

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ ПЕРВОГО ПРЕЗИДЕНТА РОССИИ Б.Н.ЕЛЬЦИНА»

Институт строительства и архитектуры

Кафедра Промышленного, гражданского строительства и экспертизы недвижимости

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Зав. кафедрой _____ Н.И. Фомин

«05» июня 2024 г.

**Формирование стратегии развития частного города на основе
создания особой экономической зоны России**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ПО НАПРАВЛЕНИЮ 08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО**

ИСА. 08.04.01. 06202601.ВКР.24-РПЗ

Руководитель, доцент, к.э.н.

Нежданова-Байковская
А.В.

Нормоконтролер, инженер

Нежданова-Байковская
А.В.

Студент группы СТМ-220101

Красносельских С.А.

Екатеринбург, 2024

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Институт строительства и архитектуры
Кафедра Промышленного, гражданского строительства и экспертизы недвижимости
Направление подготовки 08.04.01 «Строительство»
Образовательная программа 08.04.01/33.01 «Строительство»
Образовательная траектория Промышленное и гражданское строительство

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой _____ Н. И.
Фомин
«12» февраля 2023 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

студента Красносельских Софии Андреевны группы СТМ-220101
(фамилия, имя, отчество)

1. Тема выпускной квалификационной работы «Формирование стратегии развития частного города на основе создания особой экономической зоны России»

Утверждена распоряжением по институту от «02» октября 2023 г. № 33.00-05/4(02)

2. Руководитель Нежданова-Байковская А.В., доцент, к.э.н.
(Ф.И.О., должность, ученое звание, ученая степень)

3. Календарный план

№ п/п	Наименование этапов выполнения работы	Срок выполнения этапов работы
1	Глава 1. Теоретические основы изучения процесса формирования частных городов	до 25 декабря 2022 г.
2	Глава 2. Проблематика создания частных городов в России	до 07 апреля 2024 г.
3	Глава 3. Апробация стратегии развития частного города на основе создания особой экономической зоны «Тольяттиазот»	до 28 апреля 2024 г.
	Оформление ВКР	

Руководитель _____ Нежданова-Байковская А.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

Задание принял к исполнению _____ Красносельских С.А.
(подпись) (Ф.И.О.)

4. Выпускная квалификационная работа закончена «21» мая 2024 г., считаю возможным допустить к предварительной защите на заседании кафедры.

Руководитель _____ Нежданова-Байковская А.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

5. Допустить Красносельских С.А. к защите выпускной квалификационной работы в Государственной экзаменационной комиссии (протокол заседания кафедры №6 от «5» июня 2024 г.).

Зав. кафедрой _____ Фомин Н.И.
(подпись) (Ф.И.О.)

6. Замечания, выявленные на предварительной защите устранены

Руководитель _____ Нежданова-Байковская А.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

РЕФЕРАТ

Тема магистерской диссертации: Формирование стратегии развития частного города на основе создания особой экономической зоны России.

Ключевые слова: особые экономические зоны, частные города, оценка экономической и общественной эффективности инвестиционного проекта, стратегия формирования частного города в России.

Цель исследования состоит в том, чтобы сформировать первоначальную стратегию развития частного города на основе создания особой экономической зоны России.

Структура: общий объем магистерской диссертации – 110 стр., работа содержит 4 рисунка, 16 таблиц и одно приложение. Список литературы состоит из 67 наименований. Магистерская работа включает в себя реферат, введение, основную часть, состоящую из 3 глав, заключение, список литературы, приложение.

Для реализации поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Изучение теоретических основ формирования развития частных городов;
2. Анализ существующих практик создания особых экономических зон в России;
3. Определение особенностей проектирования частных городов, их преимуществ и недостатков;
4. Анализ экономической и социальной эффективности потенциала частных городов, как инвестиционного проекта.

В первой главе рассмотрены теоретические аспекты изучения процесса формирования частных городов, в том числе понятие частного города, особых экономических зон, даны различные классификации городских поселений, а также изучены существующие примеры частных городов в мире и России.

Во второй главе рассмотрен анализ основных ценностей человека в городе, критерии создания новых городов, а также проблематика и классификация частных городов, пути формирования особых экономических

зон в России, приведен анализ их эффективности, а также приведена стратегия развития частного города с анализом необходимого минимального перечня инфраструктурных единиц города.

В третьей главе выполнена апробация стратегии развития частного города на основе создания особой экономической зоны «Тольяттиазот», а также описана деятельность предприятия, модель функционирования частного города, проведен анализ экономической и социальной эффективности инвестиционного проекта.

В заключении приведены выводы по проделанной работе и результаты на поставленные во введении задачи.

СОДЕРЖАНИЕ

РЕФЕРАТ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	7
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИЗУЧЕНИЯ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ ЧАСТНЫХ ГОРОДОВ	10
1.1 Теоретический анализ понятия и опыта развития частного города .	10
1.2 Актуальность создания новых городов в России.....	20
1.3 Особые экономические зоны России. Их классификация и виды	23
1.4 Описание функционирования существующих частных городов России и мира	27
1.4.1 Описание функционирования частного города Доброград в России и особой экономической зоны «Доброград-1».....	27
1.4.2 Обзор существующих моделей частных городов в мире.....	30
1.4.3 Концепции других частных городов России.....	35
2. АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ СОЗДАНИЯ ЧАСТНЫХ ГОРОДОВ В РОССИИ	38
2.1 Анализ основных ценностей человека в городе	38
2.2 Критерии создания новых городов. Проблематика и классификация частных городов	41
2.3 Пути формирования ОЭЗ на территории РФ. Анализ их эффективности.....	46
2.4 Стратегия формирования частного города с анализом необходимого минимального перечня инфраструктурных единиц частного города	52
3. АПРОБАЦИЯ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ЧАСТНОГО ГОРОДА НА ОСНОВЕ СОЗДАНИЯ ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ «ТОЛЬЯТТИАЗОТ»	64
3.1 Описание деятельности ОАО «Тольяттиазот»	64
3.2 Описание модели функционирования частного города.....	72
3.3 Анализ эффективности модели частного города на основе ОЭЗ.....	83
3.3.1 Анализ экономической эффективности проекта	83

3.3.2 Оценка общественной эффективности и культурной ценности инвестиционного проекта.....	92
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	102
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ А	112

ВВЕДЕНИЕ

В современном мире существует большое количество градостроительных концепций. Однако, само проектирование и строительство новых городов в последнее время сильно приостановилось в связи с отсутствием достаточного количества финансирования со стороны государства, современных, удовлетворяющих принципам устойчивого экономического развития форм городов, как отдельного инвестиционного проекта. Однако, в условиях экономического развития различные градостроительные концепции, а также разнообразие методов экономической поддержки бизнеса являются важным составляющими обеспечения устойчивого экономического роста. На стыке двух драйверов развития автором была выделена тема работы, заключающаяся в объединении опыта изучения модели частных городов на территориях особых экономических зон. Данное пересечение является актуальной и нераскрытой проблемой в современной России, решение которой способно «оживить» государственные институты, подсветить возможность нового способа формирования среды на стыке частной собственности, бизнеса и качественного территориального развития страны.

Таким образом, актуальность данной работы заключается в необходимости совершенствования разработки модели альтернативного управления и строительства города за счет частного капитала, позитивные результаты существования, которого возможно внедрить в существующие государственные города и будущие частные поселения.

Объектом исследования являются частные города, а предметом – формирование стратегии развития на основе создания особой экономической зоны. Целью данного исследования является разработка эффективной стратегии развития частных городов с использованием привилегий особой экономической зоны.

В рамках диссертационной работы будут решены следующие задачи:

1. Изучение теоретических основ формирования развития частных городов;

2. Анализ существующих практик создания особых экономических зон в России;
3. Определение особенностей проектирования частных городов, их преимуществ и недостатков;
4. Анализ экономической и социальной эффективности потенциала частных городов, как инвестиционного проекта.

Тема данной работы не является достаточно разработанной научными и практическими работами, однако в более широком смысле тема формирования частных городов была изучена американским экономистом и лауреатом Нобелевской премии Полом Ромером в теории эндогенного экономического роста, а также его последователем Марком Латтером, который в 2017 году создал некоммерческий фонд «Институт частных городов». Оба исследователя рассматривают понятие и стратегию формирования как мировое явление с привязкой к странам с догоняющей моделью экономического развития, что не в полной мере применимо к российским реалиям.

Практическая значимость исследования заключается в том, что оно может быть полезным как государственному сектору для изучения возможности создания нормативно-правовой базы, касающейся регулирования создания частных городов, так и для частного сектора, как возможность дополнительного источника прибыли, решения проблемы кадрового голода, а также возможности консолидации жителей со схожей активной гражданской позицией.

Для выполнения поставленных задач автором будут использованы общетеоретические, эмпирические и статистические методы исследования. Для решения такой задачи как изучение теоретических основ формирования развития частных городов будут использованы такие методы как анализ, обобщение, классификация. Для задачи анализа существующих практик создания особых экономических зон в России используется метод анализа и сравнения. Для решения задачи по определению особенностей проектирования частных городов, а также их преимуществ и недостатков будут использованы

методы синтеза и моделирования. И в итоге, для анализа экономической и социальной эффективности методы количественной и качественной обработки данных.

Основными элементами научной новизны диссертационной работы являются: уточнение понятия частного города в России, разработка классификации частных городов общемировой и российской практики, формирование обобщенной стратегии создания и развития частных городов в России на основе создания особой экономической зоны.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИЗУЧЕНИЯ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ ЧАСТНЫХ ГОРОДОВ

1.1. Теоретический анализ понятия и опыта развития частного города

Современный мир поделен междунациональными государствами и сегодня может показаться, что так было всегда. Однако, существенную часть мировой истории создавались не страны, а отдельные города и полисы, например, Афины или Спарта, вольные города Центральной Европы. Сегодня же роль городов-государств нельзя недооценивать, ведь у каждого современного человека на слуху Сингапур, Гонконг, Монако или Ватикан.

Есть все предпосылки к тому, чтобы полагать, что города, имеющие существенный уровень автономии от национальных государств - это не только наше прошлое, но и самое недалекое будущее, ведь уже сейчас ведутся научные исследования экономистов и политиков о том, как создавать города, которые в экономической науке получили название «charter city», что в переводе на русский язык звучит как «чартерные города» или «частные города», так как оба перевода синонимичны, для дальнейшего использования автор использует определение «частный город».

Существует несколько определений понятия «частный город», поскольку данный термин был введен не более 20 лет назад. Итак, рассматривая мировой опыт можно составить следующее определение данного понятия:

Частные города - это города, имеющие особый экономический и правовой режим, обладающие значительной автономией от страны, в которой они располагаются. Управление же такой город получает на основе «хартии»-собрание экономических и политических благоприятных правил, которые не противоречат общеустановленным правилам и законам государства, где они располагаются.

Если же рассматривать немногочисленную, на данный момент, российскую практику публицисты сходятся во мнении в следующем определении [60]:

Частный город — это максимально автономный город, в котором управление берет на себя крупная частная компания (управляющая компания). Такой город легитимный и полностью подчиняется федеральным законам РФ, но вводит дополнительные правила чтобы поддерживать на его территории порядок и высокий уровень комфорта проживания, не свойственный государственным городам. Жители платят абонентскую плату за проживание на его территории. Размер платы (своеобразного налога) зависит от стоимости приобретаемого/арендуемого жилья. Системы правопорядка и судов в городе государственные, но медицина и образование полностью или почти полностью частные и могут быть субсидированы управляющей компанией.

История современного понятия «частного города» берет свое начало с 2009 г., когда американский экономист и лауреат Нобелевской премии Пол Ромер опубликовал теорию эндогенного экономического роста [37], то есть предположил, какие экономики и как способны порождать инновации в рамках экономического процесса. Пол Ромер рассуждал на темы того, каким образом можно повлиять на экономику страны так, чтобы инновации порождали планомерный экономический рост. Так, рассуждая о странах третьего мира, экономист заметил, что имея природные ресурсы и рабочую силу, развитие данных стран сильно отстает от других. Решение, по его мнению, скрывается в отсутствии верховенства права или же в понятии «rule of law», однако и реформирование систем управления не дало бы ожидаемого положительного эффекта, ведь наряду с расцветом коррупции и неорганизованности властей, а также незаинтересованности более влиятельных групп, такие страны не способны на быстрые реформы. Тогда, Пол Ромер предложил создать город-государство по опыту города Гонконг, ведь этот город в 20 веке функционировал по правилам, которые сильно отличались от остального континентального Китая. Данные правила были скопированы с работающих рыночных экономик того времени и обеспечивались за счет Англии. Такой шаг позволил в 50-е года прошлого века создать более миллиона рабочих мест с заработной платой в несколько раз выше остальной территории Китая.

В итоге, вокруг Гонконга были созданы 4 специальные зоны, которые также показали небывалый экономический рост. Такие показатели успешности города и его приближенных частей заставили привести все государство к новым экономическим укладам. Пол Ромер вывел два основных фактора успешности Китая:

- а) Предоставление жителям выбора;
- б) Работа в соответствующих цели масштабах.

Создание особых экономических зон позволило жителям поработать в двух разных государствах на территории одной страны, а после сделать выбор в пользу той или иной системы.

После публикации теории Ромера к нему обратились власти Гондураса. Ведь там процветала коррупция, страна считалась одной из наиболее опасных стран в мире, там не действовали общепринятые законы и конституции прав человека. Пол Ромер помог создать в стране зону трудоустройства и экономического развития на отдельном острове государства. Вот несколько правил такого города:

- а) Управление в руках частной компании;
- б) Компания формирует городской совет, который на 50% состоит из жителей данного города;
- в) Функции арбитражного суда выполняются отдельной частной компанией, которая работает по английскому прецедентному праву;
- г) Создание специального надзорного органа по соблюдению основных законов государства;
- д) Широкое использование референдумов для принятия решений по развитию города. Референдумы же будут устраиваться по подобию вышесказанных в Лихтенштейне.

В другом исследовании 2010 года Пол Ромер более широко раскрывает смысл своей теории и перекладывает ее на примеры, способные показать, как инновационные технологии способны изменить весь экономический уклад мира и поспособствовать росту экономики отдельно взятой страны и мира в

целом. Так, на примере изобретения электрической лампочки в 1800-х годах ученый показал, что отдельно взятое изобретение не может глобально изменить мир, если оно не будет им принято. Другими словами, чем большему количеству людей будут доступны инновации, тем большее влияние они окажут на создание последующих инноваций, и, как следствие, ускорение экономического роста.

Ученый пишет о том, что все развивающиеся страны используют модель догоняющего развития, ведь изобретать велосипед - расточительное и бесполезное занятие. Однако, можно выдвинуть гипотезу о том, что модель догоняющего развития можно совершенствовать, а не только перенимать опыт других стран. В таком случае гипотеза позволит миру развиваться семимильными шагами, возвращая последующие поколения с принципиально новым типом мышления «не копировать, а создавать и улучшать» [38].

Перекладывая эти идеи на развития определенного места жительства, Пол Ромер и создал новый термин и понятие в науке как «charter city».

Другим исследователем нового понятия стал доктор философии Марк Латтер. В своем «Руководстве для начинающих о строительстве частных городов» ученый пишет о том, как частные города могут помочь в проблеме преодоления бедности и развития стран третьего эшелона. Так, согласно данному руководству, к 2050 году в Индии будет основано 7 городов с населением более 10 миллионов человек. По оценкам экономического обзора Индии, к 2040 году Индия столкнется с дефицитом инвестиций в инфраструктуру в размере 526 миллиардов долларов. Вскоре странам по всему субконтиненту придется столкнуться с растущей вероятностью того, что их города будут урбанизироваться без проведения индустриализации, что представляет угрозу для важнейших усилий по борьбе с бедностью. Например, прогнозы показывают, что к 2050 году в Киншасе, столице Демократической Республики Конго, проживет 35 миллионов человек. Без повышения производительности, которое обычно сопровождает урбанизацию, жители, скорее всего, останутся в бедных трущобах[39].

Частные города - это новые города со специальной юрисдикцией, которая предоставляет им (городу и его экономическим участникам) чистый лист в коммерческом праве. Эти города построены на новых площадках (нетронутая земля, на которой в настоящее время нет жителей), что позволяет проводить глубокие реформы управления с минимальным вмешательством или сопротивлением. Кроме того, поскольку частные города являются городами, они обеспечивают прочную основу для устойчивого экономического развития города и более широкой экосистемы вокруг него, а также находятся на достаточно локальном уровне, на котором можно проводить реформы. Эти два важнейших компонента обеспечивают прочную основу для устойчивого экономического развития.

Следующей ступенью в изучении частных городов стал подход к ним, как к новой стадии особых экономических зон. Как частные города, так и особые экономические зоны являются правовыми реформами, которые применяются к ограниченной географической зоне. Однако частные города включают ключевые элементы, которые гарантируют, что они оказывают большее влияние на экономический рост, чем большинство особых экономических зон.

Особые экономические зоны (далее ОЭЗ) совершенствуют коммерческое законодательство на периферии. ОЭЗ принимают существующую правовую базу как должное, стремясь изменить существующие законы области на коммерчески благоприятные. Частные города, с другой стороны, начинают с другой структуры, стремясь создать чистый лист в коммерческом праве. Эта более глубокая реформа позволяет частным городам создавать условия для долгосрочного экономического развития.

Кроме того, ОЭЗ часто имеют ограниченную географическую территорию и сосредоточены на отдельных отраслях. Это ограничивает их способность к расширению и масштабированию. Хотя они могут добиться успеха в привлечении прямых иностранных инвестиций и создании рабочих мест в этой отрасли, их более широкое экономическое воздействие ограничено. Частные города, с другой стороны, имеют большую географическую

территорию, включающую промышленные, коммерческие и жилые районы. Увеличение масштабов, разнообразия и динамизм экономической деятельности обеспечивают наличие предпосылок, необходимых для долгосрочного экономического развития.

В 2017 году Марк Латтер создал некоммерческую организацию «Институт частных городов». Целью данной организации является создание координационного центра, который объединяет все части экосистемы частного города и внешних заинтересованных лиц.

На данный момент, организация занимается продвижением идеи частных городов в Замбии. Целью проекта является совместная работа с правительством Замбии и ключевыми заинтересованными сторонами для создания благоприятных условий для создания частных городов в Замбии путем использования существующей программы многофункциональной экономической зоны. Институт уже работает с частным сектором, правительствами и местными органами власти, аналитическими центрами, гражданским обществом, ассоциациями и другими заинтересованными сторонами, чтобы внедрить модель развития городов в Африке [64].

Обобщая вышеуказанные термины, выявлена необходимость более корректного определения указанного понятия, а именно:

Частный город – это автономное городское поселение, подчиняющееся федеральным законам РФ, финансируемое за счет привлечения частного капитала, правила формирования и проживания в котором утверждаются инвесторами, что позволяет обеспечить население необходимыми инфраструктурными единицами, а также создает предпосылки для дальнейшего роста благосостояния города.

Изучив краткую историю создания и развития понятия частного города в мире необходимо также уточнить правовые возможности российской системы на данный момент для создания таковых. Для этого автор предлагает рассмотреть несколько документов и источников для создания классификаций

городских и сельских поселений страны, а также выделить логичное место для нового понятия - «частный город».

Итак, первым рассмотрим одним из главных документов страны в строительном плане - Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 5 «Типы поселений Российской Федерации» [1], в котором сообщается о следующей классификации городских поселений РФ представленной в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Классификация городских поселений РФ

Название:	По численности населения, тыс. чел:	Удельный вес каждой группы в числе городских поселений РФ, % :
Крупнейшие города	Свыше 1000	1,26 %
Крупные	От 500 до 1000	1,93 %
	От 250 до 500	3,61 %
Большие города	От 100 до 250	7,89 %
Средние города	От 50 до 100	15,18 %
Малые города	От 20 до 50	29,7 %
	От 10 до 20	23,41 %
Крупные сельские поселения	От 5 до 10	13,09 %
Большие сельские поселения	От 3 до 5	2,6 %
Средние сельские поселения	До 3	1,34 %
Всего:		100 %

Исходя из данных, полученных из статистического сборника «Регионы России. Основные социально-экономических показателей городов» [31], самое большое количество городов имеют население от 20 до 50 тыс. человек.

Другим немаловажным фактором формирования городских поселений и их классификаций служит экология. По данному признаку подразделяют:

- а) Благополучное экологическое состояние;
- б) Удовлетворительное экологическое состояние;
- в) Умеренно напряженное экологическое состояние;
- г) Напряженное экологическое состояние;
- д) Критическое экологическое состояние [17].

Наряду с классическими делениями существуют классификации по системам населенных мест, ведь никакое поселение не может создаваться, развиваться и существовать без связи с близлежащими населенными пунктами.

Таким образом выделяют классификации по системам:

- а) Групповая система населенных мест (ГСНМ) - это совокупность городских и сельских поселений различной величины и экономического профиля, объединенных развитыми территориально - производственными связями, а также общей инженерной инфраструктурой, единой сетью центров социально - культурного обслуживания и мест отдыха населения. Такая система формируется в зонах влияния крупных и крупнейших городов, а также средних и больших городов, выполняющих функции межрайонных и областных центров. Формируемые на базе сельских поселений, они образуют местные и районные системы расселения. ГСНМ имеет преимущества по сравнению с рассредоточенным размещением населенных пунктов, среди которых можно выделить расширенный спектр социальных и производственных услуг, возможность территориальной и межотраслевой интеграции, большие возможности по решению региональных экологических проблем;
- б) Агломерация - это высокоурбанизированная система территориально сближенных и экономически взаимосвязанных населенных мест, объединенных устойчивыми и интенсивными трудовыми, культурно - бытовыми и производственными связями, общей социальной и технической инфраструктурой;
- в) Мегалополис - это обширные урбанизированные районы. На карте они имеют вид, как правило, широких и длинных полос. Мегалополисы являются ядрами сверхсложных урбанистических структур. Мегалополисы насчитывают десятки миллионов жителей и простираются на сотни километров. Они выражают чрезвычайно высокую степень концентрации населения [29];

г) Конурбация– это городская агломерация полицентрического типа, имеет в качестве ядер несколько более или менее одинаковых по размеру и значимости городов при отсутствии явно доминирующего. Одной из крупнейших является Голландская конурбация (Рандштад), в которой на площади чуть более 2000 кв.км располагаются около 70 городов, в т.ч. крупнейший мировой порт Роттердам и столица Нидерландов - Амстердам. В России конурбацией можно назвать район Самарской Луки, в котором крупнейшими городами являются Самара (1150 тыс. чел.) и Тольятти (740 тыс. чел.).

В данную классификацию также можно включить частные города, так как они не вписываются ни в одну существующую систему населенных мест. Главное его отличие от классических городов будет состоять в том, что данное поселение создается на ненаселенной территории и выстраивается собственные связи с близлежащими населенными пунктами, но внутри населенного пункта создает качественно новые правила и способы проживания жителей, а также удовлетворения их потребностей. То есть, данный город существует независимо от окружающих городов и не стремится примкнуть к более обширным системам соединения населенных пунктов.

Помимо классификаций по связям между населенными пунктами Малоян Г.А. в своем учебном пособии «Основы градостроительства» [29] разделяет города по причине их возникновения, итак существуют следующие предпосылки:

- а) Промышленность;
- б) Транспортная;
- в) Туристическая;
- г) Административная;
- д) Торговая;
- е) Научная;
- ж) Культурная;
- и) Университетская.

Следующей рассмотренной в данной работе классификацией станет перспективы развития городов:

- а) Города-лидеры с большим производственным и социально-культурным потенциалом;
- б) Города, имеющие благоприятные условия для размещения крупных промышленных комплексов;
- в) Города, имеющие условия для размещения одиночных крупных предприятий;
- г) Города, не имеющие благоприятных градостроительных предпосылок для развития новых промышленных производств;
- д) Города - закрытые территориальные образования с особыми условиями конверсии и развития научно-производственных комплексов;
- е) Прочие города.

Примеров причин появления городов может быть множество. Сотни новых городских поселений в связи с индустриализацией страны появились в России в 20 веке. Однако все их объединяет то обстоятельство, что город в каждом из них, выполняя ту или иную функцию, осуществляет ее, являясь лишь частью большего по масштабам внешнего целого.

В данной работе автор делает упор на изучение нового типа поселений в мире и в России в частности, для понимания насколько распространенным типом является частный город, соберем общемировую статистику для понимания, какую долю из всех городских поселений в каждой классификации занимает частный город.

Согласно докладу «Динамика количества городских населённых пунктов в России и численности населения в них за последний межпереписной период» в стране зарегистрировано 155 454 населенных пункта в 2021 году [18]. В мире в целом насчитывается около 20 667 417 населенных пунктов.

Итак, рассмотрим положение частных городов в классификации по численности населения.

Сравнительная таблица городов и населения в мире и России

Наименование поселений	Количество населенных пунктов в мире, шт (уд. вес,%)	Количество зарубежных частных поселений, шт	Количество населенных пунктов в РФ, шт (уд. вес,%)	Количество российских частных поселений, шт
Сверхкрупные (свыше 3 млн.)	99(меньше 1%)	2	2 (меньше 1%)	0
Крупнейшие (от 1 до 3 млн.)	307(0,01%)	1	14 (0,009%)	0
Крупные (от 250 тыс. до 1 млн.)	205 348 (0,99%)	1	61 (0,4%)	0
Большие (от 100 до 250 тыс.)	719 226 (3,48%)	125	94 (0,06%)	0
Средние (от 50 до 100 тыс.)	1 810 466 (8,76%)	0	148 (0,09%)	0
Малые (до 50 тыс.)	936 502 (4,53%)	3	783 (0,5%)	0
Крупные сельские поселения (свыше 5 тыс.)	1 236 453 (5,98%)	0	523 (0,34%)	0
Большие сельские поселения (от 1 до 5 тыс.)	1 539 557 (7,45%)	0	682 (0,44%)	1
Средние сельские поселения (от 200 чел. до 1 тыс)	4 524 098 (21,89%)	0	75 143 (48,22%)	0
Малые сельские поселения (менее 200 чел.)	9 695 361 (46,91%)	0	78 392 (50,3%)	1

Нетрудно заметить, что число частных городов крайне мало, и это логично, ведь такое понятие появилось совсем недавно. Также стоит отметить, на данный момент, все существующие города, исключая города-миллионеры – Гуагон, Сингапур и Гонконг, имеют население среднего города или даже поселка. Такая статистика также связана с малым временным отрезком между идеей создания города и его реализацией. Однако, почти все существующие на данный момент частные города заявляют, что численность населения в пределах ближайших десяти лет увеличится до 50-300 тыс. чел.

1.2. Актуальность создания новых городов в России

Никакие инновации и изобретения не создаются без предпосылок или нужды в них. Также и город не может создаваться без актуальных причин, следовательно, можно выделить следующие:

а) Рост качества жизни. По данным Росстата, численность населения России за 2023 год упала на 244 тыс. человек[34]. Однако, ежегодно средняя заработная плата продолжает расти, а вместе с ней растут и требования к уровню жизни. Данный факт указывает на необходимость улучшения городской планировки, предоставляемых услуг города;

б) Усиленное развитие регионов. Многие регионы России испытывают сложности с развитием своей экономики. Создание новых городов может стать эффективным решением этой проблемы, поскольку новые города могут стать центрами тех или иных отраслей (например, промышленности, туризма, высоких технологий и т.д.). Такие возможности широко предлагает использовать опыт введения ОЭЗ в регионах;

в) Улучшение условий жилищного и общегородского фонда. Создание новых городов позволяет создать современные, комфортные и безопасные условия для жизни людей. Кроме того, новые города обычно строятся с учетом современных градостроительных принципов, таких как более эффективное использование земли, повышение доступности транспортной инфраструктуры, обеспечение экологической безопасности и т.д;

г) Современный облик страны. Создание новых городов может стать важным шагом по обновлению облика России и укреплению ее статуса современной и привлекательной страны для жизни и инвестиций.

В целом, создание новых городов в России имеет большую актуальность и может стать эффективным решением нескольких важных задач для развития страны и улучшения качества жизни людей.

Частный город не лишен актуальных причин, описанных выше, однако он имеет и ряд отличных, присущих только такому типу поселений.

Любое государство можно рассматривать как большую коммерческую компанию, а города в нем- как товары или услуги. Зная законы рынка, любой бизнес будет бороться за своего потребителя и будет желать нарастить свою

долю на рынке. Это невозможно, если в сегменте не существует конкуренции. Фридрих Август фон Хайек- австрийский экономист и нобелевский лауреат говорил: «Вся эволюция держится на конкуренции». Пандемия 2020 года показала миру каким разным он может быть и как может адаптироваться под новые реалии, однако государственные институты показали низкую возможность адаптации и маневренность. В мире существуют такие примеры государственной конкуренции как города Сингапур и Гонконг, они показывают ошеломительные экономические результаты в достаточно коротком промежутке времени. Итак, можно использовать данные успешные примеры для создания новых городов, в которых будет выше уровень счастья населения, выше доход и уровень жизни. Выделим несколько общих и различных критериев надобности создание таких проектов, как частный город:

- а) Конкуренция за жителей, которая даст возможность развития, внедрения инноваций, и конечно же, дохода для девелоперов страны;
- б) Многообразие структур управления городом, из которых любой житель страны точно сможет найти место «по душе»;
- в) Появление рынка частных городов ускоряет эволюцию внутренних государственных институтов в целом. Ведь государство имеет возможность бесплатно перенимать новые идеи для улучшения существующих городов, которые были опробованы благодаря деньгам и ресурсам частных девелоперов.

Для удовлетворения всех вышеперечисленных критериев стране нужны не 1 и не 5 городов, а сотни, которые заставят государство конкурировать за рядовых жителей.

Делая выводы из вышесказанного, можно увидеть, что концепция создания частного города в России удовлетворяет почти всем критериям актуальности и содержат в себе инновационную составляющую, которая так нужна для развития и эволюции государства и рынка России.

1.3. Особые экономические зоны России. Их классификация и виды

В предыдущих главах были описаны главные и основные причины возникновения городских поселений, однако на территории России существует свое особое преимущество новых городов. Таковым является выделение особой экономической зоны.

Особые экономические зоны (ОЭЗ) в России - это территории, которые обладают особым юридическим статусом и экономическими льготами, чтобы привлечь российских и зарубежных инвесторов в определенные отрасли, приоритетные для страны. Их создание и развитие регулирует отдельный Федеральный закон "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" от 22.07.2005 N 116-ФЗ [16].

Данный документ трактует значение следующим образом: «ОЭЗ- часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны» [14].

Статья 4 вышеупомянутого закона сообщает о следующей классификации зон России:

- а) Промышленно-производственные особые экономические зоны (созданы для производства, переработки и реализации товаров. Расположены на участках не более 40 кв. км в регионах, где хорошо развита инфраструктура, имеется много промышленных предприятий, добываются природные ресурсы);
- б) Технико-внедренческие особые экономические зоны (созданы для развития инновационных технологий, изготовления научно-технической продукции, её испытаний и дальнейшей реализации опытных образцов. Технологические ОЭЗ располагаются на участках не более 4 кв.км в регионах с высоким уровнем научной базы, наличием исследовательских и научно-образовательных центров);

в) Туристско-рекреационные особые экономические зоны (формируются для развития российского туризма. Данные ОЭЗ располагаются в наиболее живописных и востребованных среди туристов регионах России, которые имеют благоприятные условия для развития туристической отрасли);

г) Портовые особые экономические зоны (создаются для осуществления судостроительной и судоремонтной деятельности, а также оказания услуг логистики. Портовые ОЭЗ находятся в регионах, расположенных близко от глобальных транзитных коридоров).

Начиная с 2005 г. и до середины 2016 г. количество ОЭЗ планомерно увеличивалось, однако это не давало положительных результатов, многие территории показывали низкий или отрицательный уровень эффективности. В 2016 г. Правительство РФ приняло решение об оптимизации ОЭЗ. Государство сосредоточилось не на количестве, а на качестве свободных экономических зон. Начиная с 2020 года, количество ОЭЗ снова стало расти. В 2016 г. были заключены соглашения, передающие полномочия по управлению ОЭЗ органам исполнительной власти субъектов РФ от Минэкономразвития.

На 4 квартал 2022 на территории России функционируют 39 ОЭЗ, из них 20 — промышленно-производственного типа, 7 — технико-внедренческого, 10 — туристско-рекреационного и 2 — портового. Создание ОЭЗ благоприятно влияет и на развитие экономики России в целом, и на благосостояние инвесторов, что выражается в следующих привилегиях для вышеупомянутых:

- Для государства:

а) Развитие программы импортозамещения;

б) Развитие экспорта;

в) Привлечение иностранных инвесторов и капиталов;

г) Привлечение новых технологий производства;

д) Создание дополнительных рабочих мест;

- Для инвесторов:

- а) Использование более квалифицированных кадров;
- б) Получение налоговых льгот;
- в) Снижение затрат на таможенные пошлины;
- г) Бесплатный ввоз сырья, материалов и оборудования;
- д) Минимизация административных препятствий;
- е) Доступ к объектам, имеющим развитую инфраструктуру;
- ж) Минимизация затрат на коммунальные услуги за счёт субсидий и более выгодная аренда недвижимости.

Существует два фундаментальных вида особых экономических зон в России: федеральная ОЭЗ и региональная или местная. Начиная с 1991 года федеральные власти пытались создать больше десятка СЭЗ, но в настоящее время работают только две из них – особые экономические зоны в Калининградской и Магаданской областях. Остальные же 37 зон в России носят статус региональных.

Рассматривая привилегии для инвесторов важно отметить, что наибольшее влияние имеют послабления в части налоговых отчислений и льгот, выдаваемых участникам ОЭЗ.

В зависимости от вида и назначения зон налоговые льготы каждой из зон сильно разнятся, но можно выделить основные для федеральных и региональных зон. Таким образом, федеральные:

- Фирмы, зарегистрированные в федеральной ОЭЗ, применяют особый порядок уплаты налога на прибыль и налога на имущество организаций. Этот порядок определен статьями 288.1 и 385.1 Налогового кодекса [4].
- а) В течение шести налоговых периодов начиная с налогового периода, в котором была получена первая прибыль от реализации инвестиционного проекта, ставка налога на прибыль устанавливается в размере 0 процентов;
- б) В течение следующих шести налоговых периодов после дня окончания применения нулевой налоговой ставки, ставка налога на прибыль организаций от реализации инвестиционного проекта составляет

величину, установленную на уровне 20% и уменьшенную на 50% от изначальной:

- Фирмы, которые зарегистрированы в качестве резидента ОЭЗ, платят налог на имущество по льготным ставкам.

а) В течении шести налоговых периодов после включения в реестр резидентов ОЭЗ – 0%;

б) С седьмого по двенадцатый налоговый периоды – 50% от ставки налога на имущество;

в) После 12 лет – в общем порядке.

При этом льготы распространяются только на часть стоимости имущества, которую непосредственно используют в инвестиционном проекте.

а) Товары, произведенные в федеральной ОЭЗ, можно экспортировать за рубеж без уплаты НДС, акцизов и экспортных таможенных пошлин;

б) Иностранные товары можно ввозить в ОЭЗ без уплаты на таможене НДС, акцизов и импортных таможенных пошлин. Однако, если иностранные товары, ввезенные в ОЭЗ со льготой, вывозятся в другие регионы России, с них надо уплатить таможене НДС, акцизы и импортные таможенные пошлины.

Региональные ОЭЗ пользуются следующими льготами:

а) Арендная плата за землю. Она составляет не более 2% в год от кадастровой стоимости участка;

б) По общему правилу резиденты ОЭЗ обязаны платить НДС с реализации. Однако есть исключение. Не подлежат налогообложению на территории РФ проведение работ или оказание услуг резидентами портовой ОЭЗ в портовой ОЭЗ;

в) Организации, имеющие статус резидентов промышленно-производственной или туристско-рекреационной ОЭЗ либо участника СЭЗ вправе применять к основной норме амортизации специальный коэффициент, но не выше двух в отношении собственных амортизируемых основных средств;

г) Для организаций-резидентов туристско-рекреационных ОЭЗ, объединенных в кластер, налоговая ставка по налогу, подлежащему зачислению в федеральный бюджет, составляет 0%, в остальной же России налоговая ставка равняется 3%;

д) Для организаций-резидентов остальных видов ОЭЗ налоговая ставка по налогу, подлежащему зачислению в федеральный бюджет, составляет 2%;

е) Транспортный налог является региональным налогом, льготы по которому могут быть установлены законом субъекта РФ, но в большинстве из созданных ОЭЗ действует освобождение от обложения транспортным налогом на срок в 10 налоговых периодов.

Исходя и вышеописанного, создание особых экономических зон в России набирает обороты ежегодно благодаря все новым способам привлечения резидентов как из-за рубежа так и внутри страны.

1.4. Описание функционирования существующих частных городов России и мира

1.4.1. Описание функционирования частного города Доброград в России и особой экономической зоны «Доброград-1»

Новая тенденция на создание частных городов не обошла и Российскую экономику. Так, во Владимирской области уже несколько лет успешно функционирует и набирает обороты частный город «Доброград». Доброград — новый российский город, который строится на частные инвестиции основателя Askona Life Group Владимира Седова.

Основатель Askona Life Group выделяет основную ценность своего города — семью. Это подразумевание под собой создание комфортной инфраструктуры для всех поколений семьи: хорошее образование для детей, достойные и конкурентно способные рабочие места для родителей, наличие мест для отдыха и оздоровления, возможности для социализации для старшего поколения.

В городе, по данным 2020 года, проживает более 1 тыс. человек, но уже к 2039 г. численность населения составит 50 тыс. На территории города будет построено 1,5 млн кв. м жилья и 985 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. И эти планы не голословны — для того чтобы они стали реальностью, а город получил импульс к развитию, в 5 км от города 27 октября 2020 г. Правительство РФ приняло решение о создании особой экономической зоны на территории Ковровского района «Доброград-1» [7]. Общий объем инвестиций пяти будущих резидентов ОЭЗ «Доброград-1» на первом этапе составит около 2,6 миллиарда рублей, будет создано более 500 новых рабочих мест. В рамках ОЭЗ планируется организация производств пенополиуретана, мебельной и текстильной продукции, а также деталей для машиностроительной отрасли. Налоговая отдача от реализации проектов составит 5,3 млрд рублей налоговых и таможенных платежей к 2030 году.

Проекты Askona Life Group активно привлекают в Доброград высококвалифицированных специалистов из других регионов для работы в городе, на предприятиях, в медицине и образовании.

«Доброград-1» имеет следующий налоговый режим, представленный в табл. 1.3 .

Таблица 1.3

Особый налоговый режим на территории ОЭЗ «Доброград-1»

Особый налоговый режим на территории ОЭЗ		
Налог на прибыль	Величина, %	Срок действия
Федеральный	2 %	На срок существования ОЭЗ
Региональный	0 %	На первые 7 лет
	5 %	С 8 по 12 год
	13,5 %	По истечении 12 лет
Налог на имущество	0 %	На 10 лет
Налог на землю	0 %	На 5 лет
Транспортный налог	0 %	На 10 лет
Режим свободной таможенной зоны		

Создатели «Доброграда-1» настаивают: все предприятия, которые там получают прописку, должны быть экологически безупречны. По словам генерального директора проекта «Город Доброград» Олега Фомина, современная модель будущего цивилизации базируется на идее, что любая

экономическая выгода для производства должна учитывать не только прибыль, но и нагрузку на экологию. Этому отвечают главные критерии технологической концепции ОЭЗ — 100%-ная экологическая безопасность предприятия, возможность использовать возобновляемую энергию. На строящихся производственных объектах ОЭЗ будут монтироваться солнечные батареи. Планируется, что практически половина электроэнергии, необходимой в «Доброград-1», будет возобновляемой.

Архитектурная концепция города предусматривает создание условий для комфортного проживания как минимум трех поколений семьи. Ведь во многих городах существует проблема, что дети уезжают от родителей, внуки не имеют возможности общаться со своими бабушками и дедушками. Одной из причин миграции является как раз отсутствие современной инфраструктуры, социума, условий для профессионального и личностного развития.

Генеральный план Доброграда предполагает деление на три условные зоны: активную, усадебную и светскую. Активная зона — это пространство для молодого поколения до 30 лет с соответствующей этажностью и большим набором социальных активностей на территории. Вторая зона — светская — для людей, которые уже обзавелись семьями, повзрослели и им больше требуется социальных сервисов, мест проведения семейного досуга. Наконец, третья зона — усадебная, нацеленная на людей, предпочитающих более спокойный, приватный стиль жизни, это в первую очередь малоэтажная застройка, а также большие рекреационные пространства.

Доброград — это уже успешно реализованный проект сотрудничества государства и бизнеса, готовая модель для масштабирования и развития в регионах. На данный момент в проект вложено около 8 млрд руб., из которых 7,5 млрд руб. — частные инвестиции Владимира Седова, а остальное — государственные средства. Работа с государством происходит по самым разным направлениям, но в первую очередь это взаимодействие по социальной и инженерной инфраструктуре. Все, что требуется для таких проектов, — это

чтобы государство использовало свою базовую социальную функцию, а дальше уже бизнес на конкретной территории создаст добавленное качество жизни.

Так, в 2016 г. администрация Владимирской области финансировала строительство автомобильной дороги и инженерных сетей. В проектировании были учтены градостроительные особенности Доброграда: все коммуникации (электричество, газ, вода, интернет) проложены под землей, что позволило сохранить ландшафтно-видовые характеристики города.

В 2021 г. Доброград получил одобрение кредита сроком на 15 лет по ставке 3%, который будет выделен Владимирской области из федерального бюджета на развитие инфраструктуры для нового частного бизнеса. Источником возврата средств станут налоговые отчисления бизнеса в региональный и местный бюджеты. Это самый прозрачный в настоящий момент инструмент, который позволяет договориться двум сторонам о своих обязательствах, а также, как их исполнение будет оцениваться впоследствии.

В марте 2022 г. в городе прошел референдум, по итогам которого Доброград стал новым самостоятельным муниципалитетом — городским поселением. За это проголосовали 91,23% участников, а явка составила 56,72% избирателей. А в ближайшее время будет определена структура местного самоуправления, проведен сход граждан, утвержден и зарегистрирован устав, сформирован и утвержден бюджет, внесены изменения в генеральный план города.

1.4.2. Обзор существующих моделей частных городов в мире

Так как сами частные города еще только начинают обретать ощутимую модель из-за новизны теории Ромера, миру известно немного примеров таких городов.

Однако, в США частный город - это город, в котором система управления определяется собственным уставом города, а не общим законом. В штатах, где уставы городов разрешены законом, город может принять или изменить свой организационный устав по решению своей администрации в порядке, установленном в уставе. Эти города могут управляться преимущественно

жителями или через стороннюю структуру управления, потому что хартия дает городу возможность выбирать новые типы правительственной структуры.

Например, в Калифорнии города, которые не приняли хартию, организованы по законам штата. Такой город называется городом общего права, которым будет управлять городской совет, состоящий из пяти человек. Город, организованный в соответствии с уставом, может выбирать разные системы, включая формы правления «сильный мэр» или «городской менеджер». По состоянию на 21 января 2020 года 125 из 478 городов Калифорнии являются частными. Несколько примеров: Норко, Беркли, Окленд, Ньюпорт-Бич, Пало-Альто, Хантингтон Бич, Аламеда, Сан-Франциско, Сан-Луис-Обиспо, Ирвин, Лос-Анджелес, Сан-Хосе, Мерсед и столица Сакраменто.

Другим же примером в США может послужить штат Техас. Согласно его законам, если не принят городской устав, города имеют только предоставленные полномочия в соответствии с Конституцией Техаса и общими законами штата, и не более того.

Когда население города достигает 5 000 человек, избиратели могут подать прошение о выборах для принятия устава города. Если хартия одобрена избирателями, город управляется в соответствии со статусом самоуправления, что позволяет городу принимать любые постановления, которые «не противоречат» Конституции Техаса или общим законам штата. Город может сохранить статус самоуправления, даже если население впоследствии упадет ниже 5000 человек.

Еще одним примером может стать город-государство Сингапур. Сингапур - островной город-государство в Юго-Восточной Азии. Около 5,6 миллиона человек живут и работают в пределах 700 квадратных километров, что делает Сингапур второй по плотности населения страной в мире после Монако. Сингапур был частью Малайзии до того, как был изгнан из федерации в 1965 году, став независимой республикой, городом и суверенной страной. The Economist называет нацию "единственным полностью функционирующим городом-государством в мире". В частности, у него есть собственная валюта и

полноценные вооруженные силы для сдерживания и защиты суверенитета страны от потенциальных агрессоров.

Другим типом частного города может послужить модель города Гургаон в Индии. Этот город был основан в начале 21 века рядом со столицей государства - Дели, по причине невозможности продолжения расширения столицы из-за высокой коррумпированности на различных бюрократических слоях.

Коррупция в Индии неразрывно связана с бюрократией, так, даже рядовому гражданину страны приходится платить за «бесплатные» услуги- это связано со сложной системой бюрократических отношений, где каждое ее звено выполняет свои обязанности только после получения вознаграждения от третьих лиц. На протяжении десятилетий, данная система способствует росту теневой экономики и приостанавливает развитие страны. Коррупция в Индии достигла своих пределов, когда в стране сложилась экономически невыгодная ситуация для девелоперов и предприятий, когда каждый государственный рабочий, выдающий соответствующее разрешение на строительство требовал взятку в размерах, соотносимых с будущей прибылью компании, таким образом полностью убивая экономическую модель и приводя любой новый проект к неизбежному банкротству.

Вопреки сложившейся ситуации в Индии, где каждый клочок земли поделен между десятками людей, земли, вокруг будущего мегаполиса оказались во владении всего одного человека- главного министра штата Харьяна. Так, эта земля стала быстро, а главное дешево, раскупаться различными компаниями, ведь для покупки и согласования нужно было одобрение всего одного человека, а не цепочки бюрократов.

Данный прецедент позволил основать город, полностью состоящих из клочков земли, принадлежащих 50% частных корпораций, входящих в список «Fortune 500». В Гургаоне на момент 2013 года было зарегистрировано более 1100 небоскребов, а население города в 2011 году составляло более 900 тыс.

человек, что позволило ему стать третьим по величине населения городом страны [40].

Так, это город, в котором есть не только множество жилых и административных частных строения, но и даже метро, состоящее из 11 станций, каждая из которых была полностью проспонсирована частной компанией «Rapid Metro Gurgaon Limited».

Однако, не все так красочно, как может показаться н первый взгляд. Хотя частные инвестиции и позволили городу расти семимильными шагами, но этот рост происходил исключительно на той земле, что принадлежала компании, то есть частный небоскреб на несколько тыс. жителей не был подключен к канализационной сети города, так как таковой просто не имелось. Так, зданиям приходилось пользоваться услугами сторонних компаний по утилизации канализационных отходов. Но, этот факт едва ли может стать решающим в борьбе за приостановку развития города- такая патовая для большей части развитого мира ситуация- обыденность для жителей Индии, даже если это житель столицы или мегаполиса.

Если проблему с получением электроэнергии, утилизации отходов можно решить за счет сторонних услуг, то проблема обслуживания города социальными услугами остается нерешенной и требует разработки механизма для удовлетворения данной потребности. Так как город разбит на районы, то и пожарные и охранные службы также разбиты на районы обслуживания, но так как существует разделение, то должна быть и черта разделения. И таковая существует, однако проходит она не вплотную к следующей зоне, а на безлюдном переулке, который не принадлежит ни к одной из сторон, а значит такая территория становится собственностью маргинальных слоев общества[41].

Все вышеперечисленные проблемы города создают прецедент для будущих частных городов в мире. С этими проблемами рано или поздно столкнуться все частные города, а решение им еще предстоит найти.

Автор предлагает такую теоретическую модель для данного вопроса. Представим, что каждое частное владение, входящее в состав города – отдельная квартира в многоквартирном жилом доме. Когда частный покупатель приобретает квадратные метры в здании, у него возникает обязанность не только следить за благосостоянием своей собственности, но и ежемесячно выделять определенные денежные средства, соразмерные площади частной собственности, на общедомовое содержание. Так, если обязать каждого владельца земельных участков выделять средства на содержание прилегающей территории, а также создать городское управление, подобное председательству ТСЖ, возможно, проблемы города Гургаон в скором времени получится решить или, по крайней мере, уменьшить площадь проблемных участков.

В мировой практике также существует ряд примеров, когда частные города были основаны на основе присвоения территории статуса ОЭЗ. Рассмотрим такой прецедент на основе Китая.

В 1980 году особые экономические зоны возникают в Китае. На основе реформ в рамках «Политики реформ и открытости» были выделены 4 рекреации, которые наибольшим образом подходят для основания в них ОЭЗ: Сямынь, Шаньтоу, Чжухай, Шэньчжень. Причиной выбора этих городов стали следующие принципы:

- а) Нахождение вдали от государственных центров – Пекина и Китая, что способствует меньшему вмешательству властей;
- б) Все города находятся в прибрежной зоне, что позволяет развивать торговый сектор импорта;
- в) Города расположены на небольшом удалении от экономических центров прошлых лет – Гонконг, Макао и Тайвань, что позволяет зонам быстрее наращивать степень развития, а также качественней перенимать опыт и производственные мощности соседей.

В рамках исследования были выявлены следующие льготы данных зон:

- а) Отсутствие уплаты корпоративного налога на прибыль в первый год, а также сниженный процент на следующие 5 лет;

- б) Отсутствие импортных пошлин на закупку необходимых в производстве материалов и оснащения;
- в) Отсутствие планы НДС при продаже товара внутри ОЭЗ.

Совокупность вышеупомянутых факторов, а также национальная особенность в виде большого потока дешевой рабочей силы позволила уже в первые пять лет существования ОЭЗ составить весомый процент от всех прямых иностранных инвестиций в экономике Китая.

Так, зона Шэньчжэня, представляющая из себя рыбацкий городок с населением 30 тыс. человек, стала районом с самым высоким показателем экономического роста всего Китая. Если экономика Китая в период 1980-1984 годов выросла в полтора раза, то ВВП Шэньчжэня увеличился в 6 раз, показав невероятные для мировой экономики показатели роста ВВП – 58% в год [33].

Очевидный успех программы привел к созданию дополнительных 14 зон в 1984 году с названием «открытые прибрежные города». Каждая зона постепенно обрела свою узкую отрасль, что способствовало более качественному развитию страны в целом. А уже в 90-е года прошлого века таких зон насчитывалось более 50-ти.

Основным отличием зон Китая от опыта других исследуемых стран стал принцип их основания: задача о выделении рекреации для создания зоны ставилась на уровне правительства, а основными направлениями их деятельности стала сугубо торговля и производство товаров на экспорт.

1.4.3. Концепции других частных городов России

Компания DNS, которая в том числе развивает сеть магазинов бытовой техники и электроники, запланировала построить город на Дальнем Востоке в районе территории опережающего развития Надеждинская и посёлка Новый.

DNS планирует построить город площадью 113 га центром Владивостокской агломерации. Он будет рассчитан на 20-25 тыс. жителей. Общая площадь жилья составит 600 тыс. кв. м, офисного центра — 50 тыс. кв. м, коммерческих зданий — 60 тыс. кв. м.

Компания планирует развивать город «с акцентом на качество городской среды, удобной для проживания» и построить в нём 14 000 парковочных мест, две общеобразовательные школы, три детских сада, поликлинику, пожарную станцию и другое. Уже в 2023 г. началось строительство первых зданий и сооружений города.

Итак, подводя итоги вышеописанного можно сказать, что «частные города» - новое понятие, которое берет свои истоки из древних полисов, однако при современном прочтении приобретает новое значение и обеспечивает базу для альтернативного развития экономики страны и регионов России. На данный момент известны случаи успешного взаимодействия частных инвесторов, создающих частные города и государства, которое обеспечивает дальнейшее развитие данных территорий за счет присвоения из статуса особых экономических зон. Также известны и случаи такого взаимодействия в других странах мира, причем их история насчитывает не одно десятилетие, что позволяет использовать зарубежный опыт, как основу создания частных городов в России, а также преобразовывать наработки в более успешные модели в будущем.

Таким образом, в первой главе данной работы было рассмотрено понятие «частный город», проведен анализ значения, а также выделено авторское определение, особенными признаками которого является сугубо частный характер инвестиций, способных обеспечивать население города всеми необходимыми инфраструктурными единицами самостоятельно.

Помимо выделения определения понятия была описана краткая история появления термина «charter city», причем его переводы автором, «чартерный город» или «частный город», принимаются как равнозначные понятия.

Также в данной главе были выделены различия и связи между понятиями частного города и особой экономической зоны.

Для наиболее полного понимания понятия города составлены различные классификации, в том числе: классификация городских поселений РФ в зависимости от количества населения в них с выделением удельного веса

каждой группы в общем числе населенных пунктов РФ, классификация городов по экологическому аспекту, классификация по связям городов между собой, классификации по причине возникновения городов, а также классификация по предрасположенности к перспективному развитию.

Помимо составления самих классификаций был выделен удельный вес частных городов в России и в мире. Данное сравнение показало малое распространение частных городов, однако данный факт объясняется тем, что само понятие таковых было выведено не более 20 лет назад.

В первой главе были выведены и описаны аспекты актуальности создания новых городских поселений, среди них: рост качества жизни населения, усиленное развитие регионов, предпосылки к улучшению условий городских фондов (жилищный, муниципальный и прочее), приобретение современного облика страны. Помимо этого были выделены особенности актуальности, присущие исключительно частным городам, а именно создание конкурентного рынка городов, которые способны бороться за внимание будущих горожан, возможность организации различных типов управления городом, драйвер для ускоренного развития государственных институтов.

В данной части работы помимо вопроса частных городов был рассмотрен вопрос понятия особых экономических зон, классификации таковых, выделения их преимуществ. Также были выделены особенности налоговых льгот федеральных и региональных особых экономических зон России.

После рассмотрения теоретических аспектов был произведен поиск и сбор информации об одном из немногочисленных существующих частных городов на территории РФ- городе Доброград. В работе был описан краткий экскурс в историю его создания, описан тип присвоенной ОЭЗ, а также ее льготы для резидентов, описана архитектурная и культурная концепция города.

В заключении рассмотрены примеры существующих частных городов в мировой практике с выделением их особенностей.

2. АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ СОЗДАНИЯ ЧАСТНЫХ ГОРОДОВ В РОССИИ

2.1. Анализ основных ценностей человека в городе

Для того, чтобы создать успешный как в материальном, так и в социальном аспекте город, необходимы выделение и анализ основных ценностей человека в городе. Данный анализ необходим для понимания того, зачем человеку менять место своего жительства, за чем он едет и чего ожидает от столь кардинальных жизненных перемен.

Основные ценности человека в городе стали предметом размышлений К. Линча в книге «Совершенная форма в градостроительстве» [32]. Современные методы строительства позволили сделать жилье доступным для широкого круга лиц, однако с этими технологиями изменился и внешний вид города, он стал проще и индустриальнее. Вместе с изменением и упрощением внешнего облика города у его жителей появилось ощущение утраты что-то неосязаемого.

Ключевая ценность города - способность к накоплению, передаче и развитию внутреннего опыта. Иными словами, роль города можно сопоставить по значимости с ролью появления письменности. В своем тексте автор утверждает, что город создает ощущение преемственности, прошлое связано будущим возникает чувство связности во времени и пространстве. Открытость, ценность которая делает город жизнеспособным, включает такие свойства как доступность, децентрализация, неоднородность, гибкость, терпимость к эксперименту. Названным ценностям соответствуют следующие показатели качества города: жизнепригодность, осмысленность, соответствие, доступность.

Жизнепригодность — качество, определяющее возможность удовлетворения потребности человека в сохранении здоровья и комфортного уровня проживания. В конце 20 века с быстрым ростом индустриализации города столкнулись с проблемами экологического характера из-за большого количества заводов и выбросов с ними связанных экологическая обстановка

сильно изменилась. Данную проблему начали решать с помощью выпуска ряда документов, которые обеспечивали препятствие влияния выбросов завода на город. В данной работе город будет располагаться на незаселенной территории, что означает автоматическое обеспечение комфортной экологической обстановки, а также строительство новых заводов будет регламентировано современными стандартами. Жизнепригодность также обеспечивается созвучностью биологическим потребностям человека – температурные условия, естественные ритмы, нагрузка на органы чувств, эргономические качества должны соответствовать запросам человека. Так, в стране существует ряд обязательных сводов правил, благодаря которым обеспечивается безбарьерная среда для лиц, с ограничениями в здоровье.

Осмысленность – качество, связанное с психологическими аспектами здоровья человека, когда тот понимает где он находится и какие место занимает в системе. Так, в современных городах обязательно выделяются места общего пользования, связанные либо с каким-то массовыми воспоминаниями, например, аллеи с памятниками, либо места связанные с религией, либо места отдыха для различных групп населения. Для того, чтобы чувство места возникло необходимо, чтобы у него была узнаваемая форма и яркая индивидуальность. Например, очень сложно представить памятный знак у 10-го подъезда серийного дома, где юноша впервые встретил свою возлюбленную. И странным образом это место оказывается оскверненным непристойными словами написанными на стене.

Соответствие связано с удобством использования. В городе как правило для разных форм поведения отводятся специально оформленные территории с четко заданными границами. Очень важное качество соответствия гибкость – возможность использования места для других форм поведения и обратимость – возможность вернуться к исходному состоянию. Так, в современном городе есть возможность проектирования пространства, которое можно использовать различными методами в разное время: в парке может быть центральная

площадка для проведения различных городских мероприятий, рядом стоять детская площадка и стационарные столы для игр в шахматы.

Следующее качество – доступность. Данное качество К.Линч представил в виде списка убывающих по значению доступов:

- а) доступ к близким людям;
- б) доступ к месту работы, обучению, обслуживанию, медицине, финансам, отдыху;
- в) доступ к ресурсам – пище, воде, электричеству и прочее;
- г) доступ к информации.

Качество доступности должно дополняться разнообразием доступных объектов, наряду с этим в современной жизни у человека не должно создаваться чувство неопределенности, которое создается избытком мест посещения. Цена доступности – время которое человек затрачивает на то, чтобы дойти до цели. Психологически комфортным считается время в районе 20 минут, час и больше уже вызывают раздражение. Так, время в дороге в полтора часа до работы и обратно отнимает драгоценную возможность человека на полноценную жизнь: прогулки, разговоры с родными, встречи с друзьями, домашние работы. Для оценки доступности строятся специальные карты полчасовой и часовой доступности. Ценность территории во многом зависит от этого качества.

Еще одно качество – возможность контроля за территорией. Она определяется правом собственности, то есть любой человек желает обладать личным пространством и территорией, которую не может забрать никто другой. В связи с этим фактором, город должен обладать различными типами жилья: частные дома, многоквартирные дома, общежития и прочее.

Итак, подводя итоги вышеизложенного можно представить основные ценности человека в городе в табл.2.1.

Основные ценности человека в городе

Ценность	Примеры достижения
Жизнепригодность	Наличие согласованности во внешнем виде города, генеральный план развития города, соблюдение экологических норм и правил
Осмысленность	Наличие разделения мест рекреации, но наряду с разделением и возможность совмещения их
Соответствие	Компактность городской среды, которая обеспечивает наличие всей необходимой инфраструктуры в каждом районе города
Доступность	Наличие списка обязательных инфраструктурных единиц города

Таким образом, исходя из табл. 2.1 можно сделать вывод, что все необходимые ценности в городе достигаются за счет измеримых показателей, которые можно учесть при разработке генерального плана города, а также при грамотном управлении уже существующими городскими поселениями.

2.2. Критерии создания новых городов. Проблематика и классификация частных городов

Любой современный город должен иметь свой особый облик, обладать развитой инфраструктурой и иметь особенности, ради которых будущие жители захотят сменить место проживания. В целом, современные города обязаны удовлетворять как базовые, так и дополнительные потребности его жителей.

Рассмотрим потребности человека в среде. в рамках структуры потребностей разработанных А. Маслоу на примере рис. 2.1 [36].

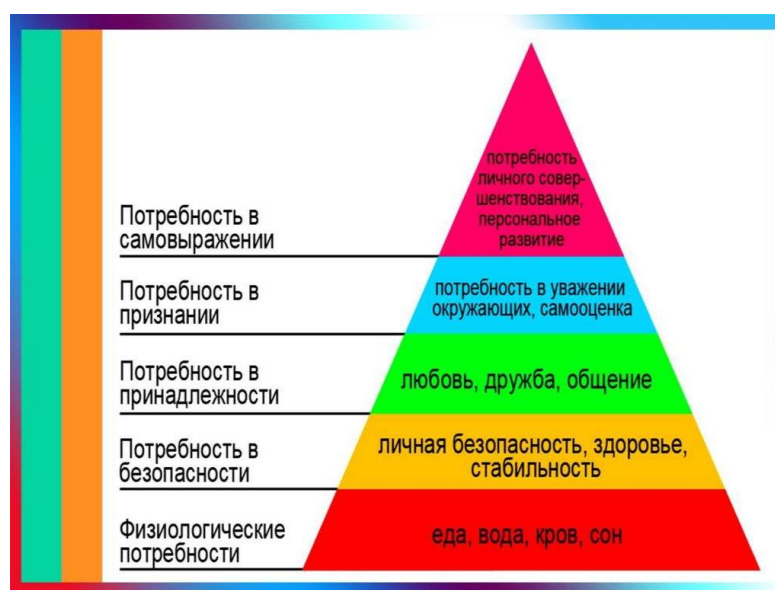


Рис. 2.1 Представление потребностей человека в зависимости от их значимости

а) Физиологические потребности. Это основная потребность человека, без удовлетворения ее невозможно дальнейшее развитие человека. Это определенные требования к температуре, свету, воздуху, влажности, шуму, и т.д., которые должны соответствовать сенсорной организации человека. Следовательно, город должен так же удовлетворять человека по всем существующим нормам по биологической и санитарной безопасности:

б) Потребность безопасности. Данная потребность в концепции создания города говорит о следующем:

- создание централизованной системы защиты населения в правовом поле;

- создание ощущения безопасности, т.е. исключение асоциальных слоев населения;

- безопасность также может осуществляться за счет обеспечения предсказуемости среды.

в) Потребность в принадлежности. Этот критерий может быть обеспечен возможностью общения и коммуницирования групп людей между собой по средствам создания опенспейсов для совместного отдыха и работы жителей;

г) Потребность в признании;

д) Потребность в самовыражении – это идентификация со средой и средовой энергией и саморазвитием.

В 30ые- года большинство людей исследующих город, рассказывали только о монументальных зданиях и трущобах, о выразительных проспектах и узких романтических улицах. Позднее обсуждение в основном связывалось с проблемами транспорта и созданием психологически выразительных решений больших дорог. В 50-ые годы все проблемы жизни в городе рассматривались, как социальные. Немного позднее они были связаны с природной средой, с озеленением, следующей темой был дефицит энергии. Сейчас много внимания уделяется экологии городов и проблеме отходов. Образ и проблемы города как системы жизни в высокоразвитых странах изменились от зданий, транспорта, социального общества к природе и энергии и экологии.

Система ценностей может быть и профессиональной. каждый профессионал так или иначе работает в системе ценностей своего времени. В 60-ые годы - основная ценность определяющая образ новых районов - дешевое жилье для всех. В результате мы видим 5-этажные, блочные дома выстроенные в строчку по одной линии. Затем стало очевидно, что застройка эта выглядит очень убого, в народе прозвали ее барочной застройкой или «хрущобами». Архитекторы решили, что ситуацию можно исправить, если использовать свободную планировку квартальной застройки, отказавшись от строчки. Следующая идея заключалась в том, что строить надо, соблюдая конфигурацию дворов, т.е. должно быть внутреннее пространство двора и внешнее улицы. И наконец, в последний период архитекторы вернулись к идее малоэтажной застройки малоквартирных домов в традиционной уличной форме.

Очевидно, что на каждом историческом этапе формирования городов возникали собственные нюансы, приводящие к улучшению качества жизни в городе. Исходя из этого, нельзя отрицать факта того, что концепция частного города не будет лишена некоторых известных недостатков, и кроме того не будет иметь собственных.

Как и любая бизнес-модель, проект частного города, не сможет удовлетворить запросам каждого жителя. Отчасти в этом состоит большая проблема в быстром распространении таких городов в России и в мире. Однако, можно выделить и менее обобщенные проблемы такой системы:

- а) Экономическая. Построить новый город с нуля- задача амбициозная, но очень дорогая. Представьте, сколько всего нужно сделать девелоперу для ее реализации: найти никем незанятый участок земли или же выкупить пустующий у государства, создать и оплачивать рабочую группу по созданию градостроительного плана и детально проработать каждое здание в городе, продумать и организовать современную инфраструктуру начиная от школ, заканчивая асфальтом на подъезде к каждому дому, создать комфортные и выгодные условия для бизнеса. Однако, существуют достаточно много успешных и прибыльных

бизнесов, которые привязаны к земле и имеют успех. Делая выводы, можно сказать, что экономическая проблема- одна из самых простых в решении при создании частного города.

б) Юридическая. Для того, чтобы создать по-настоящему свободный город, девелоперу будет необходимо либо найти такую страну, в которой существуют особые экономические зоны с достаточно высокой степенью автономности, либо пролоббировать эту идею в интересующей стране. Но, даже после нахождения такого режима и заключения всех договоров, необходимо создать условия, при которых государство будет соблюдать эти соглашения, как это произошло в Гонконге, где государство терпеливо ждало экономического успеха, а после его наступления- «приватизировало» город обратно.

в) Социальная. Мы живем в эпоху большого недоверия к капитализму, особенно в реалиях России, ведь подавляющее число жителей страны так или иначе сталкивалось с проблемами в государственных органах в 90-е и нулевые. Также существует большое недоверие к инновациям, особенно, когда эти инновации исходят от частной компании. У этой проблемы есть свой термин «принцип предосторожности», который раскрывает проблему того, что человечество боится всего нового и старается как можно сильнее отодвинуть процесс внедрения инноваций, до того момента, пока не будет окончательной уверенности в том, что они не сделают текущую ситуацию хуже. Однако, всем очевидно, что экономика нашей страны и мира в целом на данный момент находится не в лучшей своей форме, а отказ от инноваций как раз может поспособствовать более долгому выходу из этой критической ситуации или даже более долгой стагнации.

Итак, вышеописанные проблемы имеют достаточно сильное влияние в нынешней текущей ситуации в России и в мире, но это означает только одно- у государства и общества есть время для проработки путей решения данных

проблем, чтобы к моменту открытия «окна возможностей» для воплощения таких бизнес-моделей было готово и общество, и государственный аппарат.

На основе вышеописанных проблем и преимуществ частных городов, а также на основе существующих в мире моделей автор предлагает введение следующей классификации частных городов, основанной на принципе их создания, представленной в табл. 2.2

Таблица 2.2

Классификация частных городов в мире

№ п/п	Причина возникновения	Особенности формирования	Способы управления	Примеры
1	Большая коррумпированность государственных систем	Слияние подконтрольных различным компаниям земель	Каждый владелец участка проводит благоустройство самостоятельно, а связь и инфраструктуру – сообща за счет найма управляющей компании, действующей в интересах жителей	Гургаон, Индия
2	Развитие инфраструктуры за счет градообразующего предприятия	Выкуп земли, соседствующей с предприятием для дальнейшего строительства города, жители которого преимущественно трудятся на предприятии либо являются резидентами ОЭЗ. Одним из наиболее значимых причин миграции жителей является предоставление преференций и льгот за счет образования ОЭЗ.	Город обеспечивается частной инфраструктурой за счет собственных денег компании или частного лица. Управление обеспечивается за счет рабочих кадров компании или за счет найма управляющей компании.	Доброград, Россия

№ п/п	Причина возникновения	Особенности формирования	Способы управления	Примеры
3	Инвестиционный проект, созданный с целью заработка, основной ценностью которого является предоставление возможности более высокого уровня комфортности жизни	Выкуп малонаселенных мест, с последующим предоставлением жилья коренным жителям Город основывается на частный капитал. Абсолютно все единицы инфраструктуры обеспечены частным застройщиком.	Управление передается наемной управляющей компании. Внутренние законы города не противоречат общегосударственным.	Лавасса, Индия
4	Инициативность группы лиц, проживающих в соседних малых районах	Люди, проживающие на соседних территориях путем референдума объединяются в одно поселение	Выборная система группы лиц, занимающаяся управлением; Утверждение «хартии»- свода особых законов проживания в городе, не противоречащих основным законам государства	Ирвайн, США

Таким образом, табл. 2.2 описывает существующие модели частных городов в России и мире, отображает причину их возникновения, способ управления, а также особенности формирования.

2.3. Пути формирования ОЭЗ на территории РФ. Анализ их эффективности

Создание особой экономической зоны в Российской Федерации обусловлено Федеральным законом от 22.07.2005 N 116-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" [14].

Решение о создании ОЭЗ принимается Правительством Российской Федерации на основании критериев создания ОЭЗ, утвержденных Правительством Российской Федерации. Порядок создания таковой, а также изменения площади устанавливается Правительством Российской Федерации.

В данном документе четко описаны критерии создания ОЭЗ, среди которых:

а) Наличие естественных экономико-географических конкурентных преимуществ для реализации инвестиционных проектов, соответствующих специализации предполагаемой к созданию особой экономической зоны;

б) Соответствие целей создания особой экономической зоны следующим документам стратегического планирования в соответствии с Федеральным законом "О стратегическом планировании в Российской Федерации":

- стратегия социально-экономического развития Российской Федерации;
- стратегия национальной безопасности Российской Федерации;
- отраслевые документы стратегического планирования Российской Федерации;
- стратегия научно-технологического развития Российской Федерации;
- стратегия пространственного развития Российской Федерации;
- стратегии социально-экономического развития макрорегионов;
- государственные программы Российской Федерации;
- стратегии социально-экономического развития субъектов Российской Федерации;
- государственные программы субъектов Российской Федерации;
- схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации.

в) Прогнозная положительная динамика (включая обоснование) роста объемов дополнительных доходов, поступающих в федеральный бюджет, бюджет субъекта Российской Федерации, на территории которого предполагается создание особой экономической зоны, а также в местный бюджет в связи с созданием и функционированием особой экономической зоны;

г) Наличие инвестиционного проекта (включая их финансово-экономические показатели) и потенциального инвестора, подтвердивших в письменной форме (с приложением документов, подтверждающих наличие собственных средств, и (или) средств учредителей (участников), и (или) средств соинвесторов для реализации инвестиционного проекта, и (или) документального подтверждения со стороны кредитной организации о готовности предоставить финансирование для реализации инвестиционного проекта, готовность реализовать проект (проекты) на территории предполагаемой к созданию особой экономической зоны, с объемом запланированных инвестиций накопленным итогом за 3 года со дня создания особой экономической зоны не менее планируемого объема необходимых для создания ее инфраструктуры средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета.

В случае если объем запланированных инвестиций накопленным итогом на конец 10-го года составляет свыше 20 млрд. рублей, то необходимо наличие не менее одного инвестиционного проекта.

- а) Обоснованность плановых показателей развития инженерной, транспортной, инновационной, социальной и иной инфраструктуры предполагаемой к созданию особой экономической зоны и оценки стоимости затрат на ее развитие;
- б) Значение и обоснованность прогнозных показателей эффективности функционирования предполагаемой к созданию особой экономической зоны, необходимых для проведения оценки эффективности функционирования особых экономических зон;
- в) Наличие оценки предполагаемой к созданию особой экономической зоны по показателям рентабельности, доходности и срока окупаемости;
- г) Наличие не менее одного хозяйственного общества, намеревающегося осуществлять функции управляющей компании и подтвердившего в письменной форме наличие у него или его учредителей (участников) опыта создания и обеспечения функционирования объектов

инфраструктуры с представлением документов о вводе их в эксплуатацию, их количества и размера фактического финансирования, а также готовность заключить с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти соглашение об управлении особой экономической зоной и принять на себя обязательство привлечь не менее 50 процентов планируемого объема внебюджетных инвестиций на создание и функционирование особой экономической зоны;

д) Возможность обеспечить планируемых к размещению в особой экономической зоне резидентов необходимыми ресурсами, в том числе кадровыми. Наличие, в случае имеющихся инфраструктурных и иных ограничений, предложений по их устранению, достаточных для обеспечения планируемых к размещению в особой экономической зоне резидентов необходимыми ресурсами;

е) Наличие успешного опыта реализации в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании, на территориях которых предполагается создание особой экономической зоны, крупных инвестиционных проектов с участием российских и иностранных инвесторов, объем фактически привлеченных частных инвестиций в которые составляет не менее объема запланированных инвестиций потенциальных инвесторов особой экономической зоны, и (или) опыта создания инновационных кластеров, промышленных парков и технопарков;

ж) Наличие на территории, где предполагается создание особой экономической зоны, а также на прилегающей территории объектов внутренней и внешней инженерной, транспортной, инновационной, социальной и иной инфраструктуры, которые возможно использовать для целей функционирования и развития особой экономической зоны;

и) Наличие проекта планировки территории особой экономической зоны и перспективного плана развития особой экономической зоны;

к) Наличие анализа экологических рисков проекта создания особой экономической зоны и (или) стратегии управления экологической эффективностью.

Опираясь на исследования, приведенные выше, с уверенностью можно сказать о том, что особые экономические зоны являются безусловным драйвером роста экономики и социального благосостояния населения, причем работает этот метод развития как в нестабильные времена, так и в благополучное время.

На данный момент в Российской Федерации функционирует небольшое относительно других стран количество экономических зон. Одой из причин этого является относительно позднее появление самого явления в нашей экономике. Сравнивая путь развития ОЭЗ США, где зоны впервые возникли в 30-х годах прошлого века, и Российский путь, берущий начало только в 1990-м году, ясно, что мы должны перенимать имеющийся зарубежный опыт создания и управления этими зонами.

Рассмотрим несколько ключевых отличий и путей освоения ОЭЗ в России и Море:

Первым отличием автор выделяет цели создания зон. Так, ключевым фактором создания зон в России является стимулирование инновационного развития экономических отраслей, когда в США используют как данный подход, так и противоположный, когда создание зоны стимулирует развитие региона в целом и привести показатели региона к средним по стране.

Следующим отличием можно выделить быстроту принятия и изменения законов о регулировании деятельности таковых зон. В России был только единожды принят закон «Об особых экономических зонах» в 2005 году, с тех пор, почти 20 лет существенные изменения к нему не выпускались, однако это не имело бы большого значения, если бы данный закон работал хорошо, а как следствие, большинство экономических зон функционировало с положительными показателями. Имеются данные об инвестиционной привлекательности всех действующих зон на территории страны, составленные

«Ассоциацией кластеров, технопарков и ОЭЗ России» в 2023 году [19].
Итоговые выводы были составлены в табл. 2.3.

Таблица 2.3

Сравнительная таблица степени инвестиционной привлекательности ОЭЗ

Степень инвестиционной привлекательности	ОЭЗ Промышленно-производственного типа и портовые	ОЭЗ Техничко-внедренческого типа
Высокая (свыше 115%)	«Алабуга», «Липецк», «Ульяновск», «Калуга», «Моглино», «Тольятти» и др.	«Технополис «Москва», «Дубна», «Иннополис», «Санкт-Петербург»
Достаточно привлекательные (от 100 до 115%)	«Оренбуржье», «Ступино квадрат»	«Алмаз», «Исток»
Умеренные (менее 100%)	«Авангард», «Центр», «Лотос», «Доброград -1», «Иваново», «Орел» и др.	«Томск»

Большая часть ОЭЗ на территории России вошли в группу с умеренной степенью инвестиционной привлекательности, что говорит о широких возможностях к дальнейшему улучшению функционирования зон в России. Также стоит отметить, что по сравнению с ковидными показателями, экономика территорий выровнялась и даже показала положительную динамику, так по результатам оценки Минэкономразвития РФ лидерами по эффективности за 2022 г. стали промышленно-производственные зоны в Республике Татарстан («Алабуга» – 100%), в Калужской области («Калуга» – 100%), Тульской области («Узловая» – 98,3%), Липецкой области («Липецк» – 98%) [50].

По словам замминистра, позитивную динамику развития показали новые ОЭЗ, создаваемые в условиях ковидных ограничений и внешнего санкционного давления. В их числе ОЭЗ в Иваново, которая была создана в 2021 году. И уже по итогам 2022 года в ней работало 7 компаний-резидентов, создавших целый текстильный кластер на более 1,2 тыс. рабочих мест и вложивших более 5,7 млрд рублей инвестиций. Благодаря таким показателям ОЭЗ Иваново заняло 8 место в рейтинге из 11 промышленно-производственных ОЭЗ, признанных эффективными. ОЭЗ демонстрируют позитивные темпы работы. В прошлом году они вложили более 196 млрд рублей инвестиций. Это на 31% больше, чем

в 2021 году и в 2,5 раза больше, чем в 2020 году. По итогам 2022 года создано более 12 тыс. новых рабочих мест. Это на 18% больше, чем в 2021 году.

На данный момент инструмент создания ОЭЗ остается наиболее перспективным для быстрого старта и стремительного развития всех видов бизнеса в России. Экономика страны позволяет выделять большие суммы для развития, а также предоставлять существенные льготы для резидентов. Автор работы считает, что следующей ступенью развития должны стать зоны, возникающие не на базе имеющегося рабочего бизнеса, а на базе большого потенциала к развитию определенных территорий России. По мнению автора таковой может стать новый город, основанный при поддержке АО «Тольяттиазот» вблизи порта Тамань в Краснодарском крае. Автор считает, что основное различие ОЭЗ от частного города должно заключаться в том, что ОЭЗ- это подконтрольная государству структура, которая регулируется «сверху вниз», что обеспечивают задержку в темпах развития из-за долгой процедуры согласований и разрешений на внедрение инноваций, в то время как регуляция должна исходить от предприятия-основателя или администрации близлежащих территорий, что поспособствует более скорому развитию территорий.

2.4. Стратегия формирования частного города с анализом необходимого минимального перечня инфраструктурных единиц частного города

На протяжении всех исторических отрезков времени человечество создавало различные градостроительные концепции. Каждое следующее поколение пыталось учесть недостатки и достоинства предыдущих деятелей и выделить более современную структуру городских поселений.

Самой современной, признанной мировым сообществом, концепцией является «новый урбанизм», возникший в 90-е годы 20-го века, соединивший в себе все достоинства ранее известных градостроительных концепций.

Первой частью вдохновения для данной концепции послужила знаменитая идея «города-сада», описанная Э. Говардом в книге «Garden Cities of Tj-morrow». Данная идея возникла в результате перенасыщения городских

поселений и , в тоже время, оттоку населения из деревень в конце 19-го века. Итак, Э.Говард предложил провести деурбанизацию и ограничение роста городов[42]. Это подразумевало под собой «возвращение к истокам и единение с природой», то есть создание нового малого города, где у каждого жителя будет своя часть территории в противовес городской застройке. Структура же такого города представляет собой концентрические круги, в центре которых расположен парк с общественными учреждениями. Производство предполагалось выносить в отдельный круг поодаль жилой застройке. Графическое представление такой застройки представлено на рис. 2.2.

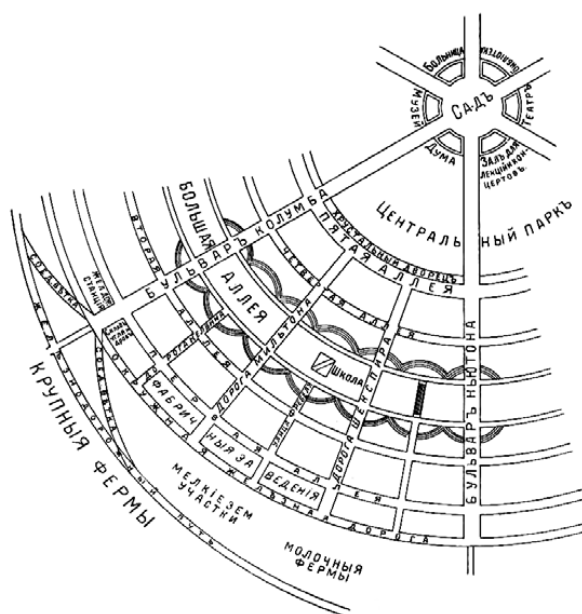


Рис. 2.2 Графическое представление идеи «город-сад» Э. Говарда

Следующей идеей для «нового урбанизма» была теория «город-инструмент эволюции», созданной П. Геддесом и популяризированной Л. Мамфордом. В данной теории отвергалась идея беспорядочного разрастания города, т.к. город — в первую очередь, создается для человека. Основной идеей данной теории стал постулат о том, что горожане, промышленность и производство, земля и природа должны составлять единую систему, деятельность которой необходимо планировать и регулировать[43].

Также большую роль в становлении идеи сыграл Ле Корбюзье со своей идеей «лучезарного города», которая была в корне противоположна идее «города-сада». Так, в его идее была предложена многоэтажная застройка,

улицы адаптировались к автомобильному буди 1920-х годов. Также его идея противопоставлялась Геддесу, который считал важным аспектом создание существующей застройки, а Ле Корбюзье предлагал тотальный снос зданий.

В своей книге «Смерть и жизнь больших американских городов»[35], автор Д. Джекобс подвергает сомнению идеи деятелей, выступавших в мировой арене до нее, а главным их недостатком называет отсутствие значимости самого горожанина, то есть при планировании города он не участвует как отдельный городской субъект. Так, на основании данного утверждения, в 1980 году выходит совместная работа Джекобс и У. Уайта «Социальная жизнь в малых городских поселениях» раскрывающая понятия горожанина как городского субъекта, а именно его взаимодействие с окружающей средой: как ходит, где останавливается, что привлекает его внимание.

В 1991 году комиссия местного управления Сакраменто, Калифорния, пригласила группу архитекторов в числе П. Карлтропа, Д.Кельбаха, Д.Соломона, А. Дуэни, Э. Платер-Зибек, С.Полизойдес,Э. Мьюл для разработки принципов сообщества по землепользованию[21]. В данных принципах указывается практика устойчивого развития городского планирования, основанная на положениях о транспортно-ориентированном развитии, смешанном функциональном использовании, пешеходной доступности, компактности застройки и др. И уже в 1994 году вышеуказанная группа архитекторов создаст конгресс Нового урбанизма, основным документом которого стала Хартия Нового Урбанизма.

Итак, выделим и опишем нововведения данной градостроительной идеи и проведем анализ возможности применения этой теории на территориях Краснодарского края, а именно вблизи Порта «Тамань» поселка Волна:

а) Транспортно-ориентированное развитие.

Данная идея была разработана и представлена Д. Кельбахом в книге « The pedestrian Pocket Book» и гласит о том, что территория в радиусе 400 м от транспортного узла должна использоваться для плотной застройки, а движение осуществляться предпочтительно за счет пешеходов. В радиусе 800 м от

транспортного узла по мнению автора книги должна располагаться застройка меньшей плотности и этажности, ориентированная на поддержание ядра транспортно-ориентированной зоны.

б) Компактное развитие ил умный рост.

Данный тезис раскрывается в позиции того, что приоритет отдается более плотной застройке освоенных территорий для того, чтобы снизить антропогенный фактор в отношении нетронутых территорий, а также снижается показатель ресурсозатрат за счет меньшего радиуса их доставки до мест строительства.

в) Транссекционное планирование.

Так, раскрывая данный тезис, позаимствованный у экологов, можно сказать о плавном распределении экологических зон. Вся территория города должна быть разбита на 7 зон, где в 1 зоне располагаются заповедники, а в 6 густонаселенные районы, последняя же зона отводится для специализированных промышленных предприятий, которые не должны влиять на городских жителей за счет своих выбросов и понижения уровня экологической безопасности жителей.

г) Смешанное функциональное использование.

Оно подразумевает под собой смешение всех типов функционального назначения территорий, таких как: жилое, торговое, развлекательное, рабочее, рекреационное. Данный тезис говорит о том, что целесообразнее всего вернуться к типам застройки древних городов, в которых рабочие места были расположены на первых этажах зданий, из-за чего в современных городах снизится нагрузка на транспортные сети, а горожанин сможет получить необходимые ему услуги не переезжая из одного конца города в другой.

д) Некоторые другие выдержки из Хартии Нового Урбанизма, применяемые для города в Краснодарском крае.

Хартия содержит также и другие тезисы, применимые к новым городам России. Так, автор считает целесообразным использование следующих:

а) Индивидуальные архитектурные проекты должны быть плавно связаны с их окружением. То есть, любая новая частная постройка в черте города должна учитывать ,созданный и утвержденный городским советом, индивидуальный стиль. Автор считает, что необходимо создание специального перечня на каждый вид строительства с указанием необходимых правил для создания единой композиционной и дизайнерской картины города, так для индивидуального жилого строительства необходимо создание 5-10 различных проектов фасадов здания с указанием материалов, этажности, внешнего вида ландшафтного дизайна; фасады многоэтажного жилого здания должны быть утверждены городским комитетом в соответствии с единым стилем города и тд.

б) В современных мегаполисах строительство должно адекватно учитывать автомобильный транспорт. Это должно делаться с уважением к пешеходу и форме общественных пространств. То есть, любая улица должна быть комфортной для движения любого жителя города. Таким образом можно решить проблему с арендными самокатами, имеющей место в современных реалиях России, дать множество вариантов прокладки пути для пешехода и автомобилиста.

в) Архитектура и ландшафтный дизайн должны отталкиваться от местного климата, топографии, истории и строительных традиций. Данное высказывание также позволит создать единый стиль города, а также позволит сократить материалозатраты на строительство, так как подразумевается использование материалов местного производства.

В каждом уже существующем городе России или в проектируемом городе должны быть спроектированы и построены все объекты из нормативного состава градостроительных объектов. Используя учебно-методическое пособие НИУ МГСУ [30], составим список, а также выведем формулы для расчета необходимого минимального объема обеспеченности жителя города таковыми. Таким образом была составлена табл. 2.4.

Таблица 2.4

Ориентировочный состав учреждений в составе планировочной структуры населенного пункта

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах		
		Жилого квартала	Жилого района	Населенного пункта
1	Объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта	Стоянки автомобильного транспорта, наземные гаражи емкостью не более 500 м/м Ф(2.1): $M/m = S_{\text{жил}}/50$	Стоянки автомобильного транспорта, Гаражи Ф (2.2) для гостевых автостоянок: $\frac{M}{m} = \frac{\sum \text{жителей}}{1000} * 40$	Стоянки автомобильного транспорта, гаражи, в том числе боксовые, подземные и многоярусные Ф(2.3) для административных зданий: $M/m = S_{\text{адм.зд}}/200$ Ф(2.4) для торговых зданий: $M/m = S_{\text{торг.зд}}/50$ Ф(2.5) для спортивных комплексов: $M/m = S_{\text{спорт}}/55$
2	Объекты инженерного обеспечения (энерго-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение)	Трансформаторные подстанции, бойлерные, центральные тепловые пункты, ВНС-3 подъема, котельные	Газорегуляторные пункты, опорноусилительные станции, канализационнонасосные станции, котельные	Водозаборные узлы, канализационные очистные сооружения, котельные, понизительные электроподстанции, автоматические телефонные станции, подстанции проводного вещания, технические центры кабельного телевидения, очистные сооружения для очистки ливневых стоков

Продолжение табл. 2.4

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах		
		Жилого квартала	Жилого района	Населенного пункта
3	Объекты физической культуры и спорта	Спортивные площадки $\Phi(2.6):$ Спорт. площадки, кв. м $= \sum \text{жителей}$ $* 192/10000$	Физкультурно-оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения $\Phi(2.7):$ Спорт. комплексы, кв. м = $\sum \text{жителей} * 98/10000$	Стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны $\Phi(2.8):$ Дворцы спорта, кв. м $= \sum \text{жителей}$ $* 34/100000$
4	Объекты торговли и общественного питания	Магазины продовольственных и промышленных товаров, пункты общественного питания	Торговые центры, кафе, бары, столовые, кулинарии	Торговые комплексы, универсальные и специализированные рынки, ярмарки, рестораны Расчет осуществляется в соответствии с постановлениями глав администрации края $\Phi(2.9)$ в случае Краснодарского края: $\text{Стовар} = \sum \text{жителей}$ $* 487,6/1000$
5	Объекты коммунального и бытового обслуживания	Приемные пункты химчисток и прачечных, салоны-парикмахерские	Ателье, ремонтные мастерские, общественные туалеты	Гостиницы, дома быта, бани, организации по оказанию ритуальных услуг

Продолжение табл. 2.4

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах		
		Жилого квартала	Жилого района	Населенного пункта
6	Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг		Отделения почтовой связи, отделения банков Ф(2.10): $\text{Банки, кв. м} = \sum \text{жителей} \cdot 100/30000$	Проектные и конструкторские бюро, офисные центры, юридические консультации, риэлторские и туристические агентства, нотариальные конторы, ломбарды Ф(2.11) для зданий юридической системы: $\text{Юр. система, кв. м} = \sum \text{жителей} \cdot 150/30000$
7	Объекты здравоохранения	Аптечные учреждения, амбулаторнополиклинические организации, диспансеры, медицинские центры	Аптечные учреждения	Больничные организации, в том числе больница, специализированная больница, госпиталь, медико-санитарная часть, дом сестринского ухода, амбулаторно-поликлинические организации, диспансеры, организации охраны материнства и детства, в том числе родильный дом, женская консультация, санаторно-курортные организации, организации здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия

Продолжение табл. 2.4

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах		
		Жилого квартала	Жилого района	Населенного пункта
8	Объекты образования	Дошкольные образовательные Организации Ф(2.12): $\text{Сад, мест} = \sum \text{жителей} * 55/1000$	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования $\text{Ф(2.13) для общеобразовательных организаций}$ $\text{Школа, мест} = \sum \text{жителей} * 120/1000$
9	Объекты общего пользования		Скверы, сады	Городские парки, бульвары Ф(2.14) $\text{Парк, кв. м} = \sum \text{жителей} * 16$
10	Организации социального обслуживания			Комплексные центры социального обслуживания населения, территориальные центры социальной помощи семье и детям, центры социального обслуживания, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, центры психологопедагогической помощи населению, центры социальной помощи на дому, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, детские дома-интернаты для детей с физическими недостатками

Продолжение табл. 2.4

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах		
		Жилого квартала	Жилого района	Населенного пункта
11	Объекты культуры			Театры и студии, музеи, музеи-усадьбы, выставочные залы, кинотеатры, библиотеки, досуговые центры, клубы и учреждения клубного типа, религиозно-культовые объекты Ф(2.15) Досуг, кв. м = $\sum$ жителей * 60/1000
12	Административно-управленческие объекты, гостиницы, офисы			Администрации муниципальных образований, суды, учреждения юстиции, управление ЗАГС, управление внутренних дел, подразделения федеральной налоговой службы, управление пенсионного фонда, многофункциональные центры Ф(2.16) для зданий судебной системы: Суд, кв. м = $\sum$ жителей * 500/30000
13	Сеть дорог и улиц		Магистральные улицы районного значения, улицы и дороги местного значения, площади, местные и боковые проезды в жилой застройке	Магистральные улицы общегородского значения, поселковые дороги и главные улицы в сельских населенных пунктах
14	Объекты жилищного строительства	Жилые дома, проезды, открытые автостоянки, объекты благоустройства и озеленения на придомовых территориях. Расчет производится исходя из состава домохозяйств		

Во второй главе данной работы были выведены и проанализированы основные ценности человека в городе. Данный анализ был произведен для понимания того, ради чего человек способен сменить место жительства. Таким образом были выделены следующие аспекты: жизнепригодность, которая выражается в качественном планировании генерального плана города, осмысленность, суть которой состоит из наличия возможности разделения и соединения мест рекреации, соответствие, благодаря которому житель способен получать быстрый доступ ко всей необходимой инфраструктуре города и района, а также доступность, которая обязует город иметь весь список инфраструктурных единиц.

На основании популярной идеи пирамиды А. Маслоу были описаны потребности человека в городе в зависимости от их значимости. Итак, было описано, какими средствами могут быть обеспечены физиологические потребности, потребность в безопасности, в принадлежности, в признании и выражении относительно устройства и способа функционирования города.

Ранее в работе были описаны предпосылки к созданию частных городов, однако понятно, что таковые не лишены и своей проблематики. Таким образом, были выделены следующие проблемы: экономическая, юридическая и социальная.

Помимо рассмотрения проблематики создания частных городов, автором была разработана классификация моделей существующих частных городов, отражающая причины их возникновения, особенности формирования и способы управления.

Так как данная работа подразумевает присвоение статуса особой экономической зоны для частного города, необходимо выделение четких критериев создания таковых в России. Помимо этого, были описаны отличия зон РФ от общемировой практики. В заключении анализа зон было представлено авторское видение использования данного инструмента в качестве драйвера развития частного бизнеса в России.

Переходя от правовых аспектов формирования частного города и особых экономических зон, автор описывает наиболее популярные и подходящие концепции в создании форм расселения. Наиболее современной признана концепция «нового урбанизма», которая легла в основу формирования внешнего вида проектируемого города. Наряду с определением вида, была составлена табл. 2.4 ориентировочного состава учреждений в составе планировочной структуры будущего населенного пункта.

3. АПРОБАЦИЯ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ЧАСТНОГО ГОРОДА НА ОСНОВЕ СОЗДАНИЯ ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ «ТОЛЬЯТТИАЗОТ»

3.1. Описание деятельности ОАО «Тольяттиазот»

В предыдущих главах автор выбирает местом для планирования нового частного города на основе особой экономической зоны поселок Волна Краснодарского края, в котором располагается одно из предприятий ОАО «Тольяттиазот».

ОАО «Тольяттиазот» (далее ОАО «ТоАЗ») – одно из крупнейших предприятий химической промышленности России, входящее в тройку основных производителей аммиака в стране и в десятку мировых лидеров.

Строительство Тольяттинского азотного завода началось в 1974 г. Для масштабного проекта выбрали г. Тольятти, расположенный на перекрестке железнодорожных, водных, автомобильных и воздушных путей. При строительстве также учитывалась близость будущего завода к месторождению природного газа в Оренбургской области и Куйбышевскому водохранилищу как источнику производственного водоснабжения. Энергетической базой должна была стать Волжская ГЭС.

В апреле 1979 г. предприятие выпустило первую партию продукционного аммиака и стало работать по полной технологической схеме. Одновременно с возведением завода шло строительство крупнейшего в мире аммиакопровода «Тольятти-Одесса» (пропускная способность более 2 400 тыс. тонн в год) [47].

Стоит отдельно рассказать о таком уникальном промышленном объекте, как аммиакопровод. Технические характеристики российского аммиакопровода впечатляют даже западных специалистов. Труба может перекачивать 2,52 млн. тонн аммиака ежегодно, или 7,5 железнодорожных цистерн в час. Генеральным проектировщиком трубопровода выступил Государственный институт азотной промышленности. Именно в его стенах придумали, к примеру, резервирование электропитания трехкратным способом или как проводить регулярный мониторинг состояния трубопровода.

От коррозии аммиакопровод защищает принцип "двойной трубы". При этом труба большего диаметра, в которой расположена основная труба, рассчитана на такое же высокое давление. В отличие от нефтегазовых трубопроводов аммиакопровод проходит под землей на глубине 1,4 метра, а не 80 см. В отдельных местах, в том числе под железными дорогами и автомобильными трассами, труба защищена специальным стальным кожухом, а там, где она пересекается с другими трубопроводами, отгорожена железобетонными плитами.

О безопасности аммиакопровода говорит и то обстоятельство, что еще при проектировании был определен размер буферной зоны - один километр. На таком минимальном расстоянии от населенных пунктов и зон отдыха проходит аммиакопровод.

Однако, как только азотный завод в Тольятти благодаря аммиакопроводу добился устойчивого положения на мировом рынке, распался СССР. В те непростые времена приватизация стала для большинства предприятий единственной возможностью сохранить производство. Поэтому по специальному распоряжению российского правительства N 1314-р от 19 сентября 1995 года[11], подписанному премьер-министром Виктором Черномырдиным, в целях "обеспечения эффективной работы технологически взаимосвязанных предприятий по производству и транспортировке аммиака" было решено "принять предложение Госкомимущества России, согласованное с Роскомхимнефтепромом, о приватизации предприятия "Трансаммиак" с преобразованием его в открытое акционерное общество "с обязательным направлением "инвестиций на реконструкцию и модернизацию производственных мощностей акционерного общества".

С тех пор российский участок трубы протяженностью 1396 километров, который проходит по территориям Самарской, Саратовской, Тамбовской, Воронежской и Белгородской областей, обслуживала компания "Трансаммиак", сохранив технологическую взаимосвязанность с Тольяттиазотом, аммиакопровод получил не только гарантированную загрузку своих

производственных мощностей, но и столь необходимые инвестиции для последующей безаварийной работы предприятия, а также сохранял квалифицированных управленцев, имеющих достаточный опыт работы в данной узконаправленной области. По мнению специалистов, именно это обстоятельство стало определяющим для дальнейшего существования аммиакопровода.

После начала специальной военной операции 24 февраля 2022 года ОАО «ТоАЗ» объявил о приостановке транзита аммиака для обеспечения безопасности людей, проживающих в районе аммиакопровода. Вместо этого поставки были переориентированы на железнодорожный транспорт.

В начале марта 2023 года, комментируя переговоры о продлении зерновой сделки, в МИД РФ отметили, что Запад и Украина саботируют выполнение российской части договоренностей, в частности, касающихся аммиакопровода [48].

К сожалению, 5 июня 2023 года около 21:00 московского времени в районе населенного пункта Масютовка Харьковской области украинской диверсионно-разведывательной группой был осуществлен подрыв аммиакопровода Тольятти — Одесса.

До 1991 года морские порты СССР практически полностью удовлетворяли потребность в перегрузке внешнеторговых и народнохозяйственных грузов.

С распадом СССР, из состава морских портов системы Министерства морского флота, вышли 26 портов:

- в Балтийском бассейне 6 портов;
- в Латвии 2 порта - Рига, Вентспилс;
- в Эстонии: 2 порта Таллин и Новоталлинский;
- Литве 2 порта- Клайпеда и Клайпеда-Мукран;
- в Азово-Черноморском бассейне: Украине 17 портов - Ильичевск, Одесса, Южный, Усть-Дунайский, Николаев, Херсон, Скадовек,

Мариуполь, Бердянск, Белгород-Днестровский, Рени, Измаил, Керчь, Феодосия, Севастополь, Евпатория, Ялта;
- в Грузии 3 порта - Батуми, Поти, Сухуми.

Для России особо ощутима была потеря глубоководных, многопрофильных портов: Новоталлинский, Вентспилс, Клайпеда, Рига, Одесса, Ильичевск, Южный, Николаев, Херсон, Мариуполь, Батуми, Поти, на них была ориентирована большая номенклатура российского грузопотока. и многие из них имели производственные мощности для судостроения и судоремонта.

Новые экономические и политические условия в стране потребовали переоценки действий в части развития портовых мощностей, решению задач по перераспределению российской грузовой базы на отечественные порты.

Рост объемов экспортно-импортных перевозок навалочных грузов, нефтепродуктов, нефтехимии и другой номенклатуры грузов, тяготеющих к Азово Черноморскому и Балтийскому бассейнам, требовал создания новых, экологически обоснованных, специализированных комплексов.

Увеличение мощности морских Азово-Черноморских портов предусмотрено концепцией развития портов Краснодарского края, принятой Постановлением Главы администрации от 13.04.1998 №192 и Государственной программой Российской Федерации «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 20.12.2017 № 1596. (актуализирована в конце 2021 года) [8][9].

В Азово-Черноморском бассейне в главном портовом городе-герое: Новороссийск и порту Туапсе с их особыми условиями размещения, постоянно велась и продолжается работа по реконструкции действующих и строительству новых производственных мощностей. Создаются современные перегрузочные комплексы для контейнеров, сухих и наливных грузов, но расположение этих портов в городской черте и курортной зоне ограничивают возможности их развития.

На основании анализа грузопотоков, поступающих на Северо-Кавказскую железную дорогу (СКЖД) выполненного институтом «Союзморниипроект» отмечалось увеличение начиная с 1993 года объемов переработки экспортно-импортных грузов в портах Азово-Черноморского бассейна и по прогнозам к 2010 году их прирост в 1,75 раза. В этой связи Министерством путей сообщения было издано Указание Министра от 22 декабря 1998 года №405У «О мерах по улучшению работы припортовых железнодорожных станций на СКЖД»[15]. Реализация этого мероприятия дало импульс развитию таманских портов в статусе морских международных. При деятельном участии МПС-РЖД и «Кубаньгазпром» возродился забытый с развитием портов Украины старейший российский порт Темрюк, получил развитие, как морской порт и утвердился, как специализированный порт Ж/Д и РО-РО паромных переправ портопункт Кавказ. Но при этом оставались проблемы необходимости увеличения пропускной способности СКЖД, развития ж/д составляющей-ближних и дальних подходов в направлении портов Азово-Черноморского бассейна.

Всесторонне продолжалась проработка вопроса выбора места для строительства нового глубоководного морского порта на побережье Черного моря.

В 1992-1994 гг. было разработано и практически согласовано ТЭО развития порта в районе озера Соленое. В связи с большими затратами на дноуглубительные работы созданию акватории и подходного канала, а также ряду проблемных природоохранных вопросов проект не получил дальнейшего развития.

В 1996-1998 гг. было разработано ТЭО развития порта у Мыса Кадош (Туапсинском районе.) Проект не получил развития с связи необходимостью создания: весьма дорогостоящих оградительных сооружений на открытом побережье и транспортных подходов в горной местности. В 2008 году с созданием в порту терминала Еврохим туапсинцы пожертвовали статусом города (стали городским поселением).

ЗАО «Таманьнефтегаз» в 1993-1994 гг., как инициатор создания портовых перегрузочных мощностей нефти, нефтепродуктов и СУГ на Таманском полуострове вело активную работу с населением Таманского поселения, Администрацией района и региона по выбору и согласованию места для размещения порта и подготовке в этой связи соответствующей разрешительной документации. Для ознакомления и получения согласия общественности Компанией были организованы и проведены две поездки широкого круга представителей всех сторон на работающие терминалы в портах Финляндии и Бельгии.

Этому примеру последовало ОАО «ТоАЗ» организовав в 1997 году поездку представительной аналогичной делегации региона в украинский порт Южный.

Проведенные мероприятия послужили убедительным фактором в принятии решения о размещении перегрузочных терминалов на побережье Таманского полуострова.

По результатам рассмотрения 1998-2001 гг. возможных вариантов на побережье Черного моря Минтрансом России, администрацией района и края было принято согласованное решение о размещении промышленной зоны порта на ничем не обремененной территории, вне городской черты, за пределами населенных пунктов, на необустроенном побережье южной части Таманского полуострова, между мысами Панагия и Железный Рог, расстояние между которыми 9,3 км. - берег обрывистый, высотой до 70 метров, своим расположением и рельефом местности не привлекательным для размещения и обустройства жилой и курортной инфраструктуры.

На этой основе «Союзморниипроект» по заказу морской администрации порта Темрюк была разработана и согласована администрациями района и края, утверждена в 2003 году Минтрансом России генеральная схема развития порта у Мыса Железный Рог.

На основании представленных ОАО «ТоАЗ» разрешительных документов государственных надзорных органов на размещение специализированного

комплекса по перегрузке жидкого аммиака в Темрюкском районе на Черном море, утвержденным Министерством природных ресурсов РФ приказом №773 от 26 августа 2003 г., Минтрансом России Распоряжением № ВР-54-р от 31 марта 2004 г. было разрешено ОАО «Тольяттиазот» строительство гидротехнических сооружений на акватории Черного моря в Темрюкском районе [12]. В процессе реализации проекта, на основании актов проверок контрольно-надзорных органов, разрешение ОАО «ТоАЗ» было приостановлено из-за нарушений при строительстве проектных решений, нормативных требований и наличием имущественных споров.

После продолжительной работы по строительству комплекса были возобновлены в 2015 г.

Перевалочный комплекс «ТоАЗ» должны полностью построить в 2025 г. Процесс его возведения будет состоять из трех этапов. Общий объем инвестиций составляет 40 млрд.руб. Открытие нового объекта создать в Тамани 500 рабочих мест. Кроме того, трехстороннее соглашение между АО «ТОАЗ», администрацией Краснодарского края и Темрюкского района предполагает строительство за счет инвестора новой школы в Темрюке на 1100 мест, а также возведение нового детского сада в Тамани на 360 мест. Проект, реализуемый без привлечения бюджетных средств, включен в государственную программу «Развитие транспортной системы России (2010 - 2021 гг.)».

Руководитель проекта строительства порта АО «ТоАЗ» Евгений Воловик отмечает, что после введения объекта в эксплуатацию появится возможность быстрого решения вопроса с транзитом не только продукции компании, но и в целом расширение границ логистики на Черном море. С этой целью в районе строительства терминала при содействии Новороссийского учебного и научно-исследовательского морского биологического центра осуществляется мониторинг морской воды, донных осадков и морской биоты акватории Черного моря. Кроме того, анализ значений фоновых концентраций показывает, что уровень загрязнения атмосферного воздуха не превышает допустимые значения по всем загрязняющим веществам.

Перевалочный комплекс предназначен для приема аммиака, производимого на ОАО «ТоАЗ», из железнодорожных цистерн, временного хранения аммиака в изотермических хранилищах и отгрузки его в морские суда. Доставка жидкого аммиака из Тольятти на перевалочный комплекс предусматривается железнодорожным путем в цистернах грузоподъемностью до 43 т, их разгрузка будет производиться на двух двусторонних сливных эстакадах. Проектом предусмотрен изотермический способ хранения аммиака. Отгрузка жидкого аммиака в танкеры будет осуществляться по двум трубопроводам. От склада аммиак транспортируется технологическими трубопроводами по наземной эстакаде. Загрузка жидкого аммиака будет производиться через наливные устройства (стендеры) обеспечивающие надежность, герметичность и безопасность налива. Проектом предусмотрена противоаварийная автоматическая защита (ПАЗ), обеспечивающая безопасное ведение технологического процесса [57].

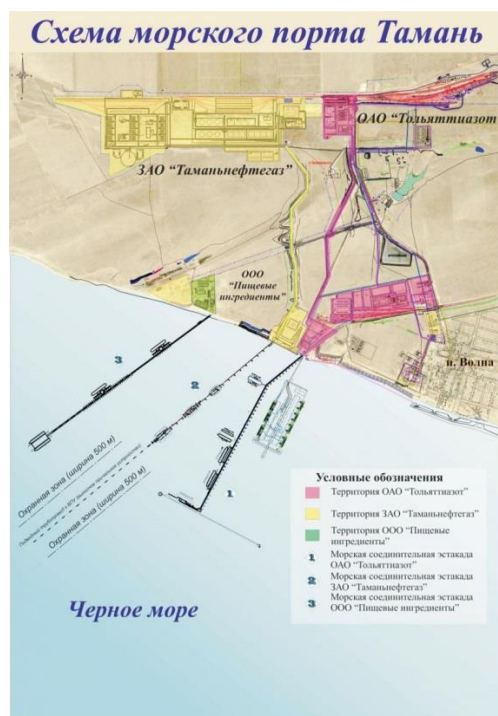


Рис. 3.1 Схема морского порта Тамань

Схема морского порта Тамань отражает существующие площади промышленных предприятий, а также отражает планируемое и утвержденного расположение будущих масштабов площадей.

3.2. Описание модели функционирования частного города

Во второй главе данной работы автор пишет о путях формирования особых экономических зон в России, а также о критериях их создания. Так как в магистерской диссертации автор рассматривает стратегию развития частных городов именно на основе создания ОЭЗ, необходимо провести анализ возможности присвоения данного статуса территории, подконтрольной ОАО «ТоАЗ».

Так как «ТоАЗ» развивает морской порт Тамань на территории Краснодарского края, то рассматриваться будет возможность получения статуса портовой зоны. Первым условием является минимальный порог капиталовложений в 120 млн. руб., что сказано в ч. 2.2 ст. 10, ч. 4 ст. 12 закона «Об особых экономических зонах в РФ» [14]. По данным «Интерфакс» общий объем инвестиций в строительство объекта морского порта составляет 60 млрд рублей, что значительно превышает необходимый минимум[45].

Следующим критерием считается наличие естественных экономико-географических конкурентных преимуществ для реализации инвестиционных проектов, соответствующих специализации предполагаемой к созданию особой экономической зоны. Данное положение также удовлетворяет ОАО «ТоАЗ», так как в поселке Волна есть собственный выход к морю, что является условием для создания порта и, как следствие, портовой зоны.

Согласно Федерального закона "О стратегическом планировании в Российской Федерации", а именно стратегии пространственного развития Российской Федерации [13] основными проблемами такого вида развития считаются:

- а) Недостаточное количество центров экономического роста для обеспечения ускорения экономического роста;
- б) Существенное отставание межрегиональной и внутрирегиональной миграционной подвижности населения от средних значений, характерных для развитых стран, что приводит к возникновению проблем на региональных и внутрирегиональных рынках труда;

- в) Значительное отставание по ключевым социально-экономическим показателям от среднероссийского уровня части субъектов Российской Федерации, имеющих геостратегическое значения;
- г) Существенные внутрирегиональные различия по уровню социально-экономического развития, в том числе отставание уровня жизни значительной части населения сельских территорий от уровня жизни жителей городов;
- д) Низкий уровень комфортности городской среды в большинстве городов.

Для каждой из этих проблем есть единый путь решения в виде строительства частного города в Краснодарском крае с присвоением для территории статуса особой экономической зоны. Итак, порты Черного моря имеют геостратегическое значение для России, так как являются одними из самых удобных для осуществления внешнеэкономической торговли, следовательно новый порт позволит создать еще один экономический центр притяжения для компаний России и мира. Для обеспечения бесперебойной работы порта потребуется рабочее население, причем из-за повышения привлекательности нового города за счет его грамотной планировки, современности строительной концепции, возможно создание и нового пути миграции, что позволит привлекать квалифицированный персонал, а также создавать возможности для малого и среднего бизнеса в сферах услуг и торговли. Другим преимуществом нового города станет более конкурентный уровень оплаты труда, так как корпорации, находящиеся в особой экономической зоне, имеют налоговые льготы, что, в конечном итоге, позволяет иметь большие финансовые ресурсы на фонд оплаты труда.

Подведем итог: создание частного города с присвоением статуса особой экономической зоны на территории Краснодарского края, в прибрежной части порта Тамань позволит заключить взаимовыгодное сотрудничество государства, частных корпораций и населения.

На данный момент штаб сотрудников ОАО «ТоАЗ» на территории поселка Волна составляет 600 человек. После запуска первой очереди порта компания планирует обеспечить дополнительные 500 рабочих мест [58], также на территории трудятся 1500 работников строительной отрасли. Следовательно, для обеспечения только собственных сотрудников компании требуется устройство инфраструктуры, рассчитанное на 2600 сотрудников, однако любому жителю необходимо ежедневно пользоваться услугами сторонних бизнесов, таких как больницы, магазины, парикмахерские, места досуга и прочее. Автор предлагает увеличение численности населения города на 50% за счет работников обслуживающего бизнеса. Таким образом, в данной работе будет выполняться расчет необходимого минимального состава учреждений в составе планировочной структуры населенного пункта для 5000 жителей.

Для определения расчетного количества строящегося жилья требуется провести анализ состава семей жителей города. Согласно сборнику итогов Всероссийской Переписи Населения России 2020 года, сложилось следующее распределение домохозяйств, представленное в табл. 3.1.

Таблица 3.1

Состав и распределение частных домохозяйств в России

	Число домохозяйств, млн. ед.	Удельный вес, %
Все домохозяйства	66,1	100
В том числе состоящие из:		
Из 1 человека	27,6	41,8
Из 2 человек	16,5	25
Из 3 человек	10,3	15,6
Из 4 человек	7,0	10,6
Из 5 человек	2,8	4,3
Из 6 и более человек	1,8	2,7
Средний размер домохозяйств, чел.	2,2	

Следовательно, данные табл.3.1 можно транспортировать в тех же пропорциях на численность населения планируемого города:

Таблица 3.2

Состав и численность частных домохозяйств планируемого города

Все домохозяйства	Число домохозяйств, шт.	Удельный вес, %
	2286	100
В том числе состоящие из:		
1 человека	955	41,8
2 человек	572	25
3 человек	357	15,6
4 человек	242	10,6
5 человек	98	4,3
6 и более человек	62	2,7

Итак, подводя итоги расчета, видим, что семья из одного человека будет занимать почти половину домохозяйств города. Согласно ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ст.7, существуют нормы предоставления площадей жилого помещения в зависимости от численности домохозяйства, составлена табл. 3.3[3].

Таблица 3.3

Норма предоставления площади жилого помещения с расчетами для
проектируемого города

Домохозяйство, состоящее из:	Норма площади, кв. м	Площадь проектируемого жилья
1 человек	33	31 515
2 человек	42	24 024
3 человек	54	19 278
4 человек	72	17 424
5 человек	90	8 820
6 человек	108	6 696
Всего:		107 757

Следовательно, в проектируемом городе следует расположить 110 тыс. кв. метров жилья.

Согласно выбранной концепции нового урбанизма, проектируемый город должен быть компактным, а, следовательно, доступным для пешего передвижения горожан. Данным критериям удовлетворяют дома средней и малой этажности. Такая застройка имеет ряд преимуществ относительно многоэтажных жилых зданий, так конечный потребитель получает высокий

уровень экологической безопасности, индивидуализацию личного пространства, а застройщик же, в свою очередь, получает возможность более быстрого строительства домов, а также возможность возведения в регионах со сложным рельефом или в сейсмоопасных районах страны.

Краснодарский край входит в III строительно-климатический район, что также способствует образованию особенностей в проектировании жилой застройки. Исторически, наиболее эффективной в данных условиях считается также невысокая застройка с образованием внутренних пространств-двориков с озеленением, что решает вопрос перегрева здания, а также снижение ветрового давления со стороны Черного и Азовского моря. Логика рассуждений приводит к выбору малоэтажной и средней застройки до 7 этажей с выделением внутренних пространств для каждого дома.

Учитывая среднюю высоту жилых зданий в 5 этажей, а также площадь одного этажа равную в среднем 500 кв.м. приходим к выводу, что для обеспечения жильем будущих горожан требуется размещение 220 этажей или 45 домов квартирного типа.

Для дальнейших расчетов обеспечения жителей необходимой инфраструктурой обратимся к табл. 2.4 и составим следующую табл. 3.4 с подсчетами перечня и количества проектируемых объектов:

Таблица 3.4

Список необходимых проектируемых объектов города

№ п/п	Назначение объекта	Объем проектируемых зданий
1	Объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта	Жилая застройка: Учитывая, что жилая застройка состоит из 45 домов, получаем необходимость обеспечения стоянок автомобильного транспорта вместимостью 48 м/м на каждый дом, так же предусматривается по 4 гостевых м/м на дом. Город: Для административного здания – 2 м/м Для торговых зданий - 49 м/м Для спортивных комплексов-3 м/м

Продолжение табл. 3.4

№ п/п	Назначение объекта	Объем проектируемых зданий
2	Объекты инженерного обеспечения (энерго-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение)	Трансформаторные подстанции, бойлерные, центральные тепловые пункты, водозаборные узлы, канализационные очистные сооружения, котельные, понизительные электроподстанции, газонаполнительные и газораспределительные станции, автоматические телефонные станции, подстанции проводного вещания, технические центры кабельного телевидения, очистные сооружения для очистки ливневых стоков
3	Объекты физической культуры и спорта	Спортивные площадки- 96 кв. м Физкультурно-оздоровительный комплекс -49 кв. м Спортивный зал - 17 кв. м
4	Объекты торговли и общественного питания	Торговые комплексы, включая магазины продовольственных и промышленных товаров, универсальные и специализированные рынки, ярмарки, рестораны - 2 438 кв.м
5	Объекты коммунального и бытового обслуживания	Приемный пункт химчистки 1 шт Салоны-парикмахерские – 2 шт Ателье - 1 шт Гостиница на 30 мест
6	Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	Отделение почтовой связи, отделение банка - 167 кв. м Офисный центр - 1000 кв. м
7	Объекты здравоохранения	Аптечные учреждения - 2 шт Здание здравоохранения на 40 коек
8	Объекты образования	Дошкольные образовательные Организации- 3 здания по 100 мест в каждом Общеобразовательные организации – 2 здания по 300 мест в каждом
9	Объекты общего пользования	Городские парки, скверы, сады общей площадью 80 000 кв. м
10	Организации социального обслуживания	Комплексный центр социального обслуживания населения – 1 шт
11	Объекты культуры	Здание досугового центра площадью 300 кв. м

№ п/п	Назначение объекта	Объем проектируемых зданий
12	Административно-управленческие объекты, гостиницы, офисы	Администрация муниципального образования – здание площадью 85 кв. м Учреждения юстиции – здание площадью 85 кв. м Управление ЗАГС – здание площадью 85 кв. м Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – здание площадью 85 кв. м Пожарное депо – здание площадью 85 кв. м
13	Сеть дорог и улиц	Магистральные улицы районного и общегородского значения, улицы и дороги местного значения, площади, местные и боковые проезды в жилой застройке
14	Объекты жилищного строительства	Жилые дома-110 000 кв. м жилой застройки

Делая выводы по представленной выше табл. 3.4, следует отметить что данный список инфраструктурных единиц не дает четкого понимания о размерах города.

Для составления генерального плана города требуется определение расчета площадей территорий функциональных зон. Данный расчет состоит из определения площадей промышленного района, коммунально-складской зоны города, селитебной территории города, площадей жилых районов города, площади городского парка, центра города, а также площадей городских улиц и дорог.

Для расчета промышленной части города рассматривается порт «Тамань», состоящий из группы предприятий ЗАО «Таманьнефтегаз», ОАО «ТоАЗ», а также ООО «Пищевые ингредиенты», что формирует единую территорию родственных промышленных предприятий с созданием единых транспортных путей, инженерных коммуникаций и вспомогательных производств. Так, блокированная промышленная застройка способна сократить суммарную территорию города на 20-40%, а затраты на капитальное строительство- на 30%.

В данной работе принимаем следующий показатель площади промышленного района:

$$S_{\text{пр.р-на}}^{\Gamma} = 0,8 * \sum S_{\text{пр.предпр.}} \quad (3.1)$$

где $S_{\text{пр.р-на}}^{\Gamma}$ – площадь территории промышленного района;

$S_{\text{пр.предпр.}}$ – площадь территорий промышленных предприятий, входящих в промрайон.

Исходя из схемы морского порта «Тамань» (рис. 3.1) территория ООО «Пищевые ингредиенты» занимает площадь – 89 га, ОАО «ТоАЗ» - 411 га, ЗАО «Таманьнефтегаз» - 185 га. Таким образом, площадь промышленного района составит 548 га.

Для защиты населения от вредных выбросов различного характера в соответствии с Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200 устанавливается размер санитарно-защитной зоны промышленных объектов. По данным заключения экспертной комиссии общественной экологической экспертизы по объекту «Строительство перевалочного комплекса аммиака и минеральных удобрений мощностью 5 млн. тонн в год в морском порту Тамань» ОАО «ТоАЗ» и ЗАО «Таманьнефтегаз» имеют общую ССЗ равную 1000 м, которая распространяется во все стороны света от проектируемого объекта [20]. При этом должна быть обеспечена минимальная площадь озеленения данной зоны равная 40% от площади.

Следующий расчет позволит определить необходимую площадь коммунально-складской зоны города, на которой располагаются предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания, а также предприятия пищевой промышленности и специализированные склады.

Площадь территории коммунально-складской зоны города определяется по формуле:

$$S_{\text{ком.-скл}}^{\Gamma} = \frac{9 \text{ кв.м} * N_{\text{нас}}}{10\,000}, \quad (3.2)$$

Исходя из расчетной численности населения в 5000 человек, площадь данной зоны должна составлять 4,5 га.

Площадь складской зоны определяется по схожей формуле из расчета 2,5 кв. м на одного жителя и составляет 1,25 га.

Ранее в работе определялось необходимое количество площади жилой застройки, однако число 110 000 кв. м не включает в себя размещение объектов социального обслуживания, придомовых территорий, что ставит задачу в подсчете размером жилой зоны города.

Для предварительных расчетов таковой, а также исходя из условия, что наиболее подходящей принята средняя этажность жилой застройки до 7 этажей, принимаем размер укрупненного показателя селитебной территории равный 8 га. Сама же площадь селитебной территории может быть рассчитана по данной формуле:

$$S_{\text{сел.тер.}}^{\Gamma} = \frac{S_{\text{сел.тер.}}^{\text{укруп}} * N_{\text{нас}}}{1\,000}, \quad (3.3)$$

Исходя из чего получаем размер площади селитебной зоны равный 40 га.

Существует несколько иной подход к подсчету данной зоны. Автор предлагает выполнить дополнительный расчет. Так как селитебная зона состоит из площади жилых районов, парка города, городских улиц и дорог, а также центра города, тогда размеры описываемой зоны можно получить методом суммирования вышеперечисленных.

Итак, площадь жилых районов города определяется исходя из плотности населения, для городов до 20 тыс. жителей данный показатель будет равняться 100 чел/га, вычисляется по формуле:

$$S_{\text{сел.тер.}}^{\text{ЖР}} = \frac{N_{\text{нас}}}{\rho_{\text{нас}}^{\text{ЖР}}} \quad (3.4)$$

Итого, получаем площадь жилых районов равную 50 га.

Площадь озелененных территорий рассчитывается исходя из нормы 7 кв. м на одного жителя, что означает потребность в 3,5 га.

Площадь городских улиц и дорог зависит от этажности застройки, что в данном случае означает потребность в 16 кв. м на человека, то есть 8 га на город.

Площадь центра города также зависит от количества населения и рассчитывается исходя из обеспеченности в 12,2 кв. м на человека. Итак, площадь центра города проектируется как 6,1 га.

Исходя из вышеописанных расчетов, получаем необходимость в площади селитебной территории в 40 га в первом случае и 67,6 га во втором. Поскольку полученные значения имеют достаточно большой диапазон, автор считает необходимым принять среднее число из двух расчетов – 54 га.

Также в городе необходимо выделить зону массового отдыха. Она определяется исходя из рекомендуемой нормы обеспеченности, а также от размера города по следующей формуле:

$$S_{\text{ЗМО}}^{\Gamma} = \frac{200 \text{ кв.м} * N_{\text{нас}}}{10\,000} \quad (3.5)$$

Следовательно, размер зоны массового отдыха должна быть не менее 100 га. Данная зона будет обеспечена за счет организации пляжа, а также садов.

Так как проектируемый город обладает преимущественно тяжелой промышленностью, рабочим классом которой является мужское население, необходимо предусмотреть и местную промышленность. Площадь ее территории рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{мест.пром}}^{\Gamma} = \frac{18 \text{ кв.м} * N_{\text{нас}}}{10\,000} \quad (3.6)$$

Исходя из расчетов площадь данной зоны равняется 9 га.

Для строительства самого города, а также строительства градообразующих предприятий необходима организация предприятий строительной индустрии. На данный момент имеются данные, о занятости 1500 человек в работе в стройиндустрии. Автор увеличивает численность на 50% исходя из дополнительного объема строительства инфраструктуры самого города. При условии, что плотность работающих в этой отрасли составляет 80 чел./га, тогда, исходя из формулы:

$$S_{\text{стройинд.}}^{\Gamma} = \frac{A_{\text{строинд.}}^{\Gamma}}{\eta_{\text{строинд.}}^{\Gamma}}, \quad (3.7)$$

Площадь данной зоны будет составлять 28 га.

Так как никакое городское поселение не может обходиться без возможности подъезда к данной территории, необходимо выделение зоны внешнего транспорта, которая состоит из территорий железнодорожного,

водного и автомобильного транспорта. Площадь такой зоны составляет 3% от территории всего городского поселения, за исключением зоны массового отдыха.

Итак, после проведения всех необходимых расчетов необходимо свести провизорный баланс территории, представленный в табл. 3.5.

Таблица 3.5 Провизорный баланс территории

Территория	Площадь S, га	%
Селитебная зона:		
1. Жилые районы	50	7,4
2. Центр города	6,1	0,9
3. Зеленые насаждения общего пользования	3,5	0,5
4. Улицы, дороги, площади	8	1,2
Промышленные районы:		
Промышленный район морпорта	548	80,7
Местная промышленность	9	1,3
Коммунально-складская зона	5,75	0,9
Стройиндустрия	28	4,1
Зона внешнего транспорта	20,4	3
Итого по городу	678,8	100
Зона массового отдыха	100	

Таким образом, селитебная зона занимает всего 10% от общей площади города, однако данный показатель также вписывается в концепцию нового урбанизма, так как он показывает компактность расселения, что позволит сохранить быстрое передвижение внутри города. Зона массового отдыха получается достаточно большой, что соответствует современным течениям об экологичности, а также позволит создать по-настоящему «зеленый город».

Подводя итог, планируемый город с населением в 5000 человек, расположенный в прибрежной зоне Краснодарского края, проектируется с уклоном на сохранение аутентичности природы территории, а также экологической чистотой. Рассматривая портрет жителя города, можно сказать, что большая часть населения, безусловно, состоит из рабочего класса молодых людей в возрасте от 22 до 40 лет, которые переезжают для того, чтобы обеспечивать бесперебойную работу современного предприятия, а взамен получают новое место жительства вблизи моря, со свежим воздухом, а также

возможностью проживания в комфортных новых многоквартирных домах, окруженных зелеными насаждениями и парками.

Транспортная инфраструктура города включает в себя велодорожки, пешеходные зоны и электрички, что способствует снижению выбросов вредных веществ. Житель компактного города может добраться для всей необходимой инфраструктуры в течении 15-25 минут, что выделяет город на фоне многокилометровых пробок в городах-миллионерах.

Важным элементом городской жизни является наличие большого промышленного центра, который предоставляет рабочие места и способствует развитию экономики региона. Однако, все предприятия в центре оснащены современными технологиями очистки и фильтрации, чтобы минимизировать воздействие на окружающую среду.

Город будет обладать развитой системой утилизации отходов, переработки материалов и использованием возобновляемых источников энергии, таких как солнечные батареи и ветряные установки. Все это позволяет снизить потребление ресурсов и уменьшить воздействие на климат.

По проекту на данной территории созданы условия для здорового образа жизни жителей: в городе есть спортивные площадки, фитнес-центры и экологически чистые продукты питания, которые поставятся в магазины города, а также продаются на рынках напрямую от фермеров района.

Экологичный город в прибрежной зоне Краснодарского края является примером устойчивого развития и гармоничного сосуществования природы и человека.

3.3. Анализ эффективности модели частного города на основе ОЭЗ

3.3.1. Анализ экономической эффективности проекта

Оценка будет производиться на основании эффективности проекта в целом. Эффективность проекта определяет привлекательность проекта для его участников, а также в некоторых случаях поиск источников финансирования. В данной работе рассматривается проект, реализуемый на средства собственного капитала.

Так как данный проект влечет изменения в экономическом, социальном и экологическом аспекте Краснодарского края, то его следует относить к крупномасштабным проектам, а также к группе общественно значимых.

Процесс рассмотрения проекта поделен на несколько этапов:

- Оценка коммерческой эффективности;
- Оценка общественной эффективности.

Для корректного расчета эффективности проекта необходимо выделить сроки реализации проекта. За начальную точку автор берет настоящий промежуток времени - 2024 год, за конечную рассматриваемую точку берет 30 лет после начала проекта - 2054 год. Причем расчетный период разбит на временные отрезки в 1 год.

Для корректного расчета экономической эффективности проекта необходимо выделить и обосновать следующие вводные данные:

- а) Стоимость строительства;
- б) Баланс, сдаваемых в аренду, площадей, а также площадей для продажи;
- в) Расходы проекта;
- г) Налоги.

В табл. 3.4 ранее автором были рассчитаны необходимые инфраструктурные единицы проектируемого города. В табл. 3.6 произведено уточнение параметров для получения суммы доходов от строительства. В проекте предполагается продажа всего жилого фонда и машиномест к ним, а также сдача всех построенных зданий для обеспечения функционирования города.

Ставки аренды и продажи были получены путем анализа рынка торговой и коммерческой недвижимости в городе Краснодар.

Таблица 3.6

Баланс площадей

№	Наименование	Расчет	S, кв.м	Статус	Ставка аренды (продажи), руб. за 1 кв. м	Основной арендный платеж, руб. в мес./ Стоимость продажи, руб.
1	Машиноместа жилого фонда	52 м/м по 18 кв. м [5] на каждый из 45 жилых домов	42120	продажа	100 000	4 212 000 000
2	Жилой фонд	110 000 кв. м жилой площади / коэффициент планировки равный 0,6 для комфортабельных домов	220 000	продажа	140 000	25 666 666 667
итого			262120		133 572	35 012 000 000
3	ФОК	см. табл.3.4	49	аренда	2 050	100 450
4	Спортивный зал	см. табл.3.4	17	арена	1 090	18 530
Итого			66		1 803	118 980
5	Машиноместа торговых площадей	см. табл.3.4	882	аренда	1 100	970 200
6	Объекты торговли и общественного питания	см. табл.3.4	2348	аренда		
итого			3230		300	970 200
7	Объекты общественного назначения (офисы, прачечные, ателье и проч.)	см. табл.3.4	631	аренда	620	391 220
Итого			631		620	391 220
8	Гостиница на 30 мест	средняя площадь номера 18 кв. м [54]*30 мест, умноженный на коэффициент вспомогательной площади 1,5	810	аренда	1 100	891 000
Итого			810		1 100	891 000

Продолжение табл. 3.6

№	Наименование	Расчет	S, кв.м	Статус	Ставка аренды, продажи, руб. за 1 кв. м	Основной арендный платеж, руб. в мес./ Стоимост ь продажи, руб.
9	Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	см. табл.3.4	1167	аренда	1 100	1 283 700
Итого			1167		1 100	1 283 700
10	Аптечные учреждения	90 кв. м на каждое учреждение [52]	180	аренда	1 100	198 000
11	Здание здравоохранения на 40 коек	500 кв. м на кабинеты врачей + 14 кв. м на койко-место с туалетом[10]	1060	аренда	1 100	1 166 000
Итого			1240		1 100	1 364 000
12	Дошкольные образовательные организации	3 здания по 100 мест в каждом (нормативная величина: 40 кв. м на одного ребенка[14])	12000	аренда	1 100	13 200 000
13	Общеобразовательн ые организации	2 здания по 300 мест в каждом(нормативная величина: 55 кв. м на одного ребенка[14])	33000	аренда	1 100	36 300 000
итого			45000		1 100	49 500 000
14	Комплексный центр социального обслуживания населения	Согласно требованиям к помещению для многофункциональног о центра предоставления государственных и муниципальных услуг[59]	200	аренда	1 100	220 000
итого			200		1 100	220 000
15	Объекты культуры (здание досугово го центра)	см. табл. 3.4	300	аренда	1 100	330 000
итого			300		1 100	330 000

№	Наименование	Расчет	S, кв.м	Статус	Ставка аренды (продажи), руб. за 1 кв. м	Основной арендный платеж, руб. в мес./ Стоимость продажи, руб.
16	Административно-управленческие объекты	5 зданий площадью 85 кв. м каждое (см. табл.10)	425	аренда	1 100	467 500
Итого по арендной площади			52644		1 046	55 069 100
Итого по продаваемой площади			262120		133 572	35 012 000 000

Итак, в данном проекте предусматривается два вида получения прибыли: продажа жилой недвижимости и сдача в аренду специализированных зданий для обслуживания населения. Таким образом жители города смогут получать качественные услуги по сниженным ценам, так как компании, арендующие здания становятся резидентами ОЭЗ и получают налоговые льготы, а значит повышенную прибыль.

Следующим этапом оценки экономической эффективности необходимо свести баланс площадей и стоимости строительства для получения необходимой затратной части проекта. Данные сведены в табл. 3.7.

Таблица 3.7

Стоимость строительства

№	Наименование	Расчет	Площадь, кв. м/га	Стоимость
1	Жилой фонд	себестоимость 1 кв. м- 51,9 тыс. руб [61]	262120	13 604 028 000,00 Р
2	Спортивные сооружения	себестоимость строительства на 25 посещений: 3 822, 1 тыс.руб [22]	66	3 312 786,06 Р
3	Торговые центры	себестоимость 1 кв. м- 80 тыс. руб [56]	2348	171 828 518,40 Р
4	Общественные и административные здания	себестоимость 1 кв. м- 70 тыс. руб [23]	2423	141 047 676,00 Р

№	Наименование	Расчет	Площадь, кв. м/га	Стоимость
5	Гостиница на 30 мест	себестоимость строительства на 1 место- 52,829 тыс.руб [24]	810	35 161 767,33 Р
6	Объекты здравоохранения	себестоимость строительства на 1 койко-место 146,028 тыс.руб [25]	-	4 799 648,30 Р
7	Дошкольные образовательные организации	себестоимость строительства на 1 место 1 377,225 тыс.руб [26]	12000	339 499 734,75 Р
8	Общеобразовательные организации	себестоимость строительства на 1 место 1 110,0 тыс.руб [26]	33000	56 043 900,00 Р
9	Объекты культуры	себестоимость строительства на 1 место 300,0 тыс.руб [27]	300	7 484 400,00 Р
10	Объекты общего пользования	себестоимость строительства на 1 га: 25 500 тыс. руб [27]	3,5	7 497 000,00 Р
11	Озеленение придомовых территорий	себестоимость строительства на 100 кв. м: 175 тыс. руб [28]	109 840	192 220 000,00 Р
12	Озеленение магистральных улиц	себестоимость строительства на 100 кв. м: 175 тыс. руб [28]	80 000	140 000 000,00 Р
Неучтенные расходы				25%
Итого				18 378 654 288,56 Р

Важно отметить, за неучтенные расходы в проекте принимаются средства на строительство объектов инженерного обеспечения города.

Данную табл. 3.7 для наглядности можно представить в виде следующей диаграммы на рис. 3.2.

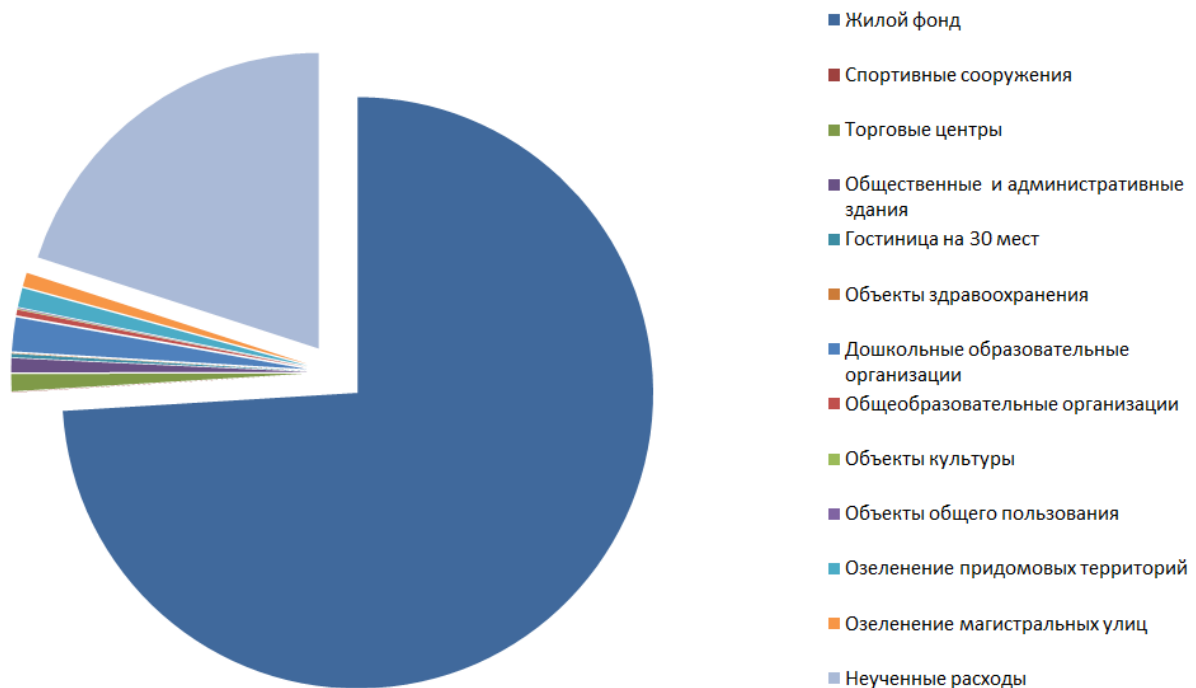


Рис. 3.2 Диаграмма стоимости строительства

После проведения расчетов и получения итоговой затратной части, автор переходит к расчету денежных потоков проекта. Денежные потоки проекта оцениваются в валюте Российской Федерации- рублях.

Учитывая темпы строительства и возможности предприятия-инвестора заключаем, что денежные вливания в проект будут идти пятью равными траншами начиная с 2024 года, каждый из которых составит 3 675 730 857,71 руб. Само же строительство подразумевается разбить на 5 частей начиная с 2025 года, где ежегодно будет сдаваться в эксплуатацию по 20% от намеченной проектной площади, а именно - 10 528,80 кв. м. При этом жилые проектные площади планируется возвести за 3 года с ежегодным вводом в эксплуатацию 87 373,33 кв. м. Так как необходимо ежегодно приводить текущую стоимость к будущей автор использует формулу:

$$FV = PV * (1 + r)^n, \quad (3.8)$$

где FV- будущая стоимость денег,

PV- текущая стоимость денег,

г- среднегодовая инфляция, по данным 2023 года, принятая в размере 7,42% [55],

п- количество лет.

Таким образом, были проиндексированы такие показатели как: усредненная годовая арендная ставка, усредненная годовая продажа, расходы на рекламу.

В расходы проекта были включены средства на покупку земельных участков, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу, налоги. По данным открытых источников, а также публичной кадастровой карты Краснодарского края стоимость 1 га земли составляет 106 100 руб., однако, необходимо учесть, что земли промышленного района были выкуплены ранее, следовательно приобретаемая площадь равна 210,35 га. К данному числу необходимо прибавить 25% на возможность расширения проектируемого города. Таким образом стоимость приобретаемой земли равна 27 897 669 руб. Расходы на рекламу и маркетинг состоят из необходимости в проведении постоянной рг-компании, а также благотворительности и ,по внутренним данным компании, составляют 6 000 000 руб. Эксплуатационные расходы приняты в количестве 100 руб. на каждый квадратный метр возведенной арендной площади.

Налоговые выплаты проекта складываются из выплаты НДС в размере 20% рассчитываемой от доходов от сдачи площадей в аренду и продажи жилого фонда. Так как проект предполагает расположение в особой экономической зоне России, то ставка налога на прибыль первые 10 лет составляет 2%, далее 10%, а ставка налога на имущество составляет 0% в первые 10 лет, далее 2%. Так, на основе приложения 1 получаем сумму отчислений в бюджет страны за счет создания особой экономической зоны:

- за счет налоговых отчислений на прибыль в первые 10 лет: 716 872 266,23 руб., в оставшееся рассмотренное время: 3 363 324 821,12 руб.

- за счет налоговых отчислений на имущество в первые 10 лет: 0 руб., в оставшееся рассмотренное время: 7 719 034 801,2 руб.

Необходимо дополнительно учитывать физический износ возводимых зданий, принятый как 1/50 доля стоимости имущества. Данная сумма вычитается из валовой прибыли компании, так как она не входит в налогооблагаемую прибыль.

Таким образом, расчет денежного потока в общем виде состоит из разницы доходов и суммарных расходов.

Так как стоимость денег в разные моменты времени сильно отличается, вводится ставка дисконтирования, являющаяся важнейшей составляющей денежного потока. Поскольку закладываемые в проект денежные средства являются собственным капиталом компании «Тольяттиазот», то следует проводить расчет ставки дисконтирования методом CARM (Capital Asset Pricing Model). Тогда, ставка рассчитывается по формуле:

$$CARM = R_f + \beta * (R_m - R_f), \quad (3.9)$$

где R_f - значение кривой бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения 5 лет, принимается равным 14,08%[49];

β - средневзвешенный коэффициент риска компании по химической отрасли, принимаемый равным 0,82 [62];

R_m - премия за риск в РФ, принимается равной 11,18% [63].

Таким образом ставка дисконтирования равна 11,7%.

Для корректного введения ставки в расчет необходимо вычислить коэффициент дисконтирования на середину каждого рассматриваемого периода. Он вычисляется по формуле:

$$DF = \frac{1}{(1+r)^{n-0,5}}, \quad (3.10)$$

где r - ставка дисконтирования, равная 11,7%;

n - расчетный год.

Эффективность инвестиционного проекта оценивается с точки зрения окупаемости инвестиционного проекта – то есть превышения доходов над расходами. Чтобы определить эффективность проекта, нужно произвести расчёты некоторых показателей, которые называются «динамическими» и показывают эффективность инвестиций.

а) Дисконтированный денежный поток нарастающим эффектом (NPV) или будущая прибыль, приведенная к сегодняшней стоимости денег. Данный показатель рассчитывается по формуле:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{P_i}{(1+r)^{i-0.5}} - I_0 \quad (3.11)$$

где n, i - количество временных периодов;

P_i - денежный поток;

r – ставка дисконтирования;

I_0 - первоначальные затраты на реализацию проекта.

б) Рентабельность инвестиций (PI) – это показатель, позволяющий определить, в какой мере возрастает ценность фирмы (богатство инвестора). Данный показатель рассчитывается по формуле:

$$PI = \frac{NPV}{\text{кап.вложения}} \quad (3.12)$$

В расчете исследуемого проекта данный показатель изменяет свое значение от -0,19 в 2024 году, 0,37 в 2028 году, до 0,98 в 2054 году, что означает появление рентабельности проекта в 2028 году.

Итак, вышеописанный ход расчета представлен в виде приложения А.

3.3.2. Оценка общественной эффективности и культурной ценности инвестиционного проекта

Помимо количественной оценки экономических показателей проекта, проектам, подобным рассматриваемому, необходима оценка социальной или общественной эффективности, поскольку настолько глобальные идеи не могут не влиять на жителей края, на экономическую и другие аспекты российского общества. Социальная эффективность понимается как положительное последствие от реализации инвестиционного проекта для населения, которое выражается в улучшении качества жизни при увеличении объема или предложения новых услуг, повышения доступности, своевременности и регулярности их предоставления.

Оценка социальной эффективности может быть рассчитана как средневзвешенное от различных показателей социальной эффективности по формуле:

$$C_{se} = \sum_{i=0}^N (ISE_i * W_i) \quad (3.13)$$

где ISE - значение показателя социальной эффективности,%;

W- значимость показателя;

I - номер показателя.

Показатели социальной эффективности подразделяют на 4 подпункта: приоритетность, обеспеченность услугами, отраслевая принадлежность проекта, охват результатами проекта.

Первый подпункт определяется исходя из закона Краснодарского края «О Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года»[2]. В данном законе выделяется 7 приоритетных направлений развития края. Рассматриваемый проект соответствует целям четырех из них: институты, человеческий капитал, пространство и реальный капитал, инвестиции и финансовый капитал, следовательно, рассматриваемый проект частично соответствует заявленным приоритетам и целям и имеет значение показателя равное 50%.

Следующий показатель отражает процент обеспеченности населения услугами до реализации проекта. Автор оценивает данный показатель в меньше 50%, так как ближайшее к месту строительства жилое поселение- поселок Волна имеет один магазин, одну общеобразовательную школу, один детский сад, одно отделение почты. При этом отсутствуют место общего отдыха, торговые предприятия, больницы, административные здания, обеспечивающие население доступом к государственным и муниципальным услугам.

Третьим показателем является отраслевая принадлежность проекта. Он показывает отрасль, к которой принадлежит проект. Поскольку проект обеспечивает жителя доступом к качественному жилью, образованию, здравоохранению, социальной защите населения, культуре, физической культуре, то показатель будет равен 100 %.

Последний показатель отражает охват результатами проекта. Он зависит от процента населения Краснодарского края, которому будут доступны блага, создаваемые за счет проекта. По данным, доступным на момент 2023 года, население Краснодарского края составляет 5 819 345 человек[53],а

планируемое население города составляет 5 000 человек, следовательно, результатами реализации будут пользоваться менее 2% населения. Тогда значение показателя принимается за 20%. Таким образом составлена сводная табл. 3.8 с расчетом степени социальной направленности проекта.

Таблица 3.8

Степень социальной направленности проекта

Показатель социальной эффективности	Вес показателя	Содержание показателя	Значение показателя, %	Взвешенное значение, %
1. Приоритетность	0,15	Частично соответствует заявленным приоритетам и целям	50	7,5
2. Обеспеченность услугами	0,25	Менее 50%	100	25
3. Отраслевая принадлежность проекта	0,40	образование, здравоохранение, социальная защита населения, культура, физическая культура	100	40
4. Охват результатами проекта	0,2	Менее 2% населения	20	4
Итого:	1	-		76,5

Таким образом, результат оценки показал, что проект имеет выраженную социальную направленность.

Следующим шагом оценим социальную эффективность проекта по степени влияния результатов реализации на жизнь населения, а также по показателям финансового обеспечения и срокам реализации инвестиционного проекта. Степень влияния результатов реализации на жизнь населения оценивается по 4 показателям. Первый показатель сравнивает цены на услуги по сравнению с ценами конкурентов. В данном случае оценка произведена по стоимости продажи 1 квадратного метра жилья в проектируемом городе и среднему показателю по региону. Поскольку в данной работе первый показатель был взят на основании второго, а соответственно равен ему, то значение показателя сравнения будет составлять 25%.

Второй показатель указывает на повышение уровня занятости рабочего населения на основании увеличения рабочих мест, связанных с реализацией проекта. По данным 2023 года численность занятого населения Краснодарского края составляет 2 840 000 человек[51]. Численность рабочего населения проектируемого города составляет 75% от общего населения, то есть 3 750 чел. Следовательно, процент увеличения составляет 0,13%, тогда показатель будет равен 100%.

Третий показатель отражает влияние на объем услуг. Поскольку в показателе процента обеспеченности населения услугами до реализации проекта автор уже указывал на то, что по завершению проекта население получит новые виды услуг, то показатель будет равен 100%.

Последний оцениваемый показатель в степени влияния результатов реализации на жизнь населения отвечает за влияние на качество услуг в процессе реализации проекта. Так как проект- это новый город, отвечающий всем требованиям современного и комфортного города, а также проект подразумевает наличие новых больниц с качественным оборудованием, частных детских садов и школ, обилие торговой и офисной площади, можно с уверенностью сказать о повышении качества предоставляемых услуг населению. Тогда показатель будет равен 100%.

Также необходимо провести оценку финансового обеспечения и сроков реализации проекта. В данном пункте оценка будет также произведена на основе 4 подпунктов.

Первый показатель – обеспечение финансированием. Он говорит о том, насколько полное финансирование есть у проекта на момент начала строительства. Так как предприятие «Тольяттиазот» имеет 100% частное финансирование, и проект также реализуется на частный капитал, тогда государственное финансирование не предусмотрено, и показатель будет равен 100%.

Второй показатель оценивает род происхождения финансирования. Учитывая вышеописанную модель, проект предполагает привлечение внебюджетных средств, следовательно, показатель равен 50%.

Третий показатель оценивает сроки реализации проекта, а именно в каком году относительно дня оценки, инвестор получит первые реализованные площади. Исходя из данных, составленных при проведении экономического анализа, первые площади появляются в размере 20% от планируемых в 2025 году, то есть в следующем за рассматриваемым. Тогда, показатель будет равен 0%.

Последний показатель отражает состояние завершенности проекта. Так как строительство начинается лишь в 2025 году, то показатель будет равен 25%.

На основании вышеописанных расчетов составлена табл. 3.9.

Таблица 3.9

Значимость, финансовое обеспечение и сроки реализации объекта

Показатель социальной эффективности	Вес показателя	Содержание показателя	Значение показателя, %	Взвешенное значение, %
Степень влияния результатов реализации на жизнь населения				
1.Цены на услуги по сравнению с ценами конкурентов	0,24	Сопоставимые цены	25	6
2.Повышение уровня занятости населения	0,13	Не менее чем на 0,1%	100	13
3.Влияние на объем услуг	0,45	Ранее не предоставляемая услуга	100	45
4. Влияние на качество услуг в результате реализации проекта	0,18	Повысится качество и технология оказания социальных услуг населению	100	18
Итого:	1	-		82
Финансовое обеспечение и сроки реализации				
1.Обеспечение финансированием	0,25	Не менее чем на 90%	100	25
2.Реализация принципов софинансирования	0,45	Предполагает привлечение внебюджетных средств	50	22,5

Показатель социальной эффективности	Вес показателя	Содержание показателя	Значение показателя, %	Взвешенное значение, %
3. Ввод в эксплуатацию объектов основных средств	0,16	В текущем фин. году не предусмотрен	0	0
4. Состояние завершенности объекта	0,14	Работы продолжающиеся, не завершенные в очередном фин. году	25	3,5
Итого:	1	-		51

На основании ранее проведенных расчетов можно завершить расчет средневзвешенного коэффициента социальной эффективности:

$$C_{se} = \frac{75,5\% + 82\% + 51\%}{3} = 69,5\% \quad (3.13)$$

В основе расчета коэффициента региональной полезности лежит определение отношений показателей социально-экономической обеспеченности РФ и рассматриваемого региона по формуле:

$$C_{RU} = (P_s + L_p)/2 \quad (3.14)$$

где P_s - соотношение уровней обеспеченности услугами, оказываемыми в ходе реализации проекта, в расчете на душу населения (РФ к региону);

L_p - соотношение среднегодовых уровней цен на услуги, оказываемые в ходе реализации проекта, в расчете на 1 услугу (регион к РФ).

В результате получим показатель, характеризующий значимость для региона последствий реализации инвестиционного проекта.

Для оценки обеспеченности услугами жилого фонда в РФ воспользуемся данными по общему населению России и количеством квадратных метров жилья в России [46]. Так, получаем отношение, равное $4\,132\,000\,000 \text{ кв. м} / 146\,980\,061 \text{ чел.} = 28,11 \text{ кв. м/чел.}$ В проектируемом городе же данное отношение будет равно $262\,120 \text{ кв. м} / 5000 \text{ чел.} = 52,42 \text{ кв. м/чел.}$

Тогда, для оценки уровня цен на услугу логичным решением будет сравнение стоимости одного квадратного метра жилья в России и в проектируемом городе соответственно. Средняя рыночная стоимость жилого квадратного метра в России составляет 93 457 руб. [6]. А средняя рыночная

цена в рассматриваемом проекте составляет 133 572 руб. На основании данных составим табл. 3.10.

Таблица 3.10

Расчет коэффициента региональной полезности реализации проекта

Административно-территориальный уровень	Обеспеченность услугами жилого фонда , кв. м/чел.	Уровень цен на услуги, руб.
РФ	28,11	93 457
Проектируемый город	52,42	133 572
Соотношение	1,86	0,7
Среднее значение	1,28	

В конечном итоге рассчитаем интегральный показатель социального эффекта от реализации проекта:

$$E_s = C_{RU} * C_{SE} = 1,28 * 0,695 = 0,89 \quad (3.15)$$

Значение интегрального показателя социального эффекта от реализации инвестиционного проекта приближается к единице, что свидетельствует о том, что проект имеет социальную направленность, а также влияет на жизнь населения и является актуальным для региона. Данный показатель возможно скорректировать до единицы за счет понижения стоимости одного квадратного метра жилого фонда, однако с тем, случится понижение чистой прибыли, извлекаемой из проекта, что не в полной мере осуществимо, так как предприятию-инвестору необходим чистый доход для реинвестирования в рост производственных мощностей.

Также важно отметить, что помимо экономической и социальной оценки можно выделить ряд других пунктов, которые способны сказать о качестве проектируемого города. Например, при расчете численного населения автор упоминал, что после запуска самого промышленного объекта первой очереди планируется строительство второй очереди, что позволит создать дополнительные рабочие места. Помимо этого, новые рабочие места будет аккумулировать и сам город, поскольку жителям-работникам промышленного предприятия, для комфортного существования, необходим доступ к социальным, муниципальным и коммерческим услугам, которые будут

осуществлять другие резиденты особой экономической зоны, также создавая капиталы и отчисляя с них налоги в счет государства.

Итак, относительно измеряемых параметров проекта можно выделить и неосязаемые, которые способны формировать культурные ценности будущего населения города.

Одной из главных ценностей города автор выделяет возможность качественного улучшения жизни горожан, поскольку город спроектирован в соответствии со всеми постулатами нового урбанизма, в том числе компактное расселение и расположение инфраструктурных единиц, позволяющее сохранить город пешеходным, доступным для передвижения велосипедистов, и исключающее возможность образование автомобильных пробок.

Развивая вышесказанный довод, важно упомянуть о складывающейся экологической обстановке. Раз город избавлен от большого накопления выхлопных газов, а наличие богатого растительного мира делает содержание кислорода в среде города выше, следовательно, можно с уверенностью сказать, что проектируемый город удовлетворяет всем нормам и представлениям об экологически чистом городе. Также данному факту способствует расположение города на морском побережье и постоянному доступу к воде.

Говоря о жилом фонде города, было высчитано, что площади строящихся квартир превышают площади норм по обеспеченности жильем человека в России, что также добавляет комфортности проживания в городе. Несмотря на более высокую стоимость жилья в рассматриваемом проекте, данный аспект нивелируется размером заработной платы работников. Однако, и среднестатистический работник химической отрасли в Краснодарском крае получает в 1,5 меньше работника «ТоАЗ»[44].

В целом, создание и воплощение данного проекта- возможность создать место с определенным настроением поселения, благодаря которому приезжающие люди будут иметь схожие ценности, а именно: любящие труд, ценящие возможность слияния с природой, любящие пешие неспешные прогулки по городу, отсутствие пробок, множество вариантов проведения

совместного досуга, в том числе с соседями, соучастие в судьбе места проживания.

Другой особенностью города станет возможность напрямую влиять на планы развития поселения. Этого можно добиться за счет создания приложения или открытия места приема заявок от населения с дальнейшими публичными слушаниями и демократическим принятием решения «за» или «против» инициативы.

Итак, чем больше благ современного и комфортного города доступны его жителю, тем счастливее он становится, а следовательно охотнее выполняет должностные обязанности, больше зарабатывает, тем самым принося пользу как себе, так и государству. В частном городе данные процессы трехстороннего обмена достаточно легко реализовать, что выделяет такие типы поселений на фоне существующих в России на данный момент.

Для возможности апробации стратегии создания частного города на основе особой экономической зоны автором было принято решение о привязке города к крупному промышленному предприятию ОАО «ТоАЗ».

Первым пунктом третьей главы стало описание деятельности самой компании с дальнейшим анализом возможности присвоения ему статуса особой экономической зоны для возможности получения ряда льгот, присущих таковым зонам. Итогом данной части работы становится вывод о том, что деятельность предприятия располагает к положительному исходу вопроса о возможности присвоения вышеописанного статуса.

Для создания реальной модели функционирования города автором была выдвинута теория о возможном количестве населения будущего проекта. Благодаря проведенному анализу распределения частных домохозяйств России автору удалось определить потребность в жилых площадях города. Далее список инфраструктурных единиц составленный во второй главе данной работы был перенесен на известные показатели планируемого города и благодаря ему были выделены точные размеры необходимых площадей города.

Поскольку любой инвестиционный проект подлежит анализу его эффективности, данная работа была проведена и в случае проектируемого населенного пункта.

Первоначально была оценена коммерческая выгода предприятия от реализации данного проекта, которая показала положительный результат как для самого предприятия, так и для государства в плане получения дополнительных бюджетных средств за счет сбора налогов, так и для жителя города, который получает возможность приобретения повышенной заработной платы, а также возможностей для развития частного бизнеса.

Поскольку создание нового города- общественного значимый проект, необходимо проведение оценки общественной эффективности проекта. Данный анализ также показал устойчивый показатель социального эффекта.

Помимо численных значений оценки автором были описаны культурные ценности, которые способен нести проект.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе рассмотрен вопрос формирования стратегии развития частных городов на основе создания особой экономической зоны России. В ходе работы были получены следующие результаты исследования:

1. По результатам изучения теоретических основ формирования развития частных городов было выведено обобщенное понятие предмета исследования. Так, частный город – это автономное городское поселение, подчиняющееся федеральным законам РФ, финансируемое за счет привлечения частного капитала, правила формирования и проживания в котором утверждаются инвесторами, что позволяет обеспечить население необходимыми инфраструктурными единицами, а также создает предпосылки для дальнейшего роста благосостояния города. Помимо этого, выводами по изучению поставленной задачи стало утверждение о том, что частные города имеют малое распространение в связи с малой изученностью методик внедрения нового типа градостроительной концепции, а также трудностями увязки таковой с существующими системами нормативно-правовых актов. По итогам рассмотрения существующих моделей частных городов в мире была создана классификация по принципу их создания, отраженная в табл.2.2 данной работы.

2. В ходе решения задачи анализа существующих практик создания особых экономических зон в России, было выделено 4 типа зон, каждая из которых создается исходя из целей и назначения предприятий, для которых она создается. Выявлены следующие привилегии для государства: развитие программы импортозамещения, развитие экспорта, привлечение иностранных инвесторов и капиталов, привлечение новых технологий производственного комплекса, создание дополнительных рабочих мест; для инвесторов: использование более квалифицированных кадров, получение налоговых льгот, снижение затрат на таможенные пошлины, беспошлинный ввоз сырья, материалов и оборудования, минимизация затрат на коммунальные услуги за счет субсидий и более выгодная аренда недвижимости.

3. В рамках решения задачи по определению особенностей проектирования частных городов был проведен анализ существующих градостроительных концепций, в результате чего заключено, что наиболее подходящей системой современных городов рекомендуется использование «нового урбанизма». Основными тезисами данной концепции являются: транспортно-ориентированное развитие, компактное развитие, транссекционное планирование, смешанное функциональное использование, создание единой композиционной и дизайнерской картины города, связь с существующей природой и климатом.

4. Выводами по поставленной задаче определения преимуществ частных городов стали : удовлетворение потребности в самовыражении за счет возможности прямого взаимодействия городских властей с населением, современность в подходе проектирования градостроительного плана, учитывающая изменившийся темп и уклад жизни человека, улучшенная экологическая обстановка и возможность более тщательного контроля над сохранением природной среды, повышенные нормы предоставления площадей жилого фонда в пересчете на одного человека, возможность обеспечения рабочего места на современном предприятии с повышенной заработной платой относительно других регионов. Недостатками предмета исследования были назначены: большой объем необходимых капиталовложений частных инвесторов, отсутствие нормативно-правовой базы для формирования частного города в общемировом смысле, отсутствие культуры принятия и содействия инновациям со стороны населения страны.

5. По результатам успешной апробации внедрения инвестиционного проекта частного города в Краснодарском крае на базе промышленного химического предприятия «Тольяттиазот» с возможностью присвоения территории статуса особой экономической зоны автор выносит следующую общую стратегию формирования частного города на основе создания особой экономической зоны в России:

- а) Анализ возможности обеспечения требуемой суммы капиталовложений со стороны частного предпринимателя либо подбор группы инвесторов, готовых на участие в данном проекте;
- б) Анализ возможности присвоения рассматриваемому предприятию статуса ОЭЗ на основании критериев создания таковой;
- в) Обоснование расчетного количества жителей проектируемого города;
- г) Расчет необходимых инфраструктурных единиц города на основе расчета количества жителей;
- д) Расчет площадей селитебной и промышленной зон;
- е) Проработка генерального плана в соответствии с концепцией «нового урбанизма» и финальное уточнение объема возводимых зданий города;
- ж) Составление инвестиционной модели распределения денежных потоков и анализ экономической эффективности проекта с расчетом сроков окупаемости;
- и) Расчет социальной эффективности проекта и финальное выделение культурных ценностей города с целью привлечения целевой аудитории городского населения.

Автор диссертационной работы заключает, что поставленные задачи были выполнены в полном объеме, также была реализована цель исследования, что позволило положить начало в изучении вопроса формирования стратегии частного города на основе создания особой экономической зоны России, однако в данной теме существует большое поле неизученного материала, что делает дальнейшую проработку темы возможной другими исследователями и научными работниками.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные материалы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Закон Краснодарского края "О Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года" от 11.12.2018 № 3930-КЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2018;
3. Закон Российской Федерации "Федеральный закон "О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2012 N 283-ФЗ (последняя редакция)" от 30.12.2012 № 283 // Официальный интернет-портал правовой информации. - 2012 г. - Ст. 7 с изм. и допол. в ред. от 25.12.2023;
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 19.07.2000 № 118-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023);
5. "Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792 “Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места”" от 27.12.2016 № 44872 // Официальный интернет-портал правовой информации;
6. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ "О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2023 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2023 года" от 19.06.2023 № 422/пр // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2023;

7. Постановление Правительства РФ от 27.10.2020 № 1744 «О создании на территории Ковровского района Владимирской области особой экономической зоны промышленно-производственного типа»;

8. Постановление Правительства РФ "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Развитие транспортной системы" от 20.12.2017 № 1596 // Официальный интернет-портал правовой информации. - 2017 г. - с изм. и допол. в ред. от 27.12.2023;

9. Постановление Главы администрации Краснодарского края "О концепции развития портов Краснодарского края" от 13.04.1998 № 192 // Российская газета. - 1998 г. - с изм. и допол. в ред. от 24.01.2001;

10. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ о "Об утверждении СанПиН 2.1.3.2630-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность"" от 18.05.2010 № 58 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2010;

11. Распоряжение правительства РФ "О приватизации государственного предприятия "производственное объединение "Трансаммиак" с преобразованием его в открытое акционерное общество" от 19.09.1995 № 1314-р // Российская газета. – 1995;

12. Распоряжение Минтранса России № ВР-54-р // Российская газета. - 31.03.2001;

13. Распоряжение правительства РФ "Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года" от 13.02.2019 № 207-р // Официальный интернет-портал правовой информации;

14. "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89" от 30.12.2016 № 1034/пр // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2017;

15. Указание Министра "О мерах по улучшению работы припортовых железнодорожных станций на СКЖД" № 405У // Российская газета. - 22.12.1998;

16. Федеральный закон "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" от 22.07.2005 N 116-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Научные, технические и учебно-методологические издания:

17. Малеева, Т. В. Инженерно-экономические основы градостроительства / Т. В. Малеева — изд. №47. — Санкт-Петербург: ИзПК СПбГИЭУ, 2000 — 324 с;

18. Симагин Ю.А. Аналитическая записка «Динамика количества городских населённых пунктов в России и численности населения в них за последний межпереписной период» // Союз малых городов Российской федерации. – 2023;

19. Бизнес-навигатор по особым экономическим зонам России – 2023. Выпуск 7 / Новикова А.Р., Ахматов А.А., Жеребцов В.П., Кравченко Е.И., Чумашкаев А.Ц., Шпиленко И.А., Янц В.А., Лабудин М.А. (ответственный редактор), Кравченко Д.Б., Солдатов А.А.; Ассоциация кластеров, технопарков и ОЭЗ России. - Москва: АКИТ РФ, 2023. - 287 с.;

20. "Заключение экспертной комиссии общественной экологической экспертизы материалов по объекту "Строительство перевалочного комплекса аммиака и минеральных удобрений мощностью 5 млн.тонн в год в морском порту Тамань"" от 2020 // Республиканский научно-исследовательский центр экологической безопасности. – 2020;

21. Иванькина Н.А., Перькова М.В. Концепция нового урбанизма: предпосылки развития и основные положения // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. - С.: 2018. - С. 75-84;

22. "НЦС 81-02-05-2023 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №05. Спортивные здания и сооружения" от 2023 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;

23. "НЦС 81-02-02-2024 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №02. Административные здания" от 2024 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;
24. "НЦС 81-02-01-2024 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №01. Жилые здания" от 2024 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;
25. "НЦС 81-02-04-2024 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №04. Объекты здравоохранения" от 2024 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;
26. "НЦС 81-02-03-2024 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №03. Объекты образования" от 2024 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;
27. "НЦС 81-02-06-2024 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №06. Объекты культуры" от 2024 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;
28. "НЦС 81-02-17-2024 "Укрупненные нормативы цены строительства" Сборник №17. Озеленение" от 2024 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2024;
29. Малоян Г.А.ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА / Учебное пособие: - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004 - 120 с;
30. Проектирование генеральных планов [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / О.Ю. Лептюхова ; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, кафедра градостроительства. — Электрон. дан. и прогр. (1 Мб). — Москва :Издательство МИСИ – МГСУ, 2022;
31. Регионы России. Основные социально-экономические показатели Р32 городов. 2022: Стат. сб. / Росстат. - М., 2022. - 460 с;
32. Кевин Линч Совершенная форма в градостроительстве . - М.: Стройиздат, 1986. - 264 с.;

33. В. Трофимов Специальные экономические зоны Китая: причины успеха // Икстати. – 2021;
34. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в целом по экономике Российской Федерации в 1991-2023 гг.: Стат. сб / Росстат. – М,2024;
35. Д. Джекобс Смерть и жизнь больших американских городов. - 2-е изд. - Новое издательство, 2015. - 629 с.
36. А.Г.Маслоу Теория человеческой мотивации. - Йоркский Университет, Торонто, Онтарио: 1943. - 50 с.;
37. Romer P. M. Endogenous Technological Change // Journal of Political Economy. 1990. Vol. 98.N 5;
38. Romer P. Essay Technologies, Rules, and Progress: The Case for Charter Cities// Center of Global Development. 2010 – 13 с;
39. Lutter M. , Mason J. Introduction to Charter Cities. 2020 – 35 с;
40. Deevakar Anand Gurgaon's better than Delhi, but way behind Shanghai // Hindustan Times. - 2013. - 28.05.;
41. Dan Kedmey Skyscrapers — but no sewage system. Meet a city run by private industry // TED. – 2016;
42. Ebenezer Howard Garden Cities of Tomorrow. - 1911. - 197 с;
43. Lewis Mumford The city in history. San Diego: Harcourt, Brace & World.- 1961. – 567 с.

Ресурсы сети Интернет:

44. Вакансии Тольяттиазот // HH URL: <https://taman.hh.ru/employer/4082616> (дата обращения: 18.05.2024);
45. Границы морпорта Тамань расширили под проект терминала "Тольяттиазота" // Интерфакс URL: <https://www.interfax.ru/business/946922> (дата обращения: 05.05.2024);
46. За десять лет жилой фонд России увеличился на 20% // РБК URL: <https://www.rbc.ru/industries/news/654276e59a79474d8ec43c17> (дата обращения: 18.05.2024);

47. История // Тольяттиазот URL: <https://www.toaz.ru/history/> (дата обращения: 24.01.24);
48. История и характеристики аммиакопровода Тольятти-Одесса // Тасс URL: <https://tass.ru/info/17953721> (дата обращения: 24.01.24);
49. Кривая бескупонной доходности государственных облигаций // Банк России URL: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/ (дата обращения: 16.05.2024);
50. Минэкономразвития России опубликовало отчёт о работе ОЭЗ за 2022 год // Министерство Экономического развития Российской Федерации URL: https://www.economy.gov.ru/material/news/minekonomrazvitiya_rossii_opublikoval_o_otchyot_o_rabote_oez_za_2022_god.html (дата обращения: 10.02.2024);
51. На Кубани число работающих граждан за год увеличилось на 150 тыс. человек // Коммерсантъ URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6135174> (дата обращения: 18.05.2024);
52. Нормативная площадь аптек // Главбух URL: <https://www.glavbukh.ru/hl/205286-normativnaya-ploshchad-dlya-aptek> (дата обращения: 16.05.2024);
53. Оценка численности населения на 1 января 2023 года по муниципальным образованиям Краснодарского края // Росстат URL: <https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/01.01.2023.htm> (дата обращения: 18.05.2024);
54. Проекты гостиниц. Дизайн отелей и гостиничных номеров. Проектирование современных отелей. // Retail URL: <https://www.retail.ru/rbc/pressreleases/uk-rosinvestotel-proekty-gostinits-dizayn-otey-i-gostinichnykh-nomerov-proektirovanie-sovremennykh/> (дата обращения: 16.05.2024);
55. Росстат назвал размер инфляции за 2023 год // Банк информ URL: <https://bankinform.ru/news/132106> (дата обращения: 16.05.2024);

56. Себестоимость возведения коммерческой недвижимости уменьшилась // Аркос консалт URL: <https://arkosspb.ru/news/tpost/idl6dg6fh1-sebestoimost-vozvedeniya-kommercheskoi-n> (дата обращения: 16.05.2024);
57. Тамань заменит Одессу // Коммерсантъ Самара URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5580604> (дата обращения: 24.01.24);
58. «Тольяттиазот» построит в порту Тамань перевалочный комплекс за Р40 млрд // Новости 2024 URL: <https://bonn-apart.ru/040524/tolyattiazot-taman-novosti/> (дата обращения: 06.05.2024);
59. Требование к помещению для многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг // Министерство государственного управления, информационных технологий и связи URL: <https://mits.mosreg.ru/dokumenty/napravleniya-deyatelnosti/mfc/metodicheskie-materialy-dlya-ispolzovaniya/trebovanie-k-pomeshcheniyu-dlya-mnogofunktsionalnogo-tsentra-predostavleniya-gosudarstvennykh-i-munitsipalnykh-uslug> (дата обращения: 16.05.2024);
60. Захаров С. Частные города в России — тренд ближайших десятилетий, часть первая // VC. — 2020;
61. Эксперты оценили себестоимость 1 кв. метра новостроек на Кубани // Деловая газета.Юг URL: <https://www.dg-yug.ru/news/130386.html> (дата обращения: 16.05.2024);
62. Betas by Sector // Damodoran online URL: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html (дата обращения: 16.05.2024);
63. Country Default Spreads and Risk Premiums // Damodoran online URL: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html (дата обращения: 16.05.2024);
64. CCI Zambia // Charter Cities Institute URL: <https://chartercitiesinstitute.org/cci-zambia/> (дата обращения: 07.11.2023).