представляет собой главный фактор производства, ресурс, представляющий собой верхний плодородный (для большинства территорий) слой почвы, приносящий прямую или косвенную выгоду его пользователям, и обладающий определённой, поддающейся оценке, ценностью, стоимостью (52).

Определение земельного участка даёт нам ст. 6 ЗК РФ, которая гласит, что «земельный участок ... является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи» (4).

Утратившая с 1 марта 2015 года силу ст. 11.1 ЗК определяла земельный участок как «часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами» (59).

Территория любого города – это совокупность участков земли, каждый из которых:

- имеет особенные геодезические характеристики;
- имеет собственную ценность (стоимость);
- имеет тот или иной вид разрешённого использования;
- относится к тому или иному виду территориальных зон;
- находится в чьей-либо собственности.

Участки городских земель могут находиться в собственности у:

- физических лиц;
- юридических лиц;
- Российской Федерации;
- субъектов Российской Федерации;
- муниципалитетов (4).

Говоря о городских землях, необходимо иметь в виду, что плата за их использование физическими и юридическими лицами обеспечивает муниципальную казну значительным объёмом средств. В связи с этим остановимся подробнее на составе муниципального бюджета и на налогообложении городских земель.

В бюджетной системе РФ (см. рис. 1.7) выделяются, помимо прочих, местные бюджеты, т.е. бюджеты городских и сельских поселений, округов.



Рис. 1.7. Бюджетная система Российской Федерации (37, 51-52)

Городской бюджет можно определить как план финансово-хозяйственной деятельности органов местного самоуправления, составляемый на будущие периоды (как правило, на один год), и обеспечивающий соотношение предполагаемых расходов и доходов города (1; 40).

Местный бюджет – это инструмент контроля сферы муниципальных финансов. Как и любой другой бюджет, он состоит из доходной и расходной частей, а также из итогового финансового результата.

Доходы бюджета города подразделяются на две большие категории – налоговые и неналоговые доходы.

Неналоговые доходы делятся на:

- собственные средства:

- а) прибыль муниципальных унитарных предприятий;
- б) доходы от использования муниципального имущества;
- в) штрафы и иные сборы;

- заёмные средства – т.н. муниципальный кредит;

- трансферты из бюджетов других уровней:

- а) субсидии;
- б) дотации;
- в) субвенции (35, 211-213; 39).

Налоговые доходы городского бюджета формируются за счёт:

- местных налогов:

- а) земельного налога;
- б) налога на имущество физических лиц;
- в) торгового сбора;

- отчислений от федеральных и региональных налогов:

- а) 10% от налога на доходы физических лиц (НДФЛ);
- б) 50% от единого сельскохозяйственного налога (ЕСХН) (1; 5).

Вышесказанное можно обобщить в виде схемы, представленной на рисунке 1.8.

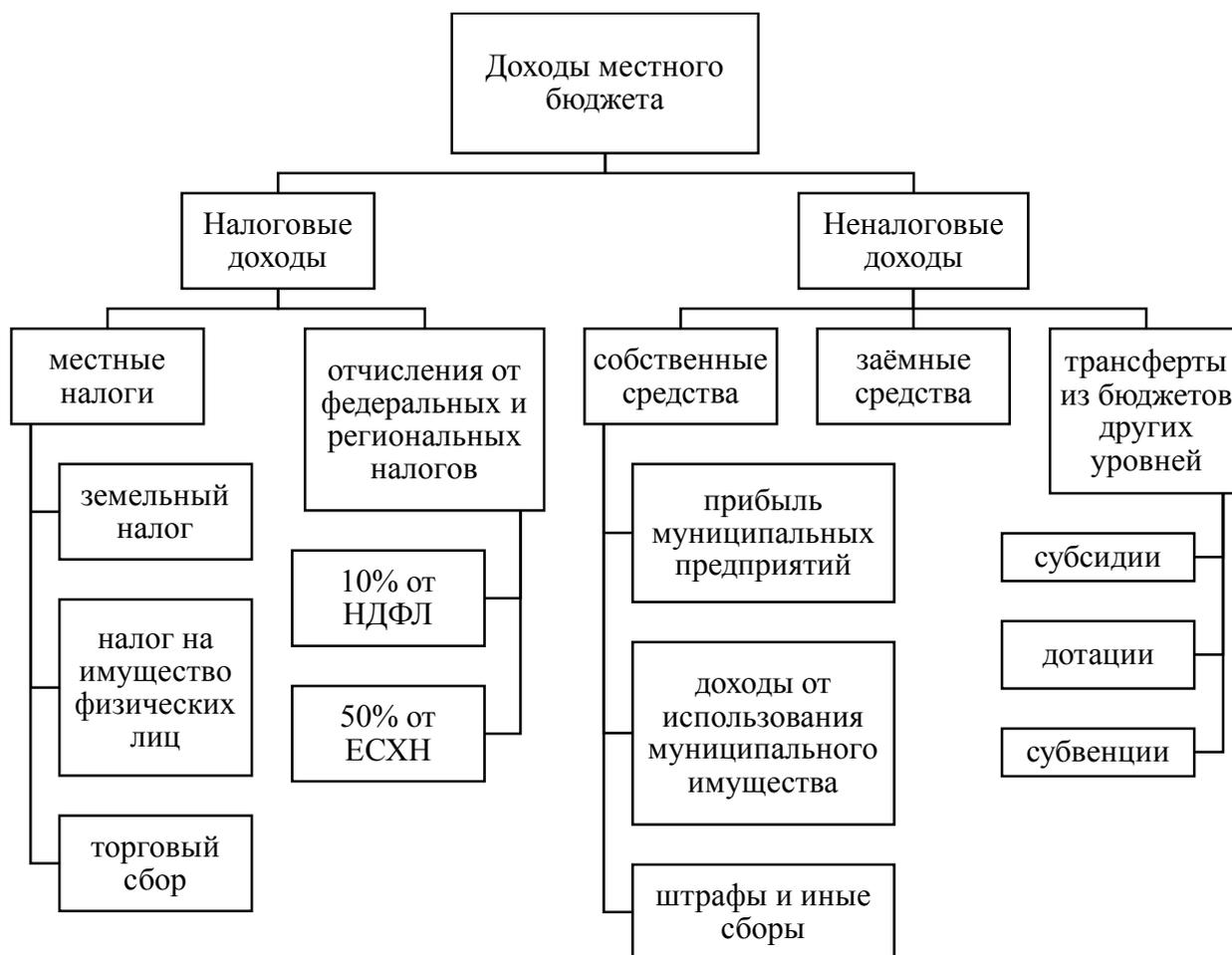


Рис. 1.8. Структура доходной части местного бюджета

Ст. 65 ЗК РФ устанавливает платность использования земли через следующие формы оплаты:

- земельный налог;
- арендная плата (4).

Земельный налог устанавливается и регламентируется главой 31 части второй Налогового кодекса РФ (5). Краткая характеристика земельного налога представлена в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Краткая характеристика земельного налога в РФ (42)

Элемент налога	Характеристика
Плательщики налога	Организации и физические лица (в т.ч. индивидуальные предприниматели), обладающие признаваемыми объектами

Продолжение табл. 1.3

Элемент налога	Характеристика
	налогообложения земельными участками, в случае, если данные участки не находятся у них на праве безвозмездного пользования и не переданы им по договору аренды.
Объект налогообложения	Земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, для которого установлен налог, если они: - не изъяты из оборота; - не входят в состав земель лесного и водного фондов; - не входят в состав имущества многоквартирного жилого дома.
Налоговая база	Кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.
Ставки налога	Не выше 0,3% для земельных участков: - сельскохозяйственного назначения; - в составе территориальных зон сельскохозяйственного использования; - занятых жилищным фондом и его инфраструктурой; - приобретённых для личного подсобного хозяйства.
	Не выше 1,5% для прочих земельных участков. <i>Примечание:</i> возможно установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от назначения участков земли и видов разрешённого использования.
Налоговый период	Календарный год.

Органы местного самоуправления устанавливают налоговые ставки по земельному налогу самостоятельно. На территории города Белгорода действуют максимально допустимые ставки налогообложения, однако, установлены три дополнительные ставки:

- 0,05% для земельных участков, предназначенных для деятельности по подготовке специалистов Вооруженных сил РФ и для возведения дворцов спорта;

- 0,03% для земельных участков, предназначенных для обслуживания и функционирования аэропорта;

- 0,0075% для участков, предназначенных для капитального строительства объектов в рамках региональных инвестиционных программ (14).

Налогообложение земли тесно связано с понятиями «кадастр» и «кадастровый учёт».

Под земельным кадастром обычно понимают особым образом организованную и упорядоченную информационную земельную систему, состоящую из записей о местоположении, функционально-целевом назначении, правовом статусе, стоимости, а также об улучшениях и принадлежностях участков земель, входящих в состав государства (34, 112-113; 36, 53).

Кадастровый учёт можно определить как систематический непрерывный процесс учёта и регистрации изменений, возникающих в сфере кадастра.

В Российской Федерации кадастровый учёт регулируется положениями ЗК РФ и ФЗ от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (4; 6).

Одним из ключевых инструментов ведения кадастрового учёта является составление и регулярное редактирование (в соответствии с современными постоянно изменяющимися экономико-правовыми реалиями) публичной кадастровой карты страны (региона, района, местности).

В настоящее время доступ граждан и иных лиц к кадастровым картам значительно упрощён, поскольку они размещены в открытом доступе в сети «Интернет», на официальном web-сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии России (Росреестра) (26).

Публичная кадастровая карта местности имеет многоступенчатую структуру. Она состоит из:

- кадастровых округов;
- кадастровых районов;
- кадастровых кварталов;
- земельных участков;
- объектов капитального строительства (26).

Каждый земельный участок имеет собственный уникальный кадастровый номер, состоящий последовательно из номеров кадастрового округа, района, квартала и, собственно, земельного участка, разделённых точками.

Как было отмечено ранее, в качестве базы для начисления земельного налога выступает кадастровая стоимость земельных участков, т.е. стоимость земельного участка, установленная независимыми государственными оценщиками и внесённая в установленном порядке в государственный земельный кадастр (29).

Кадастровая стоимость земельного участка определяется на основании учёта ценообразующих факторов:

- местоположения участка;
- геодезических характеристик;
- вида разрешённого использования;
- территориальной зоны участка и т.д. (29).

Схожие по своим характеристикам объекты объединяются в оценочные зоны, для которых устанавливается т.н. удельный показатель кадастровой стоимости в расчёте на 1 м². Кадастровая стоимость объекта недвижимости подлежит пересчёту, а также может быть оспорена в случае несогласия собственником недвижимого имущества (29).

Важно подчеркнуть, что кадастровая стоимость нетождественна рыночной стоимости, учитывающей значительно большее количество факторов.

Таким образом, можно сделать окончательный вывод о связи градостроительного развития с экономикой города. Помимо наличия косвенной связи (оптимальное градостроительное развитие формирует базу для оптимального социально-экономического развития) установлено и наличие прямой связи – через механизм налогообложения и кадастрового учёта городских земель.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД БЕЛГОРОД»

2.1. Социально-экономическая характеристика города Белгорода

Город Белгород (официальное наименование – городской округ «Город Белгород») является административным центром Белгородской области – региона, входящего в состав Центрального федерального округа Российской Федерации.

Основным документом системы муниципальных правовых актов Белгорода является Устав городского округа «Город Белгород», принятый решением Белгородского городского Совета депутатов № 197 от 29 ноября 2005 года (16).

Согласно положениям Устава, в городе Белгороде сформирована система органов местного самоуправления, включающая:

- Совет депутатов города Белгорода во главе с председателем – главой городского округа;
- администрацию города Белгорода во главе с мэром (главой администрации) города Белгорода;
- Контрольно-счётную палату города Белгорода во главе с Председателем (16).

По состоянию на 1 января 2016 года город Белгород является крупнейшим по численности населения среди городов Белгородской области, значительно превосходя по этому параметру следующие за ним населённые пункты (28) (см. рис. 2.1).

Город Белгород, согласно критериям, установленным Минстроем РФ в 2011 году, относится к категории крупных городов (9).

Численность населения города Белгорода составляет примерно 25% от численности населения Белгородской области, т.е. каждый четвёртый житель Белгородчины проживает непосредственно в городе Белгороде (28).

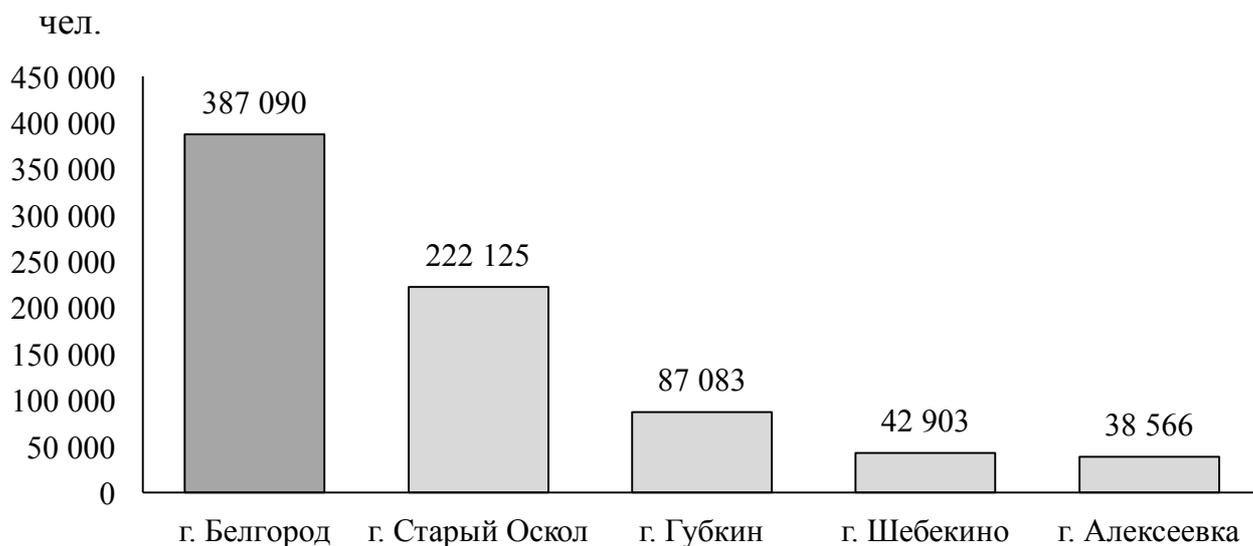


Рис. 2.1. Численность населения пяти крупнейших городов
Белгородской области на 1 января 2016 года

Среди административных центров регионов Центрально-Чернозёмного экономического района город Белгород по численности населения занимает по состоянию на 1 января 2016 года четвёртое место (30) (см. рис. 2.2).

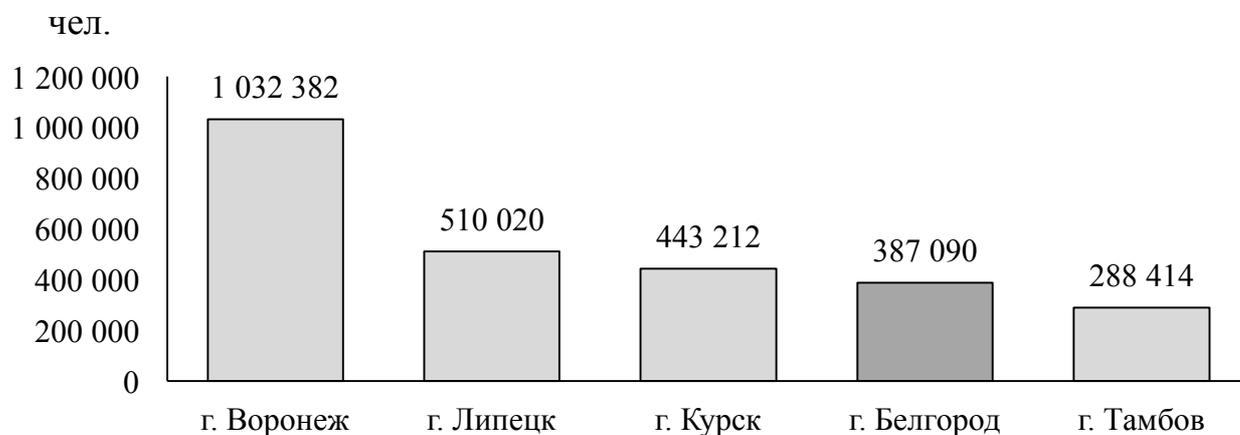


Рис. 2.2. Численность населения административных центров регионов
Центрально-Чернозёмного экономического района на 1 января 2016 года

За последние пять лет численность населения города Белгорода регулярно увеличивалась, однако, темп прироста из года в год сокращал свои значения. Средний темп прироста численности населения за период составил 1,82% (28; 30) (см. табл. 2.1).

Таблица 2.1

Динамика численности населения г. Белгорода в 2011-2015 гг.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Численность населения на начало года, человек	357 655	366 110	373 528	379 508	384 425
Численность населения в среднем за год, человек	361 882	369 819	376 518	381 967	385 758
Абсолютный прирост (цепной), человек	–	7 937	6 699	5 449	3 791
Темп прироста (цепной), %	–	2,19	1,81	1,45	0,99

В 2015 году по сравнению с 2011 годом численность населения города Белгорода увеличилась на 23 876 человек; увеличение составило 6,6%.

Половозрастную структуру населения города Белгорода в 2015 году можно назвать достаточно однородной (30) (см. табл. 2.2 и прил. 1).

Таблица 2.2

Структура населения г. Белгорода по полу и возрасту на 1 января 2015 г.

Возраст, лет	Женщины		Мужчины		Всего	
	человек	в % к итогу	человек	в % к итогу	человек	в % к итогу
младше 15	27 173	12,91	28 700	16,51	55 873	14,53
15-19	8 795	4,18	9 678	5,57	18 473	4,81
20-24	18 395	8,74	16 531	9,51	34 926	9,09
25-29	20 077	9,54	17 596	10,12	37 673	9,80
30-34	17 219	8,18	16 594	9,54	33 813	8,80
35-39	14 806	7,03	13 639	7,84	28 445	7,40
40-44	13 154	6,25	11 729	6,75	24 883	6,47
45-49	11 824	5,62	10 109	5,81	21 933	5,71
50-54	15 196	7,22	11 824	6,80	27 020	7,03
55-59	16 443	7,81	11 472	6,60	27 915	7,26
60-64	14 328	6,81	9 815	5,64	24 143	6,28
65-69	10 569	5,02	6 448	3,71	17 017	4,43
70 и старше	22 570	10,72	9 741	5,60	32 311	8,41
Итого	210 549	100	173 876	100	384 425	100

По состоянию на 1 января 2015 года на одного мужчину в городе Белгороде приходилось 1,21 женщин. Если остановиться подробнее на возрастной структуре, то можно отметить следующее:

- население младше 15 лет составило порядка 15% общей численности населения;

- население в возрасте от 15 до 30 лет – порядка 24%;

- население в возрасте от 30 до 60 лет – порядка 43%;
- население старше 60 лет – порядка 18% (см. рис. 2.3).

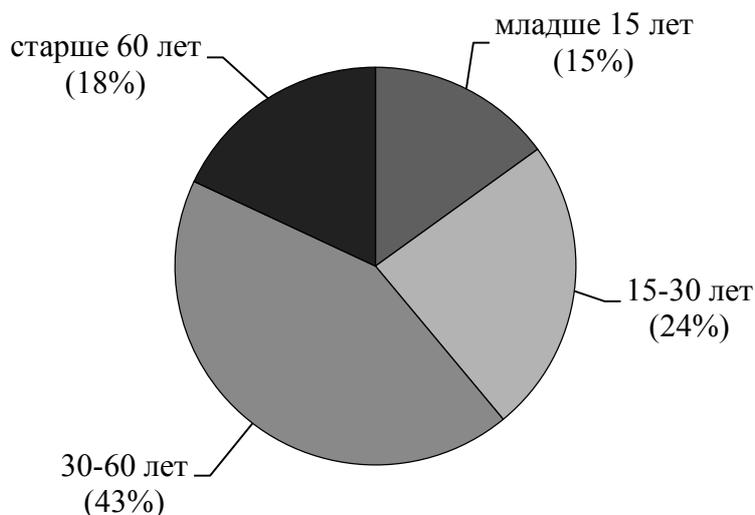


Рис. 2.3. Структура населения г. Белгорода по возрасту на 1 января 2015 г.

Медианный возраст женщины в городе Белгороде составил 38,7 лет, мужчины – 30,6 лет, медианный возраст жителя города в целом – 36,6 лет.

При этом важно отметить, что численность трудоспособного населения в 2015 году (по сравнению с 2014 годом) сократилась на 0,23%. Сокращение нельзя назвать значительным, однако, в 2012-2015 гг. сформировалась тенденция, согласно которой численность трудоспособного населения сокращается; сокращается и её удельный вес в общей численности населения города Белгорода (30) (см. табл. 2.3).

Таблица 2.3

Динамика численности населения трудоспособного
возраста г. Белгорода в 2012-2015 гг.

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Численность населения трудоспособного возраста на начало года, человек	233 744	235 952	236 611	236 060
Абсолютный прирост (цепной), человек	–	2 208	659	-551
Темп прироста (цепной), %	–	0,94	0,28	-0,23
Удельный вес в общей численности населения на начало года, %	63,85	63,17	62,35	61,41
Абсолютный прирост (цепной), %	–	-0,68	-0,82	-0,94

В структуре прироста численности населения в 2015 году можно выделить:

- естественный прирост, составивший 263 чел. (5,35%);
- миграционный прирост, составивший 4 654 чел. (94,65%) (30).

В 2014 году доля миграционного прироста составила 92,91%, в 2013 – 95,9% (30).

Можно, таким образом, сделать вывод о том, что прирост численности населения города Белгорода достигается практически только за счёт миграции населения. В 2015 году наибольший процент населения прибыл из других регионов России, наименьший – из зарубежных стран (30) (см. рис. 2.4).

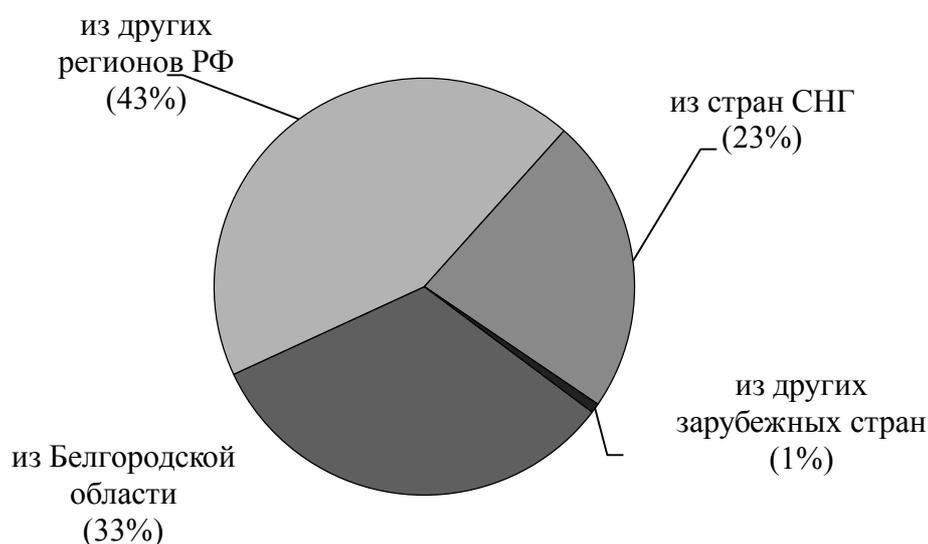


Рис. 2.4. Структура численности прибывшего в г. Белгород населения на 1 января 2015 г.

В приложении 2 представлены данные о среднесписочной годовой численности работников организаций города Белгорода в 2011-2015 гг. (30).

Прежде всего, следует отметить тенденцию к сокращению численности занятых. В 2015 году произошло сокращение:

- по сравнению с 2014 годом – на 2% (3 034 чел.);
- по сравнению с 2011 годом – на 4% (4 794 чел.).

По сравнению с 2014 годом в 2015 году наиболее значительный отток занятых наблюдается в строительной (30%) и финансовой (11%) отраслях.

Наиболее значительный приток наблюдается в отрасли сельского хозяйства (22%), рыболовства (150%).

По сравнению с 2011 годом в 2015 году наиболее значительный отток занятых был отмечен в добыче полезных ископаемых (28%) и в строительстве (62%). Наиболее значительный приток характерен для сельского хозяйства (38%), рыболовства (25%), а также для отрасли гостиничного и ресторанного обслуживания (16%).

Что же касается структуры занятых, то на протяжении всего рассматриваемого периода она остаётся практически неизменной (см. прил. 3).

В 2015 году наибольшая доля работников была занята на обрабатывающих производствах, в сферах государственного управления, образования и здравоохранения (30) (см. рис. 2.5).

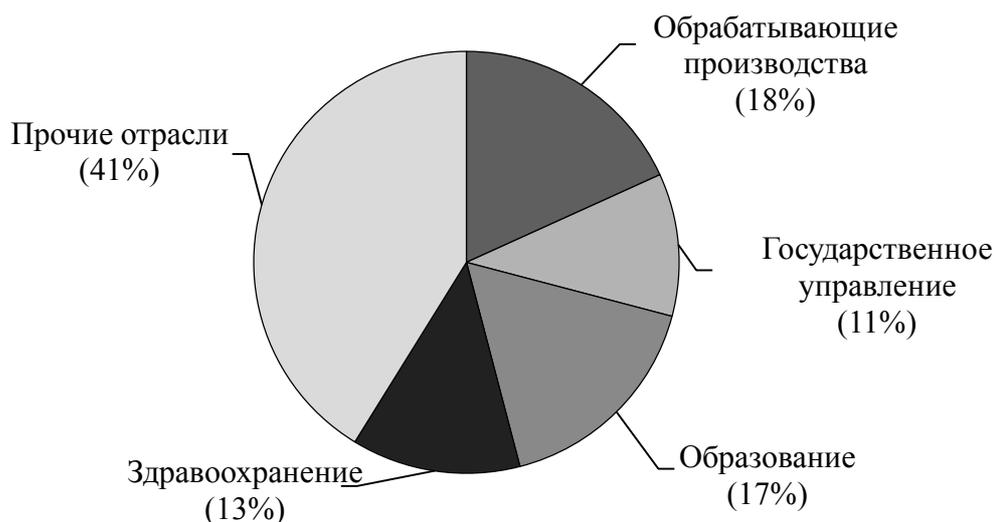


Рис. 2.5. Структура численности работников организаций в г. Белгороде в 2015 г.

В 2015 году порядка 16% работников в городе Белгороде были заняты на предприятиях муниципальной формы собственности (30) (см. табл. 2.4).

Доля занятых на предприятиях муниципальной формы собственности увеличилась по сравнению с 2014 годом, однако, в целом за рассматриваемый период она проявляет тенденцию к сокращению.

Таблица 2.4

Среднесписочная годовая численность работников организаций
муниципальной формы собственности г. Белгорода в 2011-2015 гг.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Численность работников организаций муниципальной формы собственности, человек	20 209	20 277	18 066	18 219	18 094	-0,69	-10,47
Удельный вес в общей численности занятых, %	17,13	17,06	15,30	15,68	15,99	0,31	-1,14

В приложении 4 представлены данные о среднемесячной заработной плате работников организаций города Белгорода за 2011-2015 гг. (30).

В подавляющем большинстве отраслей в 2015 году по сравнению с 2014 годом отмечен рост среднемесячной заработной платы. Исключение составили отрасли строительства и государственного управления.

Средний темп прироста размера заработной платы в 2015 году по сравнению с 2014 годом составил 4,68%.

По сравнению же с 2011 годом в 2015 году отмечается рост среднемесячной заработной платы по всем отраслям, при этом средний темп прироста составил 38,32%, т.е. его можно назвать значительным.

Наибольший размер среднемесячной заработной платы в 2015 году отмечается в сфере финансовой деятельности – 51 267 руб. (см. рис. 2.6), а наименьший – в сфере гостиничного и ресторанного бизнеса – 19 616,8 руб.

Медианным для среднемесячной заработной платы по городу Белгороду в 2015 году являлось значение в 28 028,1 руб.

Медианное значение среднемесячной заработной платы по городу Белгороду в 2015 году на 168% процентов выше законодательно установленного в целом по России значения прожиточного минимума для трудоспособного населения (10 454,8 руб.) (38). Наименьший размер среднемесячной заработной платы по городу Белгороду в 2015 году на 88% больше этого значения.

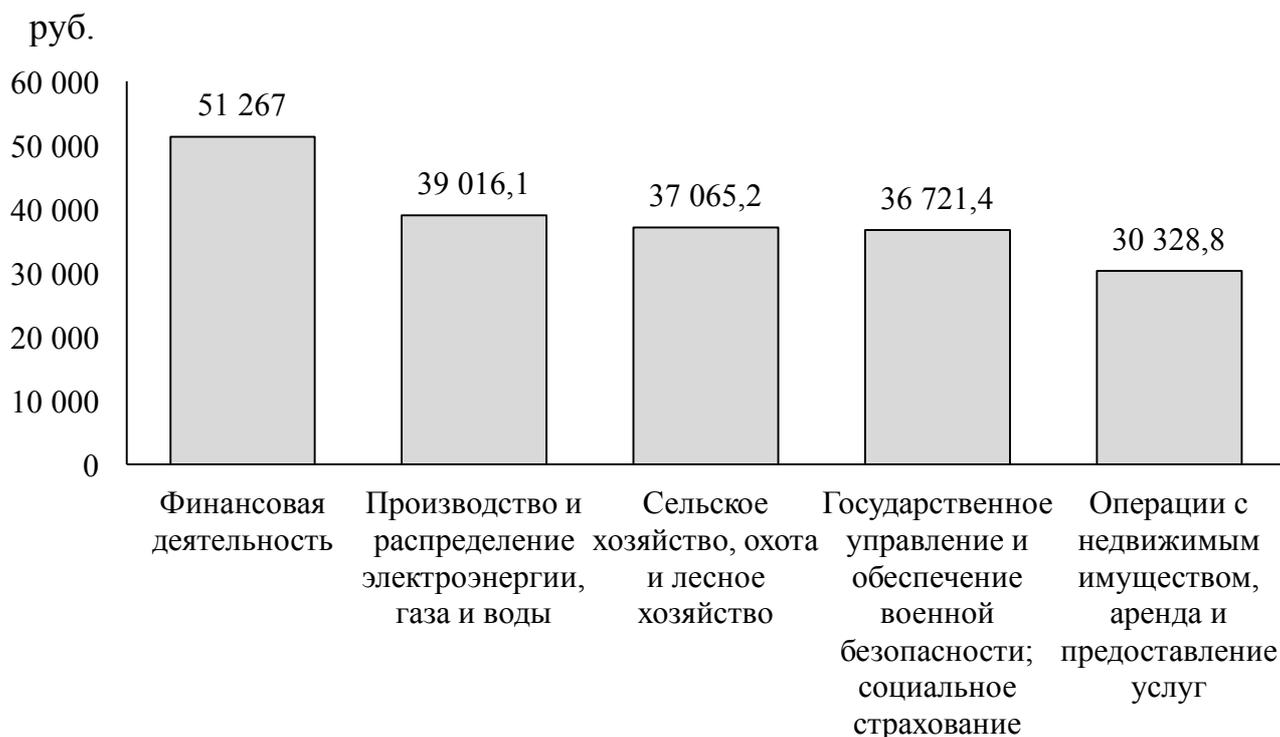


Рис. 2.6. Пять наиболее крупных среднемесячных заработных плат работников организаций г. Белгорода в 2015 г.

Абсолютное большинство численности населения трудоспособного возраста города Белгорода в 2013-2015 гг. относилось к категории занятых, однако, в рассматриваемом периоде показатель уровня занятости населения имеет тенденцию к сокращению значения (28) (см. табл. 2.5).

Таблица 2.5

Общая численность занятых в г. Белгороде
и уровни занятости и безработицы в 2013-2015 гг.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Численность работников организаций, человек	118 042	116 201	113 167
Количество индивидуальных предпринимателей, человек	13 258	13 377	13 441
Общая численность занятых, человек	131 300	129 578	126 608
Численность населения трудоспособного возраста, человек	235 952	236 611	236 060
Уровень занятости, %	55,65	54,76	53,63
Абсолютный прирост (цепной), %	–	-0,89	-1,13
Уровень безработицы, %	44,35	45,24	46,37
Абсолютный прирост (цепной), %	–	0,89	1,13

В первом полугодии 2015 года число действующих предприятий и организаций в городе Белгороде составило 20 403 ед., при этом подавляющее большинство из них относилось к обрабатывающим производствам, а также сферам строительства, оптовой и розничной торговли, операций с недвижимым имуществом (24) (см. рис. 2.7). Данные представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данному показателю по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

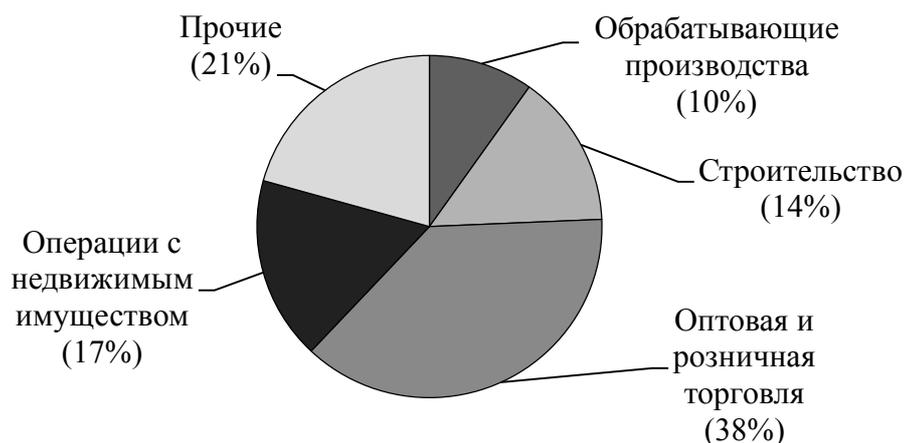


Рис. 2.7. Структура предприятий и организаций г. Белгорода по видам экономической деятельности в первом полугодии 2015 года

Известно, что в 2014 году 87,2% предприятий и организаций находились в частной собственности; 1,1% – в муниципальной; 1,7% – в государственной (22). Данные представлены за 2014 год, поскольку статистическая информация по данному показателю за 2015 год отсутствует.

В 2014 году оборот предприятий и организаций составил 260 723 млн. руб., что на 10% выше аналогичного показателя в 2013 году. При этом наибольшую долю в обороте составили предприятия и организации, относящиеся к сфере обрабатывающих производств, производства и распределения энергии, оптовой и розничной торговли (24). Данные представлены за 2014 год, поскольку статистическая информация по данному показателю за 2015 год отсутствует.

В 2015 году крупными и средними предприятиями города Белгорода было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на

сумму 136 951 721,6 тыс. руб., что на 3,61% больше, чем в 2014 году, и на 7,56% больше, чем в 2013 году (30) (см. прил. 5).

В таблице 2.6 представлены данные об индексе промышленного производства (21; 23; 27).

Таблица 2.6

Индекс промышленного производства г. Белгорода в 2011-2015 гг., %

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Индекс промышленного производства, в т.ч. по видам экономической деятельности:	97,7	102,4	107,6	93,0	109,3	16,3	11,6
- добыча полезных ископаемых;	147,0	63,8	93,6	81,9	н/д	–	–
- обрабатывающие производства;	95,3	104,4	107,7	94,7	115,0	20,3	19,7
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды	107,1	95,0	107,2	90,4	96,8	6,4	-10,3

В 2015 году значение данного индекса в целом по промышленности заслуживает положительной оценки. По сравнению с 2014 годом его значение возросло на 16,3 процентных пункта, по сравнению с 2011 годом – на 11,6 пунктов.

Отрицательным явлением можно считать снижение значения индекса промышленного производства по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» (на 21,7 процентных пунктов за рассматриваемый период).

Сальдированный финансовый результат по видам экономической деятельности в 2014 году составил:

- «обрабатывающие производства» – -1 196,3 млн. руб.;
- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 748,3 млн. руб.;
- суммарный (включая прочие виды деятельности) – 11 022,8 млн. руб. (23).

Данные представлены за 2014 год, поскольку статистическая информация по данному показателю за 2015 год отсутствует.

За последние пять лет наметилась тенденция к сокращению доли прибыльных организаций в общем числе организаций, предоставивших отчёт о финансовой деятельности (30) (см. табл. 2.7).

Таблица 2.7

Доля убыточных и прибыльных организаций
г. Белгорода в 2011-2015 гг. в их общей численности

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Количество организаций представивших отчёт, ед.	217	214	236	229	209	–	–
Количество убыточных организаций, ед.	48	44	47	58	53	–	–
Доля убыточных организаций, %	22,12	20,56	19,92	25,33	25,36	0,03	3,24
Количество прибыльных организаций, ед.	169	170	189	171	156	–	–
Доля прибыльных организаций, %	77,88	79,44	80,08	74,67	74,64	-0,03	-3,24

Отметим при этом, что наибольшая доля как убыточных, так и прибыльных организаций в 2015 году приходилась на обрабатывающие производства, оптовую и розничную торговлю, транспорт и связь, строительство и операции с недвижимым имуществом (30) (см. прил. 6).

В 2014 году, согласно данным Департамента экономического развития и инвестиций администрации города Белгорода, валовой муниципальный продукт на душу населения составил 452 100 руб., что на 4,31% превысило значение аналогичного показателя в 2013 году (23). Данные представлены за 2014 год, поскольку статистическая информация по данному показателю за 2015 год отсутствует.

Динамика ввода жилья в городе Белгороде за последние пять лет нестабильна; отмечается «волнообразная» тенденция – спады сменяются ростом. В

2015 году по сравнению с 2014 годом отмечается снижение значения показателя (27; 30) (см. рис. 2.8).

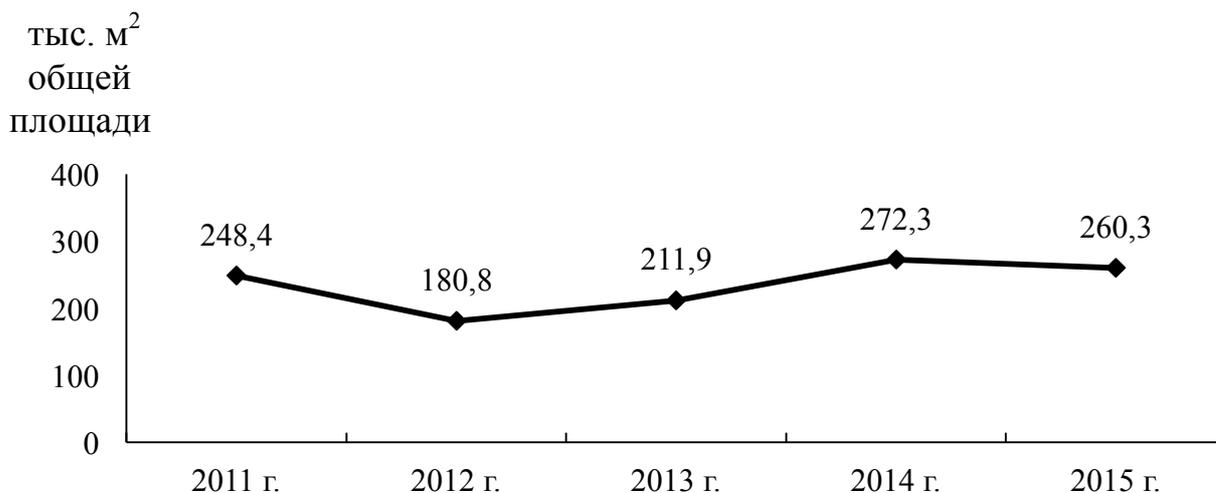


Рис. 2.8. Ввод в действие жилых домов в г. Белгороде в 2011-2015 гг.

В 2015 году в городе Белгороде введено в эксплуатацию также 127 объектов нежилого назначения (27).

В приложениях 7-8 представлен ряд ключевых показателей, характеризующих состояние сфер образования и культуры города Белгорода на первое полугодие 2015 года (24). Данные представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данным показателям по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

Из представленных данных мы можем увидеть, в частности, что порядка 63% дошкольных образовательных учреждений относятся к категории муниципальных. При этом доля детей, получающих дошкольные образовательные услуги в первом полугодии 2015 года, возросла.

Среди общеобразовательных учреждений подавляющее большинство также относится к категории муниципальных. Средние образовательные школы составляют 56% от общего числа средних общеобразовательных учреждений.

Численность учащихся данных учреждений возросла на 4% по сравнению с первым полугодием 2014 года.

Отмечен спад доли сдавших единый государственный экзамен; тем не менее, значение данного показателя остаётся высоким и практически достигает 100%, т.е. полной успеваемости.

Средняя наполняемость классов в первом полугодии 2015 года увеличилась и составила 24,25 человека.

Доля охвата детей дополнительным образованием возросла на 0,9 процентных пунктов и составила 92%; т.е. практически каждый обучающийся города Белгорода имеет возможность получения дополнительных образовательных услуг.

На территории Белгорода действует девять ССУЗов и девять вузов (78% вузов относится к категории государственных). На один ССУЗ в среднем приходится 758 обучающихся. На один вуз приходится 5 865 студентов.

В первом полугодии 2015 года на 10 тысяч человек постоянного населения города Белгорода приходилось единиц:

- общедоступных (публичных) библиотек – 0,65;
- учреждений культурно-досугового типа – 0,57;
- парков культуры – 0,16;
- памятников истории и культуры – 2,13;
- храмов и церквей – 1,09.

В 2014 году по сравнению с 2013 годом отмечается значительный рост посещаемости музеев и зоопарков, умеренный рост посещаемости организаций, осуществляющих кинопоказ, и театров, а также спад посещаемости филармонии (23) (см. табл. 2.8). Данные представлены за 2014 год, поскольку статистическая информация по данным показателям за 2015 год отсутствует.

Наибольшей популярностью, согласно представленной статистике, у белгородцев пользуются кинотеатры и музеи, наименьшей – филармония.

В приложении 9 представлены основные показатели характеризующие состояние сфер спорта и здравоохранения города Белгорода (24).

Таблица 2.8

Показатели числа посещений учреждений культурно-досугового типа
г. Белгорода в 2013-2014 гг., человек в год

Вид учреждений	2013 г.	2014 г.	Темп прироста, %	В расчёте на одно учреждение в 2014 г.
Организации, осуществляющие кинопоказ	1 311 600	1 338 187	2,03	223 031
Музеи	480 800	550 311	14,46	78 616
Зоопарки	126 787	147 837	16,60	147 837
Театры	119 300	122 600	2,77	61 300
Филармонии	90 200	84 900	-5,88	84 900

Данные по сферам спорта и здравоохранения представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данным показателям по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

В первом полугодии 2015 года отмечается рост:

- количества спортивных сооружений;
- количества горожан, занимающихся в спортивных клубах и секциях;
- количества кандидатов и мастеров спорта и пр.

Порядка 85% спортивных учреждений города Белгорода относятся к категории плоскостных спортивных сооружений.

В первом полугодии 2015 года 15,3% населения города занимались в спортивных клубах и секциях.

Подавляющее большинство функционирующих на территории города Белгорода учреждений здравоохранения относится к категории частных (91%).

В первом полугодии 2015 года сократилась доля населения, охваченного медицинскими осмотрами.

Отмечается снижение показателя смертности у лиц в возрасте до 65 лет параллельно с повышением показателя смертности у детей в возрасте до 18 лет.

На 10 тысяч человек постоянного населения города Белгорода в первом полугодии 2015 года приходилось 24 врача, 52 работника категории среднего ме-

дицинского персонала, 30 врачебных больничных коек, а также 355 зарегистрированных случаев заболеваний по социально значимым заболеваниям. При этом среди последних наибольшее число заболеваний приходится на сахарный диабет, бронхиальную астму и злокачественные новообразования; наименьшее число приходится на наркоманию и ВИЧ (см. рис. 2.9).

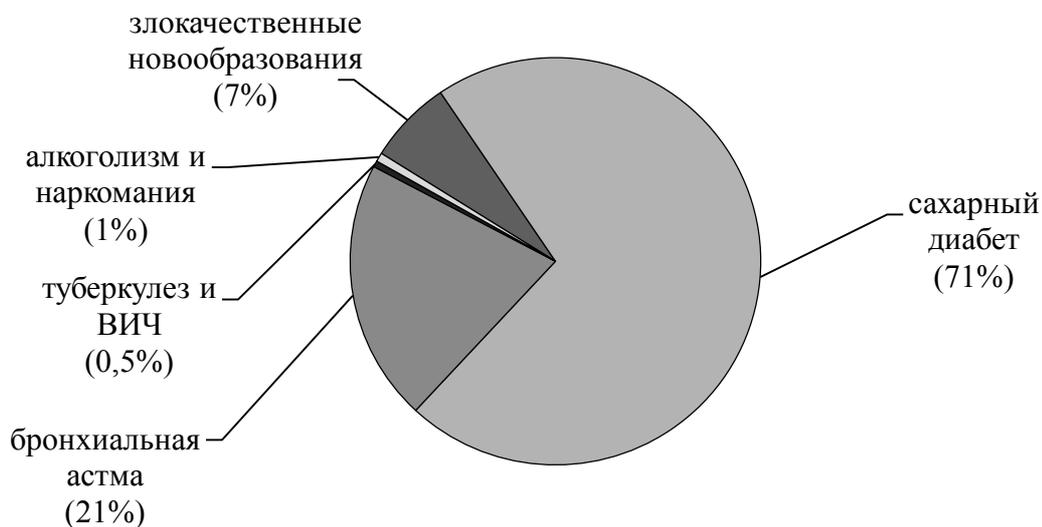


Рис. 2.9. Число случаев заболеваний в г. Белгороде в первом полугодии 2015 г.

В приложениях 10-11 представлена информация о фактически исполненных доходах и расходах местного бюджета городского округа «Город Белгород» в 2011-2015 гг. (30), а также о структуре доходной и расходной частей бюджета в разрезе отдельных статей.

На протяжении последних пяти лет бюджет города Белгорода исполнялся с дефицитом. Соотношение доходов и расходов городского бюджета представлено в таблице 2.9. Коэффициент покрытия расходов можно считать приемлемым.

Таблица 2.9

Доля доходной части бюджета городского округа «Город Белгород» в расходной части (коэффициент бюджетного покрытия) в 2011-2015 гг., %

2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост, %	
					2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
98,60	96,92	94,44	98,16	97,71	-0,46	-0,89

Отмечается тенденция к сокращению доли налоговых доходов в доходной части бюджета. В 2015 году эта доля составила 39%; в целом за рассматриваемый период она не превысила 48%.

При этом в 2014-2015 гг. состав налоговых доходов бюджета города Белгорода характеризовался наибольшим равновесием: доля местных налогов стала примерно равной доле отчислений от федеральных и региональных налогов.

В 2011-2015 гг. неналоговые доходы бюджета города Белгорода практически полностью формировались за счёт субвенций из бюджетов других уровней. Структура доходов местного бюджета в 2015 году представлена на рисунке 2.10.

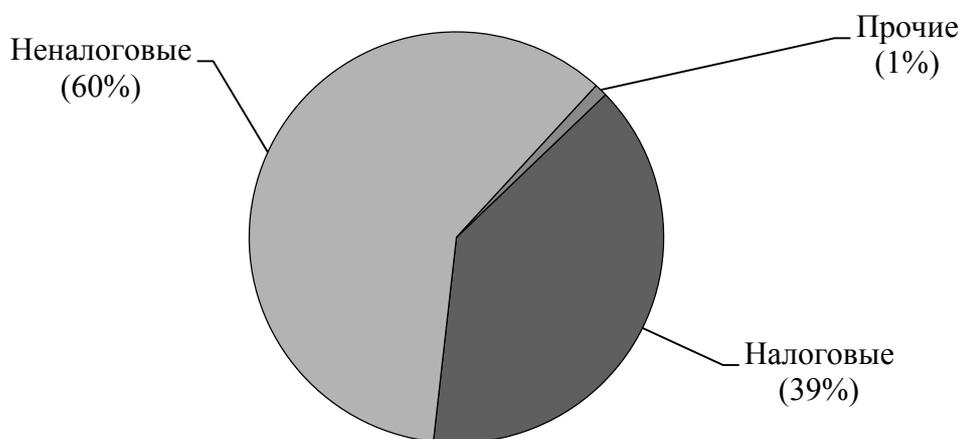


Рис. 2.10. Доходы бюджета городского округа «Город Белгород» в 2015 г.

Следует отметить, что доля земельного налога в доходной части бюджета города Белгорода в 2015 году возросла по сравнению с 2011 годом, однако, сократилась по сравнению с 2014 годом (см. рис. 2.11).

Таким образом, в 2015 году примерно одна шестая часть доходов бюджета была сформирована за счёт земельного налога.

Структуру расходной части бюджета города Белгорода в 2011-2015 гг. нельзя назвать однородной: наибольшая часть бюджетных средств была израсходована по статьям:

- «Образование»;
- «Национальная экономика»;

- «Социальная политика».

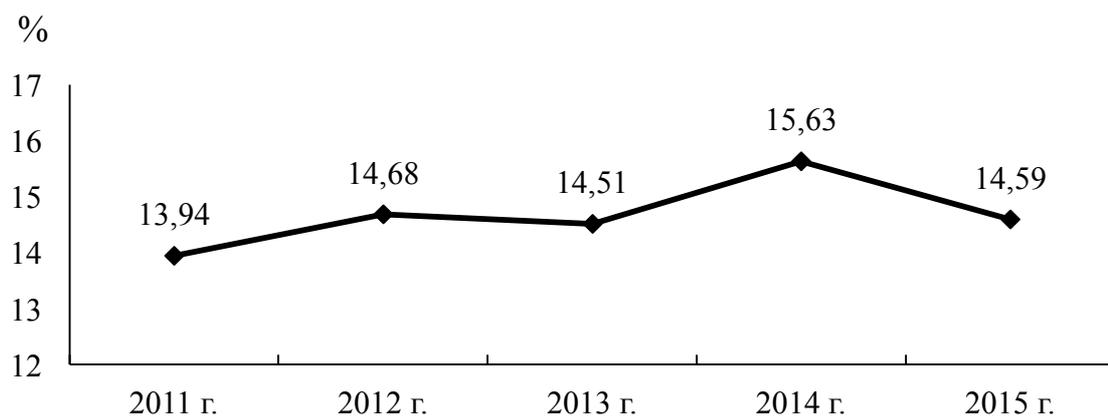


Рис. 2.11. Доля земельного налога в доходной части бюджета городского округа «Город Белгород» в 2011-2015 гг.

Структура расходов местного бюджета в 2015 году представлена на рисунке 2.12.

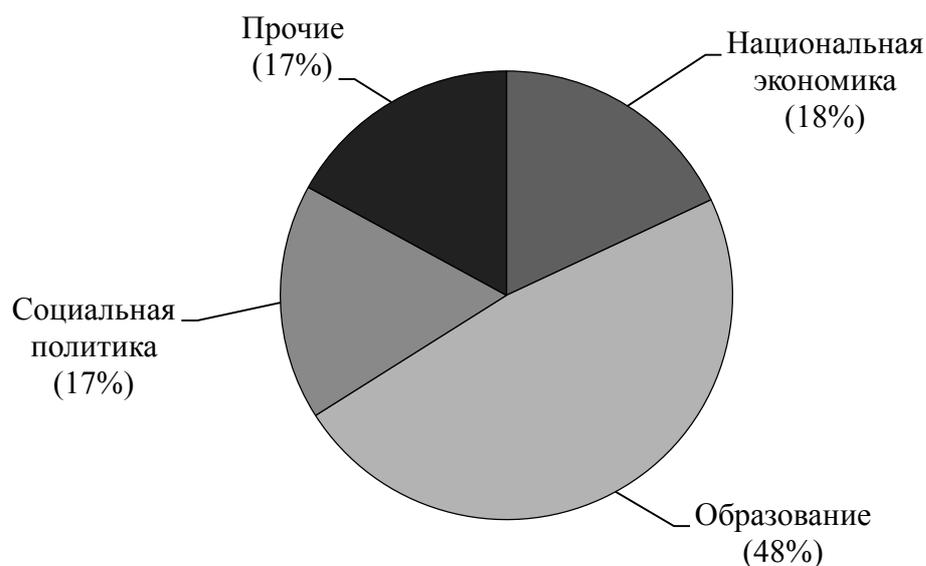


Рис. 2.12. Расходы бюджета городского округа «Город Белгород» в 2015 г.

Муниципальный бюджет на 2016 год принят Решением Совета депутатов города Белгорода № 313 от 22 декабря 2015 года (12). Бюджет, как и ранее, спрогнозирован с дефицитом. Значительных изменений в структуру доходных и расходных частей внесено не было.

2.2. Градостроительная характеристика города Белгорода

Основным документом местного уровня в области градостроительства и градостроительного развития города Белгорода является Генеральный план развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года, утверждённый Решением городского Совета депутатов № 335 от 26 сентября 2006 года (13).

Данный план был разработан Российским институтом Урбанистики (ФГУП «РосНИПИУрбанистики»; с 2012 года – ОАО) в 2003 году в г. Санкт-Петербурге под руководством архитекторов В. С. Григорова, Л. С. Зиматовой, инженера А. А. Усанкина и др. (40).

На основании Генерального плана разработаны «Правила землепользования и застройки в городе Белгороде», утверждённые решением Совета депутатов города Белгорода № 429 от 27 февраля 2007 года (15).

Хронологически мероприятия по реализации Генерального плана разделены на два крупных этапа:

- 2003-2010 гг. (восемь лет);
- 2011-2025 гг. (пятнадцать лет) (40).

Фактически же в связи с тем, что Генеральный план был утверждён и вступил в силу в 2006 году, можно утверждать, что первый этап длился не восемь, а пять лет, т.е. в три раза меньше второго этапа.

Таким образом, по состоянию на начало 2016 года, город Белгород развивается в рамках действующего Генерального плана десять лет из отведённых двадцати, т.е. хронологически план освоен на половину.

В приложении 12 представлены ключевые технико-экономические показатели Генерального плана города Белгорода (40).

Следует отметить, что на протяжении последних трёх лет как органами власти города, так и представителями общественности неоднократно высказывались идеи о внесении изменений в Генеральный план города Белгорода. Аргу-

ментируются подобные предложения, как правило, тем фактом, что город Белгород опережает в своём развитии намеченные в 2003 году проектные показатели (41; 67).

В 2013 году были проведены публичные слушания, касавшиеся внесения изменений в Генеральный план города (57), а в октябре 2015 года глава администрации Сергей Боженков распорядился начать подготовку к внесению изменений (68).

При этом предложения по изменению могут быть внесены не только профильными ведомствами, но и рядовыми гражданами, а также организациями. Администрация города уточнила, что «это могут быть идеи по изменению функциональных зон в городе, общестратегические моменты и так далее» (68).

Готовность городских властей учитывать мнения жителей города в вопросах, касающихся градостроительного развития, определённо заслуживает положительной оценки.

Рассмотрим ряд ключевых показателей градостроительного развития, а также комплексного развития городов и городского хозяйства в 2014-2015 гг.

В 2015 году общая площадь города Белгорода составила 16 063 га. При этом в муниципальной собственности находились 931,2 га, т.е. 5,8% городских земель (24).

Из общей площади города в благоустройстве и озеленении нуждались 6,25 га (0,04%), т.е. площадь города практически полностью благоустроена (24).

Известно, что в 2015 году площадь застроенных земель составила 8 911 га (55,48% общей площади города); из них площадь жилой застройки составила 3 746 га (42% застроенной площади; 23,32% общей площади города) (24) (см. рис. 2.13).

Свободных земель, пригодных для застройки, по состоянию на 2015 год в городе Белгороде приходилось 12,38 га, т.е. 0,07% от общей площади города и 0,17% – от общей площади свободных земель (24).

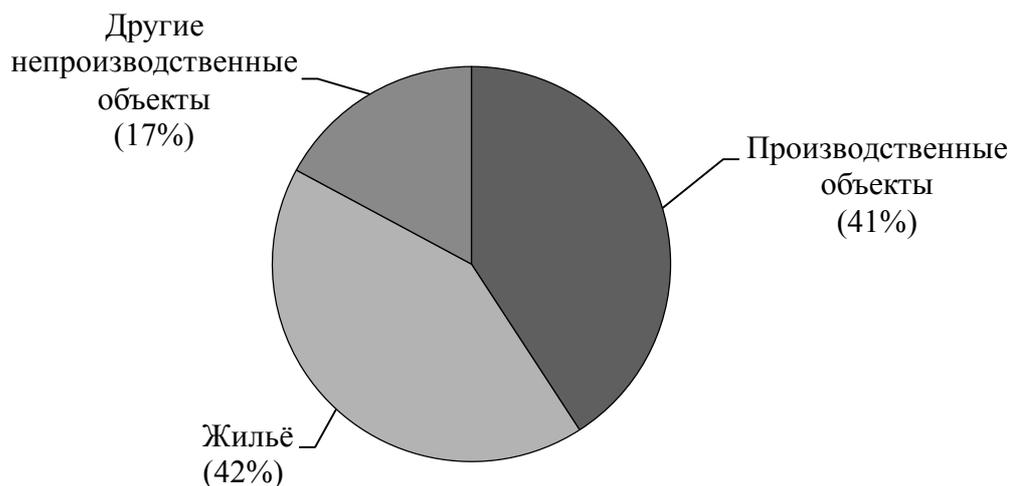


Рис. 2.13. Структура застроенных земель г. Белгорода в 2015 г.

Зная численность населения в 2015 году, общую площадь города и площадь, застроенную жилыми домами, мы можем рассчитать среднюю плотность населения города Белгорода:

- в целом по городу:

$$\frac{385\,758}{16\,063} = 24,02 \text{ (чел./га)} = 2\,401,53 \text{ (чел./км}^2\text{)} \approx 2\,402 \text{ (чел./км}^2\text{)};$$

- в жилой застройке:

$$\frac{385\,758}{3\,746} = 102,98 \text{ (чел./га)} = 10\,297,86 \text{ (чел./км}^2\text{)} \approx 10\,298 \text{ (чел./км}^2\text{)}.$$

Согласно общепринятой методике (47; 69), и используя имеющиеся статистические данные (24; 30), определим трудовую структуру населения города Белгорода, характерную для 2015 года (см. табл. 2.10-2.12).

Таблица 2.10

Расчёт численности градообразующей группы населения г. Белгорода в 2015 г.

Градообразующие объекты	Численность занятых (обучающихся), человек	Численность градообразующей группы населения, человек
Промышленные предприятия:	–	–
- добыча полезных ископаемых;	78	78
- обрабатывающие производства;	20 576	20 576
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды	4 980	4 980

Градообразующие объекты	Численность занятых (обучающихся), человек	Численность градообразующей группы населения, человек
Предприятия транспорта	9 195	9 195
Строительно-монтажные организации	2 561	2 561
Административные учреждения	736	129
Высшие учебные заведения:	–	–
- учащиеся;	52 781	–
- работники (20% численности учащихся)	10 557	10 557
Средние учебные заведения:	–	–
- учащиеся;	6 823	–
- работники (20% численности учащихся)	1 365	1 365
Итого	–	49 441

Примечание: в составе градообразующей группы населения учитываются 17,5% занятых в административных учреждениях; учащиеся вузов и ССУЗов не учитываются.

Таблица 2.11

Возрастная структура населения г. Белгорода в 2015 г.

Группы населения	Норматив / формула	Численность населения, человек
1. Население младше трудоспособного возраста	–	55 873
2. Население трудоспособного возраста, из них:	–	236 060
2.1. Лица, занятые в домашнем и личном хозяйстве	4,5% населения трудоспособного возраста	10 623
2.2. Инвалиды труда и льготные пенсионеры	1,5% населения трудоспособного возраста	3 541
2.3. Учащиеся вузов	100% учащихся	52 781
2.4. Учащиеся ССУЗов	80% учащихся	5 458
3. Население старше трудоспособного возраста, из них:	–	92 492
3.1. Работающие пенсионеры	17,5% населения старше трудоспособного возраста	16 186
Итого занято в общественном производстве	п. 2 – (п. 2.1 + п. 2.2 + п. 2.3 + п. 2.4) + п. 3.1	179 843

Учитывая, что в общественном производстве заняты градообразующая и градообслуживающая группы, получим численность градообслуживающей группы, равную:

$$179\ 843 - 49\ 441 = 130\ 402 \text{ (чел.)}$$

Население города, незанятое в общественном производстве, отнесём к категории несамодеятельного.

Таблица 2.12

Трудовая структура населения г. Белгорода в 2015 г.

Группы населения	Численность населения, человек	Удельный вес в общей численности, %
А. Градообразующая группа	49 441	12,82
Б. Градообслуживающая группа	130 402	33,81
В. Несамодеятельное население	205 915	53,37
Итого	385 758	100

Можем сделать вывод о том, что порядка 47% населения города Белгорода не участвует в общественном производстве. Градообразующая группа составляет менее 28% населения, что может служить критерием отнесения города к категории «старых городов» (42).

В первом полугодии 2015 года общая площадь жилого фонда города Белгорода составила 9 322,1 тыс. м², при этом 250,2 тыс. м² относились к муниципальной форме собственности, 9 054,8 тыс. м² – к частной, а 17,1 тыс. м² – к государственной (24) (см. рис. 2.14). Данные представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данному показателю по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

Подавляющее большинство жилого фонда относится к фонду частной собственности.

В первом полугодии 2015 года на одного жителя Белгорода приходилось в среднем 24,17 м² общей площади жилья. При этом впервые за пять последних лет значение данного показателя возросло по отношению к предшествующему

периоду (21; 23; 24) (см. табл. 2.13). Анализ был проведён по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку необходимая статистическая информация по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

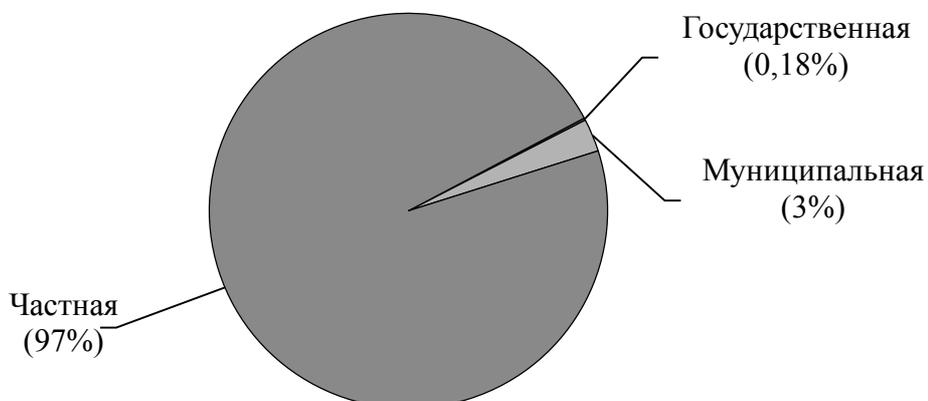


Рис. 2.14. Структура общей площади жилого фонда г. Белгорода по форме собственности в первом полугодии 2015 г.

Таблица 2.13

Динамика показателя средней жилищной обеспеченности
в г. Белгороде в 2011-2015 гг.

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	Первое полугодие 2015 г.
Общая площадь жилого фонда, тыс. м ²	8 970,6	9 152,0	9 198,3	9 217,8	9 322,1
Численность населения, человек	361 882	369 819	376 518	381 967	385 758
Средняя жилищная обеспеченность, м ² на человека	24,79	24,75	24,43	24,13	24,17
Темп прироста (цепной), %	–	-0,17	-1,28	-1,22	0,14

Следует отметить, что в первом полугодии 2015 года 1,2% жилого фонда (111,6 тыс. м²) относились к категории ветхого жилья, 0,2% (22,4 тыс. м²) – к категории аварийного, 0,7% (64,5 тыс. м²) – к категории жилья с износом более 70% (24). Таким образом, состояние 97,9% жилого фонда в настоящий момент не вызывает серьёзных опасений, – это довольно высокий показатель. Дан-

ные представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данному показателю по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

В таблице 2.14 представлены данные о неблагоустроенном жилом фонде города (24). Данные представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данному показателю по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

Таблица 2.14

Неблагоустроенный жилой фонд г. Белгорода в первом полугодии 2015 г.

Отсутствующий элемент благоустройства	Площадь жилого фонда, тыс. м ²	Доля в общей площади, %	Доля жилья, обеспеченного элементом благоустройства, %
Централизованное горячее водоснабжение	559,3	5,9	94,1
Канализация	466,1	4,8	95,2
Центральное теплоснабжение	745,8	7,9	92,1

В городе Белгороде в первом полугодии 2015 года из 1 759 многоквартирных домов 230 домов – одноэтажных, 338 домов – 2-4-этажных, 834 дома – 5-9-этажных, 357 домов – свыше 9 этажей (24) (см. рис. 2.15). Данные представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данному показателю по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

Средняя этажность жилой многоквартирной застройки составила:

$$\frac{11\ 009}{1\ 759} = 6,26 \approx 7 \text{ (эт.) (см. табл. 2.15).}$$

Помимо многоквартирных домов в городе также имелось 1 248 индивидуальных жилых домов, общая площадь которых составила 225,3 тыс. м² (24). Следовательно, общая площадь жилого фонда многоквартирных домов составила: 9 322,1 – 225,3 = 9 096,8 (тыс. м²).

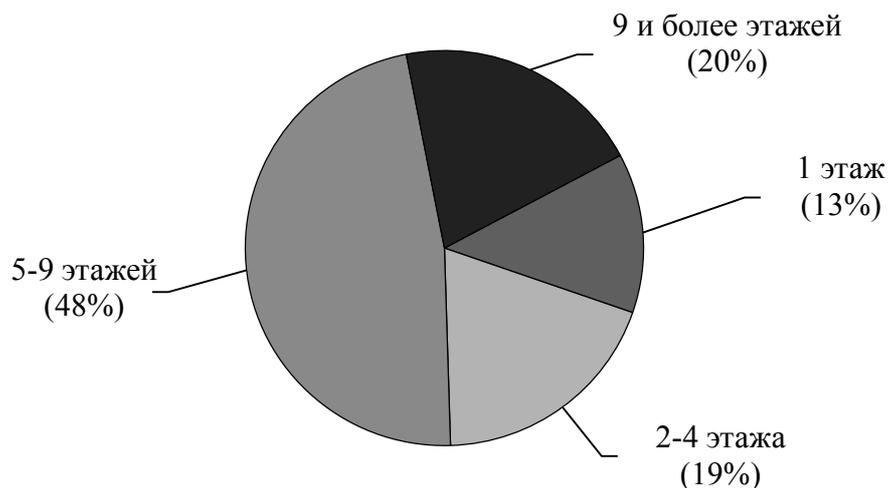


Рис. 2.15. Структура многоквартирной застройки г. Белгорода
в первом полугодии 2015 г.

Таблица 2.15

Расчёт средней этажности многоквартирной застройки
г. Белгорода в первом полугодии 2015 г.

Этажность	Середина интервала (расчётное значение), эт.	Количество домов, ед.	Произведение этажности и количества домов
1	1	230	230
2-4	3	338	1 014
5-9	7	834	5 838
9 и выше	11	357	3 927
Итого	—	1 759	11 009

Всего в многоквартирных домах находилось 137 229 квартир, из которых:

- 34 582 однокомнатных;
- 54 343 двухкомнатных;
- 40 208 трёхкомнатных;
- 8 096 квартир с четырьмя и более комнатами (24) (см. рис. 2.16).

Среднее число квартир в доме в целом по городу составило:

$$\frac{137\,229}{1\,759} \approx 78 \text{ (ед.)}.$$

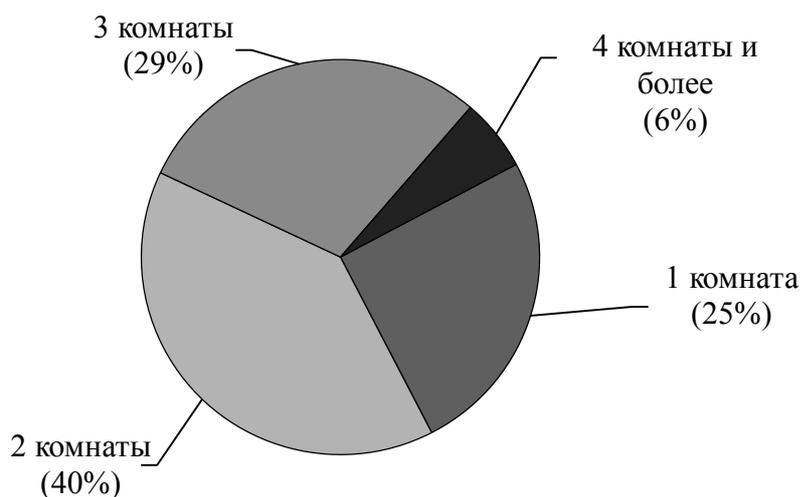


Рис. 2.16. Распределение квартир в многоквартирных домах г. Белгорода по количеству жилых комнат в первом полугодии 2015 г.

Среднее число жилых комнат в квартире составило:

$$\frac{34\,582 \times 1 + 54\,343 \times 2 + 40\,208 \times 3 + 8\,096 \times 5}{137\,229} \approx 2 \text{ (ед.)}$$

Средняя площадь квартиры составила:

$$\frac{9\,096\,800}{137\,229} = 66,3 \text{ (м}^2\text{)}.$$

Средняя площадь жилой комнаты в квартире составила:

$$\frac{66,3}{2} = 33,2 \text{ (м}^2\text{)}.$$

Улично-дорожная сеть города Белгорода по состоянию на первое полугодие 2015 года составила 609,2 км (24). Данные по улично-дорожной сети, городскому пассажирскому транспорту, наличию легковых автомобилей представлены по состоянию на первое полугодие 2015 года, поскольку статистическая информация по данному показателю по состоянию на конец 2015 года отсутствует.

Протяженность освещенных улиц, проездов, набережных составила 518,78 км, т.е. 85,2% улично-дорожной сети города освещены. 98,7% всей улично-дорожной сети имеют усовершенствованное (твёрдое) покрытие (24).

Всего в городе Белгороде 678 улиц (в т.ч. проездов, тупиков, переулков, проспектов, бульваров) (24), следовательно, средняя протяжённость белгородской улицы составляет порядка:

$$\frac{609,2}{678} = 0,899 \text{ (км)} = 899 \text{ (м)}.$$

Значительное количество городских улиц можно объяснить наличием развитой сети районов индивидуального жилищного строительства.

В городе Белгороде в первом полугодии 2015 года было зарегистрировано следующее число средств городского пассажирского транспорта (24):

- автобусов – 562 (городские и пригородные маршруты);
- троллейбусов – 75.

При этом количество маршрутов составило:

- 98 для автобусов (городских и пригородных);
- 11 для троллейбусов (54).

Исходя из этого, средняя обеспеченность маршрута транспортными средствами составила:

- для автобуса:

$$\frac{562}{98} \approx 6 \text{ (транспортных средств на маршрут);}$$

- для троллейбуса:

$$\frac{75}{11} \approx 7 \text{ (транспортных средств на маршрут),}$$

т.е. для обоих видов городского пассажирского транспорта этот показатель примерно одинаков.

Протяжённость троллейбусных линий составила 123,8 км (24).

По состоянию на первое полугодие 2015 года в городе Белгороде зарегистрирован 115 431 легковой автомобиль (24), следовательно обеспеченность жителей города легковыми автомобилями составляет:

$$\frac{115\,431}{385\,758} = 0,3 \text{ (авто/чел.)} = 300 \text{ (авто/тыс. чел.)}.$$

В таблице 2.16 представлен ряд ключевых показателей коммунальной инфраструктуры города (24; 30). Данные представлены за 2014 год, поскольку необходимая статистическая информация за 2015 год отсутствует.

Таблица 2.16

Ключевые показатели коммунальной инфраструктуры г. Белгорода в 2014 году

Система	Объём потребления услуги			Протяжённость сетей, км	
	суммарный (годовой)	населением города		общая	нуждающаяся в замене (% от общей)
		общий (% от суммарного)	в расчёте на одного жителя		
Водоснабжение, млн. м ³	33,09	26,53 (80,18)	201 л/сутки	756,3	265,8 (35,14)
Канализация, млн. м ³	31,48	н/д	н/д	275,3	122,9 (44,64)
Электроснабжение, ГВт/час	2 473,662	280,021 (11,32)	5 947,78 кВт/час	5 349,8	33,8 (0,63)
Теплоснабжение, млн. Гкал	1,66	1,23 (74,1)	н/д	354,9	94,2 (26,54)
Газоснабжение, млн. м ³	993,93	147,34 (14,82)	227,03 м ³ /год	699,75	н/д

Примечание: для тепловых сетей протяжённость указана в двухтрубном исчислении.

Следует заметить, что значительная доля (70%-80%) потребления таких ресурсов, как вода и тепловая энергия, в городе Белгороде приходится на население. С такими ресурсами, как электроэнергия и сетевой газ, ситуация обратная.

Также важно подчеркнуть, что значительная доля сетей коммунальной инфраструктуры города Белгорода нуждается в замене или реконструкции. В этой связи, а также с учётом того, что город продолжает развиваться, власти города Белгорода формируют программы развития коммунальной инфраструктуры (15).

В таблице 2.17 представлена информация о размерах необходимых капитальных вложений в развитие коммунальной инфраструктуры города Белгорода (15).

Всего за десятилетний период планируется затратить 5 242 539 500 руб. Порядка 20% этой суммы предполагается затратить на начальном этапе программы, т.е. в 2016 году.

Таблица 2.17

Капитальные вложения для реализации мероприятий по развитию коммунальной инфраструктуры г. Белгорода на 2016-2025 гг., тыс. руб.

Система	2016 г.	2017-2025 гг.	Всего	Среднегодовые вложения
Теплоснабжение	468 658	3 206 282,5	3 674 940,5	367 494,05
Водоснабжение	237 623,6	475 247,1	712 870,7	71 287,07
Канализация	208 912,1	502 032,2	710 944,3	71 094,43
Электроснабжение	141 684	–	141 684	14 168,4
Газоснабжение	2 100	–	2 100	210
Итого	1 058 977,7	4 183 561,8	5 242 539,5	524 254

В среднем в год, согласно данным таблицы 2.17 планируется затрачивать порядка 524 254 000 руб.

Наибольшие капиталовложения в 2016-2025 гг. предполагается произвести в развитие системы теплоснабжения, наименьшие – в развитие системы газоснабжения (см. рис. 2.17).

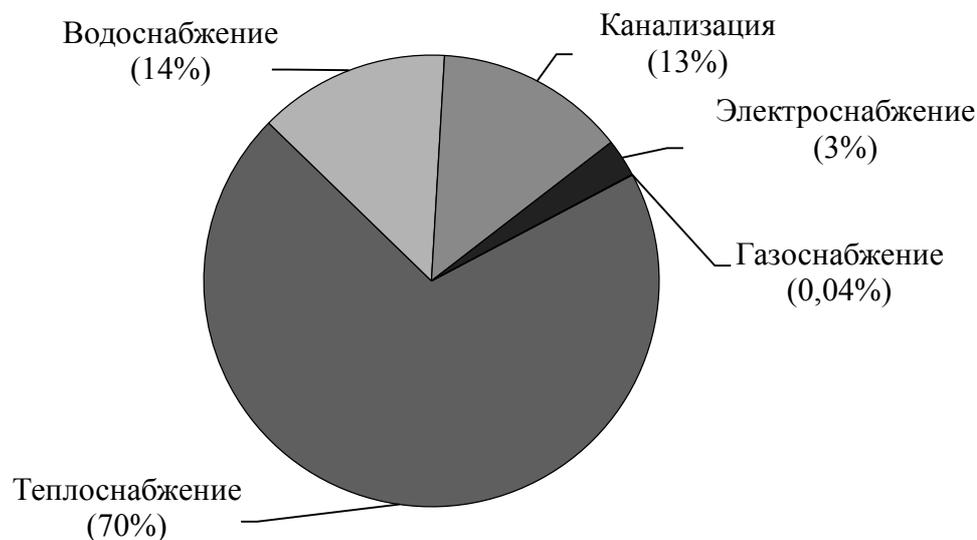


Рис. 2.17. Структура капитальных вложений в развитие коммунальной инфраструктуры г. Белгорода в 2016-2025 гг.

Проанализируем степень реализации ключевых технико-экономических показателей Генерального плана города Белгорода.

В связи с тем, что перспективные показатели в плане даны только на 2010 год и на 2025 год, для того чтобы найти приближённые плановые значения показателей на 2014 и на 2015 годы, воспользуемся методом статистической интерполяции.

Условно предполагая, что тенденция роста (снижения) показателей линейная, получим следующую формулу для нахождения недостающих значений:

$$y_i = \frac{y_n - y_1}{n - 1} \times (i - 1) + y_1, \quad (2.1)$$

где y_i – значение в искомом периоде;

i – номер периода, для которого находится значение;

y_1 – значение в начальном периоде (в данном случае 2010 год);

y_n – значение в конечном периоде (в данном случае 2025 год);

n – число периодов (в данном случае 16).

Сопоставление результатов проведенной интерполяции с имеющимися фактическими значениями (24) представлено в приложении 13.

Можно сделать вывод о том, что порядка 50% показателей (из числа анализируемых) градостроительного развития и комплексного развития городов и городского хозяйства в 2014-2015 гг. достигли своих плановых значений и превысили их.

При этом невыполнение плана по некоторым показателям (например, объёмы выбросов вредных веществ в атмосферу) следует считать положительным явлением.

Рассмотрев основные показатели градостроительного развития, перейдём к рассмотрению территориального зонирования и планирования города Белгорода.

«Правила землепользования и застройки» (15) выделяют в городе Белгороде 11 видов городских территориальных зон (см. табл. 2.18).

Территориальные зоны г. Белгорода

Вид зоны	Подзоны
Жилая	Ж1 – многоэтажной застройки; Ж2 – среднеэтажной застройки; Ж3 – коттеджной застройки; Ж4 – застройки индивидуальными домами
Общественно-деловая многофункциональная	Ц1 – центральная; Ц2 – районные; Ц3 – обслуживания жилых комплексов; Ц4 – обслуживания производственных объектов
Общественно-деловая специализированная	О1 – территорий объектов культурного наследия; О2 – обеспечения деятельности по исполнению наказаний; О3 – обеспечения обороны и безопасности
Производственная	П1 – предприятий 1-2 классов вредности; П2 – предприятий 3-4 классов вредности; П3 – предприятий 5 класса вредности; П4 – инвестиционно-производственного развития
Транспортной инфраструктуры	Т1 – воздушного транспорта; Т2 – железнодорожного транспорта; Т3 – автомобильного транспорта и улично-дорожной сети; Т4 – пешеходные; Т5 – водного транспорта
Инженерной инфраструктуры	И – инженерной инфраструктуры (коммуникаций, в т.ч. связи)
Специального назначения	С1 – кладбищ и крематория С2 – складирования твёрдых бытовых отходов; С3 – озеленения санитарно-защитных зон
Рекреационного назначения	Р1 – парков, садов, бульваров; Р2 – особо охраняемых природных территорий; Р3 – лесопарков
Природного ландшафта	ПЛ1 – оврагов и крутых склонов; ПЛ2 – лугов; ПЛ3 – болот; ПЛ4 – нарушенных территорий; ПЛ5 – водных акваторий
Сельскохозяйственного использования	СХ1 – садоводческих объединений граждан; СХ2 – выращивания растений
Лесохозяйственного назначения	Л – лесопитомников

В приложении 14 представлена схема территориальных зон города Белгорода по их основному функциональному назначению.

Город Белгород, согласно данным действующего Генерального плана (40) и «Правил землепользования и застройки» (15), разделён на четыре планировочных района:

- Центральный;
- Восточный;
- Южный;
- Западный.

В приложении 15 представлена схема границ данных районов, в приложении 16 – их состав в разрезе территориальных зон, а в таблице 2.19 – состав наиболее важных объектов (15).

Таблица 2.19

Наиболее важные объекты планировочных районов г. Белгорода

Название района	Наименования объектов
Центральный	- международный аэропорт города Белгорода; - железнодорожный вокзал города Белгорода; - автовокзал города Белгорода; - торговый комплекс «МЕГА-Гринн»; - городское кладбище «Ячнево»; - центральный стадион; - НИУ «БелГУ»; - администрация города Белгорода; - администрация Белгородской области; - городской парк культуры и отдыха
Восточный	- городской пляж; - «Витаминный комбинат»; - «Хладокомбинат»; - Белгородское водохранилище; - «Дальние пески»
Южный	- БГТУ им. Шухова; - торговая площадка «Салют»; - торговый комплекс «Сити-Молл Белгородский»; - телецентр и телевизионные вышки; - рынок «Спутник»
Западный	- новое городское кладбище; - зоны индивидуальной жилой застройки

Генеральный план города Белгорода предоставлял ряд сведений о балансе городской территории, т.е. о процентном соотношении территориальных зон, в 2003 году, а также давал прогноз баланса территории на 2025 год (13).

Воспользовавшись упомянутым ранее методом интерполяции, и принимая во внимание тот факт, что в целом развитие города происходит линейно, в соответствии с запланированными генеральным планом показателями, мы можем вычислить приближённые значения показателей баланса территории на 2016 год (13) (см. табл. 2.20 и рис. 2.18).

Таблица 2.20

Баланс территории г. Белгорода на 2003 год, 2025 год (прогноз)
и 2016 год (интерполяция), % (13)

Территориальная зона	2003 г.	2025 г.	2016 г.
Жилая:	18,9	26,6	23,5
- многоэтажная застройка;	4,2	8,3	6,6
- застройка средней этажности;	1,0	2,5	1,9
- коттеджная застройка;	1,0	6,6	4,3
- усадебная застройка;	10,2	6,7	8,1
- коллективные садоводства	2,5	2,5	2,5
Общественно-деловая:	1,4	2,9	2,3
- зоны городских и районных центров;	0,7	2,0	1,5
- участки крупных общественных учреждений	0,7	0,9	0,8
Производственная:	11,1	11,5	11,3
- промышленность;	4,9	5,0	5,0
- коммунально-складские территории;	4,6	4,7	4,7
- инженерно-транспортные организации	1,6	1,8	1,7
Транспортной инфраструктуры:	7,0	13,1	10,6
- аэропорт;	0,9	0,9	0,9
- железнодорожный транспорт;	2,2	2,2	2,2
- улицы, дороги, площади, проезды	3,9	10,0	7,5
Рекреационная:	11,4	14,7	13,4
- зелёные насаждения общего пользования;	1,4	4,2	3,1
- лесопарки;	7,5	7,5	7,5
- водоёмы;	1,6	1,9	1,8
- пляжи;	0,1	0,2	0,2
- детский зоопарк и ботанический сад;	0,3	0,3	0,3
- учреждения отдыха	0,5	0,6	0,6
Сельхозиспользования:	17,6	4,4	9,8
- пашня;	16,3	2,9	8,4
- теплицы;	0,4	0,4	0,4
- огороды;	0,6	0,6	0,6
- питомники и оранжереи	0,3	0,5	0,4
Естественного ландшафта:	27,2	21,8	24,0
- луга и кустарники;	18,6	15,0	16,5
- болота;	0,9	0,6	0,7
- прочие территории	7,7	6,2	6,8
Специального назначения:	2,6	2,3	2,4
- карьеры;	1,8	1,3	1,5
- кладбища	0,8	1,0	0,9

Продолжение табл. 2.20

Территориальная зона	2003 г.	2025 г.	2016 г.
Режимные территории	2,8	2,7	2,7
Итого	100	100	100

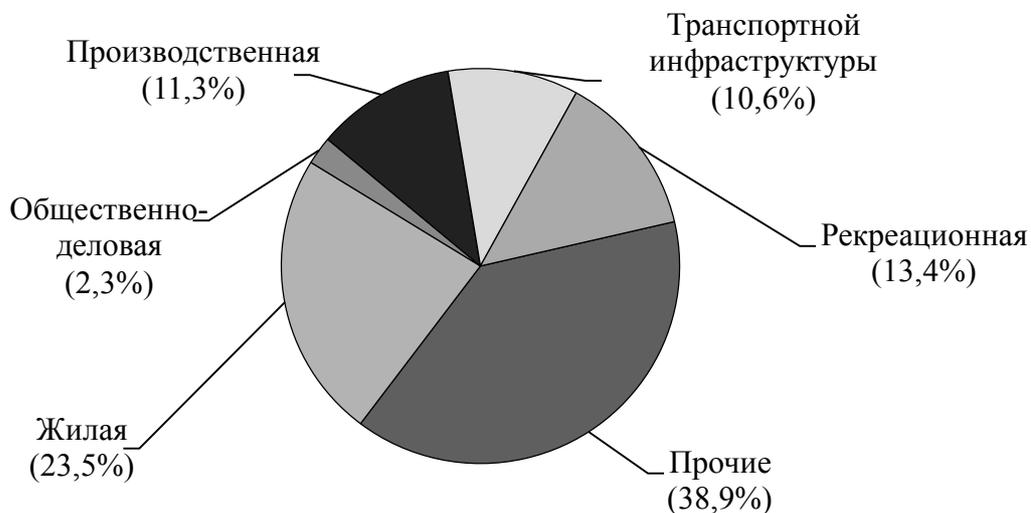


Рис. 2.18. Приближённые значения баланса территории г. Белгорода в 2016 году (по результатам интерполяции показателей)

Можно сделать вывод о преобладании в составе территории города Белгорода жилой и производственной застройки, а также рекреационных зон. Современное состояние территории города в целом соответствует данному заключению.

2.3. Экономическое обоснование предложения по изменению назначения участков земли в городе Белгороде

Ранее нами было установлено, что в настоящий момент времени порядка 6% городских земель города Белгорода находится в собственности муниципалитета. Власти города заинтересованы в получении определённой экономической выгоды (как правило, в денежном эквиваленте) от земельных участков, находящихся в их собственности.

Получить непосредственную выгоду от такого земельного участка муниципалитет может:

- продав его (17);
- передав его в пользование на праве аренды (18)

Виды доходов, поступающих в местный бюджет при реализации данных вариантов, будут различаться (см. табл. 2.21).

Таблица 2.21

Виды доходов, получаемые муниципалитетом
при обороте прав на муниципальный земельный участок

Оборот прав	Доходы местного бюджета			
	Налоговые		Неналоговые	
	регулярные	единовременные	регулярные	единовременные
Продажа	сумма земельного налога, уплачиваемая новым владельцем участка	–	–	сумма сделки (определяется как кадастровая стоимость земельного участка)
Передача в аренду	–	–	сумма арендной платы	–

Отметим, что сумма земельного налога, ежегодно уплачиваемого собственником земельного участка в городе Белгороде, рассчитывается по утверждённой Решением Совета депутатов города Белгорода № 194 от 22 ноября 2005 года (14) формуле:

$$H_{зем} = KС_{з.у.} \times СH_{зем} / 100, \quad (2.2)$$

где $H_{зем}$ – сумма земельного налога к уплате, руб.;

$KС_{з.у.}$ – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$СH_{зем}$ – ставка земельного налога, определяемая исходя из вида использования земельного участка, %.

Сумма ежегодной арендной платы за пользование муниципальным земельным участком города Белгорода определяется по утверждённой Решением Со-

вета депутатов города Белгорода № 749 от 23 июля 2013 года (18) и учитывающей факторы ценового и функционального градостроительного зонирования формуле:

$$A_{\text{пл}} = \text{УПКС}_{\text{з.у.}} \times \text{П}_{\text{з.у.}} \times \text{К}_{\text{в.исп.}} / 100, \quad (2.3)$$

где $A_{\text{пл}}$ – сумма арендной платы, руб.;

$\text{УПКС}_{\text{з.у.}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, определяемый исходя из вида использования земельного участка, руб./м²;

$\text{П}_{\text{з.у.}}$ – площадь земельного участка, м²;

$\text{К}_{\text{в.исп.}}$ – коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка, %.

Очевидно, что сумма дохода городского бюджета как от продажи земельного участка, так и от передачи его в аренду будет напрямую зависеть от вида использования данного участка (т.е. от его назначения).

Рассмотрим влияние назначения участка на доход, получаемый от распоряжения им муниципальным бюджетом на примере двух земельных участков, расположенных на территории города Белгорода.

Имеются сведения о том, что весной 2016 года из частной собственности в пользу собственности муниципальной были изъяты два близкорасположенных земельных участка, а также размещённые на них многоквартирные дома. Причиной этому послужил тот факт, что обозначенные многоквартирные дома более не пригодны для эксплуатации и подлежат сносу (55).

В таблице 2.22 представлена информация о данных участках, а в приложении 17 – план кадастрового квартала, в котором они расположены (26).

Таблица 2.22

Информация об анализируемых земельных участках

Параметр	Участок №1	Участок №2
Кадастровый номер:	31:16:0116008:5	31:16:0116008:8
- кадастровый округ;	31 – Белгородский	31 – Белгородский
- кадастровый район;	31:16 – г. Белгород	31:16 – г. Белгород
- кадастровый квартал	31:16:0116008	31:16:0116008

Продолжение табл. 2.22

Параметр	Участок №1	Участок №2
Адрес	г. Белгород, проспект Б. Хмельницкого, дом 78-А	г. Белгород, улица Парковая, дом 13
Территориальная зона: - подзона	Жилая многоэтажная застройка	Жилая многоэтажная застройка
Планировочный район: - подрайон	Центральный общественно-деловая территориальная зона городского центра	Центральный общественно-деловая территориальная зона городского центра
Площадь, м ²	584	571
Кадастровая стоимость, руб.	4 702 624,96	4 671 762,12
Форма собственности	муниципальная	муниципальная
Категория земли	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Вид использования земли	для многоэтажной застройки (для эксплуатации жилого многоэтажного дома)	для многоэтажной застройки (для эксплуатации жилого многоэтажного дома)

После того, как будет осуществлён снос расположенных на анализируемых земельных участках непригодных для эксплуатации зданий, перед муниципалитетом будет стоять вопрос о дальнейшем использовании участков.

Проанализируем два варианта развития событий:

- участки будут проданы;
- участки будут сданы в аренду.

В ходе анализа не будет учитываться стоимость сноса зданий, расположенных в данный момент на участках, поскольку данные затраты будут понесены вне зависимости от того, какой из вариантов в конечном счёте будет реализован.

При первом варианте развития событий единовременный доход местного бюджета будет равен сумме сделки купли-продажи, которая, согласно нормам действующего местного законодательства (17), будет определена как кадастровая стоимость земельного участка:

- для участка №1 – 4 702 624,96 руб.;
- для участка №2 – 4 671 762,12 руб.;
- для обоих участков:

$$4\,702\,624,96 + 4\,671\,762,12 = 9\,374\,387,08 \text{ (руб.)}$$

Регулярный доход будет поступать в форме земельного налога, обязанность уплаты которого возникнет у предполагаемых собственников.

При текущем виде использования ставка земельного налога будет равна 0,3% (14), следовательно, ежегодный доход местного бюджета, согласно формуле (2.2), будет составлять:

- для участка №1:

$$4\,702\,624,96 \times 0,003 = 14\,107,87 \text{ (руб.)};$$

- для участка №2:

$$4\,671\,762,12 \times 0,003 = 14\,015,29 \text{ (руб.)};$$

- для обоих участков:

$$14\,107,87 + 14\,015,29 = 28\,123,16 \text{ (руб.)}.$$

В случае изменения вида использования на любой иной (кроме сельскохозяйственного использования, что, однако, не представляется возможным, в следствие расположения земельных участков), размер ставки земельного налога увеличится до 1,5% (14); тогда ежегодный доход местного бюджета, согласно формуле (2.2), будет составлять:

- для участка №1:

$$4\,702\,624,96 \times 0,015 = 70\,539,37 \text{ (руб.)};$$

- для участка №2:

$$4\,671\,762,12 \times 0,015 = 70\,076,43 \text{ (руб.)};$$

- для обоих участков:

$$70\,539,37 + 70\,076,43 = 140\,615,80 \text{ (руб.)}.$$

Т.е. очевидно, что при первом варианте развития событий изменение вида использования участков земли гарантированно принесёт муниципалитету больший доход.

При втором варианте развития событий в качестве регулярного дохода местного бюджета будет выступать арендная плата за пользование участками земли.

При текущем виде использования земли она, согласно формуле (2.3), а также данным о величине удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков (19) и значении коэффициента, учитывающего вид использования земельных участков (18), составит:

- для участка №1:

$$6\,962,15 \times 584 \times 0,0184 = 74\,812,48 \text{ (руб./год);}$$

- для участка №2:

$$6\,962,15 \times 571 \times 0,0184 = 73\,147,13 \text{ (руб./год);}$$

- для обоих участков:

$$74\,812,48 + 73\,147,13 = 147\,959,61 \text{ (руб./год).}$$

В таблице 2.23 представлены варианты величины данной арендной платы, сформированные с учётом потенциального изменения назначения земельных участков.

Таблица 2.23

Варианты дохода местного бюджета г. Белгорода
при сдаче в аренду анализируемых участков

Вид использования земли арендатором	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ² (19)	Коэффициент, учитывающий вид использования, % (18)	Величина арендной платы, руб./год	
			для участка №1	для участка №2
Размещение домов малоэтажной жилой застройки	960,72	0,6	3 366,36	3 291,43
Размещение: - гаражей; - автостоянок	3 298,41	4,4 1,5	84 755,94 28 894,07	82 869,50 28 251,05
Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания: - объектов автосервиса; - объектов торговли; - объектов общественного питания и бытового обслуживания	9 690,27	10,74 7,4 7,45	607 789,24 418 774,71 421 604,27	594 260,30 409 454,36 412 221,37
Размещение гостиниц	8 651,72	7,45	376 419,03	368 039,84

Продолжение табл. 2.23

Вид использования земли арендатором	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ² (19)	Коэффициент, учитывающий вид использования, % (18)	Величина арендной платы, руб./год	
			для участка №1	для участка №2
Размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения	9 224,19	7,16	385 703,97	377 118,09
Размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	748,81	5,37	23 483,28	22 960,54

Как мы видим из таблицы 2.23, изменение вида использования участков в большинстве случаев приведёт к потенциальному увеличению размера доходов местного бюджета. Исключение составляют такие виды использования, как:

- размещение домов малоэтажной застройки;
- размещение автостоянок;
- размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

Таким образом, при втором варианте развития событий наиболее выгодным для города будет использование потенциальными арендаторами земельных участков для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Размещение данных объектов является, кроме того, и наиболее вероятным из предлагаемых вариантов, исходя из месторасположения земельных участков. Однако, следует учесть, что поскольку два анализируемых участка расположены в шаговой доступности друг от друга, на них должны быть размещены объекты разного назначения. Наибольшую выгоду принесёт, как следует из таблицы 2.23, размещение:

- объектов автосервиса на участке №1 – 607 789,24 руб./год;
- объектов общественного питания и бытового обслуживания на участке №2 – 412 221,37 руб./год.

Суммарная выгода бюджета в данном случае составит:
 $607\,789,24 + 412\,221,37 = 1\,020\,010,61$ (руб./год).

Очевидным становится тот факт, что изменение назначения анализируемых земельных участков необходимо для повышения дохода при любом из вариантов развития событий.

Вследствие принятия как первого, так и второго вариантов, предполагаемое изменение назначения земельных участков принесёт дополнительную годовую выгоду в размере:

- для первого варианта (без учёта стоимости продажи, остающейся неизменной):

$140\,615,80 - 28\,159,16 = 112\,456,64$ (руб.) (+299,36%);

- для второго варианта:

$(607\,789,24 + 412\,221,37) - 147\,959,61 = 872\,051$ (руб.) (+489,38%).

В таком случае, перед муниципалитетом будет стоять лишь вопрос о том, какой из вариантов развития событий – продажа или сдача в аренду участков земли – следует принять как приносящий наибольшую выгоду в перспективе.

В приложении 18 представлено сопоставление выгоды, получаемой при реализации обоих вариантов. Следует дать несколько пояснений к проводимому сопоставлению:

- предполагается, что оборот прав на участки одинаковый – либо они оба подлежат продаже, либо они оба сдаются в аренду;

- предполагается, что вид использования земельного участка №1 изменён на «размещение объектов автосервиса», участка №2 – на «размещение объектов общественного питания и бытового обслуживания»;

- приведение накопленных итоговых денежных потоков по двум вариантам к текущему моменту времени (необходимое в связи с тем, что денежные потоки, относимые к разным периодам времени, имеют разную, убывающую с течением времени экономическую ценность) осуществляется по методу дисконтирования денежных потоков с применением коэффициента дисконтирования – значение

дисконтированного накопленного денежного потока в периоде времени t определяется по следующей формуле:

$$DCF_t = \frac{CF_t}{(1 + r/100)^t}, \quad (2.4)$$

где DCF_t – значение дисконтированного накопленного денежного потока в периоде времени t ;

CF_t – значение накопленного денежного потока в периоде времени t ;

r – норма дисконта, %;

- в качестве нормы дисконта принято значение в 20%, которое призвано покрыть как возможный уровень инфляции, так и изменение кадастровой стоимости, её удельных показателей, коэффициентов вида использования, ставок земельного налога.

Сопоставление вариантов показало, что спустя десять лет с момента начала сравнения (начиная с одиннадцатого года) значение накопленного дисконтированного дохода от сдачи участков в аренду начинает превышать значение накопленного дисконтированного дохода от продажи участков, т.е. второй вариант развития событий – сдача муниципальных земельных участков с изменёнными видами использования в аренду – становится более выгодным (см. прил. 19).

Следовательно, заключение договоров аренды на срок свыше десяти лет позволит муниципалитету распорядиться имеющимися у него в собственности земельными участками наиболее выгодным способом. В случае, если возможности заключить договоры на таких условиях не будет найдено, наиболее выгодным будет оставаться первый вариант развития событий – продажа земельных участков.

Изменение назначения анализируемых участков городской земли, таким образом, призвано внести существенные изменения в процесс градостроительного развития города Белгорода.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения работы были, прежде всего, рассмотрены теоретические основы градостроительного развития:

- выявлен комплексный характер градостроительной деятельности;
- определена трёхуровневая система нормативно-правового и нормативно-технического регулирования градостроительства;
- изучены основы процесса территориального планирования города;
- определена сущность генерального плана города как основополагающего документа системы градостроительного развития;
- градостроительное развитие определено как совокупность мероприятий, осуществляемых в сфере градостроительства, направленных на улучшение текущего состояния городской среды и городской инфраструктуры;
- отмечена необходимость управления финансами и инвестициями, обеспечивающими реализацию мероприятий, входящих в градостроительное развитие;
- определены основные составляющие территориального зонирования: функциональное, территориальное и правовое зонирование; раскрыта сущность данных составляющих;
- описаны основные функциональные и территориальные зоны городов;
- изучены виды разрешённого использования и категории земель, а также правовой механизм их изменения;
- земля определена как естественная основа любого объекта недвижимости категории недвижимость «по природе»;
- определена роль земельного налога в структуре местного бюджета; рассмотрен механизм его взимания;
- изучена организация кадастрового учёта в России.

Далее городу Белгороду была дана комплексная социально-экономическая характеристика за последние пять лет.

В ходе её проведения были получены следующие основные выводы:

- численность населения города Белгорода увеличивается, однако, из года в год темп её прироста сокращается;
- половозрастная структура населения достаточно однородна;
- сокращается численность трудоспособного населения города Белгорода;
- прирост численности населения достигается практически только за счёт миграции населения;
- численность занятых сокращается;
- в подавляющем большинстве отраслей величина среднемесячной заработной платы растёт;
- значение индекса промышленного производства в целом по промышленности заслуживает положительной оценки;
- сокращается доля прибыльных организаций;
- динамика ввода жилья в городе Белгороде за последние пять лет нестабильна;
- значения показателей сфер образования, культуры, спорта и здравоохранения города Белгорода говорят о высокой степени развития данных сфер;
- степень покрытия расходов местного бюджета доходами можно считать приемлемой;
- в большей степени доходная часть местного бюджета сформирована за счёт неналоговых доходов.

После этого городу Белгороду была дана градостроительная характеристика.

Было выявлено, в частности, что:

- в Генеральный план города Белгорода вносятся коррективы, т.е. он не статичен;
- площадь города Белгорода практически полностью благоустроена;
- более половины данной площади занято застройкой;

- градообразующая группа составляет менее 28% населения – город Белгород может быть отнесён к категории «старых городов»;
- в первом полугодии 2015 года на одного жителя города Белгорода приходилось в среднем 24,17 м² общей площади жилья, что соответствует норме;
- состояние 97,9% жилого фонда в настоящий момент не вызывает серьёзных опасений;
- транспортная и коммунальная инфраструктуры города Белгорода в последнее десятилетие достигли значительного развития, однако коммунальная инфраструктура по-прежнему требует серьёзных денежных вложений;
- порядка 50% показателей (из числа анализируемых) градостроительного развития и комплексного развития городов и городского хозяйства достигли своих плановых значений и превысили их;
- в составе территории города Белгорода преобладает жилая и производственная застройка.

Наконец, были проанализированы возможности изменения назначения двух участков муниципальной земли города Белгорода, а также варианты оборота прав на них.

Было предложено изменить виды использования участков на более экономически выгодные (с точки зрения муниципалитета), что однозначно приведёт к росту как величины арендной платы (на 872 051 руб. в год), так и суммы уплачиваемого земельного налога (на 112 456,64 руб. в год).

Проведённый с использованием метода дисконтирования денежных потоков анализ показал, что заключение договоров аренды данных муниципальных земельных участков с изменёнными видами использования на срок более десяти лет для муниципалитета выгоднее, чем продажа участков.

Подводя итог, мы можем утверждать, что задачи, поставленные в начале работы выполнены, а цель работы достигнута.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/ (Дата обращения: 13.06.2016).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2015) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Дата обращения: 13.06.2016).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от от 23.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения: 13.06.2016).

4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (Дата обращения: 13.06.2016).

5. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в ред. от 26.04.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (Дата обращения: 13.06.2016).

6. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (Дата обращения: 13.06.2016).

7. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс] : федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (Дата обращения: 13.06.2016).

8. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ (Дата обращения: 13.06.2016).

9. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс] : СНиП 2.07.01-89* / Система ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/2305985/#ixzz495aS4WKt> (Дата обращения: 13.06.2016).

10. Градостроительный кодекс Белгородской области [Электронный ресурс] : закон Белгородской области от 22.05.2003 / Белгородская областная Дума. – Режим доступа: <http://belduma.ru/pdf/L3-077.pdf> (Дата обращения: 13.06.2016).

11. О регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области [Электронный ресурс] : закон Белгородской области от 10.07.2007 № 133 (в ред. от 18.06.2015) / Белгородская областная Дума. – Режим доступа: <http://belduma.ru/pdf/293830-311883.pdf> (Дата обращения: 13.06.2016).

12. О бюджете городского округа «Город Белгород» на 2016 год [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 22.12.2015 № 313 /

Профессиональные справочные системы ТехЭксперт – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432841941> (Дата обращения: 13.06.2016).

13. О Генеральном плане развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 26.09.2006 № 335 / Администрация г. Белгорода. – Режим доступа: <http://www.beladm.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

14. О земельном налоге [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 22.11.2005 № 194 (в ред. от 25.09.2012) / Система ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/26331411/> (Дата обращения: 13.06.2016).

15. О правилах землепользования и застройки в городе Белгороде [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 27.02.2007 № 429 (в ред. от 09.12.2014) / Администрация г. Белгорода. – Режим доступа: <http://www.beladm.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

16. О принятии Устава городского округа «Город Белгород» [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 29.11.2005 № 197 (в ред. от 25.02.2016) / Профессиональные справочные системы ТехЭксперт – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/412303864> (Дата обращения: 13.06.2016).

17. Об установлении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предоставляемых без проведения торгов [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода от 31.03.2015 № 216 / Профессиональные справочные системы ТехЭксперт – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/428521136> (Дата обращения: 13.06.2016).

18. Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа «Город Белгород» [Электронный ресурс] : Решение Совета депутатов города Белгорода

от 23.07.2013 № 749 (в ред. от 22.12.2015) / Профессиональные справочные системы ТехЭксперт – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/423849286> (Дата обращения: 13.06.2016).

19. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории городского округа «Город Белгород» [Электронный ресурс] : Постановление администрации города Белгорода от 27.11.2014 № 236 (в ред. от 04.02.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW404&n=48059&from=41318-0&rnd=208987.6989476035814732&> (Дата обращения: 13.06.2016).

20. Официальный информационный портал муниципального образования город Ирбит [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.moirbit.ru/oms/120> (Дата обращения: 13.06.2016).

21. Паспорт г. Белгорода за 2012 год [Текст] : статистический сборник / Белгород : Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат), 2013. – 68 с.

22. Паспорт г. Белгорода за 2013 год [Текст] : статистический сборник / Белгород : Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат), 2014. – 65 с.

23. Паспорт г. Белгорода за 2014 год [Текст] : статистический сборник / Белгород : МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий», 2015. – 71 с.

24. Паспорт г. Белгорода за первое полугодие 2015 года [Текст] : статистический сборник / Белгород : МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий», 2015. – 72 с.

25. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Белгород» на 2016-2025 годы [Электронный ресурс] / Белгород : Администрация г. Белгорода, 2016. – Режим доступа: <http://www.beladm.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

26. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – Режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> (Дата обращения: 13.06.2016).

27. Сайт органов местного самоуправления г. Белгорода [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.beladm.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

28. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://belg.gks.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

29. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://fkprf.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

30. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

31. Функциональное зонирование территории [Электронный ресурс] / Официальный портал Правительства Ростовской области. – Режим доступа: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=86879> (Дата обращения: 13.06.2016).

32. Алпацкая, Е. Г. Территориальное планирование: основные подходы [Текст] / Е. Г. Алпацкая // Вестник ЧелГУ. – 2013. – № 3 (294). – С. 5-8.

33. Аргунов, С. Программа «Градостроительная политика» – инструмент стратегического развития Москвы [Электронный ресурс] / С. Аргунов, Ю. Коган, М. Назаров // Научно-политический журнал «Государственная служба» – Режим доступа: <http://pa-journal.ranepa.ru/article/3336/> (Дата обращения: 13.06.2016).

34. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

35. Ахинов, Г. А. Экономика общественного сектора [Текст] / Г. А. Ахинов, Е. Н. Жильцов. – М. : Инфра-М, 2011. – 345 с.

36. Батычко, В. Т. Земельное право в вопросах и ответах [Текст] / В. Т. Батычко. – Таганрог : ТТИ ЮФУ, 2007. – 418 с.

37. Белоножко, М. Л. Государственные и муниципальные финансы : [Текст] учебник / М. Л. Белоножко, А. Л. Скифская. – СПб. : Интермедия, 2014. – 208 с.

38. Величина прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации [Электронный ресурс] : справочная информация / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33936/233e13cf3da31f081cbc0a1a04ac7a2032ec4baf/ (Дата обращения: 13.06.2016).

39. Воронин, А. Г. Финансы муниципального образования [Электронный ресурс] / А. Г. Воронин. – Режим доступа: <http://owl.ru/win/books/budget/b07.htm> (Дата обращения: 13.06.2016).

40. Генеральный план г. Белгорода [Текст] / СПб. : РосНИПИУрбанистики, 2003. – 516 с.

41. Генплан подвергся коррективам [Электронный ресурс] // Городская общественно-политическая газета «Наш Белгород». – 2013. – № 36 (1620). – Режим доступа: <http://nbgazeta.ru/gorodskaya-sreda/36-1620/genplan-podvergsya-korrektivam> (Дата обращения: 13.06.2016).

42. Гиниятов, И. А. Основы земельного кадастра и мониторинга земель [Текст] : конспект лекций / И. А. Гиниятов. – Новосибирск : ФГБОУ ВПО «СГГА», 2011. – 70 с.

43. Градостроительная деятельность и архитектура. Нормативно-правовое регулирование [Электронный ресурс] / Минстрой РФ. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitelnaya-deyatelnost-i-arhitektura/12/> (Дата обращения: 13.06.2016).

44. Градостроительное зонирование. Функциональные зоны в генеральных планах поселений [Электронный ресурс] / Портал «Земельный вопрос». – Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm (Дата обращения: 13.06.2016).

45. Давыдова, Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок [Текст] / Е. И. Давыдова // Молодой ученый. – 2012. – №12. – С. 371-374.

46. Земельное право [Текст] : учебник для бакалавров / под ред. В. Б. Агафонова, Г. В. Выпхановой и др. – М. : Проспект, 2013. – 352 с.

47. Калашник, А. Н. Основы градостроительной деятельности [Текст] : учебное пособие / А. Н. Калашник, Н. А. Герасимова, Я. Ю. Бондарева. – Белгород : ИП Остащенко А.А., 2013. – 216 с.

48. Комплексное развитие городов [Электронный ресурс] : электронный учебно-методический комплекс дисциплины / Система электронного обучения НИУ «БелГУ» «Пегас». – Режим доступа: <http://pegas.bsue.edu.ru/course/view.php?id=6535> (Дата обращения: 13.06.2016).

49. Костыря, А. В. Управление недвижимостью [Текст] : учебно-методический комплекс / А. В. Костыря. – Белгород : БелГУ, 2013. – 240 с.

50. Крашенинников, А. В. Градостроительное развитие жилой застройки [Текст] / А. В. Крашенинников. – М. : Архитектура-С, 2005. – 112 с.

51. Крюков, Ю. А. Земельный кадастр как информационное обеспечение рынка недвижимости [Электронный ресурс] / Ю. А. Крюков // Центр анализа рынков недвижимости. – Режим доступа: http://crea.ru/Articles/uch/inf-rnk2/artcl_20.htm (Дата обращения: 13.06.2016).

52. Лебедева, О. И. Земля как экономическая категория [Текст] / О. И. Лебедева // Проблемы современной экономики. – 2013. – № 3 (47). – С. 124-129.

53. Малоян, Г. А. Основы градостроительства [Текст] : учебное пособие / Г. А. Малоян. – М. : Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004. – 120 с.

54. Общественное обсуждение градостроительных проектов [Электронный ресурс] / Центр экспертиз ЭКОМ. – Режим доступа: http://ecom.su/city_building/index.php?id=1022 (Дата обращения: 13.06.2016).

55. Операции с земельными участками [Электронный ресурс] / Комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода. – Режим

доступа: <http://www.beladm.ru/deyatelnost/ekonomika/imushestvennye-i-zemelnye-otnosheniya/operacii-s-zemelnyimi-uchastkami/> (Дата обращения: 13.06.2016).

56. Основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение ВРИ [Электронный ресурс] / Портал «Земельный вопрос». – Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_290.htm (Дата обращения: 13.06.2016).

57. Паверман, М. Слушания по Генплану Белгорода: для публики или «для галочки»? [Электронный ресурс] / М. Паверман // Газета «ВН.ru». – 2013. – Режим доступа: <http://www.gazeta.bn.ru/articles/2013/06/14/112307.html> (Дата обращения: 13.06.2016).

58. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий городских и сельских поселений и изменение категорий и видов разрешённого использования земельных участков [Электронный ресурс] / Портал «Земельный вопрос». – Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_1525.htm (Дата обращения: 13.06.2016).

59. Правовой сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

60. Система муниципального управления [Текст] / под ред. В. Б. Зотова. – Ростов н/Д : Феникс, 2010. – 717 с.

61. СНиП [Электронный ресурс] : статья в глоссарии / ТД ПОЛИСЕТ. – Режим доступа: <https://polyset.ru/glossary/СНиП.php> (Дата обращения: 13.06.2016).

62. Современный толковый словарь «Большая Советская Энциклопедия» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.classes.ru/all-russian/russian-dictionary-encycl.htm> (Дата обращения: 13.06.2016).

63. Солодилина, А. В. Экономика недвижимости [Текст] : учебно-методический комплекс / А. В. Солодилина. – Белгород : БелГУ, 2005. – 140 с.

64. Территориальное зонирование земель муниципальных образований [Электронный ресурс] / Человек и Земля: теория и практика решения земельных вопросов. – Режим доступа: <http://www.geo-practika.ru/04-territorialnoe-zonirovanie-zemel/> (Дата обращения: 13.06.2016).

65. Функциональное зонирование городов [Электронный ресурс] : электронный конспект лекций / Студопедия. – Режим доступа: http://studopedia.ru/2_108930_tema--funktsionalnoe-zonirovanie-gorodov.html (Дата обращения: 13.06.2016).

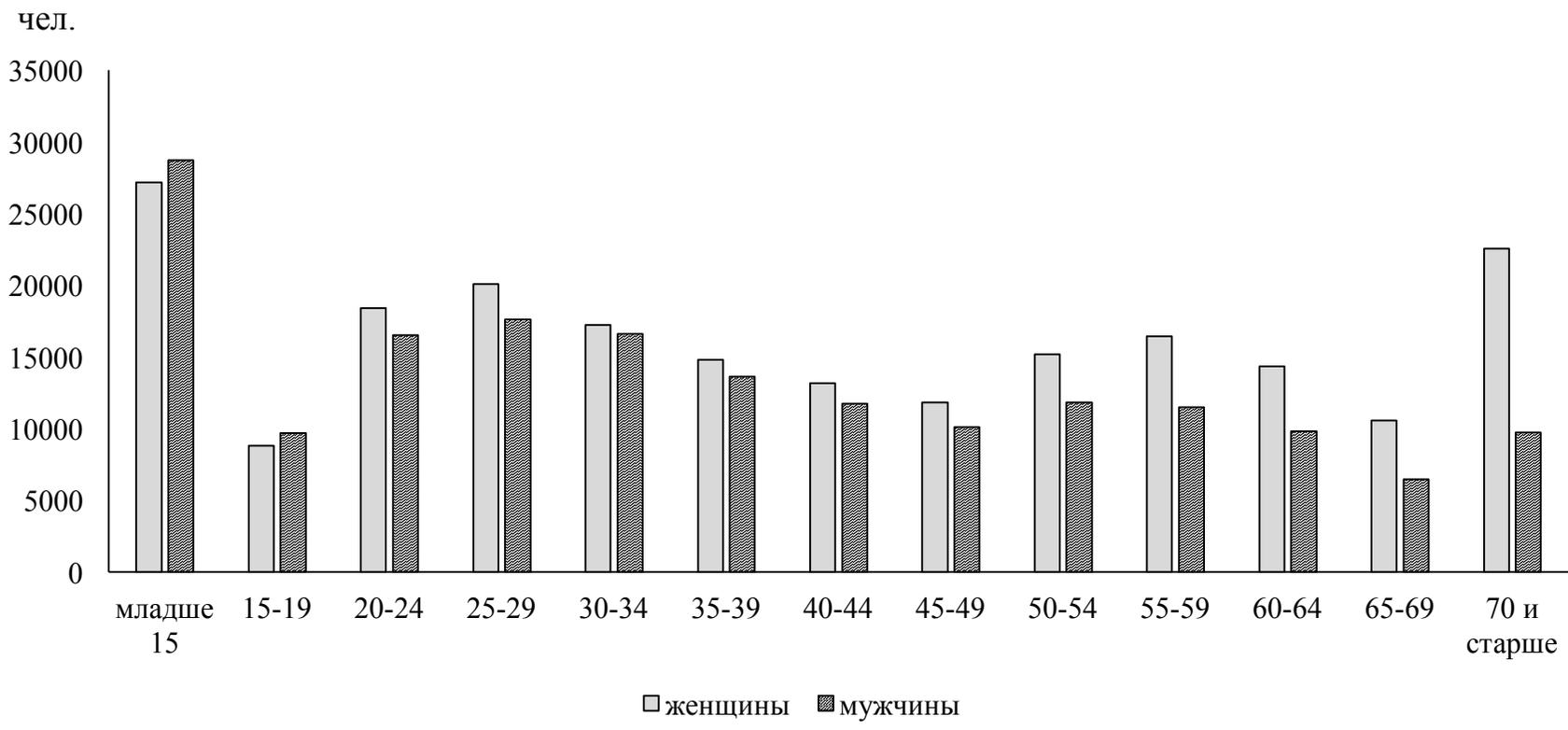
66. Функциональное зонирование территории [Электронный ресурс] / Форум кадастровых инженеров. – Режим доступа: <http://zem-kadastr.ru/blog/planirovka/220.html> (Дата обращения: 13.06.2016).

67. Шевченко, С. И. В Белгороде актуализируют генеральный план развития города [Электронный ресурс] / С. И. Шевченко // Информационное агентство «Бел.Ру». – 2012. – Режим доступа: <http://www.bel.ru/news/belgorod/62946.html> (Дата обращения: 13.06.2016).

68. Шевченко, С. И. Сергей Боженков распорядился подготовить изменения в генплан Белгорода [Электронный ресурс] / С. И. Шевченко // Бел-Пресса. – 2015. – Режим доступа: <https://www.belpressa.ru/news/news/sergej-bozhenov-rasporyadilsya-podgotovit-izmeneniya-v-genplan-belgoroda10247/> (Дата обращения: 13.06.2016).

69. Ягуткин, С. М. Инженерно-экономические основы градостроительства [Текст] : учебно-методическое пособие / С. М. Ягуткин, Е. В. Аноприева. – Белгород : БелГУ, 2009 – 195 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Отрасль	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	981	1 013	1 035	1 110	1 355	245	374	22,07	38,12
Рыболовство, рыбоводство	4	4	3	2	5	3	1	150	25
Добыча полезных ископаемых	109	100	88	78	78	–	-31	–	-28,44
Обрабатывающие производства	22 095	22 372	22 463	22 029	20 576	-1 453	-1 519	-6,60	-6,87
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	5 111	5 125	5 116	5 112	4 980	-132	-131	-2,58	-2,56
Строительство	6 726	6 211	4 667	3 680	2 561	-1 119	-4 165	30,41	-61,92
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	9 977	9 219	11 031	10 262	10 156	-106	179	-1,03	1,79
Гостиницы и рестораны	1 456	1 394	1 444	1 824	1 690	-134	234	-7,35	16,07
Транспорт и связь	10 078	10 123	9 256	9 473	9 195	-278	-883	-2,93	-8,76
Финансовая деятельность	4 294	4 418	4 910	4 985	4 417	-568	123	-11,39	2,86
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	6 806	7 195	6 717	6 798	7 089	291	283	4,28	4,16
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	13 240	13 254	13 034	12 683	12 383	-300	-857	-2,37	-6,47
Образование	18 663	19 702	19 440	19 102	19 043	-59	380	-0,31	2,04
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	13 367	13 615	13 658	13 986	14 532	546	1 165	3,90	8,72
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	5 054	5 109	5 180	5 077	5 107	30	53	0,59	1,05
Всего	117 961	118 854	118 042	116 201	113 167	-3 034	-4 794	-2,61	-4,06

Среднесписочная годовая численность работников организаций
г. Белгорода по отраслям в 2011-2015 гг., человек (30)

**Структура численности работников организаций
г. Белгорода в 2011-2015 гг., % (30)**

Отрасль	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,83	0,85	0,88	0,96	1,20	0,24	0,37	25	44,58
Рыболовство, рыбоводство	0,0034	0,0034	0,0025	0,0017	0,0044	0,0027	0,0010	158,82	29,41
Добыча полезных ископаемых	0,0924	0,0841	0,0745	0,0671	0,0689	0,0018	-0,0235	2,68	-25,43
Обрабатывающие производства	18,73	18,82	19,03	18,96	18,18	-0,78	-0,55	-4,11	-2,94
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	4,33	4,31	4,33	4,40	4,40	–	0,07	–	1,62
Строительство	5,70	5,23	3,95	3,17	2,26	-0,90	-3,44	-28,71	-60,35
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	8,46	7,76	9,34	8,83	8,97	0,14	0,52	1,59	6,03
Гостиницы и рестораны	1,23	1,17	1,22	1,57	1,49	-0,08	0,26	-5,10	21,14
Транспорт и связь	8,54	8,52	7,84	8,15	8,13	-0,03	-0,42	-0,25	-4,80
Финансовая деятельность	3,64	3,72	4,16	4,29	3,90	-0,39	0,26	-9,09	7,14
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	5,77	6,05	5,69	5,85	6,26	0,41	0,49	7,01	8,49
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	11,22	11,15	11,04	10,91	10,94	0,03	-0,28	0,27	-2,50
Образование	15,82	16,58	16,47	16,44	16,83	0,39	1,01	2,37	6,38
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	11,33	11,46	11,57	12,04	12,84	0,81	1,51	6,64	13,33
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	4,28	4,30	4,39	4,37	4,51	0,14	0,23	3,20	5,37
Всего	100	100	100	100	100	–	–	–	–

Отрасль	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	26 929,3	29 054,7	30 914,8	35 845	37 065,2	1 220,2	10 135,9	3,40	37,64
Рыболовство, рыбоводство	11 272,9	11806,2	19 266,7	н/д	н/д	–	–	–	–
Добыча полезных ископаемых	17 648,7	21 062,9	22 213,2	23 293,3	24 134,1	840,8	6 485,4	3,61	36,75
Обрабатывающие производства	21 215,4	23 211,1	25 085,9	26 762,6	28 392,5	1 629,9	7 177,1	6,09	33,83
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	30 829,3	32 696,1	34 557,4	36 346,9	39 016,1	2 669,2	8 186,8	7,34	26,56
Строительство	22 399,7	23 648,9	26 881,4	27 855,4	27 663,6	-191,8	5 263,9	-0,69	23,50
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств	19 077,2	20 446,2	23 070,4	25 654,6	26 884,7	1 230,1	7 807,5	4,79	40,93
Гостиницы и рестораны	12 014,6	13 042	15 089,7	18 938	19 616,8	678,8	7 602,2	3,58	63,27
Транспорт и связь	22 687,1	24 530,4	26 705,3	28 498,9	30 130,3	1 631,4	7 443,2	5,72	32,81
Финансовая деятельность	43 800,8	46 180,8	46 473,1	50 729	51 267	538	7 466,2	1,06	17,05
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	20 224,6	23 537,2	24 429,8	27 313,3	30 328,8	3 015,5	10 104,2	11,04	49,96
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	25 391,5	31 098,7	34 870	37 252,1	36 721,4	-530,7	11 329,9	-1,42	44,62
Образование	16 135,9	18 758,4	21 414,3	23 085	23 977,6	892,6	7 841,7	3,87	48,60
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	15 364,9	17 756,7	20 851,1	23 975	26 493,9	2 518,9	11 129	10,51	72,43
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	16 842,8	19 976,5	22 767,2	21 138,9	23 445,3	2 306,4	6 602,5	10,91	39,20

Среднемесячная заработная плата работников организаций
г. Белгорода по отраслям в 2011-2015 гг., рублѐй (30)

Приложение 5

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг (без субъектов

малого предпринимательства) предприятиями и организациями

г. Белгорода в 2013-2015 гг., тыс. руб. (30)

Отрасль	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
				2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2013 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2013 г.
Всего	127 327 586,1	132 175 224,6	136 951 721,6	4 776 497	9 624 135,5	3,61	7,56
Обрабатывающие производства	57 541 763,4	57 655 102,7	63 764 338,4	6 109 235,7	6 222 575	10,60	10,81
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	21 539 527,7	19 866 652,6	21 570 602,6	1 703 950	31 074,9	8,58	0,14

Структура убыточных и прибыльных организаций

г. Белгорода по видам экономической деятельности в 2015 г., % (30)

Вид экономической деятельности	Количество организаций, единиц	Удельный вес, %
Убыточные организации:	53	100
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство;	3	5,66
- обрабатывающие производства;	16	30,19
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды;	2	3,77
- строительство;	5	9,43
- оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования;	7	13,21
- гостиницы и рестораны;	3	5,66
- транспорт и связь;	6	11,32
- финансовая деятельность;	–	–
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг;	6	11,32
- образование;	4	7,55
- предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	–	–
Прибыльные организации:	156	100
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство;	6	3,85
- добыча полезных ископаемых;	–	–
- обрабатывающие производства;	47	30,13
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды;	4	2,56
- строительство;	18	11,54
- оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования;	40	25,64
- гостиницы и рестораны;	2	1,28
- транспорт и связь;	5	3,21
- финансовая деятельность;	–	–
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг;	21	13,46
- образование;	4	2,56
- предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	5	3,21

**Показатели сферы образования и культуры
г. Белгорода в первом полугодии 2015 г. (24)**

Показатель	Значение
Количество дошкольных образовательных учреждений, ед.:	106
- муниципальных;	67
- частных;	9
- иных форм собственности	30
Количество общеобразовательных учреждений, ед.:	48
- муниципальные общеобразовательные учреждения:	44
а) лицеи;	4
б) гимназии;	6
в) средние школы с углубленным изучением предметов;	2
г) начальные общеобразовательные школы;	2
д) основные общеобразовательные школы;	1
е) средние общеобразовательные школы;	27
ж) вечерние общеобразовательные школы;	1
и) специальные (коррекционные) школы;	1
- государственные общеобразовательные учреждения;	2
- негосударственные (частные) общеобразовательные школы	2
Количество победителей олимпиад, человек:	123
- городских;	94
- областных;	26
- всероссийских	3
Обеспеченность учащихся общеобразовательных учреждений компьютерной техникой, человек на один компьютер	9,50
Число учреждений дополнительного образования детей, ед.:	12
- спортивных школ;	6
- школ искусств;	1
- музыкальных школ;	4
- художественных школ	1
Число воскресных школ, ед.	9
Число средних специальных учебных заведений, ед.	9
Число учреждений высшего профессионального образования, ед.:	9
- государственные вузы;	4
- филиалы государственных вузов;	3
- негосударственные самостоятельные вузы	2
Число общедоступных (публичных) библиотек, ед.	25
Число учреждений культурно-досугового типа, ед.:	22
- организаций, осуществляющих кинопоказ;	6
- музеев;	7
- зоопарков;	1
- клубных учреждений;	6
- театров;	2
- филармоний;	1
- дворцов (домов) культуры	7

Продолжение прил. 7

Показатель	Значение
Количество парков культуры и отдыха, ед.	6
Количество памятников истории и культуры, ед.	82
Количество храмов и церквей, ед.	42

**Динамика показателей сферы образования
и культуры г. Белгорода в 2014-2015 гг. (24)**

Показатель	Первое полугодие 2014 г.	Первое полугодие 2015 г.	Абсолютный прирост	Темп прироста, %
Доля детей в возрасте от 3 до 7 лет, получающих дошкольные образовательные услуги, %	94,7	96,6	1,9	2,01
Численность учащихся общеобразовательных учреждений, человек	33 055	34 492	1 437	4,35
Удельный вес лиц, сдавших единый государственный экзамен, от числа выпускников общеобразовательных муниципальных учреждений, участвовавших в едином государственном экзамене, %	99,94	99,81	-0,13	-0,13
Численность учащихся, приходящихся на одного работающего в муниципальных общеобразовательных учреждениях учителя, человек	15,55	15,95	0,4	2,57
Средняя наполняемость классов в муниципальных общеобразовательных учреждениях, человек	23,76	24,25	0,49	2,06
Численность обучающихся в образовательных учреждениях дополнительного образования, человек:	27 396	26 193	-1 203	-4,39
- в школах искусств;	1 057	1 037	-20	-1,89
- в музыкальных школах;	3 762	3 591	-171	-4,55
- в спортивных школах;	8 384	8039	-345	-4,11
- в художественных школах	599	626	27	4,51
Охват детей дополнительным образованием, %	91,1	92,0	0,9	0,99
Количество учащихся средних специальных учебных заведений, человек	6 446	6 823	377	5,85
Количество студентов высших учебных заведений, человек	50 875	52 781	1 906	3,75
Количество преподавателей учреждений среднего и высшего профессионального образования, человек	3 108	3 649	541	17,41

Показатели сферы спорта и здравоохранения

г. Белгорода в 2014-2015 гг. (24)

Показатель	Первое полугодие 2014 г.	Первое полугодие 2015 г.	Абсолютный прирост	Темп прироста, %
Количество объектов спорта, ед.	924	1121	197	21,32
Количество спортивных сооружений, ед.:	411	606	195	47,45
- плоскостные спортивные сооружения;	513	515	2	0,39
- спортивные залы;	112	119	7	6,25
- крытые спортивные объекты с искусственным льдом;	2	3	1	50,00
- манежи;	2	2	-	-
- плавательные бассейны;	37	38	1	2,70
- лыжные базы;	22	22	-	-
- сооружения для стрелковых видов спорта;	8	8	-	-
- другие спортивные сооружения	61	62	1	1,64
Количество дворцов спорта, ед.	6	7	1	16,67
Количество горожан, занимающихся в спортивных клубах и секциях, человек	57 787	59 011	1 224	2,12
Количество спортсменов-разрядников, человек	4 060	4 124	64	1,58
Количество кандидатов и мастеров спорта, человек	124	519	395	318,55
Количество штатных работников физической культуры и спорта, человек	798	820	22	2,76
Количество профессиональных команд, ед.	3	3	-	-
Количество проведенных спортивных соревнований, ед.	315	386	71	22,54
Число медицинских учреждений, функционирующих на территории города, ед.:	372	372	-	-
- муниципального подчинения;	14	13	-1	-7,14
- областного подчинения;	18	18	-	-
- частные;	336	337	1	0,30
- межведомственные лечебные учреждения	4	4	-	-
Поликлинических учреждений, ед.	18	18	-	-
Учреждений родовспоможения, ед.	3	3	-	-
Стоматологических кабинетов, ед.	113	113	-	-
Санатории, ед.	1	1	-	-

Продолжение прил. 9

Показатель	Первое полугодие 2014 г.	Первое полугодие 2015 г.	Абсолютный прирост	Темп прироста, %
Станции скорой медицинской помощи, ед.	1	1	–	–
Доля населения, охваченного медицинскими осмотрами, %	32,3	31,0	-1,3	-1,30
Число случаев смерти лиц в возрасте до 65 лет, случаев на 100 тысяч человек:	682	605	-77	-11,29
- на дому;	493	311	-182	-36,92
- в стационаре	35	28	-7	-20,00
Число случаев смерти детей до 18 лет, случаев на 100 тысяч человек:	12	14	2	16,67
- на дому;	3	1	-2	-66,67
- в стационаре	9	13	4	44,44
Количество врачей, работающих в муниципальных учреждениях здравоохранения города, человек	939	945	6	0,64
Количество среднего медицинского персонала, работающих в муниципальных учреждениях здравоохранения, человек	2 004	1 993	-11	-0,55
Мощность амбулаторно-поликлинических учреждений муниципального здравоохранения города, посещений в смену	6 152	5 856	-296	-4,81
Количество врачебных больничных коек, ед.	1 299	1 161	-138	-10,62
Число случаев заболеваний по социально значимым заболеваниям, ед.:	12 455	13 705	1 250	10,04
- злокачественными новообразованиями;	898	912	14	1,56
- сахарным диабетом;	8 839	9 782	943	10,67
- бронхиальной астмой;	2 587	2 848	261	10,09
- активным туберкулезом в городе;	45	52	7	15,56
- алкоголизмом;	69	93	24	34,78
- наркоманией;	2	3	1	50,00
- синдромом первичного иммунодефицита	15	15	–	–
Количество аптек, ед.	236	231	-5	-2,12
Смертность от неестественных причин на 100 тысяч человек, случаев	82,9	70,8	-12,1	-14,60

**Статьи бюджета городского округа «Город Белгород»,
фактически исполненные в 2011-2015 гг., тыс. руб. (30)**

Статьи	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Доходы:	7 097 435	6 992 383	7 241 988	7 512 400	8 887 168	1 374 768	1 789 733	18,30	25,22
- Налоговые доходы:	3 106 093	3 387 637	3 212 622	2 910 754	3 466 493	555 739	360 400	19,09	11,60
а) Местные налоги:	1 008 694	1 139 358	1 177 163	1 318 483	1 439 210	120 727	430 516	9,16	42,68
• Земельный налог;	989 139	1 026 495	1 050 670	1 174 286	1 296 998	122 712	307 859	10,45	31,12
• Налог на имущество физических лиц;	19 555	112 863	126 493	144 197	142 212	-1 985	122 657	-1,38	627,24
б) Отчисления от федеральных и региональных налогов:	1 643 204	1 859 405	1 642 533	1 152 317	1 538 352	386 035	-104 852	33,50	-6,38
• Налог на доходы физических лиц;	1 643 249	1 859 239	1 642 102	1 152 010	1 537 820	385 810	-105 429	33,49	-6,42
• Единый сельскохозяйственный налог;	-45	166	431	307	532	225	577	73,29	-1282,22
в) Прочие налоговые доходы;	454 195	388 874	392 926	439 954	488 931	48 977	34 736	11,13	7,65
- Неналоговые доходы:	3 987 381	3 585 052	4 159 721	4 515 982	5 326 846	810 864	1 339 465	17,96	33,59
а) Собственные средства:	599 689	521 270	692 487	828 439	892 049	63 610	292 360	7,68	48,75
• Доходы от использования муниципального имущества;	323 680	357 420	467 123	631 486	748 510	117 024	424 830	18,53	131,25
• Прибыль муниципальных предприятий;	321	285	339	1 176	1 903	727	1 582	61,82	492,83
• Доходы от продажи активов;	275 688	163 565	225 025	195 777	141 636	-54 141	-134 052	-27,65	-48,62
б) Трансферты из бюджетов других уровней:	3 375 648	3 051 437	3 455 208	3 672 539	4 420 766	748 227	1 045 118	20,37	30,96
• Дотации;	60 294	1 000	600	600	999	399	-59 295	66,50	-98,34
• Субсидии;	427 441	128 196	171 372	36 021	498 931	462 910	71 490	1285,11	16,73
• Субвенции;	2 136 060	2 447 094	2 728 233	3 568 117	3 763 936	195 819	1 627 876	5,49	76,21
• Иные межбюджетные трансферты;	751 853	475 147	555 003	67 801	156 900	89 099	-594 953	131,41	-79,13

Статьи	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
в) Прочие неналоговые доходы;	12 044	12 345	12 026	15 004	14 031	-973	1 987	-6,48	16,50
- Прочие доходы	3 961	19 694	-130 355	85 664	93 829	8 165	89 868	9,53	2268,82
Расходы:	7 198 574	7 214 298	7 668 472	7 652 901	9 095 666	1 442 765	1 897 092	18,85	26,35
- Обслуживание государственного и муниципального долга;	3 834	13 855	42 349	64 357	92 478	28 121	88 644	43,70	2312,05
- Национальная безопасность;	93 029	105 830	113 421	118 095	131 488	13 393	38 459	11,34	41,34
- Национальная экономика;	389 655	230 828	708 195	683 929	1 639 835	955 906	1 250 180	139,77	320,84
- Жилищно-коммунальное хозяйство;	1 226 620	1 020 306	701 317	420 137	392 349	-27 788	-834 271	-6,61	-68,01
- Образование;	2 849 752	3 277 429	3 713 222	3 989 497	4 380 849	391 352	1 531 097	9,81	53,73
- Культура, кинематография;	150 263	179 171	236 595	244 331	197 665	-46 666	47 402	-19,10	31,55
- здравоохранение;	756 473	514 626	264 011	131 126	80 055	-51 071	-676 418	-38,95	-89,42
- Физическая культура и спорт;	68 655	83 592	128 155	111 754	38 630	-73 124	-30 025	-65,43	-43,73
- Социальная политика;	1 317 130	1 413 914	1 344 674	1 466 182	1 567 854	101 672	250 724	6,93	19,04
- Прочие расходы	343 163	374 747	416 533	423 493	574 463	150 970	231 300	35,65	67,40
Профицит (+) / дефицит (-)	-101 139	-221 915	-426 484	-140 501	-208 498	-67 997	-107 359	48,40	106,15

**Структура доходной и расходной частей бюджета
городского округа «Город Белгород» в 2011-2015 гг., % (30)**

Статьи	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
Доходы:	100	100	100	100	100	–	–	–	–
- Налоговые доходы:	43,76	48,45	44,36	38,75	39,01	0,26	-4,76	0,67	-10,85
а) Местные налоги:	14,21	16,29	16,25	17,55	16,19	-1,36	1,98	-7,75	13,93
• Земельный налог;	13,94	14,68	14,51	15,63	14,59	-1,04	0,66	-6,65	4,66
• Налог на имущество физических лиц;	0,28	1,61	1,75	1,92	1,60	-0,32	1,32	-16,67	471,43
б) Отчисления от федеральных и региональных налогов:	23,15	26,59	22,68	15,34	17,31	1,97	-5,84	12,84	-25,23
• Налог на доходы физических лиц;	23,15	26,59	22,67	15,33	17,30	1,97	-5,85	12,85	-25,27
• Единый сельскохозяйственный налог;	-0,0006	0,0024	0,0060	0,0041	0,0060	0,0019	0,0066	46,34	-1100
в) Прочие налоговые доходы;	6,40	5,56	5,43	5,86	5,50	-0,35	-0,90	-6,14	-14,06
- Неналоговые доходы:	56,18	51,27	57,44	60,11	59,94	-0,18	3,76	-0,28	6,69
а) Собственные средства:	8,45	7,45	9,56	11,03	10,04	-0,99	1,59	-8,98	18,82
• Доходы от использования муниципального имущества;	4,56	5,11	6,45	8,41	8,42	0,02	3,86	0,12	84,65
• Прибыль муниципальных предприятий;	0,0045	0,0041	0,0047	0,0157	0,0214	0,0058	0,0169	36,31	375,56
• Доходы от продажи активов;	3,88	2,34	3,11	2,61	1,59	-1,01	-2,29	-39,08	-59,02
б) Трансферты из бюджетов других уровней:	47,56	43,64	47,71	48,89	49,74	0,86	2,18	1,74	4,58
• Дотации;	0,8495	0,0143	0,0083	0,0080	0,0112	0,0033	-0,8383	40	-98,68
• Субсидии;	6,02	1,83	2,37	0,48	5,61	5,13	-0,41	1068,75	-6,81
• Субвенции;	30,10	35,00	37,67	47,50	42,35	-5,14	12,26	-10,84	40,70
• Иные межбюджетные трансферты;	10,59	6,80	7,66	0,90	1,77	0,86	-8,83	96,67	-83,29

Статьи	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Абсолютный прирост		Темп прироста, %	
						2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.	2015 г. / 2014 г.	2015 г. / 2011 г.
в) Прочие неналоговые доходы;	0,17	0,18	0,17	0,20	0,16	-0,04	-0,01	-20	-5,88
- Прочие доходы	0,06	0,28	-1,80	1,14	1,06	-0,08	1,00	-7,02	1666,67
Расходы:	100	100	100	100	100	-	-	-	-
- Обслуживание государственного и муниципального долга;	0,05	0,19	0,55	0,84	1,02	0,18	0,96	21,43	1940
- Национальная безопасность;	1,29	1,47	1,48	1,54	1,45	-0,10	0,15	-5,84	12,40
- Национальная экономика;	5,41	3,20	9,24	8,94	18,03	9,09	12,62	101,68	233,27
- Жилищно-коммунальное хозяйство;	17,04	14,14	9,15	5,49	4,31	-1,18	-12,73	-21,49	-74,71
- Образование;	39,59	45,43	48,42	52,13	48,16	-3,97	8,58	-7,62	21,65
- Культура, кинематография;	2,09	2,48	3,09	3,19	2,17	-1,02	0,09	-31,97	3,83
- здравоохранение;	10,51	7,13	3,44	1,71	0,88	-0,83	-9,63	-48,54	-91,63
- Физическая культура и спорт;	0,95	1,16	1,67	1,46	0,42	-1,04	-0,53	-71,23	-55,79
- Социальная политика;	18,30	19,60	17,54	19,16	17,24	-1,92	-1,06	-10,02	-5,79
- Прочие расходы	4,77	5,19	5,43	5,53	6,32	0,78	1,55	14,29	32,49

**Ключевые технико-экономические показатели
Генерального плана г. Белгорода (40)**

Показатели	2003 г.	2010 г.	2025 г.
Территория			
Общая площадь земель в пределах городской черты, тыс. га:	15,31	15,31	15,31
- жилых зон:	2,91	3,29	4,09
а) многоэтажная застройка;	0,65	0,85	1,28
б) застройка средней этажности;	0,15	0,15	0,38
в) малоэтажная застройка:	1,72	1,90	2,04
• малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками;	0,15	0,44	11
• индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;	1,57	1,46	1,03
г) садоводства;	0,39	0,39	0,39
- общественно-деловых зон;	0,20	0,28	0,44
- производственных зон;	1,72	1,72	1,77
- зон инженерной и транспортной инфраструктур;	1,07	1,35	2,00
- рекреационных зон;	1,74	1,90	2,24
- зон сельскохозяйственного использования;	2,70	2,20	0,68
- зон специального назначения;	0,40	0,40	0,36
- режимных зон;	0,43	0,43	0,42
- иных зон	4,14	3,74	3,31
Из общей площади земель территории общего пользования, тыс. га:	-	-	-
- зеленые насаждения общего пользования;	0,21	0,35	0,64
- улицы, дороги, проезды, площади	0,60	0,90	1,53
Из общей площади территории резерва для развития поселения, тыс. га	6,84	5,94	3,99
Из общего количества земель поселения, тыс. га:	15,31	15,31	15,31
- земли федеральной собственности;	14,14	0,43	0,42
- земли субъекта РФ;	-	13,38	12,79
- земли муниципальной собственности;	-	-	-
- земли частной собственности	1,17	1,50	2,10
Население			
Численность населения, тыс. человек	337,6	360	400
Возрастная структура населения, %:	100	100	100
- дети до 15 лет;	16,4	14,5	15
- население в трудоспособном возрасте;	64,5	61,0	50
- население старше трудоспособного возраста	19,1	24,5	35
Численность занятого населения, тыс. человек	172	190	190
Жилищный фонд			
Всего, тыс. м ² :	6 337	8 280	12 800
- государственный и муниципальный;	2 977	2 080	1 300
- частной собственности	3 360	6 200	11 500
Из общего фонда, тыс. м ² :	6 337	8 280	12 800
- в домах 5 этажей и выше;	5 289	6 881	10 548
- 3-4 этажных домах;	258	258	670

Продолжение прил. 12

Показатели	2003 г.	2010 г.	2025 г.
- в 1-2 этажных домах;	790	1 141	1 582
- в малоэтажных домах с приквартирными участками;	70	411	782
- в индивидуальных домах с приусадебными земельными участками	720	730	800
Жилой фонд с износом 70% и более, тыс. м ²	106	–	–
Новое жилищное строительство, тыс. м ² :	–	2 050	6 687
- за счет средств федерального бюджета, бюджета субъектов РФ, местных бюджетов;	–	540	900
- за счет средств населения	–	1 510	5 787
Обеспеченность жилого фонда, %:	–	–	–
- водопроводом;	92	100	100
- канализацией;	91	100	100
- электроплитами;	12	14	15
- газоснабжением;	86	86	85
- централизованным теплоснабжением;	87	90	90
- централизованным горячим водоснабжением	89	90	90
Средняя обеспеченность населения жилой площадью, м ² /чел.	18,8	23	32
Транспортная инфраструктура			
Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, км:	–	–	–
- электрифицированная железная дорога (км двойного пути) ;	15,2	15,2	15,2
- троллейбус;	62	71	86
- автобус	105	150	205
Протяженность магистральных улиц и дорог, км:	122	167	252
- магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения;	74	97	146
- магистральных улиц районного значения	48	70	106
Общая протяженность улично-дорожной сети, км:	502	640	810
- с усовершенствованным покрытием	374	550	750
Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец, мин.	30	30	35
Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями, авто на тысячу жителей	160	230	300
Водоснабжение			
Суммарное потребление воды питьевого качества, тыс. м ³ в сутки:	150	150	200
- на хозяйственно-питьевые нужды	110	136	178
Производительность водозаборных сооружений, тыс. м ³ в сутки	173	169	200
Среднесуточное водопотребление, литров в сутки на человека:	440	415	500
- на хозяйственно-питьевые нужды	325	375	445
Протяженность сетей, км	652	750	960
Канализация			
Общее поступление сточных вод, тыс. м ³ в сутки:	130	119	170
- хозяйственно-бытовые сточные воды	н/д	92	125
Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ в сутки	190	190	190

Окончание прил. 12

Показатели	2003 г.	2010 г.	2025 г.
Протяженность сетей, км	486	610	870
Электроснабжение			
Потребность в электроэнергии, млн кВт/ч в год:	1 204	1 840	2 500
- на производственные нужды;	690	1 050	1 450
- на коммунально-бытовые нужды	514	790	1 050
Потребление электроэнергии, кВт/ч на 1 человека в год:	3 600	5 100	6 250
- на коммунально-бытовые нужды	1 750	2 200	2 620
Мощность источников покрытия электронагрузок, МВт	26	200	260
Теплоснабжение			
Потребление тепла, Гкал/час:	1 250	1 580	2 180
- на коммунально-бытовые нужды	850	1 030	1 520
Производительность централизованных источников теплоснабжения, Гкал/час:	780	1 260	1 410
- ТЭЦ;	380	810	960
- районные котельные	400	450	450
Производительность локальных источников теплоснабжения, Гкал/час	150	250	330
Газоснабжение			
Потребление газа, млн м ³ в год:	968	1 200	1 410
- на коммунально-бытовые нужды;	140	210	260
- на производственные нужды	828	990	1 150
Санитарная очистка территории			
Объем бытовых отходов, тыс. т в год	81	132	255
Охрана природы и рациональное природопользование			
Объемы выбросов вредных веществ в атмосферу, тыс. т в год	12,5	12,0	10,0

**Результаты линейной интерполяции некоторых перспективных
технико-экономических показателей генерального плана г. Белгорода
и их сопоставление с фактическими показателями на 2014 г. и 2015 г. (24)**

Показатели	Результат интерполяции			Фактическое значение			Степень реализации плана, %
	2014 г.	первое полугодие 2015 г.	2015 г.	2014 г.	первое полугодие 2015 г.	2015 г.	
Общее количество земель поселения, тыс. га	–	–	15,31	–	–	16,06	104,90
Численность населения, тыс. человек	–	–	373	–	–	386	103,49
Возрастная структура населения, %:	–	–	100	–	–	100	–
- дети до 15 лет;	–	–	14,67	–	–	14,48	98,70
- население в трудоспособном возрасте;	–	–	57,33	–	–	61,19	106,73
- население старше трудоспособного возраста	–	–	28,00	–	–	24,33	86,89
Численность занятого населения, тыс. человек	–	–	190	–	–	127	66,84
Всего жилой фонд, тыс. м ² :	–	9 636	–	–	9 322	–	96,74
- государственный и муниципальный;	–	1 846	–	–	267	–	14,46
- частной собственности	–	7 790	–	–	9 055	–	116,24
Обеспеченность жилого фонда, %:	–	–	–	–	–	–	–
- канализацией;	–	100	–	–	95	–	95
- централизованным теплоснабжением;	–	90	–	–	92	–	102,22
- централизованным горячим водоснабжением	–	90	–	–	94	–	104,44
Средняя обеспеченность населения жилой площадью, м ² /чел.	–	25,7	–	–	24,2	–	94,16
Протяженность линий троллейбуса, км:	–	75,5	–	–	124	–	164,24
Общая протяженность улично-дорожной сети, км:	–	691	–	–	609	–	88,13
- с усовершенствованным покрытием	–	610	–	–	601	–	98,52
Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями, авто на тысячу жителей	–	251	–	–	300	–	119,52

Продолжение прил. 13

Показатели	Результат интерполяции			Фактическое значение			Степень реализации плана, %
	2014 г.	первое полугодие 2015 г.	2015 г.	2014 г.	первое полугодие 2015 г.	2015 г.	
Суммарное потребление воды питьевого качества, тыс. м ³ в сутки	163	–	–	73	–	–	44,79
Производительность водозаборных сооружений, тыс. м ³ в сутки	177	–	–	127	–	–	71,75
Среднесуточное водопотребление, литров в сутки на человека	438	–	–	201	–	–	45,89
Протяженность сетей водопровода, км	820	–	–	756	–	–	92,20
Общее поступление сточных вод, тыс. м ³ в сутки	133	–	–	86	–	–	64,66
Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ в сутки	190	–	–	150	–	–	78,95
Протяженность сетей канализации, км	697	–	–	275	–	–	39,45
Потребность в электроэнергии, млн кВт/ч в год	2 016	–	–	2 474	–	–	122,72
Потребление электроэнергии, кВт/ч на 1 человека в год	5 407	–	–	5 948	–	–	110,01
Потребление газа, млн м ³ в год	1 256	–	–	994	–	–	79,14
Объёмы выбросов вредных веществ в атмосферу, тыс. т в год	11,5	–	–	7,09	–	–	61,65

**Схема территориальных зон г. Белгорода
по основному функциональному назначению (15)**

БЕЛГОРОД

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО
ОСНОВНОМУ ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ
НАЗНАЧЕНИЮ

Приложение

к решению Совета депутатов
города Белгорода

от " _ " _____ 2015 г. № _

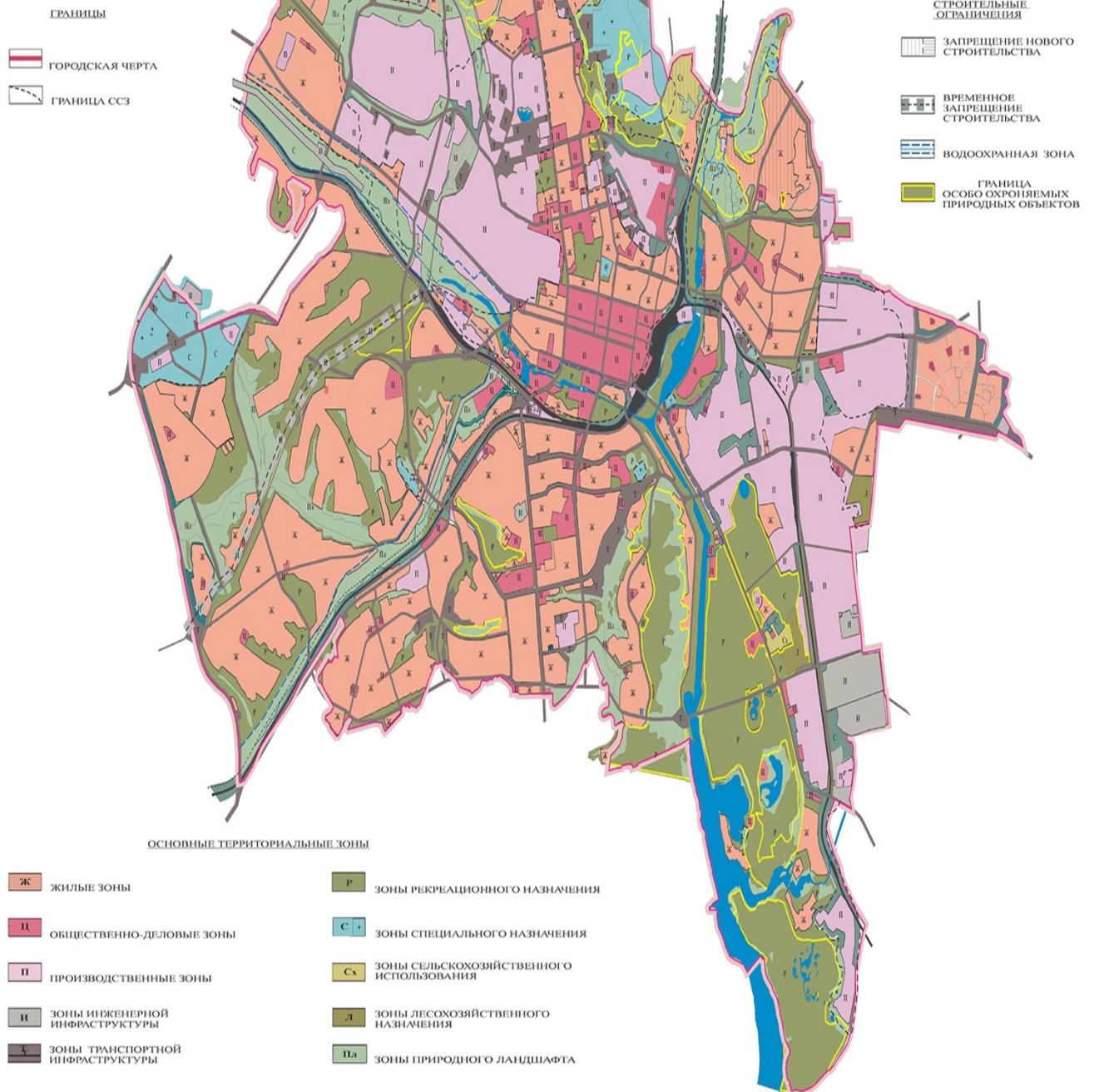


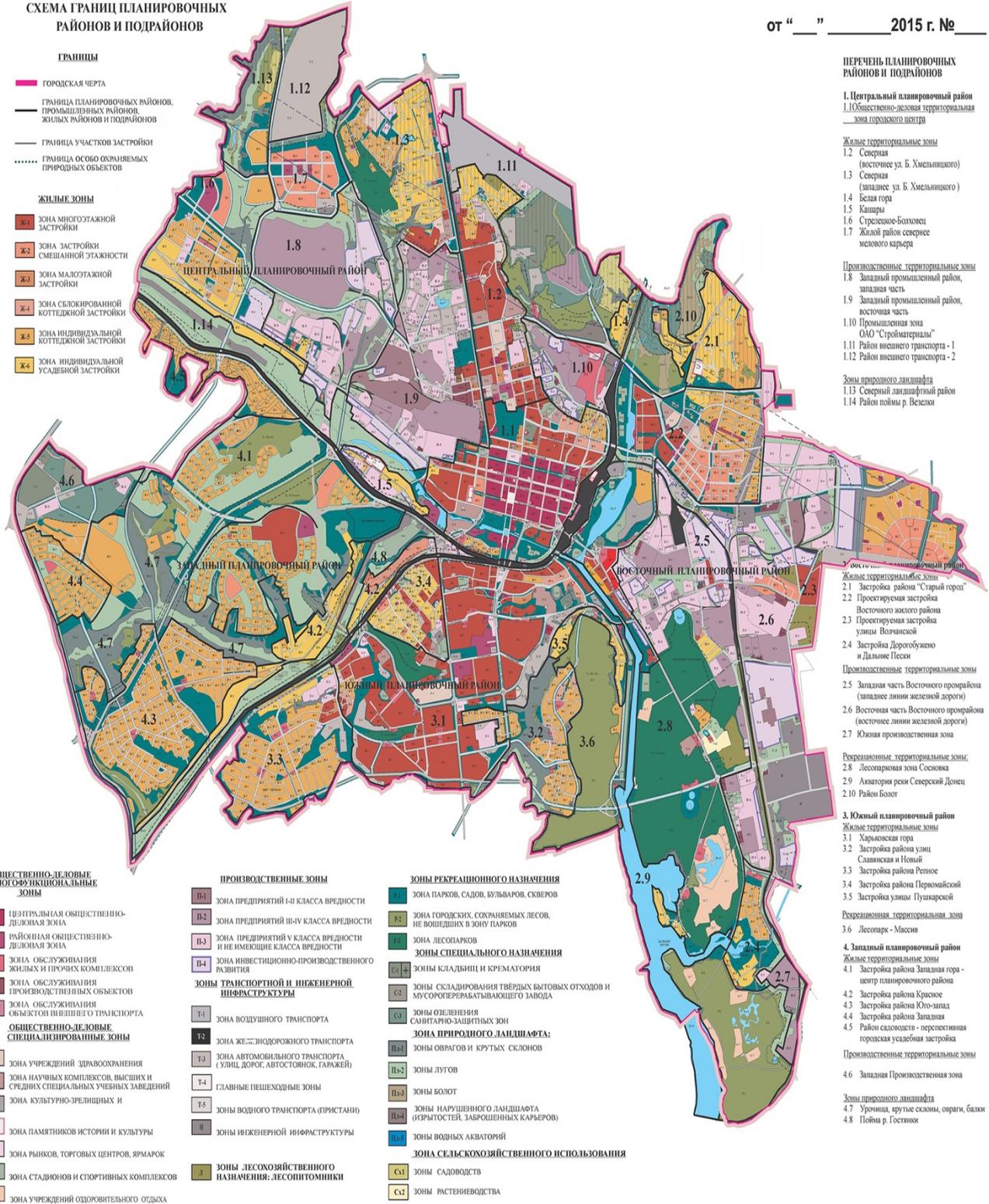
Схема границ планировочных районов и подрайонов г. Белгорода (15)

БЕЛГОРОД
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ЗОНИРОВАНИЯ
СХЕМА ГРАНИЦ ПЛАНИРОВОЧНЫХ
РАЙОНОВ И ПОДРАЙОНОВ

Приложение

к решению Совета депутатов
города Белгорода

от " " 2015 г. №



ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАЙОНОВ И ПОДРАЙОНОВ

- 1. Центральный планировочный район**
1.10 Общественно-деловая территориальная зона городского центра
- Жилые территориальные зоны**
1.2 Северная (восточнее ул. Б. Хмельницкого)
1.3 Северная (западнее ул. Б. Хмельницкого)
1.4 Беляя гора
1.5 Кашары
1.6 Стрелково-Боговец
1.7 Жилой район севернее мелеховского карьера
- Производственные территориальные зоны**
1.8 Западный промышленный район, западная часть
1.9 Западный промышленный район, восточная часть
1.10 Промышленная зона ОАО "Стройматериалы"
1.11 Район высшего транспорта - 1
1.12 Район высшего транспорта - 2
- Зоны природного ландшафта**
1.13 Северный ландшафтный район
1.14 Район поймы р. Везелки

- Жилые территориальные зоны**
2.1 Застройка района "Старый город"
2.2 Проектируемая застройка Восточного жилого района
2.3 Проектируемая застройка улицы Волчанской
2.4 Застройка Дорогобуево и Дальние Пески
- Производственные территориальные зоны**
2.5 Западная часть Восточного промрайона (западнее линии железной дороги)
2.6 Восточная часть Восточного промрайона (восточнее линии железной дороги)
2.7 Южная производственная зона
- Рекреационные территориальные зоны**
2.8 Лесопарковая зона Соколовка
2.9 Авантюра реки Северской Донец
2.10 Район Болот

- 3. Южный планировочный район**
Жилые территориальные зоны
3.1 Харьковская гора
3.2 Застройка района улиц Славянской и Новый
3.3 Застройка района Ренессанс
3.4 Застройка района Первомайской
3.5 Застройка улицы Пушкинской
- Рекреационная территориальная зона**
3.6 Лесопарк - Массив

- 4. Западный планировочный район**
Жилые территориальные зоны
4.1 Застройка района Западная гора - центр планировочного района
4.2 Застройка района Красное
4.3 Застройка района Юго-запад
4.4 Застройка района Западная
4.5 Район садоводств - перспективная городская усадебная застройка
- Производственные территориальные зоны**
4.6 Западная Производственная зона
- Зоны природного ландшафта**
4.7 Урочища, крутые склоны, овраги, балки
4.8 Пойма р. Гостинки

- ГРАНИЦЫ**
- ГОРОДСКАЯ ЧЕРТА
 - ГРАНИЦА ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАЙОНОВ, ПРОМЫШЛЕННЫХ РАЙОНОВ, ЖИЛЫХ РАЙОНОВ И ПОДРАЙОНОВ
 - ГРАНИЦА УЧАСТКОВ ЗАСТРОЙКИ
 - ГРАНИЦА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СМЕШАННОЙ ЭТАЖНОСТИ
 - Ж-3 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж-4 ЗОНА СПЛОКОВАННОЙ КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж-5 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж-6 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ

- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ОД-1 ЦЕНТРАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
 - ОД-2 РАЙОННАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
 - ОД-3 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ И ПРОЧИХ КОМПЛЕКСОВ
 - ОД-4 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ
 - ОД-5 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА
 - ОД-6 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ЗОНЫ
 - ОД-7 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗАВХОХРАНИЕНИЯ
 - ОД-8 ЗОНА НАУЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ, ВЫСШИХ И СРЕДНИХ СПЕЦИАЛЬНЫХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ
 - ОД-9 ЗОНА КУЛЬТУРНО-ЗРЕЛИЩНЫХ И
 - ОД-10 ЗОНА ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
 - ОД-11 ЗОНА РЫНКОВ, ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ЯРМАРОК
 - ОД-12 ЗОНА СТАДИОНОВ И СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ
 - ОД-13 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ОДОРИТЕЛЬНОГО ОДЫХА

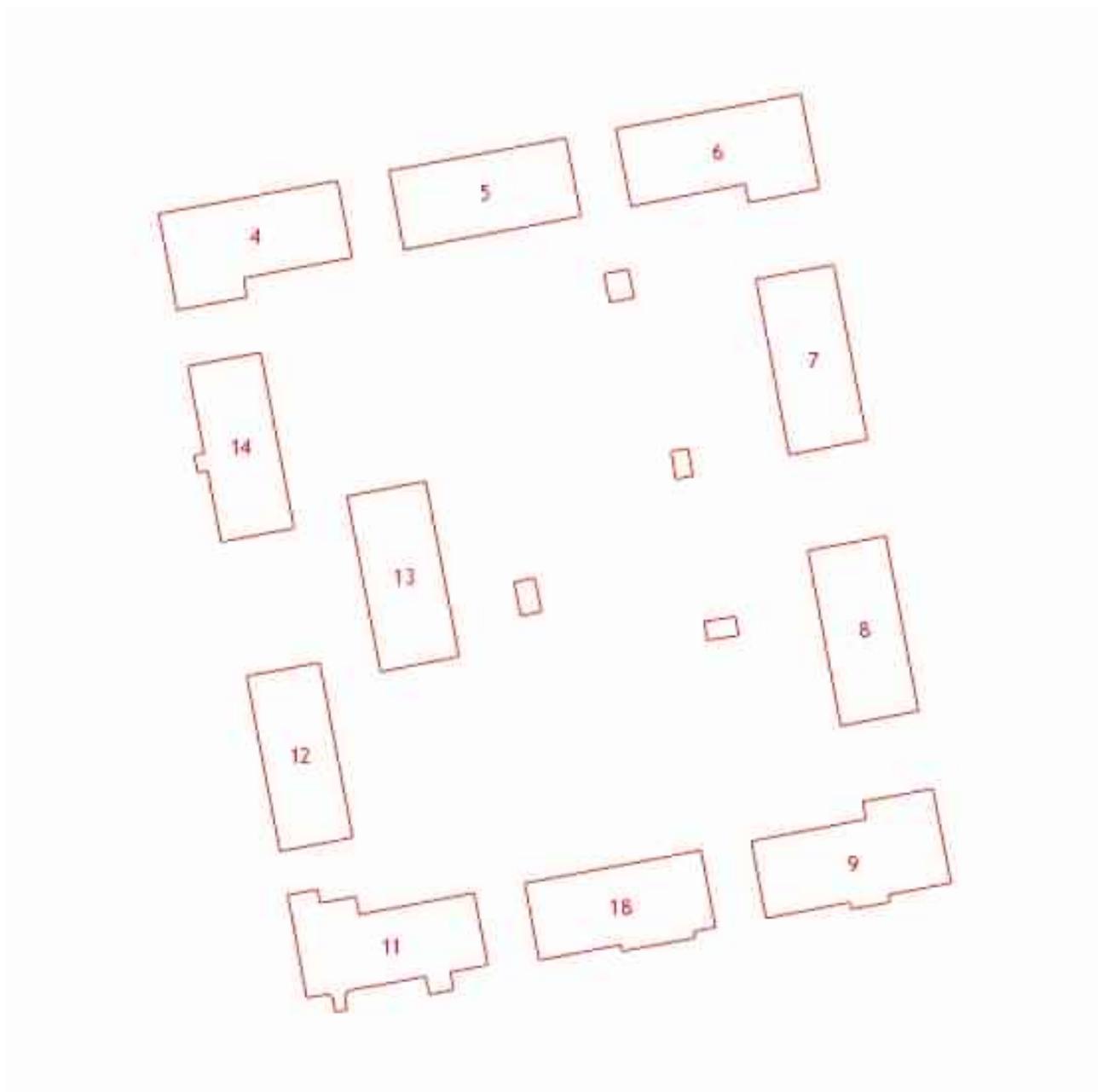
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- П-1 ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ I-III КЛАССА ВРЕДНОСТИ
 - П-2 ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ III-IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ
 - П-3 ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ И НЕ ИМЕЮЩИЕ КЛАССА ВРЕДНОСТИ
 - П-4 ЗОНА ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- Т-1 ЗОНА ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА
 - Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
 - Т-3 ЗОНА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (УЛИЦ, ДОРОГ, АВТОСТОЯНОК, ГАРАЖЕЙ)
 - Т-4 ГЛАВНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ ЗОНЫ
 - Т-5 ЗОНЫ ВОДНОГО ТРАНСПОРТА (ПРИСТАНИ)
 - Т-6 ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ЗОНЫ ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ЛЕСОПИЛОМНИКИ**

- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Р-1 ЗОНА ПАРКОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ, СКВЕРОВ
 - Р-2 ЗОНА ГОРОДСКИХ, СОХРАНЯЕМЫХ ЛЕСОВ, НЕ ВОШЕДШИХ В ЗОНУ ПАРКОВ
 - Р-3 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- С-1 ЗОНЫ КЛАДБИЦ И КРЕМАТОРИЯ
 - С-2 ЗОНЫ СКЛАДИРОВАНИЯ ВРЕДНЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ И МУСОРОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕГО ЗАВОДА
 - С-3 ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН
- ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА:**
- Пл-1 ЗОНЫ ОВРАГОВ И КРУТЫХ СКЛОНОВ
 - Пл-2 ЗОНЫ ЛУГОВ
 - Пл-3 ЗОНЫ БОЛОТ
 - Пл-4 ЗОНЫ НАРУШЕННОГО ЛАНДШАФТА (ИЗРЫТКОСТЕЙ, ЗАБРОШЕННЫХ КАРЬЕРОВ)
 - Пл-5 ЗОНЫ ВОДНЫХ АКВАТОРИЙ
- ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- Сх-1 ЗОНЫ САДОВОДСТВА
 - Сх-2 ЗОНЫ РАСТЕНИЕВОДСТВА

М А Ш Т А Б 1 : 1 0 0 0 0

Название района	Территориальные зоны				
	Общественно-деловые	Жилые	Производственные	Природного ландшафта	Рекреационного назначения
Центральный	центральная общественно-деловая зона	- северная; - «Белая гора»; - «Кашары»; - «Болховец»; - жилой район севернее мелового карьера	- Западный промышленный район; - промзона завода «Стройматериалы»; - районы внешнего транспорта	- северный ландшафтный район	–
Восточный	–	- «Старый город»; - проектируемые застройки; - «Дорогобужино» и «Дальние пески»	- Восточный промышленный район; - Южная производственная зона	–	- лесопарковая зона «Сосновка»; - акватория р. Северский Донец
Южный	–	- «Харьковская гора»; - застройка районов «Новый», «Репное», «Первомайский», улицы Пушкинской	–	–	лесопарк «Массив»
Западный	–	- застройка районов «Западная гора», «Красное», «Юго-Западный», «Западная»; - район садоводств	Западная производственная зона	- урочища, склоны, овраги, балки; - пойма р. Гостянка	–

План кадастрового квартала номер 31:16:0116008 (26)



Вариант развития событий	Денежный поток	Годы											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Продажа	Сумма сделки купли-продажи	9,374	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Сумма земельного налога	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141
	Итоговый:	9,515	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141	0,141
	- накопленным итогом (CF);	9,515	9,656	9,796	9,937	10,077	10,218	10,359	10,499	10,640	10,781	10,921	11,062
	- дисконтированный доход (DCF ₁)	7,929	6,705	5,669	4,792	4,050	3,422	2,891	2,442	2,062	1,741	1,470	1,241
Сдача в аренду	Величина арендной платы:	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	- накопленным итогом (CF);	1,020	2,040	3,060	4,080	5,100	6,120	7,140	8,160	9,180	10,200	11,220	12,240
	- дисконтированный доход (DCF ₂)	0,850	1,417	1,771	1,968	2,050	2,050	1,993	1,898	1,779	1,647	1,510	1,373
DCF ₁ – DCF ₂		7,079	5,289	3,898	2,824	2,000	1,372	0,898	0,544	0,283	0,094	-0,040	-0,132

Сопоставление вариантов оборота прав в перспективе, млн. руб.

Финансовый профиль двух вариантов развития событий

