

Санкт-Петербургский государственный университет

ШАРОНОВА Вероника Александровна

Выпускная квалификационная работа

***Влияние функционального зонирования на инвестиционное развитие
городского округа Ялта Республика Крым***

Уровень образования: магистратура

Направление **21.04.02 «Землеустройство и кадастры»**

Основная образовательная программа

**ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием
территорий»**

Научный руководитель: к.г.н., доц.,
Шелест Ксения Дмитриевна

«__» _____ 2023

Рецензент: начальник отдела
инвестиционной деятельности
департамента экономического
развития

Администрация города Ялта
Сапченко Александр Сергеевич

«__» _____ 2023

Санкт-Петербург
2023

АННОТАЦИЯ

Данная выпускная квалификационная работа посвящена исследованию степени влияния функционального зонирования на инвестиционное развитие территорий, на примере территории городского округа Ялта Республики Крым. Проведенное исследование позволило ответить на вопрос, насколько же привлекательна Ялта, как городской округ в целом, и как наиболее эффективно распорядиться ее отдельными функциональными зонами для повышения инвестиционной привлекательности региона. Также в работе была проанализирована степень влияния функционального зонирования на инвестиционное развитие городского округа Ялта. На основе данного исследования автором были предложены направления для реализации новых инвестиционных проектов на наиболее привлекательных территориях Ялты.

Выпускная квалификационная работа состоит из 3 глав и 10 параграфов на 105 страницах, включает в себя 9 рисунков, 7 таблиц, 4 приложений на 11 листах с использованием 60 источников литературы.

Ключевые слова: функциональное зонирование, инвестиционная привлекательность, инвестиционные проекты, курортно-рекреационные зоны, перспективные территории, Ялта, Республика Крым.

ANNOTATION

This graduate qualification work is devoted to the study of the degree of influence of functional zoning on the investment development of territories, on the example of the territory of the urban district of Yalta, the Republic of Crimea. The study helped answer the question of how attractive Yalta as a city district as a whole, and how to most effectively dispose of its individual functional areas to increase the investment attractiveness of the region. Also, the paper analyzed the degree of influence of functional zoning on the investment development of the urban district of Yalta. On the basis of this study the author proposed directions for the implementation of new investment projects on the most attractive areas of Yalta.

The graduate qualification work consists of 3 chapters and 10 paragraphs on 105 pages, includes 9 figures, 7 tables, 4 appendixes on 11 pages with the use of 60 sources of literature.

Key words: functional zoning, investment attractiveness, investment projects, resort and recreational areas, perspective territories, Yalta, the Republic of Crimea.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРИЯ И МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	7
1.1. Понятия и сущность функционального зонирования и инвестиционного развития.....	7
1.2. Методики оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований.....	21
1.3. Правовое регулирование в сфере инвестиционной политики в Республике Крым..	31
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЯЛТА.....	36
2.1. Географические особенности городского округа Ялта.....	37
2.2. Экономические особенности городского округа Ялта.....	45
2.3. Состояние земельных ресурсов в городском округе Ялта.....	51
2.4. Структура функционального зонирования городского округа Ялта.....	55
ГЛАВА 3. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЯЛТА РЕСПУБЛИКА КРЫМ....	61
3.1. SWOT-анализ инвестиционной привлекательности территории городского округа Ялта.....	61
3.2. Обзор реализации инвестиционных проектов на территории городского округа Ялта.....	69
3.3. Перспективные территории городского округа Ялта для новых инвестиционных проектов.....	83
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	88
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	95

СПИСОК ПРИНЯТЫХ ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ

- АО – акционерное общество
- Большая Ялта – городской округ Ялта
- ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости
- ЖК – жилой комплекс
- ЗРК – закон Республики Крым
- КРТ – комплексное развитие территорий
- МО – муниципальное образование
- МКД – многоквартирный дом
- ООО – общество с ограниченной ответственностью
- ООПТ – особо охраняемые природные территории
- ПГТ. – поселок городского типа
- ПЗЗ – правила землепользования и застройки
- Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии
- РФ – Российская Федерация
- СЭЗ – особая экономическая зона
- СЭР – стратегия социально экономического развития
- ФГБУ – федеральное государственное бюджетное учреждение
- ФЗ – Федеральный закон
- ЮБШ – южнобережное шоссе
- ЮБК – южный берег Крыма
- ЯГЛПЗ – Ялтинский горнолесной природный заповедник
- Яйла - высокогорное пастбище на горах Крыма
- SWOT-анализ – анализ сильных и слабых сторон территории и возможностей и угроз со стороны внешней окружающей территорию среды

ВВЕДЕНИЕ

Городской округ Ялта является уникальным курортно-рекреационным регионом России, на протяжении долгого периода территория городского округа, да и всего Крыма находилась в стагнации, но после присоединения Крыма к Российской Федерации началось развитие и привлечение инвестиций на территорию полуострова. Данный курорт объединяет в себе большое количество положительных факторов: субтропический климат, протяженная береговая линия, горный рельеф, множество живописных мест и памятников архитектуры, что имеет очень важное историческое и стратегическое значение.

Актуальность: на данный момент городской округ Ялта находится на начальном этапе развития транспортной, инженерной и туристической инфраструктуры, но даже в таких, казалось бы, жестких условиях в округ продолжают поступать все новые и новые как человеческие, так и денежные ресурсы. Именно этот парадоксальный факт и заставляет задаться вопросом насколько же привлекательна Ялта, как округ в целом и как наиболее эффективно распорядиться ее отдельными функциональными зонами для повышения инвестиционной привлекательности региона?

Данная выпускная квалификационная работа позволит наиболее полно ответить на данный вопрос благодаря проведению комплексного анализа территории муниципального образования и оценки его инвестиционной привлекательности, а также рассмотрение отдельных функциональных зон, как основных территорий способствующих привлечению дополнительных инвестиций.

Объектом исследования является муниципальное образование городской округ Ялта Республика Крым.

Предметом исследования является влияние функционального зонирования на инвестиционное развитие территорий.

Целью данной работы является выявление и анализ влияния функционального зонирования на инвестиционное развитие территорий.

Для достижения поставленной цели требуется решение следующих **задач**:

- выявить особенности развития территории городского округа Ялта;
- изучить и обобщить нормативно-правовую базу и научные подходы к изучению инвестиционной привлекательности Крыма и городского округа Ялта;
- проанализировать функциональное зонирование и оценить планировочную организацию территории городского округа Ялта;
- изучить и обобщить все реализованные и запланированные инвестиционные проекты на территории городского округа Ялта;

- провести комплексную оценку инвестиционной привлекательности территории городского округа Ялта с учетом не только стратегий и программ социально-экономического развития территории муниципального образования, но и градостроительной документации;
- выявить степень влияния функционального зонирования на инвестиционное развитие городского округа Ялта;
- выявить и предложить перспективные территории для новых инвестиционных проектов в городском округе Ялта.

В выпускной квалификационной работе автором будут использованы такие методы исследования как:

Аналитический метод — это метод исследования, при котором в исследование не привносится какой-либо новой (прежде всего эмпирической) информации. Аналитический метод основывается либо на трансформации одной формы знания в другую форму или на присвоении какой-либо метки описательным фактам и явлениям.

Сравнительный метод — метод сопоставления двух и более объектов (явлений, идей, результатов исследований и т. п.), выделение в них общего и различного с целью классификации и типологии.

Методы географических исследований – это способы анализа географической информации, с помощью которых можно выявить региональные особенности и пространственно-временные закономерности развития процессов, происходящих в природе и в обществе.

Статистического наблюдения — это планомерный, научно-организованный и, как правило, систематический сбор данных о явлениях общественной жизни. Оно осуществляется путем регистрации заранее намеченных существенных признаков с целью получения в дальнейшем обобщающих характеристик этих явлений.

Обобщение — метод, основанный на выделении и фиксации относительно устойчивых, инвариантных свойств объектов и их отношений.

SWOT- анализ — это анализ сильных и слабых сторон территории и возможностей и угроз со стороны внешней окружающей территорию среды.

Информационной базой данного исследования являются аналитические и статистические данные Администрации города Ялта Республики Крым, департамент экономического развития, отдел инвестиционной деятельности, Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым до 2030 года, Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым.

ГЛАВА 1. ТЕОРИЯ И МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1.1. Понятия и сущность функционального зонирования и инвестиционного развития

Как определено ст. 1 Градостроительного Кодекса «градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде:

- территориального планирования;
- градостроительного зонирования;
- планировки территории;
- архитектурно-строительного проектирования;
- строительства;
- капитального ремонта;
- реконструкции;
- сноса объектов капитального строительства;
- эксплуатации зданий, сооружений;
- комплексного развития территорий;
- благоустройство территорий»; (Градостроительный кодекс, 2004).

В основе градостроительной деятельности лежат две основные составляющие, это территориальное планирование и градостроительное регулирование, организационно и технологически связанные между собой, и нацеленные на:

- обеспечение устойчивого развития территорий для создания комфортных условий проживания и деятельности населения;
- охрану природных ресурсов и их разумное потребление;
- уменьшение отрицательного воздействия на окружающую среду от хозяйственной, промышленной и т.д. видов деятельности человека;
- защита и сбережение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (Кириллов, 2021).

Далее рассмотрим виды градостроительной деятельности, которые, по мнению автора будут фигурировать в данной работе. А также понятие функционального зонирования и инвестиционного развития.

Одним из видов градостроительной деятельности в соответствии с российским законодательством является планировка территории. В процессе современного

градостроительства планировка территории оформилась как отдельный вид и метод градостроительной деятельности, имеющий определенные нормативно-правовые, методические, процедурные и иные особенности (Скачкова и др., 2018).

Территориальное планирование – планирование различных территорий, для установления функциональных зон, определение планируемого размещения объектов различного значения (федерального, регионального, местного) (Градостроительный кодекс, 2004).

Ведь территориальное планирование это, так сказать, ориентир на будущее, который планируется в зависимости от намеченных целей и решаемых задач на разные сроки, и может быть, как краткосрочным, так и средне- и долгосрочным. Территориальное планирование по сути, это не планирование обустройства территории как фактический процесс, а планирование деятельности как градостроительной, так и социально-экономической, естественно, с учетом ее фактического местоположения, рельефа местности, природных особенностей, традиций, численности и деятельности населения, наличия объектов культурного наследия, например, объектов археологического наследия и т. д. (Кириллов, 2021).

Документы территориального планирования имеют три уровня - документы Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Они определяют градостроительную политику соответствующего уровня и являются обязательными для органов государственной власти и местного самоуправления при принятии решений и их реализации (Долгополова и др., 2017). Видимо, прежде всего речь идет о принятии решений о выделении бюджетных средств, а также о выделении земли (Градостроительный кодекс, 2004).

Документами территориального планирования муниципальных образований являются (Тимиргалеева и др., 2021):

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) генеральные планы городских округов.

Кодекс РФ определяет территориальное планирование, схемы территориального планирования Российской Федерации, разработанные по тематическим направлениям, например, в области национальной обороны и государственной безопасности, в развитии связи, информации и коммуникации и др. (Сушенцева и др., 2011). Эти схемы должны разрабатываться на основании результатов инженерных изысканий с учетом федеральных программ развития Российской Федерации, документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также с учетом

предложений заинтересованных лиц (Ломовцева и др., 2014). В определенных законом случаях они подлежат согласованию с субъектами Российской Федерации.

Также необходимо выделить виды территориальных зон (Овчинникова и др., 2017):

- жилые зоны;
- общественно деловые зоны;
- производственные зоны, зоны инженерных и транспортных инфраструктур;
- сельскохозяйственные зоны;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- иные территориальные зоны.

Оценка качества схем территориального планирования учитывается, с одной стороны, качеством проектирования через объём подготовительных материалов, а с другой – степень соответствия современным научным воззрениям в области устойчивого развития и качества жизни (Петрищев и др., 2019).

Генеральные планы и схемы территориального планирования проходят процедуру публичных слушаний и утверждаются представительными органами местного самоуправления (Шаповалова и др., 2020).

При разработке генеральных планов городов и сельских поселений необходимо исходить из оценки их экономико-географического, социального, производственного, историко-архитектурного и природно-ресурсного потенциала. При этом следует:

- учитывать административный статус городов и сельских поселений, прогнозируемую численность населения, экономическую базу, местоположение и роль в системе расселения (агломерации), а также природно-климатические, социально-демографические, национально-бытовые и другие местные особенности;

- исходить из комплексной оценки и зонирования территории города и пригородной зоны, их рационального использования, имеющихся ресурсов (природных, водных, энергетических, трудовых, рекреационных), прогнозов изменения экономической базы, состояния окружающей среды и ее влияния на условия жизни и здоровья населения, социально-демографической ситуации, включая межгосударственную и межрегиональную миграцию населения;

- предусматривать улучшение экологического и санитарно-гигиенического состояния окружающей среды поселений и прилегающих к ним территорий, сохранение историко-культурного наследия;

- определять рациональные пути развития поселений с выделением первоочередных (приоритетных) и перспективных социальных, экономических и экологических проблем;

- учитывать перспективы развития рынка недвижимости, возможность освоения территорий через привлечение негосударственных инвестиций и продажу гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений, или права их аренды (Одинцов и др., 2021).

Территориальное планирование является процессом, позволяющим учитывать интересы различных субъектов права (органов государственной власти и местного самоуправления, коммерческих организаций, некоммерческих объединений, граждан). Потенциал градостроительного законодательства обеспечивает комплексный подход к территориальному планированию, учитывая социальные, экологические, экономические и иные факторы (Кичигин, 2019).

Наличие в ЕГРН сведений о территориальных зонах позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства при проведении государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства, что повышает защищенность имущественных прав субъектов, юридически лиц и граждан, позволит сократить сроки утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, будет способствовать росту качества подготавливаемых кадастровыми инженерами документов (Майоров и др., 2019).

В России по-прежнему отсутствует последовательная и рентабельная земельная политика как на национальном, так и на региональном уровнях. Для комплексного решения этого вопроса необходимо исходить из того, что каждый субъект Федерации обладает независимым и достаточно независимым набором территориально-пространственных и социально-экономических характеристик. В то же время есть проблемы, общие для всей территории Российской Федерации. Это одна из основных - повсеместная деградация населения в результате вымывания населенных пунктов, сел и отдаленных городов с административной карты Российской Федерации (Горбунов и др., 2021).

При территориальном планировании и планировке муниципальных образований необходимо зонировать их территорию с установлением видов основного функционального использования, а также других ограничений на использование территории для осуществления градостроительной деятельности (Одинцов и др., 2021).

Далее рассмотрим понятие функциональное зонирование территории:

Одним из инструментов регулирования территориального развития является функциональное зонирование территории, для чего в качестве основных критериев выделяются определенные функциональные зоны, их границы, а также различные режимы использования таких территорий (Соболь и др., 2020).

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации под функциональными зонами понимают - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (Градостроительный кодекс, 2004).

Понятие функционального зонирования применимо для территории города или поселения. Много работ, посвященных функциональному зонированию, апеллируют к зонированию города и рассматривают его с точки зрения различных аспектов. Например, Толстихин Д.О. в основу дифференциации по функциям закладывает выделение относительно однородных по природным условиям и хозяйственному использованию участков, применяя понятие функционально-геоэкологическое зонирование (Климов и др., 2020). Такой же подход позиционирует и Грачёва И.В. и Матюшкина Л.А., однако последняя учитывает ценность природных территорий и ставит в приоритет экологические функции городских экосистем (Викулин, 2019; Ефремов, 2021). Колбовским Е.Ю. функциональное зонирование понимается как разделение территории на участки с единообразным целевым использованием земель и общим правовым режимом (Ермакова, 2021). В зависимости от предмета исследования функциональное зонирование может применяться в различных научных направлениях. Так, например, с помощью метода функционального зонирования может анализироваться антропогенное влияние на природные ландшафты, конфигурация социально-экономической инфраструктуры и т.д. Однако функции территории не ограничиваются городской чертой и чем крупнее город, тем более выражена передача и разрастание функций за его пределами. Территориальное проявление функций отражается через функциональные зоны.

Метод функционального зонирования имеет и ряд потенциальных преимуществ, позволяющих успешно использовать его для изучения территории агломераций. В первую очередь, основное преимущество исходит из главной задачи функционального зонирования – поиске рационального (желательно наилучшее) размещения активных функций на территории, т.е. наилучший план функционального зонирования территории. Данный план может создаваться для территории агломерации в той же степени, что и для отдельного города, т.к. активные функции города, особенно крупного, зачастую выносятся за его пределы.

Второй перспективной стороной использования функционального зонирования является отсутствие строгих регламентов. При создании схемы планируемого функционального зонирования поселения, входящего в состав Генерального плана, используются положения современного Градостроительного кодекса. Однако, при изучении существующего функционального зонирования руководствуются современной пространственной организацией функций на территории. В силу этого, инструмент функционального зонирования может применяться на территориях различных уровней, в том числе агломерации.

Основным преимуществом использования метода функционального зонирования является анализ территории с точки зрения пространственной конфигурации и выявление мест избыточной концентрации населения и производства. В целом, с помощью функционального зонирования можно решить ряд существенных проблем организации городской среды. К таким проблемам относятся:

- обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности;
- защита от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- предотвращение излишней концентрации населения и производства;
- предотвращение загрязнения окружающей среды;
- охрана и рациональное использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов и историко-культурных объектов.

Помимо этого, функциональное зонирование дает возможность органам власти более эффективно осуществлять политику обустройства территории и местные социальные программы совместно с другими муниципальными образованиями (Парфенова, 2019).

Грамотное разделение города на функциональные зоны и тщательное пространственное проектирование – важнейшие составляющие генерального планирования развития территории урбаноценозов. Эффективное использование территории напрямую зависит от ее градостроительной ценности, а комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других местных особенностей обеспечивает возможность охраны окружающей среды, памятников истории и культуры.

Функциональное зонирование в схеме территориального планирования требует последовательного решения следующих трех задач:

- определения количества и номенклатуры функциональных зон, подлежащих выделению на территории данной области (края, республики);

- привязки определенных типов функциональных зон к конкретным элементам территории и составления схемы ее перспективного функционального зонирования;

- разработки рекомендаций по оптимизации режима использования территорий в пределах функциональных зон разного типа. Для большинства объектов планировки можно рекомендовать выделение следующих основных типов функциональных зон:

- интенсивного хозяйственного и градостроительного освоения и максимально допустимого искусственного преобразования окружающей природной среды;

- экстенсивного градостроительного освоения и относительно незначительного искусственного преобразования окружающей природной среды;

- ограниченного хозяйственного освоения и максимально сохраняемой природной среды (Авдоткин, 1989).

Функциональное зонирование территории. Современный город является сложным организмом, в котором тесно переплетаются социальные, архитектурно-планировочные, инженерные и экономические начала (Балашова и др., 2015).

Территория города по своему функциональному назначению делится на следующие зоны (Майоров и др., 2019).

А) селитебную зону, в которой размещаются жилые микрорайоны и кварталы; участки административно-общественных учреждений и учреждений культурно-бытового обслуживания населения; вне кварталные зеленые насаждения и спортивные сооружения общего пользования; улицы и площади; отдельные промышленные предприятия невредного производственного профиля, склады, устройства внешнего транспорта; неудобные для застройки и еще неиспользованные участки;

Б) промышленные зоны, в которых размещаются промышленные предприятия с обслуживающими культурно-бытовыми учреждениями, улицами, площадями и дорогами, зелеными насаждениями;

В) транспортные зоны, занимаемые устройствами внешнего транспорта;

Г) коммунально-складские зоны;

Д) санитарно-защитные зоны, отделяющие промышленные предприятия и транспортные устройства от жилья.

Отметим, что селитебная зона размещается на хорошо проветриваемых участках с наветренной стороны для ветров преобладающего направления, а также выше по течению реки по отношению к промышленным предприятиям (Межян, 2021).

Для анализа функционального зонирования территории городского округа Ялта будет использована информация, представленная в Генеральном плане муниципального

образования городской округ Ялта Республики Крым, а также информация предоставленная в «Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым до 2030 года» (Стратегия..., 2018).

Генеральный план поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения.

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития населенных пунктов поселения, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Генеральные планы поселений разрабатываются в границах соответствующих муниципальных образований либо в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения.

Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;
- 4) карту функциональных зон поселения или городского округа (Градостроительный кодекс, 2004).

В настоящее время стратегическое планирование распространяется на всех уровнях публичного управления – федеральном, региональном, муниципальном. Разработка стратегий — это не просто требование законодательства, но и необходимость самих территорий. Развитие муниципалитетов невозможно без определения целей и приоритетов, без формирования соответствующей стратегии, которая будет способствовать реализации социальной и экономической политик отдельной территории.

Ключевой характеристикой стратегии социально-экономического развития муниципального образования является четко выстроенная и закреплённая система целеполагания, представляющая собой классическое «дерево целей» с основными приоритетами развития, направленными на достижение главной цели развития муниципалитета. Цели отдельных направлений развития не должны противоречить друг другу, в случае возникновения несоответствий их влияние необходимо минимизировать

или исключить. Рост уровня и качества жизни населения муниципалитетов является главной целью процесса стратегирования. При этом важный акцент необходимо делать на оптимальное удовлетворение потребностей местного сообщества, учет их мнений при решении острых социальных проблем.

Стратегический план - это обоснованные на реальных расчетах данные о направлениях изменения объекта планирования (страны или отдельного территориального объекта), его статей доходов и расходов, способах и сроках их осуществления. Система стратегического планирования – неотъемлемая часть стратегического публичного управления, основа осуществления стратегического планирования (Романишина, 2020).

Далее рассмотрим понятие планировка территории:

Следуя за территориальным планированием и градостроительным зонированием, планировка территории осуществляется в целях детальной проработки градостроительных решений применительно к конкретным территориям (элементам планировочной структуры). В документации по планировке территории определяются зоны планируемого размещения объектов, плотность и параметры застройки, устанавливаются красные линии, определяются территории общего пользования (Кирсанов, 2021).

Разработку документации по планировке территории можно поделить на несколько этапов:

1. Обращение в органы местного самоуправления после собрания о согласовании проведения таких работ, за разрешением на разработку документации.
2. Проектные работы, выполняемые специализированной организацией на основе имеющихся исходных данных и натурных обследований и замеров.
3. Прохождение процедуры утверждения документации в соответствии требованиями генерального плана, ПЗЗ и иными нормативными документами.
4. Регистрация сведений о границах и территориях общего пользования в Росреестре (Ковалева, 2017).

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (Градостроительный кодекс, 2004).

Далее рассмотрим понятие комплексное развитие территорий:

Комплексное развитие территорий – это деятельность, в которой участвуют органы власти, инвесторы, правообладатели объектов недвижимого имущества.

В рамках такого развития осуществляется подготовка документации по планировке территории, снос, реконструкция не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов, объектов инфраструктуры. Одновременно – и строительство новых объектов, в том числе многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры. Также осуществляется благоустройство территории.

Проектом комплексного развития территории предусматривается два рода деятельности, а именно:

- Реконструкция ветхих, устаревших и аварийных сооружений, не отвечающих современным нормам, а также их снос. Под этот вид деятельности могут попасть и многоквартирные дома, и элементы инфраструктуры.
- Возведение новые зданий. Это могут быть МКД, сооружение коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры. К этому виду работ относится и благоустройство территории в соответствии с одним проектом (Абдуханова и др., 2020).

На сегодняшний день выделяют четыре формы комплексного и устойчивого развития территории (Градостроительный кодекс, 2004):

- развитие застроенной территории;
- комплексное освоение территорий;
- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей участков;
- комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления.

Благодаря комплексному освоению территорий, можно решить проблемы развития крупных городов, и создать благоприятные условия жизни для населения. Проекты комплексного освоения территорий охватывают большие площади.

Термин - комплексное освоение территории представляет собой деятельность, включающая в себя подготовку документации для строительства, поиск и подготовку земельного участка к строительству, проектирование и размещение объектов капитального строительства.

Проекты комплексного освоения территорий можно разделить по следующей классификации:

- по длительности;
- по масштабности;
- по объему инвестиций;
- по уровню рисков;
- по степени поддержки государства;
- по функциональному назначению;
- по форме собственности;
- по типу земельного участка;
- по этажности.

Данная классификация помогает нам выделить основные характеристики существующих проектов комплексного освоения территорий, для улучшения информационного обмена участников рынка и дальнейшей проработки реализации проектов (Соболь и др., 2020).

К признакам проектов комплексного развития территории относиться:

- 1) наличие или отсутствие объектов капитального строительства;
- 2) принадлежность объектов капитального строительства;
- 3) инициатор реализации проекта КРТ;
- 4) привлечение/не привлечение третьих лиц;
- 5) необходимость (отсутствие необходимости) принятия решения о КРТ;
- 6) орган, принимающий решение о КРТ;
- 7) количество собственников объектов недвижимости;
- 8) необходимость (отсутствие необходимости) проведения торгов на право заключения договора о КРТ;
- 9) необходимость (отсутствие необходимости) заключения договора о КРТ;
- 10) аренда и субаренда земельных участков. Классификация по этим признакам приблизит нас к пониманию особенностей правового регулирования КРТ в зависимости от того, к какой группе относится тот или иной конкретный проект КРТ (Абдуханова и др., 2020).

Далее рассмотрим понятие инвестиционное развитие территории:

Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта (ФЗ №39..., 1999).

Формы, методы и степень вмешательства в инвестиционную деятельность определяется инвестиционной политикой. Определяющее значение имеет инвестиционная политика, реализуемая на уровне регионов, т. к. именно она учитывает различия территориального, производственного, трудового и другого характера. Проявляющиеся негативные тенденции регионального развития и недостатки традиционного подхода к разработке инвестиционной политики в регионе диктуют необходимость поиска новых подходов к ее реализации, отражающих современные тенденции развития рыночной экономики. В связи с этим особую значимость и актуальность приобретают вопросы развития теоретических основ региональной инвестиционной политики (Баранцов, 2016).

Наиболее полное определение, по моему мнению, дает Е. Н. Новокшонова. Она трактует региональную инвестиционную политику как составную часть региональной экономической политики, включающую целенаправленную и научно обоснованную деятельность региональных органов власти по мобилизации и эффективному развитию инвестиционного потенциала территории, активизации и стимулированию инвестиционных процессов в регионе, обеспечивающую достижение стратегических целей и задач экономического роста региона (Новокшонова, 2014).

Инвестиционный климат можно рассматривать в разрезе совокупности политических, социально-экономических, организационно-правовых, финансовых, и географических факторов, привлекающих или отталкивающих потенциальных инвесторов.

Инвестиционный климат относится к наиболее важным параметрам, которые обуславливают принятие решений о вложении средств (инвестиций) (Журавлева, 2018).

Различают следующие виды инвестиционного климата:

- инвестиционный климат в масштабах группы стран (транснациональный);
- инвестиционный климат отдельного государства (национальный);
- инвестиционный климат региона (в рамках отдельного региона: штата, субъекта или другой внутригосударственной территориальной единицы);
- инвестиционный климат муниципального образования;
- инвестиционный климат отрасли.

Таким образом, укрупненно можно выделить:

- инвестиционный климат территории;
- инвестиционный климат отрасли (Агаева и др., 2018).

К основным составляющим относятся 2 основных функционально взаимосвязанных элемента:

- инвестиционная активность;
- инвестиционная привлекательность.

Соотношение данных элементов и дает возможность принимать объективные решение о возможности ведения эффективной инвестиционной деятельности.

Инвестиционная активность — это фактическая реализация инвестиционного потенциала, учитывая уровень сопутствующих инвестиционных рисков. Она отражает динамику привлечения инвестиций, их структуру, а также соотносит некоторые макроэкономические показатели, которые описывают и характеризуют степень изменчивости инвестиционной деятельности (Журавлева, 2018).

В настоящее время развитие любой территории невозможно без разумного использования инвестиционного потенциала в целях улучшения среды жизнеобитания населения (Колбовский, 2008).

Инвестиционная привлекательность регионов – интегральная характеристика отдельных регионов страны с позиции инвестиционного климата, уровня развития инвестиционной инфраструктуры, возможностей привлечения инвестиционных ресурсов и других факторов, существенно влияющих на формирование доходности инвестиций и инвестиционных рисков. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности

регионов должны быть непосредственно увязаны с государственной региональной политикой. Целью этой политики является обеспечение эффективного развития регионов с учетом рационального использования разнообразных экономических возможностей каждого из них (Агаева и др., 2018).

Развитие территории и повышение благосостояния проживающего населения, является ключевой составляющей экономической деятельности региона. Для поддержания социально экономического климата, возникла острая необходимость в привлечении внимания внешних инвесторов к возможности региона и его инвестиционной привлекательности (Ефремов, 2012).

В современной ситуации территориям для осуществления стратегических направлений собственного развития, связанных с наращиванием инновационного потенциала, обновлением промышленной базы, приростом человеческого капитала, реализацией масштабных инфраструктурных проектов, решений по активизации деловой активности, привлечением туристов и других мероприятий, обоснованных особенностями определенных регионов, необходимо привлечение инвестиций со стороны как внешних, так и внутренних инвесторов. Такая деятельность сопряжена с оценкой существующей ситуации, анализом имеющихся перспектив, обоснованием и выбором стратегически значимых направлений, а также вариантов эффективного взаимодействия с предполагаемыми инвесторами (Романишина, 2020).

Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план) (ФЗ №39..., 1999)

Руководители регионов должны больше уделять внимание инвестиционной деятельности, о которой зависит создание экономической базы для решения социально-экономических проблем. В связи с этим появляется необходимость обоснованно управлять инвестиционной привлекательностью региона, которая позволит сконцентрировать на своей территории достаточные инвестиции.

В этой связи вопросы принятия управленческих решений по созданию инвестиционной привлекательности и обоснованных инвестиционных решений в субъектах Российской Федерации приобретают особую ценность и актуальность.

По этой причине важнейшим фактором повышения конкурентоспособности региона, создания высоких и стабильных темпов социально-экономического роста является хорошая инвестиционная привлекательность территории. Шаги по увеличению

инвестиционной привлекательности относятся к основным мероприятиям при воплощении в жизнь стратегий и программ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации (Меркулов, 2020).

1.2. Методики оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований

В современных условиях рыночной экономики возрастает значение инвестиционного процесса на макро-, микро-, региональном и муниципальном уровнях. Инвестиции оказывают влияние на развитие производства, инфраструктуры и повышение уровня жизни населения за счет создания новых рабочих мест. Оценка инвестиционной привлекательности региона является одним из основных условий для принятия любого инвестиционного решения. От правильности оценки зависят последствия как для инвестора, так и для экономики региона и страны в целом.

Для реализации успешной социально-экономической политики необходима эффективная инвестиционная деятельность. Активная инвестиционная деятельность – это основная задача, которая стоит как перед государством, так и перед субъектами экономической деятельности. Приток инвестиций во многом зависит от инвестиционной привлекательности объекта экономической деятельности, именно поэтому существует необходимость оценки и комплексной характеристики объекта по многим параметрам, каждая из которых отражает степень рациональности инвестиционных вложений.

Поэтому инвесторы при принятии решения об инвестиционных вложениях в объект экономической деятельности, в данном случае в регион, прежде всего оценивают его инвестиционную привлекательность на основании существующих отечественных или зарубежных методик (Белинская и др., 2020).

Инвестиции на территории Российской Федерации распределяются неравномерно, а в некоторых регионах и территориях ощущается их острая нехватка.

Для привлечения инвестиционных ресурсов на территорию регионов и муниципальных образований, необходимо систематически анализировать их инвестиционную привлекательность, для выявления и устранения слабых мест за счет разработки и внедрения комплекса мероприятий.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» дает следующую трактовку: «инвестиционная привлекательность тождественна понятию инвестиционный климат и включает в себя инвестиционный потенциал (объективные возможности страны) и инвестиционный риск (условия деятельности инвестора)».

Данное определение дает возможность критерии, на основе которых инвестор принимает решение об инвестировании. Каждый инвестор, выбирая объект инвестирования, оценивает его потенциальную доходность и риск.

Исследования в области оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований проводятся длительное время. Основываясь на разных подходах, данные методики многообразны по содержанию и используют различные критерии.

Методика Гарвардской школы бизнеса – одна из первых методик, применяемая для оценки инвестиционной привлекательности на уровне стран и регионов. На основе экспертных методов с помощью данной методики проводилась оценка законодательных условий для инвесторов, стабильность национальной валюты, политическая ситуация в стране или конкретном регионе, уровень инфляции, возможность использования национального капитала. В то же время, число показателей, используемых в данной методике, был недостаточно детален и не давал адекватного отражения совокупности условий, наиболее важных для инвесторов.

Поэтому последующее развитие методического аппарата сравнительной оценки инвестиционной привлекательности привело к включению количественных показателей: объем ВВП, обеспеченность природными ресурсами, состояние инфраструктуры и другие.

Методика журнала «Euromoney» включает девять групп показателей, на основе которых оценивается: эффективность экономики, уровень политического риска; состояние задолженности региона; неспособность к обслуживанию долга; кредитоспособность региона; доступность банковского кредитования; доступность краткосрочного финансирования; доступность долгосрочного ссудного капитала.

В России законодательно не определена конкретная методика оценки инвестиционной привлекательности регионов, поэтому в настоящее время появляются разные методики расчета показателей инвестиционной привлекательности. Однако, проведение оценки инвестиционной привлекательности территории инвесторами и другими заинтересованными сторонами, является трудоемким процессом, так как существует множество методик, и иногда, недостаточная их проработанность.

Методика оценки инвестиционной привлекательности, разработанная Минэкономразвития РФ учитывает факторы инновационного и бюджетно-финансового потенциалов территории при определении инвестиционного климата. В данном случае инвестиционная привлекательность территории определяется путем сведения агрегированных показателей инвестиционного потенциала региона и инвестиционных

рисков в интегральный показатель. Данная методика позволяет провести ретроспективный анализ изменения инвестиционной привлекательности территории (Блум, 2013).

Достоинствами является, то, что: использование разных статистических данных и интегральных показателей дает возможность избежать субъективности; итоговые результаты показателей можно использовать при сравнительном анализе инвестиционного потенциала разных территорий, значения показателей, определяемых экспертным путем, сведены к минимуму.

Недостатки: громоздкость и трудоемкость методики при расчетах; для ее использования нужно обладать большим количеством исходной статистической информации; в ней не учитывается ряд важных качественных характеристик территории, оказывающих сильное воздействие на возможности и результаты инвестиционной деятельности.

В настоящее время широкое распространение получил подход, определяющий инвестиционную привлекательность в качестве совокупных показателей общественно-политических, природно-хозяйственных и психологических характеристик. В данном случае используется интегральный показатель надежности инвестиционного климата.

Средневзвешенная арифметическая величина значений частных показателей представляет собой интегральный показатель оценки инвестиционной привлекательности (1):

$$K = (K_1 \times I_1 + K_2 \times I_2 + K_n \times I_n) / \sum_{i=1}^n I_i, \quad (1)$$

где K_1, K_2, \dots, K_n – частные показатели, а именно: финансовые, экономические, политические;

I_1, I_2, \dots, I_n – веса частных показателей.

Значение K находится в интервале от 0 до 10. Чем выше значение интегрального показателя, тем более привлекательным является территория для инвесторов. Недостатками данной методики являются размытость оценки составляющих показателей и неоднозначность оцениваемых характеристик.

Следующей методикой оценки инвестиционной привлекательности является методика, включающая экономическую (доходность инвестиций) и рисковую (совокупный риск, связанный с вложением средств в муниципальное образование) составляющие (2):

$$K = k_1 \times (1 - k_2), \quad (2)$$

где K – показатель инвестиционной привлекательности региона, в долях единицы;

k_1 – экономическая составляющая, в долях единицы;

k_2 – рисковая составляющая, в долях единицы.

Экономическая составляющая – это отношение доходности от инвестиций к вложенным средствам (3):

$$k_1 = (\text{ВРП} \times (1-\text{Д}) \times (1-\text{Т}) - \text{И})/\text{И}, \quad (3)$$

где ВРП – валовой региональный продукт,

Д – дефицит бюджета, в долях единицы;

Т – средняя ставка налогообложения;

И – объем инвестиций.

Рисковая составляющая нужна для оценки уровня совокупного риска. Протекание инвестиционных процессов на территории муниципального образования под воздействием системы факторов и условий. Компоненты инвестиционного риска отличаются разными размерностями, которые приводятся в одну с помощью метода балльных оценок. Каждому показателю присваивается весовой коэффициент по десятибалльной шкале по методу расстановки приоритетов.

Оценки совокупного риска рассчитывается по формуле многомерной средней (4):

$$k_2 = \frac{\sum_{i=1}^n P_i \times J_i}{\sum_{i=1}^n J_i}, \quad (4)$$

где n – число показателей;

P_i – характеристика показателя;

J_i – вес показателя.

Выделяют большое количество видов инвестиционных рисков. Поэтому предлагается система факторов и показателей, которые определяют инвестиционный риск (Приложение 1).

Показатель инвестиционной привлекательности (К) показывает эффективность инвестиций. Следовательно, все муниципальные образования в зависимости от данного показателя можно разделить на пять групп (Гришина и др., 2011):

- А – высокая инвестиционная привлекательностью ($K > 40\%$);
- В – инвестиционная привлекательность выше среднего ($20\% < K \leq 40\%$);
- С – средний уровень инвестиционной привлекательности ($10\% < K \leq 20\%$);
- D – инвестиционная привлекательность ниже среднего ($5\% < K \leq 10\%$);
- Е – очень низкий уровень инвестиционной привлекательности ($K \leq 5\%$).

Классификация муниципальных образований в соответствии с данным делением представлена в (табл. 1).

Таблица 1. Классификация муниципальных образований по инвестиционной привлекательности

Характеристика муниципального образования	Значение показателя инвестиционной привлекательности
1	2
Муниципальные образования с высокой инвестиционной привлекательностью. Экономика устойчива к кризисам, с диверсифицированной структурой производства, развитой инфраструктурой, устойчивым законодательством, квалифицированным кадровым потенциалом. Относительно благоприятные экологическая и криминогенная ситуации	Более 40%
Муниципальные образования с инвестиционной привлекательностью выше среднего. Высокий уровень производства, возможные отклонения определяются социально-политическими факторами	От 20% до 40%
Муниципальные образования со средней инвестиционной привлекательностью, для которых характерно стабильное развитие социально-экономической сферы	От 10% до 20%
Муниципальные образования с инвестиционной привлекательностью ниже среднего, ранее отличавшие высоким уровнем производства, но в настоящее время их жизнь зависит от целенаправленности государственной поддержки	От 5% до 10%
Муниципальные образования с низкой инвестиционной привлекательностью. Значительный спад производства. Государственная поддержка необходима в целях замедления темпов снижения экономики и социальной сферы	Менее 5%

Источник: Гришина и др., 2011.

Методика «Инвестиционной газеты» базируется на оценке 6 видов показателей, характеризующих инвестиционный потенциал (трудовые ресурсы, уровень развития производства, институциональный и инновационный потенциал, уровень развития инфраструктуры, финансовый потенциал) и четырех видах риска инвестирования (финансовый, политический, законодательный, экономический). Главным недостатком данных методик для инвесторов является отсутствие наглядности, насколько один регион привлекательнее или рискованнее другого, так как различия между порядковыми номерами регионов не показывают масштаба различий в инвестиционной привлекательности.

Методика присвоения кредитного рейтинга применяется в основном для оценки текущих результатов развития муниципального образования. Кредитный рейтинг помогает выявить тенденции развития местных финансов, предоставляет четкую информацию о состоянии местных бюджетов, даёт возможность инвесторам размещать

ресурсы и в будущем осуществлять текущий контроль за соблюдением своих интересов (Бабун, 2011).

Россия является федеративным государством, во много раз превосходящим среднеевропейское государство, поэтому потенциальный инвестор при оценке целесообразности вложения инвестиций должен обратить внимание на специфику организации бизнеса в интересном для него муниципальном образовании, что ведет к необходимости разработки методик оценки инвестиционной ситуации в муниципальных образованиях и их инвестиционной привлекательности. Широко используемым методом оценки инвестиционной ситуации является ранжирование регионов.

Методика экономического департамента Банка Австрии одна из первых попыток выявления и систематизации факторов, оказывающих влияние на инвестиционную привлекательность региона. Результатом оценки являются: генеральный рейтинг (расчёт оценок групп показателей с учётом их веса); место региона среди всех регионов России (на основе оценки инвестиционной привлекательности); распределение регионов по классам, характеризующим степень благоприятствования инвестициям:

I класс – благоприятная ситуация для вложения капиталов;

II класс – относительно благоприятная ситуация;

III класс – противоречивая ситуация;

IV класс – неблагоприятная ситуация;

V класс – серьёзно неблагоприятная ситуация;

VI класс – опасная для вложения капиталов ситуация (Масич и др., 2019).

Главные недостатки исследований экономического департамента Банка Австрии являются: неоднозначное понимание самого термина «инвестиционный климат»; ограниченность набора учитываемых показателей; отсутствие учёта законодательных условий инвестирования; плохая обоснованность принципов агрегирования множества показателей оценки; эпизодичность проведения анализа; данные исследования охватывают не все конституционные субъекты России, каждый из которых имеет собственную законодательную базу и отдельные бюджеты.

В настоящее время наиболее популярны рейтинги инвестиционной привлекательности, присваиваемые российским регионам агентством «Эксперт РА». Методология рейтинга «Эксперт РА» основана на оценке инвестиционного потенциала и риска субъектов Российской Федерации.

Интегральный показатель инвестиционного потенциала складывается из восьми видов потенциалов, а интегральный уровень инвестиционного риска – из семи видов риска. Ранг региона по определенному потенциалу или виду риску определяется по

значению индекса инвестиционного потенциала (риска): относительному отклонению от среднероссийского уровня риска, принятому за единицу. Оценка весов вклада каждого показателя в совокупный потенциал (риск) определяется экспертным путём.

Методика, предложенная К. Гусевой «Ранжирование субъектов РФ по степени благоприятности инвестиционного климата», базируется на учете различий в «стартовых условиях» вхождения регионов в рынок, специфике промышленной и природно-ресурсной базы, а также уровня жизни населения. Данная методика позволяет определить реакции регионов на проводимые рыночные преобразования при помощи такого понятия, как «степень адаптации экономики региона к новым условиям».

На основе оценки показателей общеэкономического развития региона, таких как уровень инвестиционной инфраструктуры, демографического положения, развития рыночных отношений и коммерческой инфраструктуры, а также степени безопасности инвестиционной деятельности в регионе базируется методика оценки инвестиционной привлекательности регионов А.И. Бланка. По результатам расчета интегрального рангового показателя оценивается уровень инвестиционной привлекательности отдельных регионов.

М. Смаглюкова в методике комплексной оценки инвестиционной привлекательности регионов с учетом их отраслевой специализации предлагает определение сводного интегрального показателя привлекательности, сформированного под влиянием множества частных факторов, измеряемых соответствующими показателями. Для оценки инвестиционной привлекательности региона используется модель, включающая две составляющие (Пилипенко, 2011):

- 1) экономическую отдачу (оценивает уровень доходности инвестируемых средств);
- 2) рискованность вложений (оценивает степень риска, связанного с рассматриваемым уровнем региона).

Для большинства проанализированных методик оценки инвестиционной привлекательности присущи существенные недостатки:

- 1) данные методики включают в себя довольно ограниченный набор индикативных признаков, которые освещают инвестиционный климат в общем или отдельные его элементы, часто в искаженном виде;

- 2) в большинстве эти методики основываются на использовании метода экспертных оценок, что определяет низкий уровень точности прогноза инвестиционной привлекательности, характерного для данного территориального образования.

Из-за перечисленных недостатков возникла необходимость разработки методики анализа инвестиционной привлекательности муниципальных образований,

основывающейся на использовании методов количественной диагностики. Количественный подход к оценке инвестиционной привлекательности позволяет сравнивать различные муниципальные образования по степени потенциала (риска), используя при этом единый числовой фактор потенциала (риска), который определяется суммой относительного влияния определенного количества инвестиционных факторов посредством различных индикаторов. При этом в данном методе использование экспертных оценок сводится к минимуму.

В.С. Панасейкина выделяет следующие этапы оценки и прогнозирования инвестиционной привлекательности муниципальных образований (Панасейкина, 2011).

Первый этап – построение базы данных, которая должна отвечать требованиям точности; надежности; достоверности; полноты; правильного отбора первичной информации.

Второй этап – формирование перечня параметров, которые необходимы для построения моделей оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований. Муниципальное образование – сложная система, которая состоит из большого количества элементов. Сложность заключается: в существовании множества факторов, которые воздействуют на систему; в наличии взаимосвязей между разными факторами и взаимосвязей между разными элементами внутри каждого фактора. Прежде всего, на инвестиционную привлекательность муниципального образования оказывают воздействие факторы, которые формируют инвестиционный потенциал и инвестиционный риск. Количественная характеристика взаимосвязанных явлений формируется с помощью признаков. Признаки, которые характеризуют причину, являются независимыми; признаки, которые характеризуют следствие, называются зависимыми. Математически эту зависимость можно представить формулой 5:

$$Y=f(X_1, X_2, X_n), \quad (5)$$

где Y – результативный признак;

X_n – независимые признаки.

Инвестиционная привлекательность муниципального образования – независимая переменная, а инвестиционная активность – зависимая переменная, то есть, зависима результирующий признаком.

Интегральный уровень инвестиционного риска складывается из следующих видов: экономический, финансовый, политический, экологический, криминальный, социальный, законодательный. Инвестиционный потенциал муниципального образования складывается из: ресурсно-сырьевого; трудового; производственного;

институционального; инфраструктурного; финансового; потребительского потенциалов, каждый из которых, в свою очередь, характеризуется целой группой показателей.

Главной задачей факторного анализа является отбор более важных показателей для создания простой методики. Для определения интегральной инвестиционной привлекательности муниципальных образований В.С. Панасейкина предлагает использовать 51 показатель, 34 из которых характеризуют инвестиционный потенциал, а 17 описывают инвестиционный риск.

Для получения интегральных уровней инвестиционного потенциала, инвестиционного риска, инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности муниципальных образований, нужно осуществить свод частных уровней инвестиционного потенциала, инвестиционного риска по формуле многомерной средней. Для всех индикаторов применяются одинаковые весовые коэффициенты в размере 1,0, поэтому сумма весовых коэффициентов равна количеству интегрируемых индикаторов. Содержанием данного метода является то, что числовое значение каждого показателя в среднем по региону принимается за 1, а по муниципальным образованиям приравнивается к соответствующему отношению к среднему по республике уровню. Это дает возможность разделить муниципальные образования по степени инвестиционной привлекательности.

Третий этап – кластеризация муниципальных образований по степени инвестиционной привлекательности. Кластеризация объединяет в однородные группы по частным уровням инвестиционного потенциала и риска, интегральному уровню инвестиционного потенциала, интегральному уровню инвестиционного риска, интегральному уровню инвестиционной привлекательности и интегральному уровню инвестиционной активности, которые показывают инвестиционную привлекательность каждого муниципального образования для потенциального инвестора. Создание модели предполагает внедрение в процесс моделирования системы критериев, то есть динамика изучаемого объекта оценивается в соответствии с принятой системой оценок, представляющей из себя шкалу, которая содержит перечень относительных оценок. Отобранными показателям присваиваются оценочные значения, то есть результирующий фактор. В.С. Панасейкина предлагает использовать следующую шкалу оценок (Панасейкина, 2011):

- 1) $(-\infty; 0,7]$ – очень низкий уровень (-2);
- 2) $[0,7; 0,9]$ – низкий уровень (-1);
- 3) $[0,9; 1,1]$ – средний уровень (0);
- 4) $[1,1; 1,5]$ – высокий уровень (1);

5) $[1,5; +\infty)$ – очень высокий уровень (2).

Четвертый этап – построение модели оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований. В данном случае используется регрессионный анализ зависимостей линейного типа. Предлагается построить следующие модели: оценки частных уровней инвестиционного потенциала в качестве функции от индикаторов первого порядка; оценки интегрального уровня инвестиционного потенциала муниципальных образований в качестве функции от частных уровней инвестиционного потенциала; оценки частных уровней инвестиционного риска в качестве функции от индикаторов первого порядка; оценки интегрального уровня инвестиционного риска муниципальных образований в качестве функции от частных уровней инвестиционного риска; модель оценки интегрального уровня инвестиционной активности муниципальных образований как функции от индикаторов первого порядка.

Математически эконометрическая модель линейного типа может быть представлена формулой 6:

$$Y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n, \quad (6)$$

где Y – результирующий признак;

a_1, a_2, \dots, a_n – параметры;

a_0 – независимый член регрессионной зависимости;

x_1, x_2, \dots, x_n – простые переменные (показатели).

Пятый этап – проверка значимости и адекватности построенных моделей, при этом проводится оценка следующих полученных показателей:

1) коэффициент детерминации измеряет долю разброса относительно среднего значения, которую объясняет построенная регрессия;

2) уровень статистической значимости – оцененная мера уверенности в правильности построенной регрессии. Более высокий уровень соответствует более низкому уровню доверия к найденной зависимости между переменными;

3) анализ остатков. Остатки – это разности между наблюдаемыми значениями и значениями, подсчитанными по модели с оцененными параметрами.

Данные модели нужно использовать для краткосрочных и среднесрочных прогнозов инвестиционной привлекательности муниципальных образований.

Таким образом, разработанная В.С. Панасейкиной методика оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований дает возможность получить количественное обоснование сравнительной выгодности различных альтернатив инвестирования при определенных ограничениях. Она учитывает объективную взаимосвязь между инвестиционной привлекательностью муниципальных образований и

наблюдаемой инвестиционной активностью, и позволяет сравнивать между собой отдельные муниципальные показатели по уровню частных инвестиционных потенциалов, частных инвестиционных рисков, интегрального инвестиционного потенциала, интегрального инвестиционного риска и инвестиционной активности. Использование методики В.С. Панасейкиной позволит поднять качество инвестиционной политики муниципальных образований, что окажет непосредственное влияние на рост инвестиционной активности.

Таким образом, рассмотренные выше методики условно можно подразделить на три группы: методики, которые применяют экспертные балльные оценки; методики, которые применяют статистические балльные оценки; методики, которые применяют сведение частных показателей в интегральные.

1.3. Правовое регулирование в сфере инвестиционной политики в Республике Крым

Для изучения данного вопроса изначально, необходимо рассмотреть правовое регулирование в сфере инвестиционной политики в Российской Федерации.

Значительную роль в функционировании и развитии государственной экономики играют инвестиции, структура и объем которых определяют решение большинства социально-экономических задач, способствующих экономическому росту, повышению конкурентоспособности государства. Инвестиционная деятельность, как и любой вид деятельности, требует ее соответствующего регулирования. Именно регулирование инвестиционных процессов со стороны государства в значительной степени способствует формированию и развитию системы эффективного управления инвестиционной деятельностью.

Правовые основы инвестиционной деятельности должны включать систему бюджетных, кредитных и налоговых механизмов и налаженную государственную систему управления инвестиционным процессом. Определяющим критерием нормативно-правовой базы является ее способность обеспечить инвестору стабильность его деятельности. Правовая система должна регулировать возможности для инвестирования в конкретные отрасли или сферы, а также регламентировать порядок использования выгодных в контексте инвестиций факторов производства в конкретном государстве.

В Российской Федерации государственное регулирование инвестиционной деятельности строится на взаимосвязанных правовых основаниях разного уровня иерархии: федеральные нормативно-правовые акты, региональные нормативно-правовые

акты, муниципальные нормативно-правовые акты и локальные правовые акты отдельных организаций.

Именно инвестиционная деятельность выступает специфической сферой общественных отношений, требующей комплексного правового регулирования. В Российской Федерации функционирует и развивается система правовых стимулов и ограничений в области инвестиционной деятельности. Рассмотрим ее ниже.

Так, группу федеральных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы инвестиционной деятельности, образуют следующие виды документов: стратегии развития, кодексы Российской Федерации, отдельные законы, постановления правительства страны, касающиеся вопросов инвестиционной сферы, и прочие документы. К государственным нормативно-правовым актам, регулиющим инвестиционную деятельность, относят Конституцию РФ, Гражданский кодекс РФ, целый ряд указов президента РФ, регулирующих вопросы защиты прав инвесторов на финансовых и фондовых рынках. Кроме того, данную группу законов составляют основополагающие законы: ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 N 39-ФЗ, ФЗ «Об иностранных инвестициях в РФ» от 09.07.1999 N 160-ФЗ, ФЗ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ и др. Нормы непрямого регулирования инвестиционной деятельности находят свое отражение в налоговом, бюджетном, таможенном, земельном и лесном кодексах РФ (Старшов, 2019).

Инвестиционная политика муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым формируется на основе общих принципов государственной инвестиционной политики, направленной на создание благоприятных условий для привлечения внутренних и внешних инвестиций в приоритетные отрасли экономики.

Основными инструментами взаимодействия Администрации города Ялта Республики Крым с инвесторами являются:

1. Заключение соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым в соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября 2014 года № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» (земельные участки, свободные от застройки и не обремененные правами третьих лиц, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (муниципальная собственность) или Республики Крым (государственная собственность), а также имущественные объекты, находящиеся в собственности Республики Крым (государственная собственность), могут быть переданы инвесторам в аренду без торгов с целью вложения денежных средств в

основной капитал путем заключения соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым).

Также, в соответствии с пунктом 2 постановления Совета министров Республики Крым № 368 акционерное общество «Корпорация развития Республики Крым» определено специализированной организацией по привлечению инвестиций и работе с инвесторами в Республики Крым.

При этом в соответствии с п. 2.3. Порядка рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденного Постановлением № 368, специализированная организация оказывает предоставление инвесторам информационных и консультационных услуг по вопросам, связанным с организацией сопровождения инвестиционного проекта, заключением соглашения о реализации инвестиционного проекта, с использованием мер поддержки, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

Статистическая информация о реализованных и запланированных инвестиционных проектах на территории Республики Крым в рамках Постановления № 368 размещена в открытом доступе в Инвестиционном портале Республики Крым: <https://invest-in-crimea.ru/homepage>.

2. В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» концессионер (индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо несколько юридических лиц, действующих по договору простого товарищества) может заключить концессионное соглашение с целью создания или (и) реконструкции имущества (недвижимое имущество и, при необходимости, движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления определенной деятельности), а также с целью последующего осуществления деятельности с использованием (эксплуатацией) этого имущества. По данному соглашению Администрация города Ялта Республики Крым предоставляет права владения и пользования имуществом на определенный срок по подписываемому сторонами концессионного соглашения акту приема-передачи. 4 апреля 2019 года на 81-й сессии Ялтинского городского совета Республики Крым первого созыва было принято решение № 3 «Об утверждении Положения о порядке заключения концессионных соглашений на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым».

3. В соответствии с Федеральным законом «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 13.07.2015 № 224-ФЗ инвестор может заключить соглашение о государственно-частном или муниципально-частном партнерстве. 11 мая 2018 года на 66-й сессии Ялтинского городского совета Республики Крым первого созыва было принято решение № 6 «Об утверждении Положения о муниципально-частном партнерстве в муниципальном образовании городской округ Ялта Республики Крым».

4. В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» с 1 января 2015 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя создана свободная экономическая зона (Крымская СЭЗ).

Свободная экономическая зона (СЭЗ) предусматривает особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности, а также применение таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

Срок функционирования СЭЗ 25 лет (до 31 декабря 2039 года).

Участником СЭЗ могут стать юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территории Республики Крым.

Согласно российскому законодательству, свободная экономическая зона (СЭЗ) на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя создаётся на период в 25 лет с возможным продлением. Статус СЭЗ начал действовать с 1 января 2015 года и предусматривает некоторые особенности налогообложения в Крыму и Севастополе, особенности осуществления госконтроля, въезда, функционирования свободной экономической зоны.

Эффективность:

За 5 лет существования СЭЗ, за счет особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в экономику Крыма и Севастополя было привлечено 157 млрд руб. инвестиций, из них объём капитальных вложений превысил 104 млрд рублей. В качестве участника СЭЗ зарегистрировано 1704 хозяйствующих субъекта, которые осуществляли реализацию 1789 инвестиционных проектов в различных отраслях и секторах экономики Республики Крым и города Севастополя. Из них более 90 % имеют статус субъектов малого и среднего предпринимательства.

В рамках реализации инвестиционных проектов построено и введено в эксплуатацию более 4100 различных объектов инфраструктуры. Создано более 66 тыс. рабочих мест. Заместитель министра экономического развития Сергей Назаров отметил

стабильный рост инвестиций в регионе как результат создания режима свободной экономической зоны, «невзирая на экономические санкции в отношении Крымского региона».

5. Закон Республики Крым от 2 июля 2019 года N 624-ЗРК/2019 «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Республике Крым», направлен на создание надлежащих и благоприятных условий для реализации инвестиционных проектов на полуострове, основными принципами выступает:

- гарантия прав инвесторов;
- установлена норма, позволяющая инвесторам оставаться в стабильном положении в период реализации инвестиционного проекта.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЯЛТА

В процессе планирования градостроительного развития территории чрезвычайно важное значение приобретает территориальное распределение и закрепление ресурсов.

Опыт многих стран показывает, что динамичное экономическое развитие возможно только при условии эффективного планирования путем постановки целей, определении ключевых задач и распределении материальных, трудовых, временных ресурсов, в том числе представлении этого в графической форме с привязкой к территории.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации к первоочередным инструментам регулирования градостроительной деятельности относятся территориальное планирование и градостроительное зонирование территорий.

Территориальное планирование направлено на распределение ресурсов муниципального образования на долгосрочную перспективу с учетом специфики территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических, природных и иных факторов, в целях комплексного и устойчивого развития территорий.

Градостроительное зонирование имеет целью закрепление и обеспечение правовой реализации принятого направления развития территорий. Градостроительное зонирование должно обеспечивать не только правовую реализацию решений, принятых на уровне территориального планирования, но и учитывать интересы главных субъектов градостроительной деятельности — граждан и их объединений, для которых и создается градостроительными средствами благоприятная среда обитания.

Основные цели градостроительного зонирования, определенные ч. 1 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 1) создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документы, выполненные в рамках территориального планирования и градостроительного зонирования территорий, находятся на верхнем уровне в иерархии

градостроительной документации и являются определяющими по отношению к иной градостроительной документации.

2.1. Географические особенности городского округа Ялта

Территорию муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым составляют исторически сложившиеся земли города Ялта и близлежащие населенные пункты внесенные в состав территории городского округа Ялта (рис. 1, 2). Площадь округа – 284,06 км².

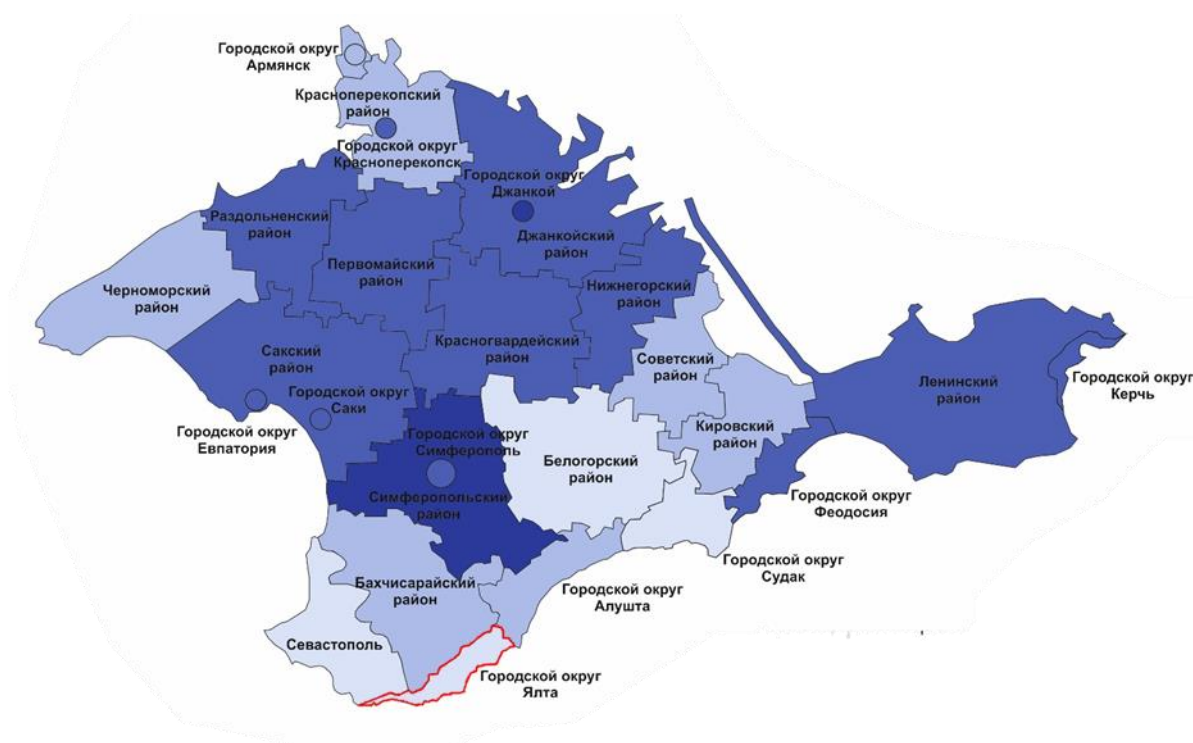


Рисунок 1. Муниципальные образования в структуре Республики Крым (источник: <https://c-pravda.ru/news/2018-03-24/krymchane-vybrali-putina>)

Город находится в долинах двух небольших рек Дерекойки и Учан-Су на холмах, окружённых Крымскими горами. На северо-западе простирается Ялтинская яйла с вершиной Кемаль-Эгерек (1530 м), а на юге расположена горная вершина Ай-Петри (1234 м)

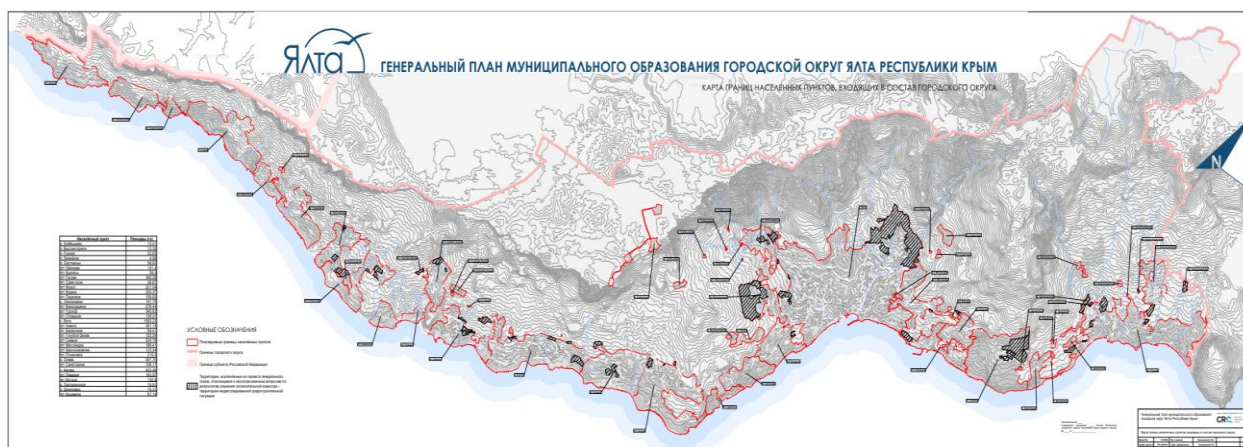


Рисунок 2. Схема генерального плана городского округа Ялта (источник: Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым)

Границы муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым установлены Законом Республики Крым от 05.06.2014 № 15 - ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым» и в своем составе имеют следующие административно - территориальные единицы, представленные в (табл. 2).

Таблица 2. Административно-территориальное деление городского округа Ялта (по состоянию на 01.03.2023)

Наименование поселения	Населенные пункты, входящие в поселение	Численность постоянного населения, чел.
Городской округ Ялта	город Ялта	78453
	город Алупка	7949
	поселок городского типа Гаспра	10773
	поселок городского типа Гурзуф	9154
	поселок городского типа Краснокаменка	1072
	поселок Даниловка	471
	поселок Линейное	32
	поселок Партизанское	70
	поселок городского типа Кореиз	5639
	поселок городского типа Ливадия	1155
	поселок городского типа Виноградное	1507
	поселок городского типа Курпаты	139
	поселок городского типа Ореанда	837
	поселок Высокогорное	133
	поселок Горное	148
	поселок Куйбышево	69
поселок Охотничье	14	
поселок городского типа Массандра	7423	

	поселок городского типа Отрадное	734
	поселок городского типа Восход	482
	поселок городского типа Никита	2311
	поселок городского типа Советское	680
	поселок городского типа Симеиз	2713
	поселок городского типа Береговое	393
	поселок городского типа Голубой Залив	626
	поселок городского типа Кацивели	542
	поселок городского типа Парковое	411
	поселок городского типа Понизовка	230
	поселок городского типа Форос	1899
	поселок городского типа Санаторное	230
	поселок Олива	315
	село Оползневое	402
Городское поселение		87131
Сельское поселение		51907
Всего		139038

Составлено автором на основе источников: <https://bdex.ru/naselenie/respublika-krym/yalta/>

Городской округ Ялта состоит из 32 населенных пунктов: города Ялта и Алупка, 21 поселок городского типа, 8 поселков и 1 село. Городское население составляет 87 131 человек, сельское население – 51 907 человек, общее количество населения городского округа составляет 139 038 человек.

Показатели темпа роста, рождаемости, плотность населения представлены в (табл. 3).

Таблица 3. Население Большой Ялты

Показатели	По состоянию на 01.03.2023	Темп роста (снижения) к аналогичному периоду прошлого года, %
Численность постоянного населения, тыс. чел., в т.ч.:	139,1	100
– мужчин, %	44,5	100
– женщин, %	55,5	100
Из них население в трудоспособном возрасте, тыс. чел.	75,3	98,6
Численность пенсионеров, состоящих на учете в		

Отделения Пенсионного фонда по Республике Крым, чел.	40590	98,8
Удельный вес пенсионеров в общем количестве населения, %	29,4	99,7
Плотность населения по городскому округу/ муниципальному району, чел. / кв. км	488,2	100,0
Число родившихся на 1000 человек населения	3,7	86,0
Число умерших на 1000 человек населения	9,0	86,5
Естественный прирост, убыль (-) на 1000 человек населения	-5,3	85,5
Число прибывших, чел.	2043	77,0
Число убывших, чел.	2588*	135,9
Миграционный прирост, убыль (-)	-545*	-72,9%

Составлено автором на основе источников: <https://bdex.ru/naselenie/respublika-krym/yalta/>

Численность постоянного мужского населения составляет 61,9 тыс. человек, женского – 77,2 тыс. человек, пенсионеров – 40,6 тыс. человек. Численность родившихся на 1000 человек населения – 3,7, умерших - 9,0 человек. Миграционная убыль -545 человек.

На (рис. 3) изображен перечень специализации по населенным пунктам на территории Большой Ялты.

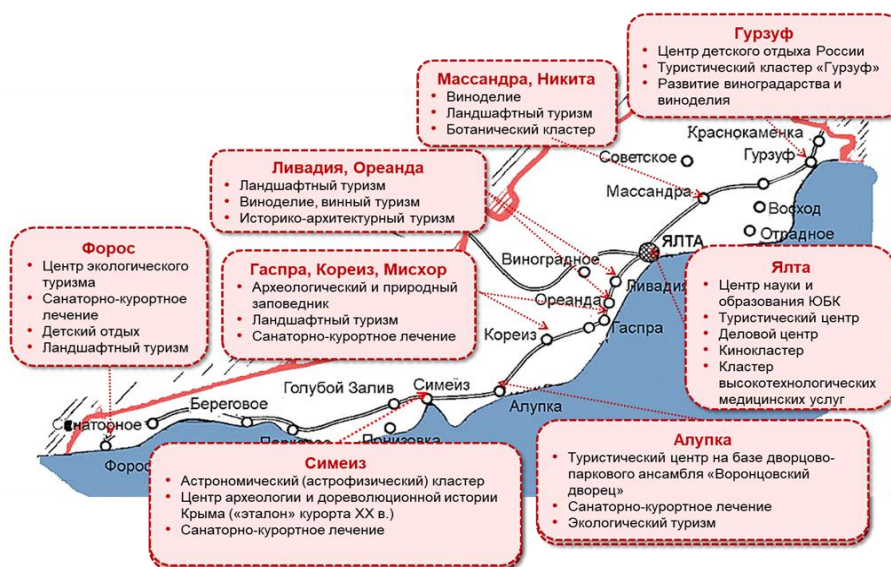


Рисунок 3. Специализация населенных пунктов на территории Большой Ялты (источник: Стратегия социально-экономического развития городского округа Ялта Республика Крым до 2030г.)

Отраслевая специализация региона: санаторно-курортная сфера и туризм.

Природно-климатические условия:

Климат южного берега Крыма (ЮБК) можно назвать субсредиземноморским - близкий к средиземноморскому. Данный климат имеет свою отличительную способность, это теплая мягкая зима средняя температура в январе месяце составляет +5°C, а летний сезон не сильно жаркий но сухим, средняя температура в июле составляет +24,5°C. Особую роль в климатических условиях имеет Черное море, оно служит своего рода «гидрообогревателем» южного берега Крыма в зимний период, а летом - смягчает жару.

Глубина черного моря значительно больше на южном берегу Крыма, чем возле других населенных пунктов, расположенных на берегу полуострова, благодаря большой глубине вода в море прогревается медленнее, тем самым купальный сезон в городском округе Ялта начинается в начале июня, на заканчивается в конце октября.

Большая Ялта не обладает большой концентрацией природных ресурсов и является климатическим курортом. На протяжении всего года можно наслаждаться, оздоравливаться солнцем, воздухом и морем.

Городской округ Ялта можно разделить на 2 климатические подзоны, их разделение зависит от месторасположения и высоты над уровнем моря, от количества осадков на определенной территории и влажности воздуха:

- на высоте 300 м. и ниже от уровня моря природно-климатические условия называются Западные Южнобережные, являются жаркими и засушливыми, но в то же время с теплой зимой, субтропическими средиземноморскими;

- на южных склонах Крымских гор на высоте 300 м. и выше преобладает влажный климат. Количество осадков резко увеличивается, тем самым увеличивается и влажность воздуха. Солнце в Большой Ялте светит примерно 2260 часов в году.

Сумма осадков за год составляет 609 мм. Основное количество осадков выпадает неравномерно в течение всего года (табл. 4).

Таблица 4 - Месячное и годовое количество осадков

Месяцы	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Ср. месячная температура	30	200	3	19	39	50	20	28	36	100	38	46	609

Источник: Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта

Республика Крым

В городском округе Ялта год разделяется на 3 периода:

1. Период с июня по август – жаркий с температурой воздуха +24,5°C;
2. В период с апреля по май, с сентября по октябрь температура воздуха составляет +15 - 21°C, данный период является теплым;
3. В прохладный период температура воздуха +5 – 10°C, он проходит с ноября по март месяц.

Среднегодовая температура примерно составляет +15°C.

Территория Большой Ялты с трех сторон закрыта горами тем самым средняя скорость ветра совсем маленькая 2 м/с, но вблизи моря дует сильный морской бриз.

Гидрографическая сеть:

Гидрографическую сеть городского округа представляет Ялтинская бухта, Гурзуфская бухта, водопады ущелья Уч-Кош, водопады ущелья Люка, река Люка, водопад Купель Дианы, река Темиар, озеро Караголь, Могабинские озера, река Авунда, река Яузлар, река Барбала, водопад Учан-Су, река Учан-Су, река Бала, река Дерекойка.

Ялтинская бухта или Ялтинский залив находится в северной части Чёрного моря. Вдаётся в южный берег полуострова Крым на 3 км. Ширина у входа около 13 км. Максимальная глубина свыше 75 м, что дает возможность заходить большим круизным лайнерам. Берега залива — каменистые, обрывистые.

Река Люка является правым притоком реки Бабу. Длина реки 2 км. Она берет свое начало на крутых склонах Ялтинской яйлы. Её ущелье лежит между живописным отрогом Ялтинской яйлы Кизил-Кая с запада и отрогом Биюк-Лапата с тропой Лапата-Богаз с востока.

Водопад Купель Дианы находится в горном ущелье Темиар над Ялтой. Темиар - красивое горное ущелье. Оно зажато между выступающими от кромки Ялтинской яйлы почти на километр к югу гребнями Кизил-Кая и Иограф. В период таяния снега на яйле уровень воды в реке Темиар резко повышается - к морю несётся быстрый и сильный поток. Температура воды в этой купели достаточно низкая от 5 до 10°C, и не сильно меняется в течении года.

Темиар (также Суат, Демьяры) — маловодная река на южном берегу Крыма, на территории Городского округа Ялта, правая составляющая реки Путамица. Длина водотока 3,9 км, площадь водосборного бассейна 8,95 кв. км. Река берет свое начало у обрывов Ялтинской яйлы, между хребтом Иограф и скалой Йерах-Хюль с запада и хребтом Кизил-Кая с востока. Река течёт по одноимённому ущелью. Истоком считается родник Суат, расположенный на высоте 542 м. над уровнем моря.

Караголь - небольшое лесное озеро. Расположено на склоне горы Могаби, на высоте 587 м. над уровнем моря, в 2 км. к северо-северо-западу от ее вершины, близ шоссе Ялта–Бахчисарай.

Могабинские озера — это верхнее Могабинское и нижнее Могабинское водохранилище, раскинувшиеся на восточном склоне горы Могаби.

Водопад Учан-Су находится на одноимённой реке, самый высокий водопад Крыма. Расположен на высоте 390 метров над уровнем моря на южном склоне Ай-Петринской яйлы в 6 км к северу от Ялты. Высота водопада — 98,5 метров.

Затопление:

Возможное затопление отмечается двух типов: морское и флювиальное. Морское затопление ввиду весьма незначительных колебаний уровня Черного моря и практически полного отсутствия в районе исследований нагонных явлений не предвидится.

Флювиальное затопление, то есть затопление водами постоянных и временных водотоков, распространено здесь более широко, что связано с особенностями режима местных рек. Реки южного склона Крымских гор маловодны, в летнюю межень нередко пересыхают. Для них характерны зимне-весенние паводки, обусловленные таянием снега на яйле и ее склонах, продолжительностью от 5 до 63 дней и кратковременные летние паводки продолжительностью от нескольких часов до нескольких дней, вызываемые ливневыми осадками. Во время паводков расход воды в реках и балках может возрасти в десятки, а иногда и в сотни раз, уровень воды может в считанные минуты подняться на несколько метров.

В связи с тем, что русла рек и временных водотоков характеризуются значительным врезом, часто имеют V-образную форму и расположены в пределах крутых склонов, во время паводков не происходит затопление больших площадей.

Как правило, затапливается само русло, не причиняя вреда окружающей территории. В отдельные годы после интенсивных ливневых осадков или резкого таяния снега возможны катастрофические паводки с затоплением прирусловой части на расстояние нескольких десятков метров. Зоны возможного затопления в приустьевой части рек Дерекойка, Учан-Су, Авунда и Хоста (Хастабаш).

Защита от наводнений традиционно ведется двумя направлениями: первый - обвалование, укрепление, спрямление, чистка и углубление русел; второй - регулирование паводков водохранилищами и прудами.

Сток рек южного макросклона Крымских гор зарегулирован на 10%. Для эффективной борьбы с наводнениями реки должны быть зарегулированы примерно на 80%.

Растительность:

Растительность юго-западной части территории ЮБК представлена зарослями низкоствольного сосново-дубово-можжевельного леса с подлеском из разнообразных кустарников и полукустарников.

Вершинные плато яйл в основном безлесные и лишь изредка здесь встречаются бук и сосна, которые под влиянием сильных ветров приобретают часто причудливые изогнутые формы. Основная площадь яйл занята травянистой растительностью, преимущественно степного типа, к которой примешиваются представители луговой и лесной флоры. В зависимости от высоты и экспозиции склонов, а также микроклимата на отдельных участках здесь преобладают высокогорные луговые, либо степные растения.

Южный склон Главной гряды Крымских гор и участков побережья покрыты лесной растительностью. Верхняя и средняя части южного склона покрыты лесами из сосны, бука, граба, скального и черешчатого дубов, а также ясеня, рябины и клёна. В самой верхней части крымская сосна сменяется красноствольной северной сосной. Нижняя часть склона в прошлом была покрыта лесами с преобладанием древовидного можжевельника, которые сменялись лесами из крымской сосны.

В настоящее время они сильно вырублены, но и сейчас здесь встречаются пушистый дуб, фисташник, земляничное дерево, желтоцветный жасмин, сухостойкие кустарники, а также представители средиземноморской флоры.

На Южном макросклоне в шибляковом поясе в сочетании с арчовым редколесьем встречаются деревья дуба пушистого, можжевельника высокого, сосны крымской, грабинника и кустарники (можжевельник колючий, скумпия, ладанник крымский, сумах, кизил, жасмин), разнотравье (пырей, костёр береговой, чий костёровидный, белладонна обыкновенная, розга золотая, шалфей мускатный), парковая растительность, представленная пальмами, кипарисами, кедрами, платанами, самшитом, земляничником.

Пояс сосновых лесов представлен деревьями сосны крымской, дуба пушистого, грабинника, клёна, а в верхней части пояса – бука обыкновенного, сосны обыкновенной; кустарниками кизила, можжевельника колючего; травами (коротконожка, лазурник, дубровник, примула, солнцезвезд и пр.).

Леса Ялтинского региона выполняют природоохранные функции и являются определяющим фактором, влияющим на стабильность экологического баланса курортных

территорий. В возрастной структуре лесов Ялтинского региона (на 80% попадающих в состав ООПТ) преобладают средневозрастные (28%) и зрелые (25%) насаждения, соответственно – перезрелые насаждения составляют 18%, стареющие – 16%, а молодняки - всего 13%. Такое возрастное соотношение лесных насаждений является неблагоприятным, т.к. обуславливает угрозу уменьшения общей площади лесов региона.

В растительном покрове исследуемой территории немало редких реликтовых, эндемичных растений. Практически вся территория Большой Ялты, располагающаяся выше Южнобережного шоссе, входит в состав Ялтинского природного горнолесного заповедника, который является резерватом сохранившихся растительных сообществ. На территории ЯГЛПЗ произрастает 1374 вида высших сосудистых растений (из 1671 вида, имеющихся в Крыму в целом). Из 182 видов растений, занесенных в "Европейский Красный список животных и растений, находящихся под угрозой уничтожения в мировом масштабе (1991 г.)", на территории ЯГЛПЗ выявлено 25 видов, что составляет около 13% списка. Оценивая современный уровень эндемизма, с позиций политипической концепции вида (Ена, 2001) можно указать как минимум 64 эндемика, произрастающих на территории заповедника.

Кроме естественной растительности на ЮБК широко распространены декоративные растения паркового типа и садовая растительность (видов-интродуцентов насчитывается около 1000). В целом, в пределах проектируемой территории имеется 529 га зеленых насаждений (1,88% площади городского округа), из которых зеленые насаждения специального пользования составляют 19,44 га. Эти насаждения выполняют средостабилизирующие функции в системе урбанизированных территорий городского округа.

2.2. Экономические особенности городского округа Ялта

Экономика и промышленность:

В анализе тенденций экономического и социального развития городского округа Ялта использованы основные финансово-экономические показатели развития региона.

За последние годы социально-экономическое положение городского округа Ялты характеризовалось устойчивым незначительным ростом основных показателей развития экономики.

Основная отрасль экономики городского округа Ялты – курортно-рекреационная. Именно она обеспечивает рабочими местами большую часть населения Ялты, составляет значительную долю поступлений в местные бюджеты.

Санаторно-курортный и туристический сектор муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым представлен 166 предприятиями различных форм собственности и организационно-правовой формы хозяйства, в том числе: 35 санаториев, 3 детских санаториев, 98 гостиниц, апартаментов и прочих средств размещения, 21 пансионат, 5 детских оздоровительных лагерей и прочие.

Санаторно-курортный комплекс является одним из основополагающих социально-экономических параметров, определяющих возможности экономического роста городского округа.

Санаторно-курортная отрасль имеет ряд серьезных материально-технических, кадровых, и финансово-экономических проблем:

- слабое развитие инфраструктуры;
- сокращение туристского потока;
- проблема сезонности территории;
- конфигурация транспортных коридоров и ценовая доступность;
- сложная геополитическая ситуация, оказывающая негативное влияние на динамику турпотока;
- ландшафтно-рекреационная емкость природных комплексов (предпосылки сокращения рекреационной емкости).

Для оптимизации использования рекреационных ресурсы городского округа необходимо предпринять меры по решению сложившихся проблем, за счет привлечения инвестиций, что в свою очередь повлекут за собой увеличение потока туристов.

Промышленность и сельское хозяйство Ялты развито на достаточно высоком уровне. Сельское хозяйство городского округа снабжает продукцией весь полуостров и частично страну, а раньше осуществлялся экспорт продукции за рубеж.

В Ялте развиты такие отрасли, как:

- зерновое хозяйство;
- виноградарство;
- садоводство;
- овощеводство;
- животноводство;
- добыча и обработка полезных ископаемых;
- химическая, пищевая промышленность;
- осуществляется добыча газа, электроэнергии и машиностроения.

Промышленность Большой Ялты представляют 17 предприятий. Предприятия пищевой промышленности вырабатывают 96 % объема промышленной продукции (виноделие — 45 %, рыбная продукция — 20 %).

На территории городского округа расположено Национальное производственно-аграрное объединение «Массандра» (основано в начале XX ст.), совхозы — заводы «Ливадия» и «Гурзуф», а также Главный завод НΠΑО «Массандра».

Сельскохозяйственное производство специализируется на виноградарстве (высококачественные сорта - Мускат белый, черный, розовый, каберне, альбилю, саперави, токай, пино и прочие), фруктов и табака. Оно представлено следующими предприятиями: совхоз-завод «Гурзуф», совхоз-завод «Ливадия», рыбколхоз «Луч».

Торговля: КП «Ялтинский горкоопринкторг», ОАТП «Ялтинский плодоовощкомбинат».

Жилищно-коммунальное хозяйство: ПО водопроводно-канализационного хозяйства, КП «Ялтатеплокоммунэнерго».

Строительство: Крымспецгидроремстрой, РСУ ЯО ЗАО «Укрпрофздравница».

Места приложения труда в сфере туризма и рекреации, а также бюджетной сфере равномерно распределены по всей территории Большой Ялты (рис. 4). Лидером в данных сферах выступает город Ялта, в котором сосредотачиваются максимальное количество функций.

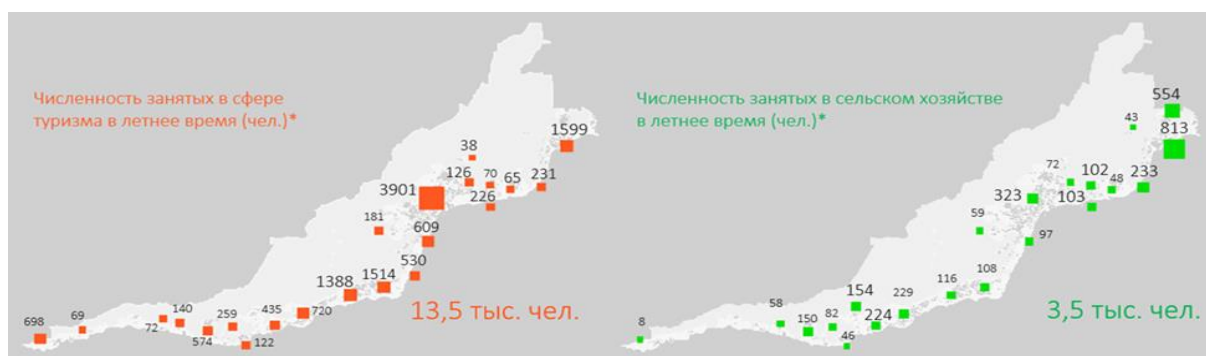


Рисунок 4. Места приложения труда в сфере туризма и сельского хозяйства в период сезона в городском округе Ялта (источник: Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым. Основное положение)

Несколько иная ситуация наблюдается в сфере сельского хозяйства и промышленности. Места приложения труда в сельском хозяйстве также равномерно распределены по территории Большой Ялты, однако наибольшее их число наблюдается

вблизи пгт. Гурзуфа и пгт. Краснокаменка. Промышленность сосредоточена в основном в г. Ялте (мясозавод, хлебозавод и др.) и пгт Массандра (винзавод) (рис. 5).



Рисунок 5. Места приложения труда в промышленности и в бюджетной сфере в период сезона в городском округе Ялта (источник: Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым. Основное положение)

По данным ГородРабот.ру, средняя зарплата в Ялте за 2023 год составила 41 198 рублей. Основным источником доходов большинства трудоспособного населения муниципального образования является заработная плата, также особенностью региона является наличие дополнительного дохода населения в туристический сезон за счет предоставления жилья для размещения отдыхающих, при этом данный объем доходов населения официальному учету не подлежит.

Наиболее высокая заработная плата в муниципальном образовании по сравнению со средним уровнем выплачивается на предприятиях таких сфер экономики, как: финансовая деятельность, гостиницы и рестораны, государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование, оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования. Самый низкий уровень оплаты труда зафиксирован в секторах сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, образования.

Основные проблемы в социально-трудовой сфере связаны с низким уровнем доходов населения. Также продолжающаяся уже около десяти лет убыль населения в трудоспособном возрасте оказывает негативное влияние на динамику численности экономически активного населения.

Ключевые проблемы развития рынка труда и трудовых ресурсов связаны, прежде всего, с сезонностью использования трудовых ресурсов, наличием структурного

несоответствия спроса и предложения рабочей силы, нарушением связи между рынком образовательных услуг и рынком труда:

1. Одновременно с увеличением количества вакансий, предоставляемых работодателями, отмечается их длительную не заполненность по причинам:

- низкий уровень заработной платы;
- несоответствие спроса и предложения рабочей силы в профессионально-квалификационном и территориальном разрезах;
- низкая конкурентоспособность отдельных категорий граждан (молодежь без опыта работы, женщины, воспитывающие малолетних детей, инвалиды, граждане предпенсионного возраста).

2. Сезонное использование рабочей силы в санаторно-курортном комплексе, сельском хозяйстве, сфере, связанной с обслуживанием отдыхающих- гостиницы и рестораны, торговля, транспорт, оказание услуг.

Анализируя развитие малого бизнеса в городском округе, необходимо отметить, что особая экономическая и социальная значимость предпринимательства в ялтинском регионе требует создания благоприятных условий для взаимных связей, отношений и торговли. Демографический состав населения, наличие инженерно-технической интеллигенции и представителей других специальностей способствует увеличению деловой активности населения в сфере малого и среднего бизнеса и более интенсивному перераспределению трудовых ресурсов в сферу активного бизнеса и предпринимательства. При этом актуальной является задача привлечения достаточных финансовых ресурсов для обеспечения инвестиционных и оборотных потребностей малого предпринимательства.

В структуре малого предпринимательства преобладают предприятия торговли и общественного питания, предприятия, занимающиеся недвижимостью, консалтингом, юридическими услугами. Значительное количество малых предпринимателей работает в сфере экскурсионных услуг и туристического бизнеса.

Благодаря своему географическому положению, уникальности рекреационной территории, наличию широкой базы санаторно-курортного комплекса, развитой инфраструктуры общественного питания, интеллектуальному и трудовому потенциалу, муниципальное образование городской округ Ялта является экономически перспективным регионом Республики Крым.

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования:

Основным документом комплексного социально-экономического развития городской округ Ялта Республики Крым является Стратегия социально-экономического развития МО городской округ Ялта Республики Крым до 2030 года (далее – Стратегия СЭР городского округа Ялта), которая утверждена решением 75-й сессии Ялтинского городского совета первого созыва Республики Крым от 03.12.2018 № 1. Данная Стратегия является базовым документом, определяющим долгосрочные миссию, приоритеты, цели и задачи социально-экономического развития на долгосрочную перспективу.

Миссия социально-экономического развития – сохранение, восстановление и преумножение природного и культурного потенциала городского округа Ялта, как лучшей национальной здравницы – приморского климатического курорта для нынешних и будущих поколений граждан России; создание одного из лучших в России туристического и научно-технологического центра, в целях повышения качества и продолжительности жизни жителей городского округа Ялта и всех граждан России.

Основные цели социально-экономического развития городского округа Ялта:

1. Сохранение и преумножение природного капитала, экологическое развитие.
2. Создание одного из лучших в России курортов, городской среды, привлекательной для туристов со всего мира, центра экспорта медицинских услуг, нового курортного пространства.
3. Создание высокотехнологичной «зеленой» экономики, развитие социальной сферы, развитие информационно-коммуникационных технологий.
4. Создание транспортной системы и инфраструктуры курорта мирового уровня, агломерационное развитие.
5. Эффективное управление и содействие предпринимательству, развитие гражданского общества.
6. Развитие городского округа Ялта как приморской территории.

Итогами реализации стратегии к 2030 году должны, в том числе, стать:

- увеличение численности населения до 155, 4 тыс. чел;
- увеличение площади особо охраняемых природных территорий;
- увеличение площади застроенных территорий и территорий существующей антропогенной нагрузки до 6500 га, но не более;
- увеличение общей площади жилищного фонда до 6,1 млн. кв. км, но не более;
- увеличение численности занимающихся в детско-юношеских спортивных школах до 3000 чел.;

- повышения уровня фактической обеспеченности учреждениями культуры (клубами, учреждениями клубного типа, библиотеками) до 100 % от нормативной потребности;

- увеличение пассажиропотока экологически чистого общественного транспорта в 8 раз по отношению к 2017 году;

- сокращение количества автомобилей (за исключением электромобилей) 2 раза по отношению к 2017 году;

- увеличение общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя до 39,3 кв. м;

- увеличение протяженности пляжей I категории до 32,8 км. Реализация Стратегии разделена на следующие этапы:

2021-2023 гг. – формирование основ для реализации модели устойчивого развития городского округа Ялта как туристической и деловой столицы Крыма:

- бренда региона как экологически развитого,
- подходов к архитектурному развитию;
- концепции «город без машин»;
- системы городского экологически чистого транспорта;
- дружественной бизнесу среды и эффективной работы с инвесторами.

2024-2026 гг. – закрепление модели устойчивого развития:

- создание основ всесезонной экономики, изменение городской среды и формирование нового положительного имиджа городского округа Ялта;
- завершение формирования научно-технологических и «зеленых» кластеров, отрасли возобновляемой энергетики.

2027-2030 гг. – завершение формирования модели устойчивого развития и достижение нового качества роста:

- гармоничное и взаимосвязанное экологическое, социальное и экономическое развитие, позволяющее обеспечить потребности будущих поколений, сохранить и расширить экосистему городского округа Ялта, перейти от модели роста потребления к модели устойчивого роста качества жизни;

- доходы от высокотехнологичных отраслей и кластеров будут сопоставимы с доходами от туристической сферы.

2.3. Состояние земельных ресурсов в городском округе Ялта

Большая Ялта – яркий пример курортной агломерации линейного типа, исторически сложившимся центром которой является г. Ялта.

Рельеф территории горный, крутосклонный, пересеченный, сложный для строительного освоения. Абсолютные отметки поверхности на яйлинском плато превышают 1200 м (гора Ай-Петри – 1234 м), затем в предгорье понижаются до 300-400 м, и в прибрежной зоне, постепенно спускаясь к морю, составляют преимущественно 50-250 м.

Параллельно берегу Черного моря городской округ пересекает Южнобережное шоссе (далее также - ЮБШ) — это основная транспортная артерия Большой Ялты. Севернее ЮБШ территория населена не плотно, основные площади занимают заповедники. Южнее ЮБШ расположены основные селитебные территории, а вдоль берега моря плотной полосой проходят территории санаторно-курортных и рекреационных комплексов.

На территории Большой Ялты выделяются три типа населенных пунктов:

1. Населенный пункт сосредоточен на берегу Черного моря;
2. Населенный пункт пересекает ЮБШ, либо автотрасса проходит у границы;
3. Населенный пункт расположен на склоне гряды Крымских гор.

Основой планировочной организацией Большой Ялты выступает экологический каркас: гряда Крымских гор, южные лесопокрытые склоны и приморская часть, а также магистральная сеть (ЮБШ) - основная транспортно-планировочная ось.

Общая площадь территории городского округа Ялта 28406 га. в соответствии с данными публичной кадастровой карты, что составляет 1,1 % от территории Республики Крым.

Согласно «Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым до 2030 года», распределение земель данной территории представлена в (табл. 5).

Таблица 5. Распределение категорий земель городского округа Ялта

	Площадь, га.
Общая площадь	28 406
ООПТ	19 316
Вне границ населенных пунктов	20 375,6
В границах населенных пунктов:	8 031
Жилая застройка	1 454,4
Санаторно-курортная и рекреационная застройка	1 300,9
Зеленые насаждения общего пользования	218,7

Зона пляжного отдыха	85,2
ООПТ	985,7

Составлено автором на основе источников:

<https://storage.strategy24.ru/files/news/201812/b650105f39eae04ff95193b892c9f561.pdf>

Общая площадь территории в границах населенных пунктов составляет 28,27 % от общей площади территории городского округа, площадь территории вне границ населенных пунктов – 71,73 %.

Большая часть территории муниципального образования состоит из особо охраняемых природных территорий - 68,00 %, а незастроенные территории, которые не относятся к землям ООПТ, обременена правами собственности со времен «украинского» периода и долгосрочной арендой.

В границах населенных пунктов большая часть территории занята жилой застройкой - 5,12 % от общей площади территории городского округа Ялта, санаторно-курортными и рекреационными учреждениями - 4,58 % (санатории, дома отдыха и тд.).

В границах населенных пунктов площадь зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы и т.д.) – 0,77 % от общей площади территории городского округа Ялта, площадь зон пляжного отдыха – 0,30%, площадь особо охраняемых природных территорий – 3,47%.

В настоящее время планировочная структура Большой Ялты в процессе многолетнего освоения практически сформировалась. Однако, за счет интенсивного строительства санаторно-курортных и рекреационных учреждений, а также стихийно возникших участков индивидуального строительства произошло срастание отдельных поселений в единую урбанизированную полосу.

А в соответствии с «Генеральным планом муниципального образования городского округа Ялта Республики Крым» распределение земельного фонда по категориям земель представлено таким образом (рис. 6).

- 1. Земли сельскохозяйственного назначения - 1154,8 га.
- 2. Земли населенных пунктов- 8039,07 га.
- 3. Земли промышленности и специального назначения - 329,77 га.
- 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов - 18558,7 га.
- 5. Земли лесного фонда - 3,7 га.
- 6. Земли водного фонда - 19,03 га.

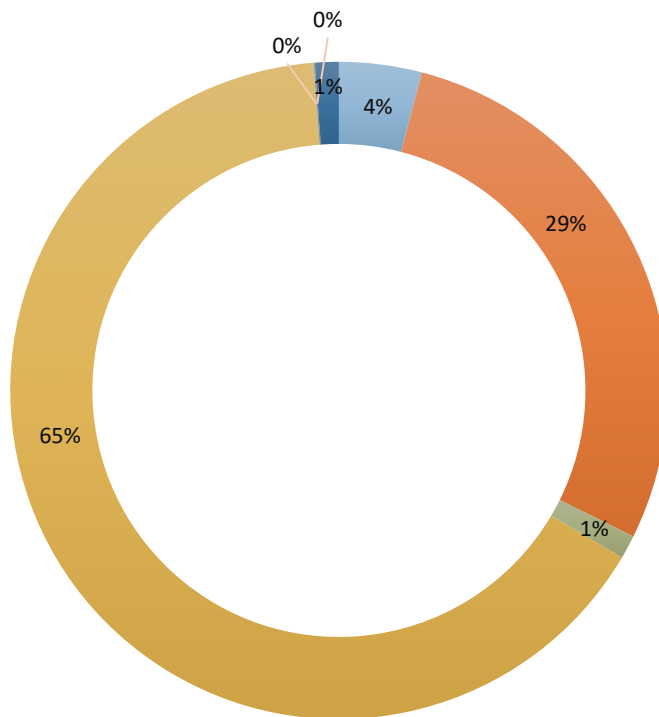


Рисунок 6. Распределение земельного фонда по категориям земель в городском округе Ялта (составлено автором на основе источников: Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым. Основное положение)

Общая площадь земель городского округа Ялта - 20437,41 га. Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют большую часть земельного фонда Ялты – 18558,7 га. (65%), далее следуют:

- земли населенных пунктов – 8039,07 га. (29%);
- земли сельскохозяйственного назначения – 1154,8 га. (4%);
- земли запаса – 332,34 га. (1%);
- земли промышленности и специального назначения – 329,77 га. (1%);
- земли водного фонда – 19,03 га. (0,09%);
- лесного фонда – 3,7 га. (0,02%).

Сравнив данные представленные на (рис. 6) и в (табл. 5), мы видим существенное различие в площади:

- общая площадь городского округа на (рис. 6) больше на 31,41 га.;
- площадь земель населенных пунктов на (рис. 6) больше на 8,07 га.;
- площадь земель особо охраняемых территорий и объектов на (рис. 6) меньше на 757,3 га.

На основании данных фактов можно предположить, что данные расхождения свидетельствуют об отсутствии достоверной информации касательно распределения площадей городского округа Ялта, а также о наличии проблем с градостроительной документацией не только на данной территории, но скорее всего и на территории Республики Крым.

2.4. Структура функционального зонирования городского округа Ялта

Целью разработки генерального плана городского округа Ялта является определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития территории городского округа за счет: развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Основной составляющей документов территориального планирования - в данном случае проекта генерального плана городского округа Ялта - является функциональное зонирование с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

Функциональное зонирование территории округа предусматривает упорядочение существующего зонирования в целях эффективного развития каждой зоны.

Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Основная цель функционального зонирования - установление назначения и видов использования территорий за счет:

- введения функциональных зон с указанием характеристик их планируемого развития, включая резервирование земель для нужд реализации национальных проектов;
- приведения в соответствие с функциональным зонированием структуры землепользования по границам, назначению и видам использования земель;
- рекомендаций по выделению на территории поселения земель, относимых к категории особо охраняемых;

- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании территории.

Задачами функционального зонирования территории являются:

- определение типологии и количества функциональных зон, подлежащих выделению на территории, данного района;
- привязка определенных типов функциональных зон к конкретным элементам территории и формирование ее перспективного функционального зонирования;
- разработка рекомендаций по оптимизации режима использования территорий в пределах функциональных зон разного типа.

Утвержденное в соответствующем порядке функциональное зонирование является одним из регламентов правоотношений в градостроительстве, природопользовании, пользовании землей и иной недвижимостью.

Основаниями для проведения функционального зонирования являются:

- комплексный градостроительный анализ территории и оценка системы планировочных условий, в том числе ограничений по развитию территории;
- экономические предпосылки развития территории;
- проектная планировочная организация территории муниципального образования.

Функциональное зонирование муниципального образования городского округа Ялта:

- предусматривает увеличение площади селитебной и производственной зон и зон с особыми условиями использования территории;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития селитебной территории и охраны окружающей среды;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- содержит характеристику планируемого развития функциональных зон с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон.

Основные принципы политики территориального развития городского округа основываются на приоритетности сохранения уникальных природных образований и ландшафтов, которыми располагает Большая Ялта, определении границ рационально допустимых антропогенных нагрузок на его рекреационно-ресурсный потенциал. Для цели выявления территорий возможного градостроительного освоения или

преобразования необходимо в первую очередь учесть все источники лимитирующего воздействия на развитие и однозначно установить их границы.

Основная задача планировочного структурирования территории – обеспечение оптимальных функциональных связей между местами проживания, приложения труда, рекреации, учреждениями обслуживания с учетом частоты их посещений.

На сегодня система общегородского центра Большой Ялты сложилась в его исторической части и представляет собой многофункциональное пространственно-развитое образование, насыщенное учреждениями и предприятиями обслуживания, историческими памятниками, системой скверов и бульваров.

Планировочные ограничения, которые появляются в виде природных условий и ресурсов, являются градостроительной основой планировочной организации и функционального зонирования территории. Функциональное зонирование территории городского округа Ялта и отдельно г. Ялта представлены на (рис. 7.1, 7.2).

Большая Ялта представляет собой локальную курортно-рекреационную систему. Каждый курорт – это особое градостроительное образование, основной функцией которого является организация санаторного лечения и отдыха.

Внутренняя структура курорта имеет в своем составе несколько функциональных зон:

- курортную, в которой сосредоточены санаторно-курортные и рекреационные учреждения;
- селитебно-рекреационную – характерной чертой, которой служит сосредоточение жилой застройки;
- селитебную – зоны расселения постоянного населения;
- производственно-хозяйственную – где сосредоточены предприятия, обслуживающие курортные комплексы и жилую застройку;
- а также систему курортных парков и других озелененных пространств.

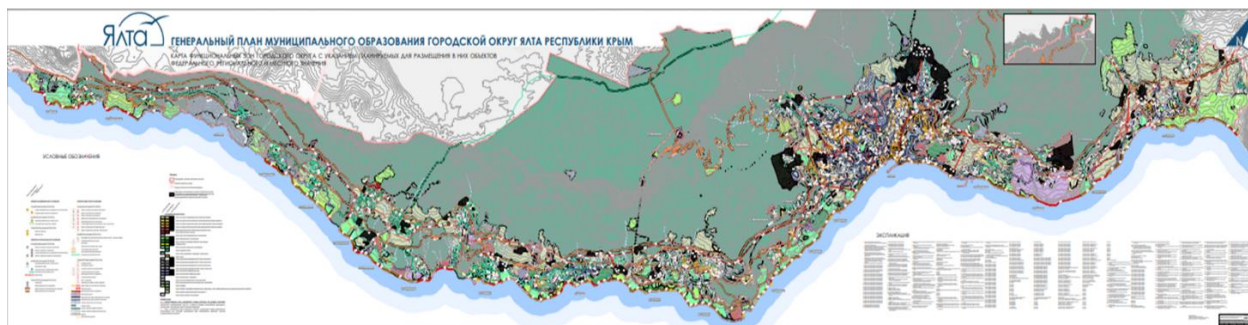


Рисунок 7.1. Карта функционального зонирования территории городского округа Ялта

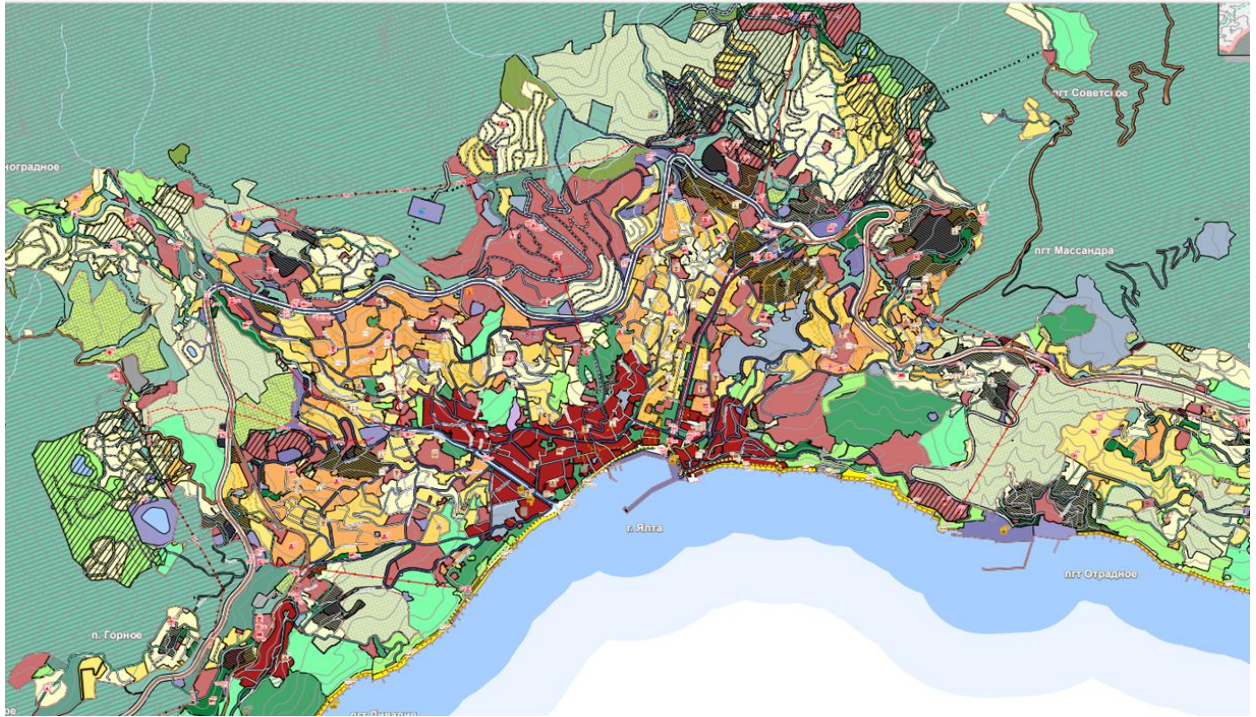


Рисунок 7.2. Карта функционального зонирования г. Ялта

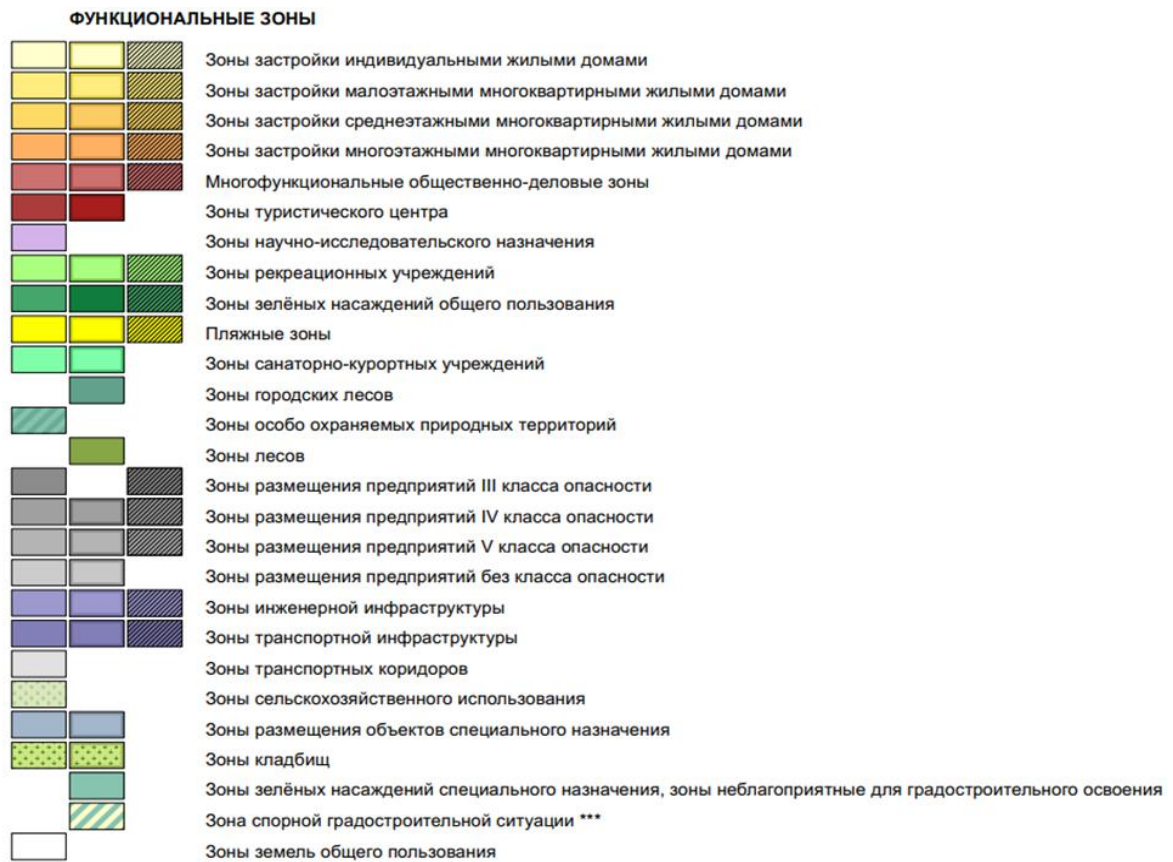


Рисунок 7.3. Условные обозначения

(источник: <https://yalta-official.ru/upload/docs/dokumenty-dlya-skachivaniya/Карта%20функциональных%20зон%20городского%20округа.PDF>)

[skachivaniya/Карта%20функциональных%20зон%20городского%20округа.PDF](https://yalta-official.ru/upload/docs/dokumenty-dlya-skachivaniya/Карта%20функциональных%20зон%20городского%20округа.PDF)

При изучении генерального плана (карты функциональных зон) муниципального образования можно заметить, что функциональные зоны выделяются различным цветовым фоном.

Согласно (табл.6) наибольшие площади земельного фонда занимают следующие функциональные зоны:

1. Зона особо охраняемых природных территорий - 19399,98 га;
2. Зона сельскохозяйственного использования - 1492,58 га;
3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – 991,88 га;
4. Зона рекреационных учреждений – 911,00 га;
5. Зона земель общего пользования – 680,40 га;
6. Зона санаторно-курортных учреждений – 624,74 га;
7. Многофункциональные общественно-деловые зоны – 624,25 га.

Таблица 6. Распределение земель городского округа Ялта по функциональным зонам

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	991,88
2	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	352,99
3	Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами	256,85
4	Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами	171,72
5	Многофункциональные общественно-деловые зоны	624,25
6	Зона рекреационных учреждений	911,00
7	Зона санаторно-курортных учреждений	624,74
8	Зона инженерной инфраструктуры	103,53
9	Зона транспортной инфраструктуры	78,1
10	Зона сельскохозяйственного использования	1492,58
11	Зона размещения предприятий без класса опасности	1,01
12	Зона размещения предприятий III класса опасности	2,84
13	Зона размещения предприятий IV класса опасности	24,8
14	Зона размещения предприятий V класса опасности	45,6
15	Зона зеленых насаждений общего пользования	309,09
16	Пляжные зоны	129,34
17	Зона водных объектов	0,44
18	Зона особо охраняемых природных территорий	19399,98
19	Зона размещения объектов специального назначения	306,22
20	Зона кладбищ	93,16

21	Зона зеленых насаждений специального назначения, зона неблагоприятные для градостроительного освоения	267,64
22	Зона туристического центра	131,03
23	Зона научно-исследовательского назначения	286,82
24	Зона спорной градостроительной ситуации	50,56
25	Зоны городских лесов	185,64
26	Зона лесов	43,66
27	Зона земель общего пользования	680,4
28	Зона транспортных коридоров	374,13

Источник: <https://yalta-official.ru/upload/docs/dokumenty-dlya-skachivaniya/Положение%20о%20территориальном%20планировании.PDF>

Благодаря своему географическому положению, уникальности рекреационной территории, наличию широкой базы санаторно-курортного комплекса, развитой инфраструктуры общественного питания, интеллектуальному и трудовому потенциалу, муниципальное образование городской округ Ялта является экономически перспективным регионом Республики Крым.

Проведя анализ функционального зонирования, мы видим, что наибольшая площадь территории Большой Ялты отведена под ООПТ, что свидетельствует о нежелательном расширении застроенных территорий. Данный факт приводит к выводу о необходимости развития городского округа за счет реконструкции, редевелопмента или комплексного развития уже существующих объектов недвижимости (заброшенные объекты недвижимости - аварийные, ветхие, морально устаревших объектов капитального строительства, объекты незавершенного строительства).

ГЛАВА 3. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЯЛТА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

3.1. SWOT-анализ инвестиционной привлекательности территории городского округа Ялта

Оценка инвестиционной привлекательности муниципального образования городского округа Ялта проведена с позиции соотношения сильных и слабых сторон его конкурентоспособности на рынке инвестиций, а также возможностей дальнейшего инвестиционного развития.

Для инвестора необходимым условием при принятии решения о начале инвестирования является оценка уровня инвестиционной привлекательности.

По результатам изучения мнений субъектов инвестиционной и предпринимательской деятельности для оценки инвестиционной привлекательности выделяются следующие ключевые факторы, формирующие инвестиционный потенциал территории муниципального образования:

- экономико-географическое положение;
- природно-ресурсный потенциал;
- состояние инфраструктуры;
- доступность и качество рабочей силы;
- научно-технический потенциал и инновационная активность;
- потребительский потенциал;
- институциональная и административная среда;
- внешнеэкономическая деятельность и экспортный потенциал.

Инвестиционная привлекательность, формирующаяся в результате взаимодействия инвестиционного потенциала и инвестиционного риска, является одним из основных элементов инвестиционного процесса. При этом под инвестиционной привлекательностью муниципального образования понимается совокупность объективных свойств и условий осуществления инвестиционных вложений в муниципальное образование для каждого отдельного инвестора.

Местная власть играет большую роль в поддержании и развитии инвестиционной деятельности в своем муниципальном образовании. Реализация планов социально-экономического развития муниципальных образований, а также отдельных целевых программ требует привлечения инвестиций. Администрация непосредственно заинтересована в привлечении инвестиций на территорию своего муниципального образования, так как вместе с решением отдельных задач каждого инвестиционного

проекта, инвестиции обеспечивают занятость населения и пополнение доходной части местного бюджета.

Для оценки инвестиционной привлекательности городского округа Ялта была составлена (табл.7) SWOT-анализ конкурентоспособности территории на основе второй главы «Анализ и особенности развития территории муниципального образования городского округа Ялта»

Таблица 7. SWOT-анализ конкурентоспособности территории городского округа Ялта

Сильные стороны:
<ul style="list-style-type: none">– прекрасная и уникальная для России природа (целебный климат и рекреационные ресурсы) формирующая возможности для превращения Большой Ялты в один из лучших курортов мира;– наличие природных заповедников и памятников природы, рукотворных парков, исторических достопримечательностей, богатейшего культурного наследия полиэтнического пространства;– сформированный санаторно-курортный комплекс, развитое сельское хозяйство и пищевая промышленность (виноделие);– выгодное геоэкономическое положение (соседство с другими туристическими центрами Крыма, близость к крупнейшим городам Крыма - Севастополю и Симферополю);– уникальное географическое расположение региона на побережье Черного моря;– немногочисленность промышленных предприятий;– сравнительная сохранность природных ландшафтов, обусловленная сложностью рельефа местности (сильно пересеченный рельеф с большими углами наклона поверхности, а также наличием опасных геологических процессов – оползней) что препятствует сплошной застройке территории городского округа;– эффективное использование климатических, почвенных условий территории, а также выгодной экспозиции сельскохозяйственных угодий для выращивания уникального сырья (винограда) для винодельческой промышленности и для создания вин контролируемого качества по месту происхождения;– наличие уникальных санаторно-курортных учреждений, в том числе ФГБУ «МДЦ «Артек»;– решение отдельных острых вопросов в области жилищно-коммунального

хозяйства (принята схема санитарной очистки, все социальные объекты обеспечены котельными, обеспечена круглосуточная подача воды для всех населенных пунктов Большой Ялты), реконструкция морского порта г. Ялты;

– наличие пятизвездочных и четырехзвездочных отелей как исторических (гостиница «Ореанда»), так и современных, в том числе отеля «Mriya Resort & Spa», получившего премию «World Travel Awards» и признанного лучшим европейским курортным комплексом для отдыха.

Слабые стороны:

– истощение природного капитала, утрата и деформация природных богатств и ландшафтов, во многом потребительское, рыночное отношение к природе и культурным ценностям, практически полное отсутствие земель, не обремененных правом собственности;

– значительная антропогенная и экологическая нагрузка от автотранспорта, котельных и промышленных предприятий, изношенность коммуникаций, накопленный экологический ущерб, в том числе от существовавших ранее асфальтобетонных заводов на холме Дарсан в Ялте, в с. Оползневом и пгт. Краснокаменка;

– экономическая модель «летнего сезона», низкоквалифицированный рынок труда, высокие транспортные издержки, недостаток производства и потребления товаров из местных ресурсов (рыба и морепродукты);

– сезонность работы курорта Южного берега Крыма как климатического курорта;

– изношенность берегоукрепительной и противооползневой инфраструктуры, строительство в санитарных и защитных зонах коммуникаций и инфраструктуры;

– неразвитая социальная сфера и система воспроизводства «человеческого капитала»: отсутствие высокотехнологичных медицинских услуг, недостаток учреждений образования, приводящий к оттоку молодежи в другие регионы;

– сохраняющиеся сложности с адаптацией к российской нормативно-правовой базе, прежде всего, предпринимательского сектора;

– общественный транспорт, не отвечающий современным «зеленым стандартам», вытеснение и деградация троллейбусного сообщения, растущее число личного автотранспорта на душу населения, приводящее к увеличению вредных выбросов и ухудшению качества городского пространства;

– низкое качество услуг и сервиса, навязывание платных услуг, отталкивающая туриста среда: ограничения доступности пляжей и береговой линии, сохранение атмосферы закрытости и псевдоэлитного доступа к объектам - «атмосферы заборов и

охранников» (до 2014 года);

– имущественное расслоение курорта и неравномерное развитие региона: наличие как старых пансионатов и общественных пляжей, так и вилл и коттеджной застройки, недостаток условий для становления курорта среднего класса;

– неработающие механизмы соблюдения природоохранного законодательства и защиты общественных интересов: хаотичная и точечная застройка, приводящая к деградации городского ландшафта и архитектурного облика (до 2014 года);

– деформации демографической структуры населения, в том числе в связи с ограниченными возможностями воспроизводства человеческого капитала, оттоком молодежи вследствие неудовлетворительной ситуации на рынке труда, проблемами с закреплением молодежи в ведущих отраслях экономики, образования и культуры;

– несоответствие потребностей в финансовых ресурсах для обеспечения жизнедеятельности курорта, экономического воспроизводства объектов инфраструктуры возможностям местного бюджета городского округа Ялта, в том числе по причине дефицитности бюджета развития;

– отсутствие координации в практике инновационной деятельности предприятий курортно-рекреационного комплекса, современной инновационной инфраструктуры, не позволяющее обеспечить должный уровень конкурентоспособности этих предприятий на жестком рынке курортных и туристских услуг, отставание большинства предприятий курортно-рекреационного комплекса от отечественных и мировых стандартов качества услуг, разбалансированность показателей качества и цены этих услуг.

Возможности:

– создание уникального федерального курорта «Всероссийской здравницы» на всей территории Большой Ялты с особыми правилами хозяйствования;

– формирование всесезонной высокотехнологичной «зеленой» экономики за счет развития медико-биологического, винодельческого, информационно-коммуникационного, астрономического (астрофизического) и кино- кластеров и отраслей, развития «зеленого» транспорта и возобновляемой энергетики;

– стимулирование прихода в регион инвесторов, разработка и защита на региональном и федеральном уровне проектно-сметных документаций «флагманских проектов», в том числе в целях содействия политике инновационного развития и импортозамещения на федеральном уровне (федеральный эколого-инновационный центр (технологический парк) по модели Софии-Антиполис, единый туристический центр, «город без машин», новые отрасли и кластеры);

- создание туристического центра вокруг дворцово-паркового ансамбля в Алушке в связи с его мировой известностью и уникальностью для России;
- формирование высокотехнологичных услуг в области здравоохранения, развитие сектора науки и образования, что создаст условия для сохранения молодежи и притока высококвалифицированных кадров и научной интеллигенции с материка;
- реализация системной и комплексной политики по снижению антропогенной нагрузки на природу и экосистемы, в том числе путем проведения сбалансированной и ограничительной демографической политики, отвечающей долгосрочным целям развития Большой Ялты как всероссийской здравницы, а не интересам отдельных групп влияния;
- позиционирование курорта как всесезонного курорта для среднего класса, в котором доступны все виды туризма – экологический, оздоровительный, событийный, детский, спортивный, гастрономический, этнографический, культурный, научный туризм;
- реализация новых транспортных решений: современных систем экологически чистого общественного транспорта (систем легкорельсового транспорта, современных трамваев), создание условий для развития велотранспорта;
- реализация новых подходов к развитию городской среды: создание пешеходных «зеленых» общественных пространств, городов «человеческого масштаба»;
- увеличение площади и количества парков и заповедников, зеленых насаждений общего пользования за счет рассмотрения вопросов о включении в их число оставшихся незастроенных участков, которые могут быть объявлены особо охраняемыми природными территориями или включены в состав парковых зон, организация нового жилищного строительства на застроенных и используемых территориях за счет их комплексной реновации, рассмотрение вопроса о снижении доли многоэтажного строительства и соответствующем повышении доли среднеэтажной многоквартирной застройки (до 8 этажей включительно, включая мансардный);
- создание условий и стимулов для развития предпринимательства за счет снижения административной и иной нагрузки;
- повышение доходов муниципального бюджета за счет вывода из тени предпринимательского сектора, введение платных городских парковок, формирование целевого фонда развития Большой Ялты;
- повышение доходов муниципальных бюджетов, в том числе за счет мониторинга ресурсной, налоговой отдачи предприятий курортно-рекреационного комплекса на основе предложенных научных методик и делегирование уполномоченным исследовательским структурам функций по сбору необходимой статистической информации с целью

реализации эффективной маркетинговой и инновационной политики;

– использование объективной возможности применения стратегии бенчмаркинга на компактно расположенных предприятиях курортно-рекреационного комплекса, обладающих однородной производственно-технологической структурой с целью быстрого и эффективного внедрения так называемых инкрементных инноваций, обеспечивающих снижение затрат и повышающих качество предоставляемых услуг;

– использование возможности якорных инвесторов (государственных и частных компаний), с целью реализации крупных инвестиционных проектов, в том числе реализующих идею стратегии формирования на основе увеличения доли исследовательских и инновационных проектов с так называемой комплексной (коммерческой, социальной, экологической и инфраструктурной) эффективностью;

– формирование высокотехнологичных услуг в области здравоохранения, развитие сектора науки и образования, интеграция научно-образовательных учреждений Крыма по кластерному принципу с высокотехнологичными научными и производственными структурами Российской Федерации, создание детских технопарков, а также парков «науки и искусств» по образцу аналогичных российских структур, в том числе действующих на территории Сочинского курорта;

– реализация новых подходов к развитию городской среды: создание пешеходных и «зеленых» общественных пространств, использование дизайнерских разработок высших учебных заведений Крыма для превращения курортов Южного берега Крыма в территорию массового молодежного и семейного туризма и отдыха, создание атмосферы теплой, удобной и привлекательной как для гостей курорта, так и для его жителей обстановки;

– активное использование добровольчества и механизмов общественного участия, в том числе для озеленения территории, мониторинга действующего законодательства и др.

Угрозы:

– риски дальнейшего истощения природных богатств, утраты открыточных природных и городских ландшафтов, возобновления застройки первой линии моря и сокращения пляжной территории;

– повторение крупных природных катаклизмов (землетрясения до 8-9 баллов), сход оползней, в том числе из-за антропогенной нагрузки;

– снижение туристического потока вследствие усиления позиций туристических направлений-конкурентов, особенно Восточного Крыма, в результате реализации федеральных инфраструктурных проектов и улучшения транспортного сообщения с

Россией (г. Судак, пгт Коктебель, г. Феодосия, г. Керчь, г. Щелкино), а также в результате слабой научной и организационной поддержки модернизации объектов курортно-туристского комплекса, а также вследствие отсутствия выраженной муниципальной, корпоративной и инновационной политики в сфере курортно-рекреационного комплекса, а также в других отраслях производственно-хозяйственного комплекса Южного берега Крыма;

- снижение качества миграционного притока в регион, рост доли низкоквалифицированных кадров;

- рост антропогенной нагрузки в результате неупорядоченной застройки и использования территорий, отсутствие научно обоснованных проектных циклов, обеспечивающих предотвращение необоснованных, неэффективных решений в сфере стратегического и операционного планирования развития ЮБК, в том числе в сфере инвестиционной и хозяйственной деятельности;

- рост антропогенной нагрузки в результате увеличения численности населения по сравнению с природными возможностями, проявление в дополнение к природной деградации иных отрицательных внешних эффектов от экономического роста – автомобилизация, вредные выбросы, увеличение плотности застройки, подмена понятия «качество жизни» понятиями уровня жизни, личного и показного потребления;

- сохранение не диверсифицированной «экономики сезона», основанной на гипертрофированной роли строительной отрасли, сохранение объемов строительства жилья, превращение Большой Ялты в уплотненный, неудобный для жизни мегаполис;

- усиление дифференциации в качестве и стоимости предоставляемых услуг, превращение значительной доли курортного потенциала ЮБК в сверхдорогие, недоступные для большинства жителей России, в том числе для жителей Крыма, объекты размещения.

Составлено автором на основе проведенного анализа особенностей развития территории городского округа Ялта (Глава 2)

Как видно из представленного SWOT-анализа городской округ Ялта – это, прежде всего, климатический курорт, на котором климатолечение проводится более 100 лет. Самым распространенным и естественным видом лечения климатом является аэротерапия в виде прогулок в парках, на берегу моря или в горных лесах, прием воздушных ванн и сон на воздухе в климат павильонах.

Основной отраслью экономики Большой Ялты является курортно-туристическая отрасль. Именно она обеспечивает рабочими местами большую часть населения Ялты и

составляет значительную долю поступлений в местные бюджеты. Туристско-рекреационный потенциал Ялты во многом обусловлен его уникальной совокупной туристской ресурсной базой.

Согласно схемам территориального планирования и функционального зонирования основными элементами туристской ресурсной базы являются:

- природно-климатические ресурсы (климат, достопримечательности природы, ландшафты, парки и т.д.);

- культурно-исторические ресурсы (памятники археологии, истории, культуры, исторические гипотезы, в том числе, оформленные в музейные выставки и логистически подобранные артефакты, архивы, документальные фильмы, живые и действующие исторические личности и т.д.);

- материальные туристские ресурсы (гостиницы, рестораны, торговые дома, культурно-исторические учреждения, оборудованные под проведение событийных мероприятий площадки, вся инфраструктура в расчёте на обеспечение транспортировки туристов и удовлетворение их потребностей в любых товарах и услугах, востребованных турпотоками всех сопряжённых с туризмом отраслей и сфер);

- кадровые и технологические ресурсы туристского сектора экономики (человеческий капитал, способный эффективно использовать туристский потенциал Ялты для его успешного социально-экономического развития, наработанные официальные схемы туристских экскурсий и маршрутов на основе разнообразных объектов туристского показа и пр.).

Городской округ Ялта является наиболее инвестиционно-привлекательным регионом Крыма благодаря своему уникальному месторасположению, природно-климатическим условиям, достаточно развитой инфраструктуре и потребностям в обновлении и модернизации всех отраслей экономики муниципального образования.

Обширная законодательная база, регламентирующая инвестиционную деятельность на территории Республики Крым, создает новые экономические условия, делающие инвестиционный климат в Крыму, в т.ч. и в Ялте, наиболее привлекательным, а процедуру вложения инвестиций достаточно прозрачной и доступной для инвесторов.

Вопросы обеспечения благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций на территории муниципального образования осуществляются в соответствии с единым Порядком рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года № 368 (с изменениями и дополнениями).

Принятие мер по повышению инвестиционной привлекательности муниципального образования, формированию максимально комфортных условий работы для инвесторов может стать эффективным инструментом повышения благосостояния населения, будет способствовать финансовой устойчивости, стабильности, эффективному развитию экономики муниципального образования и региона в целом.

3.2. Обзор реализации существующих инвестиционных проектов на территории городского округа Ялта

Для привлечения и реализации инвестиционных проектов, а также для более эффективного использования земельных ресурсов муниципального образования, необходимо провести анализ реализованных и запланированных инвестиционных проектов, что позволит на основе функционального зонирования разработать перечень предложений (инвестиционных проектов) рассмотренных в следующем параграфе, рекомендуемых для реализации на привлекательных площадках.

В настоящее время на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым реализуется 30 инвестиционных проектов (общий объем инвестиций 45 117,21228 миллионов рублей), 2 уже реализованы (рис.8).



Рисунок 8. Схема расположения реализованных и запланированных инвестиционных проектов на территории городского округа Ялта (источник: составлено автором)

Реализованные инвестиционные проекты:

1. Инвестиционный проект «Реконструкция набережной пляжа с созданием многофункционального комплекса по обслуживанию пляжа «Приморский» в городе Ялта» реализован ООО «Крыммонтажстрой» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 229 от 26.04.2018.

2. Инвестиционный проект «Реконструкция объекта капитального строительства в г. Ялта по адресу: ул. Партизанская, д. 5» реализован ООО «Ялита-Инвест» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 93 от 27.06.2016.

Проектом предусматривается строительство ЖК «Талисман».

Объем инвестиций составляет 141,3 миллионов рублей. Планируется создание 7 рабочих мест.

Для реализации проекта используется земельный участок муниципальной формы собственности площадью 1 100 м² с кадастровым номером 90:25:010106:1095 (г. Ялта).

Запланированные инвестиционные проекты:

Перечень инвестиционных проектов, реализуемых на территории муниципального образования городской округ Ялта на основании соглашений о реализации инвестиционных проектов:

1. Инвестиционный проект «Создание Центра винного туризма в Республике Крым», реализуется ООО «Горизонт-Сервис» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 17 от 15.06.2015.

Проектом предусматривается создание уникального производственно-выставочного комплекса в сфере виноградарства и сыроварения в Республике Крым.

Срок реализации проекта – 5,5 лет. Объем инвестиций составляет 4 681,66 миллионов рублей. Планируется создание более 50 новых рабочих мест.

Для реализации проекта используется земельный участок государственной формы собственности площадью 42 213 м² с кадастровым номером 90:25:070201:2396 (с. Оползневое), земельный участок государственной формы собственности площадью 112 783 м² с кадастровым номером 90:25:070201:2394 (с. Оползневое), земельный участок государственной формы собственности площадью 22 825 м² с кадастровым номером 90:25:070201:2395 (с. Оползневое), земельный участок государственной формы собственности площадью 7 715 м² с кадастровым номером 90:25:000000:1667 (с. Оползневое), земельный участок муниципальной формы собственности площадью 1 473 м² с кадастровым номером 90:25:000000:2294 (с. Оползневое), земельный участок

муниципальной формы собственности площадью 17 714 м² с кадастровым номером 90:25:070801:252 (с. Оползневое).

2. Инвестиционный проект «Строительство четырехсекционного жилого дома по ул. Красноармейская, (36-Б) г. Ялта» реализуется ООО «Рекон-Крым-Строй» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 24 от 13.07.2015.

Проектом предусматривается создание ЖК «Зенит» из 4-х домов по 13 этажей на 286 квартир.

Срок реализации проекта – до апреля 2023 года. Объем инвестиций составляет 800 миллионов рублей. Планируется создание 16 рабочих мест.

Для реализации проекта используется земельный участок муниципальной формы собственности площадью 7 131 м² с кадастровым номером 90:25:000000:274 (г. Ялта).

3. Инвестиционный проект «Строительство кремационного блока в Республике Крым» (наименование планируется изменить на: «Строительство похоронного дома и колумбарного парка памяти») реализуется ООО «Крымская национальная мемориальная компания» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 64 от 15.03.2016.

Проектом предусматривается создание на территории кладбища «Иссары» крематория (согласно новой концепции проекта современного похоронного дома и колумбарного парка памяти) для оказания услуг населению и похоронным организациям региона.

Объем инвестиций составляет 40 миллионов рублей (согласно новой концепции проекта 10 миллионов рублей). Планируется создание 7 рабочих мест.

Для реализации проекта планируется использовать земельный участок муниципальной формы собственности площадью 935 м² с кадастровым номером 90:25:050801:1070 (г. Ялта). На земельном участке расположены объекты капитального строительства муниципальной формы собственности, принадлежащие МБУ «Ритуал».

4. Инвестиционный проект «Реконструкция берегоукрепительных, противооползневых и пляжных сооружений в пгт Форос» реализуется ООО «Парк-Форос» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 96 от 28.06.2016.

Проектом предусматривается благоустройство набережной, а также восстановление столовой для организации питания детского лагеря ООО «Парк Форос».

Объем инвестиций составляет 93,7 миллионов рублей. Планируется создание 19 рабочих мест.

Для реализации проекта используется земельный участок государственной формы собственности площадью 8 913 м² с кадастровым номером 90:00:000000:772 (пгт Форос), земельный участок государственной формы собственности площадью 22 944 м² с кадастровым номером 90:00:000000:773 (пгт Форос).

5. Инвестиционный проект «Многофункциональный спортивно-оздоровительный комплекс» реализуется ООО «Эколого-туристический центр в Парковом» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 158 от 27.02.2017. Соглашение является двусторонним, Администрация города Ялта Республики Крым стороной по договору не является.

Проектом предусматривается строительство многофункционального комплекса, сформированного из объектов отдыха, оздоровления, спорта, развлечений, общественно-делового и торгового назначения.

Планируется создание 288 рабочих мест. Объем инвестиций составляет 9 792,1 миллионов рублей.

Для реализации проекта используются земельный участок государственной формы собственности площадью 302 901 м² с кадастровым номером 90:25:000000:2295 (пгт Парковое) и земельный участок государственной формы собственности площадью 15 600 м² с кадастровым номером 90:25:070401:3574 (пгт Парковое).

6. Инвестиционный проект «Хелипорт Ялта» реализуется ООО «Технодром Ялта» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 162 от 15.03.2017.

Проектом предусматривается строительство инфраструктуры для малой авиации: создание вертолетного комплекса нового формата: современных ангаров для базирования авиационной техники, авиационно-технической базы, магазина товаров летной экипировки.

Объем инвестиций составляет 197,47 миллионов рублей.

Для реализации проекта используется земельный участок государственной формы собственности площадью 16 144 м² с кадастровым номером 90:25:010118:749 (г. Ялта) и объект капитального строительства государственной формы собственности площадью 634,1 м² с кадастровым номером 90:25:010118:1032 (г. Ялта). Объекты муниципальной собственности в рамках реализации проекта не задействованы, соглашение двустороннее.

7. Инвестиционный проект «Обеспечение устойчивой подвижной (мобильной) связи по трассе «Симферополь-Ялта-Севастополь» реализуется ООО «К-телеком» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 170 от 07.04.2017.

Проектом предусматривается создание дополнительных объектов инфраструктуры по обеспечению устойчивой подвижной (мобильной) связью.

Объем инвестиций составляет 114,2 миллионов рублей. Для реализации проекта планируется использовать множество земельных участков муниципальной и государственной формы собственности общей площадью 495 м² без заключения договоров аренды (установление сервитута).

8. Инвестиционный проект «Развитие «Мрия-Парк» на базе недвижимого имущества «Подпорная стена» реализуется ООО «Горизонт-Сервис» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 191 от 31.08.2017.

Проектом предусматривается развитие территории «Мрия-Парк» путем проведения работ по реконструкции набережной и создания объектов генерального плана, включающего объекты сопутствующей инфраструктуры «Мрия-Парк».

Объем инвестиций составляет 3 994,878 миллионов рублей. Планируется создание 8 рабочих мест.

Для реализации проекта требуются несформированные земельные участки государственной формы собственности площадью 175 545 м² в с. Оползневое, а также используется земельный участок муниципальной формы собственности в с. Оползневое площадью 15 696 м² с кадастровым номером 90:00:000000:2073, земельный участок муниципальной формы собственности в с. Оползневое площадью 26 929 м² с кадастровым номером 90:25:070201:2535, земельный участок муниципальной формы собственности в с. Оползневое площадью 1 800 м² с кадастровым номером 90:25:070201:2546

9. Инвестиционный проект «Развитие санаторно-курортного комплекса «Мрия» в районе с. Оползневое, Республики Крым» реализуется ООО «Гарант-СВ» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 205 от 09.11.2017.

Проектом предусматривается строительство ландшафтного парка с объектами рекреации на его территории (многофункциональный развлекательный центр с обзорным монорельсом, веревочный парк, контактный зоопарк, система прудов, административный корпус с ветеринарным блоком, ресторан на 100 посадочных мест, кофейня на 20 мест), а также строительство 4-х корпусов общежитий для сотрудников санаторно-курортного комплекса «Mriya Resort & Spa».

Планируется создание 222 рабочих мест. Объем инвестиций составляет 1 068,5 миллионов рублей.

Для реализации проекта используется земельный участок государственной формы собственности площадью 18 183 м² с кадастровым номером 90:25:070201:2378 (с. Оползневое) и земельный участок государственной формы собственности площадью 65 310 м² в с. Оползневое, не состоящий на кадастровом учете (формирование земельного участка затруднено необходимостью внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым).

10. Инвестиционный проект «Строительство гостиничного комплекса со спа-центром в пгт. Гаспра, мыс Ай-Тодор» реализуется ООО «Управляющая компания инфраструктурных проектов» (ООО «УКИП») на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 211 от 21.12.2017.

Проектом предусматривается строительство СПА-отеля категории 5 звезд с благоустройством территории гостиничного комплекса (ландшафтный дизайн), благоустройством пляжа и реконструкцией берегоукрепительных сооружений, благоустройством прохода через территорию гостиничного комплекса к архитектурному памятнику «Ласточкино Гнездо» для туристов, в том числе с ограниченными физическими возможностями, а также создание водного комплекса (открыто-закрытый бассейн).

Планируется создание 107 рабочих мест. Объем инвестиций составляет 1 162,4 миллионов рублей.

Для реализации проекта инвестором были выкуплены имущественные объекты государственной формы собственности, относящиеся к санаторно-курортному комплексу «Жемчужина», а также взяты в аренду земельные участки государственной собственности Республики Крым общей площадью 190 154 м² (90:25:000000:420, 90:25:000000:416, 90:25:000000:417, 90:25:000000:882, 90:25:020101:228, 90:25:020101:808, 90:25:020101:229, 90:25:000000:418, 90:25:000000:415, 90:25:000000:183, 90:25:020103:728, 90:25:020101:444).

11. Инвестиционный проект «Создание кемпинга «Сувенир» реализуется ООО «Экспресстур» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 220 от 28.02.2018.

Планируется создание 10 рабочих мест. Объем инвестиций составляет 9,8 миллионов рублей.

Для реализации проекта используются земельный участок государственной формы собственности площадью 10 372 м² с кадастровым номером 90:25:070301:109 (пгт Понизовка), земельный участок муниципальной формы собственности площадью 7 200 м²

с кадастровым номером 90:25:070301:230 (пгт Понизовка) и земельный участок муниципальной формы собственности площадью 533 м² с кадастровым номером 90:00:000000:48 (пгт Понизовка).

12. Инвестиционный проект «Создание агропромышленного кластера и рекреационной зоны на базе выращивания и переработки винограда «Гранд Шато Лаванда» реализуется ООО «Крымский Индустриальный Холдинг ШАТО» (ООО «КИХ-ШАТО») на основании соглашения № 238 от 06.08.2018.

Проектом предусматривается создание крупного современного сельскохозяйственного кластера по выращиванию и переработке винограда, производству и реализации виноградного вина, другой продукции, производимой из виноградного сырья, создание рекреационного объекта премиум класса, включающего в себя конференционно-выставочный и гостиничный центр «Крымский винный клуб», ориентированный на проведение конференц и выставочных мероприятий международного уровня, ведение агротуризма (винный туризм) и предоставление туристических, экскурсионных и сопутствующих услуг, а также создание крупного коттеджного поселка, площадью 44 267 м².

Планируется создание 164 рабочих мест. Объем инвестиций составляет 1 317 миллионов рублей.

13. Инвестиционный проект «Строительство жилого комплекса проезд Бакунинский г. Ялта, Республика Крым» реализуется ООО «СЗ «Бакунинский» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 285 от 10.02.2020.

Проектом предусматривается строительство многоквартирных жилых домов на 168 квартир ЖК «Бакунинский».

Срок реализации проекта – 5 лет. Планируется создание 4 рабочих мест. Объем инвестиций составляет 337,7 миллионов рублей.

Для реализации проекта планируется использовать земельный участок государственной формы собственности площадью 6 527 м² с кадастровым номером 90:25:000000:1273 в г. Ялта (на земельном участке расположены строения государственной формы собственности, которые будут переданы инвестору в аренду для последующего сноса) и земельный участок государственной (ранее – муниципальной) формы собственности площадью 4 733 м² с кадастровым номером 90:25:000000:287 в г. Ялта (данный земельный участок был передан в государственную собственность для последующей передачи в аренду инвестору).

14. Инвестиционный проект «II этап строительства берегоукрепительных сооружений в прибрежной зоне в п. Даниловка г. Ялта» реализуется ООО «Тенистое» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 290 от 18.05.2020.

Проектом предусматривается строительство берегоукрепительных сооружений (волногасящей бермы, обеспечивающей защиту побережья длиной 266 м) в прибрежной зоне в п. Даниловка, г. Ялта для защиты берегового склона от волнового воздействия и оползневых процессов, которые вызывают абразивное воздействие и создают риски гибели виноградников, которые выращиваются на участке выше.

Срок реализации проекта – 2 года. Объем инвестиций составляет 23,51 миллионов рублей. Планируется создание 5 рабочих мест.

Для реализации проекта используются 3 земельных участка муниципальной собственности площадью 6 374 м² в п. Даниловка с кадастровыми номерами 90:25:30201:206, 90:25:30201:207 и 90:0:0:1383.

15. Инвестиционный проект «Строительство апарт-отеля в пгт Краснокаменка г. Ялта» реализуется ООО «Кафа» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 294 от 16.07.2020.

Проектом предусматривается создание 33-х деревянных двухместных домов, 9-ти четырехместных домов и 2-х двухэтажных домов по восемь мест, а также административного здания с кафе на 150 мест и сопутствующей инфраструктуры для предоставления гостиничных услуг.

Срок реализации проекта – 2 года и 10 месяцев. Объем инвестиций составляет 107,1841 миллионов рублей. Планируется создание 17 новых рабочих мест.

Для реализации проекта используется земельный участок муниципальной собственности с кадастровым номером 90:25:030601:413 площадью 52 624 м² (пгт Краснокаменка) с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание».

16. Инвестиционный проект «Создание многофункционального гостиничного комплекса с административно-торговыми, концертными и выставочными площадями» реализуется ООО «Горизонт-Сервис» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 317 от 02.03.2021.

Проектом предусматривается создание многофункционального гостиничного комплекса с административно-торговыми, концертными и выставочными площадями, включая развитие территории пляжа и создание прогулочных и смотровых площадок.

Срок реализации проекта – 6 лет. Объем инвестиций составляет 366,52491 миллионов рублей (капитальных вложений – 136,7 миллионов рублей). Планируется создать 31 новое рабочее место.

Для реализации проекта используются земельные участки муниципальной формы собственности площадью 93 016 м² в с. Оползневое, в том числе участки площадью 34 872 м² с кадастровыми номерами 90:25:070301:1140, 90:25:000000:2705 и 90:00:000000:1881.

17. Инвестиционный проект «Создание апарт-отеля «Первомайский» в г. Алупка» реализуется ООО «Апарт-Отель Первомайский» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 318 от 05.03.2021.

Проектом предусматривается создание гостиничного комплекса площадью 11 441 м² этажностью 6 этажей по адресу: Республика Крым, г. Ялта, г. Алупка, ул. 1 Мая, район дома № 3.

Срок реализации проекта – 4 года. Объем инвестиций составляет 400 миллионов рублей. Планируется создать 4 новых рабочих места.

Для реализации проекта требуется земельный участок муниципальной формы собственности площадью 4 767 м² в г. Алупка, с кадастровым номером 90:25:090104:158.

18. Инвестиционный проект «Создание спортивного центра с теннисными кортами» реализуется ООО «Интерстар-Ресурс-Сервис» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 347 от 27.08.2021.

Проектом предусматривается строительство спортивного центра (двухэтажное здание площадью 250 м²), включающего теннисный корт, площадки общего назначения, зону спортивных тренажеров, помещение для хранения спортивного инвентаря, помещение для тренера; в зале будет расположено помещение для отдыха с раздевалками и санузлами, а также душевые кабины.

Срок реализации проекта – 1 год и 9 месяцев. Объем инвестиций составляет 32 миллиона рублей. Планируется создать 4 новых рабочих места и 1 сезонное рабочее место.

Для реализации проекта требуется 2 земельных участка государственной собственности Республики Крым в г. Алупка, Дворцовое шоссе, 26, площадью 3 981 м² с кадастровым номером 90:25:090101:700 и площадью 174 м² с кадастровым номером 90:25:090101:842 и расположенные на них объекты капитального строительства.

19. Инвестиционный проект «Создание SPA-комплекса с благоустроенной набережной» реализуется ООО «Миллениум ЮГ» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 359 от 13.12.2021.

Проектом предусматривается строительство SPA-комплекса (на частном земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2601), а также осуществление работ по ремонту берегоукрепительных сооружений и благоустройству набережной.

Срок реализации проекта – 3 года. Объем капитальных вложений составляет 56,0 миллионов рублей. Планируется создать 6 рабочих мест.

Для реализации проекта требуются земельные участки муниципальной собственности в пгт Курпаты площадью 3 267 м² с кадастровыми номерами 90:25:050601:220 и 90:00:000000:1601 и объекты капитального строительства (берегоукрепительные сооружения) государственной собственности Республики Крым с кадастровыми номерами 90:00:000000:256 и 90:00:000000:1702.

20. Инвестиционный проект «Горный Крым» реализуется ООО «Горный Крым» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 374 от 17.05.2022.

Проектом предусматривается создание горно-рекреационного кластера, включающего гостиницу площадью 10 107 м² (300 номеров различного уровня класса, фитнес зал 350 м², конференцзал 400 м², бар 200 м², лобби 200 м², бассейн и терраса 1450 м², подсобные и административные помещения), апарт отель (32 номера по 90 м²), гестхаусы (14 студий общей площадью 504 м²), коттеджи (26 домов по 250 м²), спа банный комплекс (процедурные кабинеты 565 м², бассейн 465 м², технические помещения 185 м²), клиника 4500 м², паркинг 7000 м² на 280 мест, парк 3,9 га, ресторан (зал на 115 мест 350 м² и кухня 200 м²).

Срок реализации проекта – 4 года. Объем капитальных вложений составляет 6 637,3 миллионов рублей. Планируется создать 188 новых рабочих мест.

Для реализации проекта требуется земельный участок муниципальной формы собственности в г. Ялта, мкр Васильевка площадью 148 500 м² с кадастровым номером 90:25:010124:342 (требуется разработка инвестором проекта планировки территории и внесение изменений в схему территориального планирования и другие градостроительные регламенты).

21. Инвестиционный проект «Строительство здания гостиничного сервиса в поселке городского типа Форос Республики Крым» реализуется ООО «Балкыш» на

основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 375 от 17.05.2022.

Проектом предусматривается строительство нового двухэтажного здания гостиничного сервиса площадью 1214 м² на 12 номеров (от 35 м² до 65 м²).

Срок реализации проекта – 3 года и 3 месяца. Объем капитальных вложений составляет 59,03599 миллионов рублей. Планируется создать 8 новых рабочих мест.

Для реализации проекта используется земельный участок муниципальной формы собственности в пгт Форос площадью 1893 м² с кадастровым номером 90:25:080102:1630.

22. Инвестиционный проект «Создание дайвинг-центра с мини-отелем и благоустроенной набережной» реализуется АО «Санаторий «Золотой пляж» (исполнительный орган – ООО «УК «Южная») на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 376 от 17.05.2022.

Проектом предусматривается строительство дайвинг центра с мини-отелем на 25 номеров и осуществление работ по ремонту (реконструкции) берегоукрепительных сооружений и благоустройству набережной, расположенных на прилегающей территории.

Срок реализации проекта – 2 года и 9 месяцев. Объем капитальных вложений составляет 150,0 миллионов рублей. Планируется создать 8 новых рабочих мест.

Для реализации проекта требуется несформированный земельный участок государственной собственности Республики Крым в пгт Курпаты площадью 11450,3 м² и объект капитального строительства (берегоукрепительное сооружение) с кадастровым номером 90:00:000000:253 государственной собственности Республики Крым.

23. Инвестиционный проект «Реконструкция берегоукрепительного сооружения пляжного комплекса с обустройством набережной и пляжной зоны по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, 37» реализуется ООО «СЗ «Грин Сити» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 377 от 10.06.2022.

Проектом предусматривается реконструкция существующих сооружений и зданий, где будут размещены объекты пляжной инфраструктуры: помещение медпункта, спасательный пост, туалет, душевые, комнаты отдыха, магазины, кафе и помещения для складирования инвентаря, а также строительство подпорной стены с бассейном, техническим помещением и помещениями обслуживания пляжа, реконструкция иных существующих нежилых зданий, устройство променада ориентировочной площадью 1 950 м² и гостевых парковок.

Срок реализации проекта – 1 год и 5 месяцев. Объем капитальных вложений составляет 100,0 миллионов рублей. Планируется создать 8 новых рабочих мест.

Для реализации проекта требуется 1 земельный участок государственной собственности Республики Крым в г. Ялта площадью 8000 м² с кадастровым номером 90:25:000000:466 и объекты капитального строительства государственной собственности Республики Крым с кадастровыми номерами: 90:00:000000:262, 90:25:010104:716, 90:25:010104:717, 90:25:010104:718, 90:25:010104:719, 90:25:010104:720, 90:25:010104:723, 90:25:010104:847, 90:25:010104:3054, 90:25:010104:3055, 90:25:010104:3056, 90:25:010104:3057, 90:25:010104:3058.

24. Инвестиционный проект «Благоустройство территории с целью реализации строительства объекта регионального значения многофункционального рекреационного комплекса для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт Массандра» реализуется ООО «Победа» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 390 от 19.08.2022.

Проектом предусматривается организация подземных инженерных коммуникаций, мощение твердых покрытий, высадка зеленых насаждений, размещение точек технологического присоединения для сетей ливневой канализации.

Срок реализации проекта – 2 года и 4 месяца. Объем капитальных вложений составляет 18,44768 миллионов рублей. Планируется создать 3 новых рабочих места.

Для реализации проекта требуется 3 земельных участка муниципальной собственности в пгт Массандра общей площадью 844 м² с кадастровыми номерами 90:25:000000:2773, 90:25:000000:2774, 90:25:060103:2880.

25. Инвестиционный проект «Гостиничный комплекс в пгт Береговое, город Ялта, Республика Крым» реализуется АО «Высокий Берег» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 393 от 30.08.2022.

Проектом предусматривается создание современного высококлассного гостиничного объекта, включающего основной корпус отеля, виллы, номера долгосрочного проживания, ресторан и мини-ресторан, многоуровневый паркинг, а также объекты инженерной инфраструктуры и помещения служебно-хозяйственного назначения.

Срок реализации проекта – 4 года и 11 месяцев. Объем капитальных вложений составляет 1 880,489 миллионов рублей. Планируется создать 215 рабочих мест.

Для реализации проекта требуется 3 несформированных земельных участка муниципальной собственности в пгт Береговое (площадью 16 556, 47 824 и 5 406 м²) и земельный участок с кадастровым номером 90:25:070701:1939.

26. Инвестиционный проект «Организация пляжного сервиса в районе курортного комплекса «Дача «Тессели» пгт Форос Республики Крым» реализуется ООО «Южная Ривьера» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 405 от 18.11.2022.

Проектом предусматривается ремонт БУСа (буны) и подсыпка (восстановление) пляжа, ремонт ограждения набережной, приобретение оборудования и инвентаря, для организации пляжного сервиса, отвечающего современным требованиям, предъявляемым к летнему курортному отдыху.

Срок реализации проекта – 1 год и 4 месяца. Объем капитальных вложений составляет 23,602 миллионов рублей. Планируется создать 15 рабочих мест.

Для реализации проекта требуется несформированный земельный участок (часть земельного участка с кадастровым номером 90:25:080101:92) муниципальной собственности в пгт Форос площадью 18 416 м² и берегоукрепительное сооружение с кадастровым номером 90:00:000000:268, находящееся в государственной собственности Республики Крым.

27. Инвестиционный проект «Создание жилищно-рекреационного комплекса в пгт Симеиз г. Ялта Республики Крым» реализуется ООО «СЗ «Омега» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 411 от 15.12.2022.

Проектом предусматривается строительство современного жилищно-рекреационного комплекса, включающего многоквартирные многоэтажные дома, объекты инфраструктуры (парковочное пространство, детские и спортивные площадки), благоустройства и озеленения (скамейки, клумбы, уличное освещение и др.).

Срок реализации проекта – 11 лет. Объем капитальных вложений составляет 11 510,565 миллионов рублей. Планируется создать 9 рабочих мест.

Для реализации проекта требуется сформированный земельный участок с кадастровым номером 90:25:000000:1899 муниципальной собственности в пгт Симеиз площадью 162 608 м².

28. Инвестиционный проект «Строительство туристического комплекса в пгт Симеиз» реализуется ООО «Берег Симеиза» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 413 от 30.12.2022.

Проектом предусматривается строительство пяти 2-х этажных гостиниц коттеджного типа площадью по 200 м² (каждый коттедж на 10 номеров), одной 2-х этажной гостиницы коттеджного типа площадью 220 м² на 10 номеров, одной 2-х этажной гостиницы коттеджного типа площадью 250 м² на 10 номеров, четырех блокированных 2-

х этажных гостиниц коттеджного типа площадью по 160 м² (каждый на 8 номеров), одноэтажного здания общей площадью ориентировочно 350 м² с административным блоком, кафе на 70 посадочных мест и оранжереей, одноэтажного здания спортивного блока с крытым бассейном, одноэтажного здания хозяйственного блока с охраной, создание парка с фонтаном, беседки, детской площадки, а также внутренней и внешней парковки.

Срок реализации проекта – 2 года. Объем капитальных вложений составляет 197,5 миллионов рублей. Планируется создать 19 рабочих мест.

Для реализации проекта требуется земельный участок с кадастровым номером 90:25:070101:579 муниципальной собственности в пгт Симеиз (ул. Баранова, д. 5А) площадью 8 900 м².

29. Инвестиционный проект «Предоставление курортных услуг путем осуществления капитального ремонта здания, закупки оборудования и оснащения» реализуется ООО «ВАРДА-К» на основании соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 418 от 08.02.2023.

Проектом предусматривается капитальный ремонт нежилого здания общей площадью 1 459,20 м² и оснащение его специализированным оборудованием для дальнейшего осуществления курортных услуг, направленных на профилактические, лечебные и реабилитационные цели для отдыхающих санатория ООО «Парк «Форос», неорганизованных рекреантов, а также представителей организованных экскурсионных групп парка «Форосский».

Срок реализации проекта – 1 год. Объем капитальных вложений составляет 87 миллионов рублей. Планируется создать 17 рабочих мест.

Для реализации проекта требуется земельный участок с кадастровым номером 90:25:080101:937 государственной собственности Республики Крым в пгт Форос площадью 3 734 м² и объект капитального строительства с кадастровым номером 90:25:080101:937 государственной собственности Республики Крым в пгт Форос площадью 1 459,2 м².

30. Инвестиционный проект «Пляж Изумрудный» реализуется кинокомпанией «Союз Маринс Групп», в состав которой входит отель «Yalta Intourist» и бывший пансионат «Донбасс».

Проектом предусматривается реконструкция территории пляжа бывшего пансионата «Донбасс» площадью 12,5 тысяч квадратных метров для развития курортной инфраструктуры региона.

На реализацию проекта направлено около 400 миллионов рублей. Срок реализации проекта – 2 года.

Для наглядности была сформирована (табл.2) в (приложении 2), где представлен перечень запланированных инвестиционных проектов.

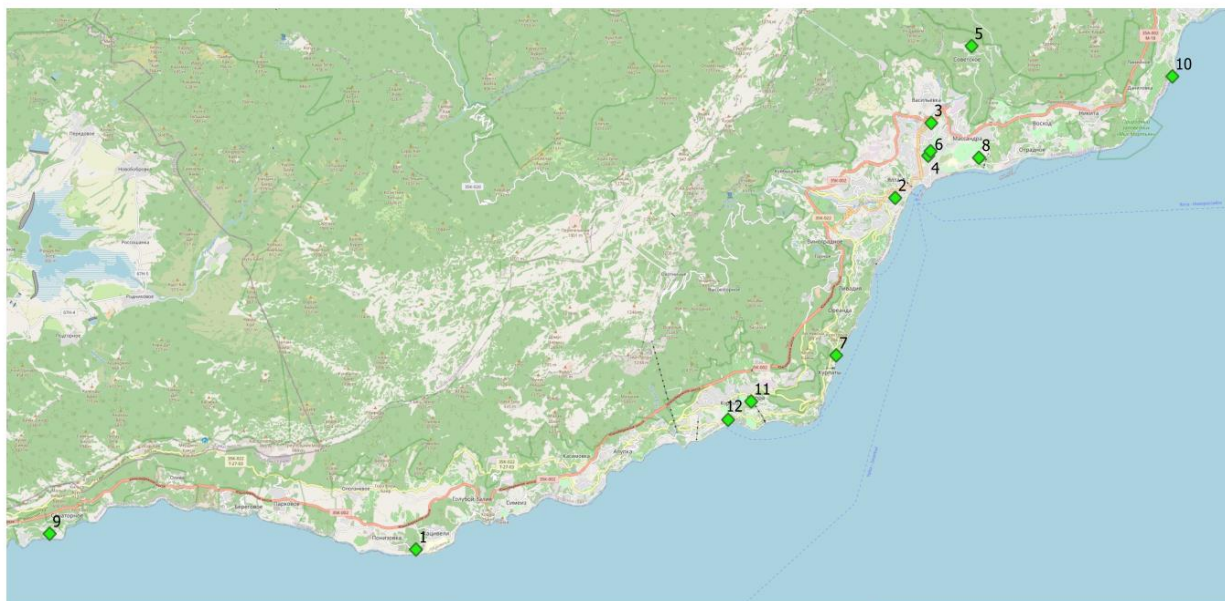
Реализация инвестиционных проектов по их количеству на функциональную зону, из 30 инвестиционных проектов:

- Зоны рекреационных учреждений – 8;
- Многофункциональные общественно-деловые зоны – 8;
- Пляжные зоны – 5;
- Зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами – 2;
- Зоны санаторно-курортных учреждений – 2;
- Зоны сельскохозяйственного использования – 1;
- Зона кладбищ – 1;
- Зоны транспортной инфраструктуры – 1;
- Зоны транспортных коридоров – 1;
- Зоны инженерной инфраструктуры – 1;

Исходя из представленных данных все реализуемые инвестиционные проекты не нарушают установленные функциональными зонами виды разрешенного использования территории, а реализация инвестиционных проектов осуществляется в приоритетных направлениях экономической деятельности. В основном это проекты санаторно-курортной и туристической отрасли, строительства гостиничных комплексов, объектов рекреации, спортивно-оздоровительного назначения, строительства жилищных комплексов и других объектов сферы обеспечения жизнедеятельности региона. Данный факт свидетельствует о том, что развитие территории осуществляется в соответствии со специализацией городского округа.

3.3. Перспективные территории городского округа Ялта для новых инвестиционных проектов

На данный момент на территории городского округа Ялта обнаружено 12 перспективных площадок для новых инвестиционных проектов (рис.9).



◆ Привлекательные площадки

Рисунок 9. Схема расположения привлекательных площадок на территории городского округа Ялта (источник: составлено автором на основе самостоятельного анализа территории)

В (табл.3) в (приложении 3) представлен перечень инвестиционных проектов: их наименование, адрес, кадастровый номер, площадь, форма собственности, категория земель и вид разрешенного использования.

Реализации инвестиционных проектов по их количеству на функциональную зону, из 30 инвестиционных проектов:

- Зоны рекреационных учреждений – 3;
- Зоны санаторно-курортных учреждений – 3;
- Зоны размещения объектов специального назначения – 2;
- Многофункциональные общественно-деловые зоны – 2;
- Зоны зеленых насаждений общего пользования – 1;
- Зоны туристического центра – 1;

Большая часть найденных привлекательных площадок находятся в собственности публично-правовых образований (6 шт.), а оставшиеся в частной собственности (5 шт.), за исключением площадки под №6 на которой не проведено межевание.

Все инвестиционные площадки располагаются в границах земель населенных пунктов, а вид разрешенного использования варьируется между санаторной деятельностью и гостиничным обслуживанием, что соответствует специализации муниципального образования.

Проведенный анализ функционального зонирования, а также анализ реализованных и запланированных инвестиционных проектов на исследуемой территории, позволил разработать перечень инвестиционных проектов. Данный перечень можно реализовать на найденных инвестиционно-привлекательных площадках, что позволит наиболее эффективно и рационально использовать территорию муниципального образования, сохранив культурное наследие и курортный потенциал территории, что в свою очередь в дальнейшем привлечет новый приток инвестиций и улучшит экономическое состояние курорта.

Автором данной научной работы, при учете функционального зонирования, предлагается размещение на территории городского округа следующих направлений для реализации инвестиционных проектов в следующих сферах:

- развитие туризма и рекреации;
- культуры и искусства;
- развитие административных, деловых, коммерческих, общественных, организационно-хозяйственных;
- развитие научно-инновационной сферы деятельности;
- развитие физической культуры и спорта;
- развитие транспортно-логистического комплекса;
- развитие рыбного хозяйства и марикультуры;
- создания условий для преобразования сложившейся застройки в целях обеспечения граждан доступным и комфортным жильем;
- медицины;
- экологии, мусоропереработки и утилизации отходов;
- морских перевозок;
- интернет, сотовая связь;
- реконструкция и увеличение площадей действующих пляжей, развитие пляжной инфраструктуры, благоустройство набережных;
- создание системы перехватывающих парковок;
- модернизация коммунальной инфраструктуры, реконструкция системы водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электро- и теплоснабжения.
- организация вертикальных связей канатными дорогами.

Все выше сказанное позволяет выдвинуть предположение о том, что степень влияния, функционального зонирования на инвестиционное развитие, высокая.

Предложения по устойчивым управленческим решениям развития Большой Ялты на среднесрочную перспективу (5 лет):

Инвестиционная привлекательность регионов связана с их устойчивым развитием. Привлечение социально и экологически ответственных инвестиций может способствовать переходу региона к устойчивому развитию, в то же время размещение в регионе «грязных» производств может такому переходу препятствовать.

- вести реестр заброшенных или недостроенных объектов недвижимости, для предоставления данного реестра потенциальным инвесторам;
- максимально сохранить заповедные территории;
- осуществить дальнейшее строительство объектов недвижимости в одном стиле;
- провести реконструкцию и строительство новых объектов санаторно-курортного и туристско-рекреационного комплексов;
- максимально сохранить и вовлечь в оборот земли сельскохозяйственного назначения;
- восстановить разрушенные рекреационные территории;
- строго регулировать застройку по плотности, этажности, функциональному назначению, благоустройству в зоне исторических центров населенных пунктов;
- использовать инновации и технологии для решения городских проблем, улучшения городского планирования, эксплуатации и управления;
- улучшить качество жизни, комфорт, эффективность и безопасность города;
- повысить привлекательность города для бизнеса и талантов;
- вдохновение на непрерывные городские инновации и устойчивое экономическое развитие;
- запретить строительство промышленных заводов, а существующие обязать придерживаться экологически чистому производству;
- ускорить процесс замены всех транспортных средств на электромобили;
- развить местный потенциал в области возобновляемых источников электроэнергии;
- снизить световое влияние на дикую природу путем запрета яркого освещения по ночам;
- провести анализ и проектирование экологической среды для создания благоприятного климата;
- использовать переработанные отходы в качестве строительных материалов;
- корректировать цены на недвижимость;

- применить двухстороннюю коммуникацию для улучшения взаимодействия с обществом;

- интегрировать интересы различных заинтересованных сторон, включая граждан, частный сектор, университеты и стартапы;

Учитывая вовлеченность в инвестиционный процесс большого количества участников, формирование и развитие инвестиционной привлекательности муниципальных образований должно быть основано на объединении усилий всех заинтересованных сторон: администрации муниципального образования, инвесторов, предприятий и организаций, функционирующих на территории муниципалитета, населения. Результатом взаимодействия этих участников должно стать создание инвестиционной инфраструктуры, обеспечивающей поступательное развитие инвестиционных процессов, консолидация и размещение инвестиционных ресурсов энергосберегающие, импортозамещающие производственные процессы и технологии.

Реализация инвестиционных проектов позволит увеличить интенсивность движения денежных потоков, товаров, услуг, повысить уровень конкурентоспособности городского округа Ялта, обеспечить импортозамещение продукции приоритетных направлений экономического развития республики в целом и городского округа в частности. Кроме этого, строительство объектов социального обеспечения, транспорта, коммунально-бытового обеспечения и др. также внесут весомый вклад в бюджетные возможности территории за счет создания новых рабочих мест и уровня жизни населения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Городской округ Ялта является наиболее инвестиционно-привлекательным регионом Крыма благодаря своему уникальному месторасположению, природно-климатическим условиям, достаточно развитой инфраструктуре и потребностям в обновлении и модернизации всех отраслей экономики муниципального образования.

Санаторно-курортный комплекс является основной отраслью экономики городского округа Ялты. Именно он обеспечивает рабочими местами большую часть населения, составляет значительную долю поступлений в местный бюджет.

Обширная законодательная база, регламентирующая инвестиционную деятельность на территории Республики Крым, создает новые экономические условия, делающие инвестиционный климат в Крыму, в т.ч. и в Ялте, наиболее привлекательным, а процедуру вложения инвестиций достаточно прозрачной и доступной для инвесторов.

Вопросы обеспечения благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций на территории муниципального образования осуществляются в соответствии с единым Порядком рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года № 368 (с изменениями и дополнениями).

Проведенный анализ функционального зонирования свидетельствует о том, что наибольшая площадь территории Большой Ялты отведена под ООПТ, что свидетельствует о нежелательном расширении застроенных территорий. Данный факт приводит к выводам о необходимости развития городского округа за счет реконструкции, редевелопмента или комплексного развития уже существующих объектов недвижимости (заброшенные объекты недвижимости - аварийные, ветхие, морально устаревших объектов капитального строительства, объекты незавершенного строительства).

В настоящее время на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым реализуется 30 инвестиционных проектов (общий объем инвестиций 45 117,21228 миллионов рублей), 2 уже реализованы. Их реализация осуществляется в приоритетных направлениях экономической деятельности. В основном это проекты, касающиеся реконструкции предприятий санаторно-курортной и туристической отрасли, строительства гостиничных комплексов, объектов рекреации, спортивнооздоровительного назначения, строительства жилищных комплексов и других объектов сферы обеспечения жизнедеятельности региона.

Также был осуществлен поиск перспективных площадок для новых инвестиционных проектов из числа заброшенных объектов недвижимости - аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства. На данный момент на территории городского округа Ялта обнаружено 12 площадок.

Все выше сказанное позволяет выдвинуть предположение о том, что высокая степень влияние функционального зонирования на инвестиционное развитие заключается в том, что его анализ позволяет выявить наиболее эффективные направления и сферы инвестирования, а также виды разрешенного использования объектов недвижимости на интересующей территории. Благодаря этому, получится оградить территорию Большой Ялты от нежелательных инвестиционных проектов (не соответствующих специализации муниципального образования и не отвечающим требованиям территории). Данный факт позволит создать благоприятные условия для устойчивого развития территорий городского округа, сохранить окружающую среду и объекты культурного наследия, создаст условия для привлечения инвестиций, а также упростит поиск территорий и проектов для потенциальных инвесторов.

Необходимо отметить, что автором был составлен перечень предложений по устойчивым управленческим решениям развития Большой Ялты на среднесрочную перспективу (5 лет).

Таким образом, проведенное исследование и представленные на их основе выводы и предложения представляют несомненный научный интерес и имеют высокую практическую значимость для повышения инвестиционного развития, опираясь на функциональное зонирование территории городского округа Ялта.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Администрация города Ялта Республики Крым [Официальный сайт]. URL: <https://yalta.rk.gov.ru/ru/index>
2. АО «Корпорация развития Республики Крым» [Официальный сайт]. URL: <https://www.kr82.ru/>
3. Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Официальный сайт]. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/index>
4. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021) КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Официальный сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>
5. Генеральный план муниципального образования городской округ Ялта Республика Крым [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://yalta.rk.gov.ru/file/materialy_generalnogo_plana_yalta_doc2.pdf
6. Департамент экономического развития Республики Крым [Официальный сайт]. URL: <https://yalta.rk.gov.ru/ru/structure/945>
7. Министерство строительства и архитектуры Республики Крым [Официальный сайт]. URL: <https://mstroy.rk.gov.ru/ru/index>
8. Инвестиционный портал Республики Крым [Официальный сайт]. URL: <https://dev.invest-in-crimea.ru/>
9. Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым до 2030 года – 2018. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://yalta.rk.gov.ru/ru/document/show/11049>
10. Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 N 39-ФЗ (последняя редакция) КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Официальный сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>
11. Абдуханова, Н.Г., Сиразиева А.Л. (2020) Повышение эффективности комплексного освоения территорий в целях развития жилищного строительства // Евразийский Союз Ученых, № 5-1 (74) - 2020. - С. 68-70.
12. Авдотьин, Л.Н. (1989) Градостроительное проектирование // – М.: Стройиздат - 1989. – С.432.
13. Агаева, Л.К., Анисимова, В.Ю. (2018) Инвестиционная привлекательность региона: учеб. пособие // – Самара: Издательство Самарского университета, - 2018.

14. Агеева, Е.Ю. (2019) Проблемы и опыт реновации неэксплуатируемых исторических промышленных зданий и сооружений // Материалы научной конференции «Актуальные проблемы современной архитектуры, градостроительства и дизайна» в рамках XXVII международного смотроконкурса лучших выпускных квалификационных работ по архитектуре, дизайну и искусству. – 2019. - С. 16-20.
15. Бабун, Р.В., Муллагалеева, З.З. (2011) Вопросы муниципальной экономики // – М.: Феникс, 2011. – 143 с
16. Балашова, М.Н., Колбина, О.Н. (2015) Применение геоинформационных систем при территориальном планировании в регионах // Информационные технологии и системы: управление, экономика, транспорт, право – 2015. – № 2 (16). – С. 19-21.
17. Баранцов, Н.А. (2016) Теоретические аспекты региональной инвестиционной политики /// Молодой ученый. — 2016. — № 12 (116). — С. 1112-1115.
18. Белинская, Д.Б., Мотгаева, А.Б. (2020) Влияние методики оценки повышения инвестиционной привлекательности на формирование модели социально-экономического развития территорий // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика, № 3 – 2020. - С. 54-60.
19. Блюм, Е.А. (2013) Обзор методик оценки инвестиционного потенциала региона // Молодой ученый. – 2013. – №7. – С. 137–141.
20. Валинурова, Л.С., Казакова, О.Б., Кузьминых, Н.А.(2020) Модели оценки и управления инвестиционной привлекательностью муниципальных образований: отечественный и зарубежный опыт // XI Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен» - 2020. – С. 73-78.
21. Викулин, А.С. (2019) Функциональное зонирование как инструмент рационального планирования городских территорий // Строительство и архитектура – 2019. – С. 56-63.
22. Горбунов, В.С., Маргалитадзе, О.Н., Чемодин, Ю.А. (2021) Ключевые проблемы эффективности системы управления регионами // Журнал «DIGITAL» - 2021. - № 1.
23. Грачёва, И.В., Староверова М.В. (2009) Функциональное и экологическое районирование территории промышленного центра (на примере г. Коврова) // Безопасность в техносфере - 2009. - №6. - С. 23-30.
24. Гришина, И., Шахназаров, А, Ройзман, И. (2011) Комплексная оценка инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности российских регионов: методика определения и анализ взаимосвязей // Инвестиции в России. – 2011. – №4. – С. 8–12

25. Долгополова, А.А., Савельев, М.В. (2017) Уникальный образ города в контексте особенностей формирования архитектурно-ландшафтного пространства // Вестн. Том. гос. ун-та. Культурология и искусствоведение - 2017. – № 25.
26. Ермакова, А.М. (2021) Современное состояние и потенциал развития территории на примере муниципального района //Internationalagriculturaljournal 1/2021 – 2021. –С. 174-179.
27. Ефремов, И.А. (2012) Демографические данные в стратегическом территориальном планировании города // Вестник Нижневартковского государственного университета. – 2012. – № 1. – С. 32-34.
28. Журавлева, К.А. (2018) Инвестиционный климат и его составляющие // Молодой ученый. — 2018. — № 50 (236). — С. 127-128.
29. Кириллов, Р.А. (2021) Теоретические аспекты функционального зонирования территории исторического поселения // Московский экономический журнал, № 3 – 2021. - С. 152-159.
30. Кирсанов, А.Р. (2021) Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации, № 4 (235). – 2021. - С. 84-89.
31. Кичигин, Н.В. (2019) Правовое обеспечение учета экологических требований при территориальном планировании // Журнал российского права – 2019. - № 7. – С. 141-151.
32. Ковалева, Е.Л. (2017) Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории // Имущественные отношения в Российской Федерации, № 1 (184). - 2017. - С. 26-43.
33. Колбовский, Е.Ю. (2008) Ландшафтное планирование // М.: Академия – 2008 – С. 336.
34. Климов, Д.С., Карандеев, А.Ю., Беляева, Л.Н. (2021) Роль функционального зонирования особо охраняемых природных территорий в развитии туристско-рекреационной деятельности (на примере ООПТ Липецкой области) // Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география №4 - 2021. - С. 67-71.
35. Кутишенко, Е.А. (2017) Редевелопмент территорий, как частный случай девелопмента // Аллея науки. - 2017. - Т. 3. - № 10. - С. 464–468.
36. Литвинова, О.Г. (2020) Система русских поселений в прибрежной полосе р. Селенги в XVII-XIX вв // Архитектура и градостроительство - 2020. - С. 9-29.
37. Ломовцева, Н.Н., Селькова, Н.П. (2014) Вопросы качественного управления территориальным планированием в Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель – 2014. – № 8 (116). – С. 22-27.

38. Майоров, Е.Г., Плахова, Е.С., Митрофанова, Н.О. (2019) Порядок установления и внесения в ЕГРН границ территориальных зон на примере Р.П. Краснозерское Новосибирской области // - 2019. – С. 239-244.
39. Масич, Л.А., Ильин, В.И. (2019) Анализ методик оценки инвестиционной привлекательности территориальных образований // Финансы. Учет. Банки, № 1-2 (26-27). – 2019. – С. 79-87.
40. Меркулов, А.В. (2020) Стратегическое планирование социально-экономического развития муниципального образования: управленческий аспект // Естественно-гуманитарные исследования, № 2 (28). – 2020. - С. 163-170.
41. Межян, С.А. (2021) Основы градостроительства: планировка сельских населенных мест // Наука без границ – 2021. - № 1 (53). – С. 20-24.
42. Новокшонова, Е.Н. (2014) Оценка эффективности региональной инвестиционной политики // Региональная экономика: теория и практика, 2014. — № 11 (338). — С. 49–60. — Библиогр.: с. 60 (5 назв.).
43. Овчинникова, Н.Г., Шмакова, В.В. (2017) Организация рационального использования земельных ресурсов при территориальном планировании муниципальных образований // «Строительство и архитектура» - 2017.
44. Одинцов, С.В., Лошаков, А.В., Кипа, Л.В. (2021) Особенности подготовки документации по планировке территории для садоводческих некоммерческих товариществ // Московский экономический журнал, № 11. – 2021. - С. 9-17.
45. Панасейкина, В.С. (2011) Формирование методики оценки инвестиционной привлекательности муниципальных образований // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. – 2011. – №4. – С. 45–54.
46. Парфенова, Е.Н. (2019) Повышение инвестиционной привлекательности региона: проблемы и направления // Энергосбережение. Энергетика. Энергоаудит, № 6 (137). – 2019. - С. 43-50.
47. Петрищев, В.П., Косых, П.А. (2019) Подходы к анализу схем территориального планирования на примере степных регионов Европейской России // Изв. Саратов. ун-та. Нов. сер. Сер. Науки о Земле - 2019. - Т. 19. - № 3.
48. Пилипенко, И.В. (2011) Кластеры и территориально-производственные комплексы в региональном развитии // Региональное развитие и региональная политика России в переходный период. – 2011. – С. 191–208
49. Примышев, И.В. (2020) Инвестиционная привлекательность Республики Крым и ее оценка // Омский научный вестник. Серия «Общество. История. Современность» - Т.5 - № 4. – 2020. – С. 113-121.

50. Романишина, Т.С. (2020) Инвестиционный маркетинг в развитии территории // Финансовые исследования, № 3 (68). – 2020. - С. 109-115.
51. Скачкова, М.Е., Дьячкова., И.С., Кремчев, Э.А. (2018) Оценка степени градостроительных преобразований урбанизированных территорий с использованием гис-технологий // Журнал «ПРИРОДОУТРОЙСТВО» - 2018. - № 4. – С. 59-65.
52. Соболев, Т.С., Чебыкина, Ю.В. (2020) Особенности территориального планирования российской федерации на основе градостроительной деятельности // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции, № 4 (53), 2020. - С. 95-103.
53. "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр)
54. Старшов, А.А. (2019) Правовое регулирование инвестиционной деятельности в Российской Федерации // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2019. – № 2.
55. Сушенцева, Н.В., Псарев, В.И., Гончаров, И.А. (2011) Вопросы территориального планирования // – Новосибирск: Сибирское книжное издательство - 2011. – С. 244.
56. Тимиргалеева, Р.Р., Ильясова, А.Н. (2021) Математическое моделирование как эффективный инструмент планирования и прогнозирования в реализации стратегии развития муниципальных образований // «Экономика и бизнес» - 2021.- № 1. – С. 146-152.
57. Худеева, В.В. (2009). Территориальное планирование и функциональное зонирование как инструмент стратегического развития территории и активизации региональной экономики. Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки, - (7), - 2009. - 56-61.
58. Чиркова, И.Г., Осадчий, А.С., Нефатова, К.В. (2018) Развитие экономики города на основе использования потенциала промышленных парков // Проблемы прогнозирования. – 2018. - №. 4 (169).
59. Шаповалова, Н.М., Черешнев, И.В. (2020) Особенности проектирования генерального плана тематических парков // Евразийский союз ученых – 2020. - № 4 (83). – С. 59-65.
60. Шкот, А.Р. (2019) Архитектурно-пространственные приемы реновации большепролетных зданий // Минск : БНТУ. – 2019.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Таблица 1. Показатели, оценивающие инвестиционные риски

Показатели, отражающие воздействие конкретного фактора	Формирование показателя
Политический фактор	
Стабильность местных органов власти	Количество смен органов местного самоуправления за год
Инфраструктурный фактор	
Удельный вес автомобильных дорог с твердым покрытием в общей протяженности автомобильных дорог	Отношение автомобильных дорог с твердым покрытием к общей протяженности автомобильных дорог
Грузооборот транспорта общего пользования в среднем на душу населения	Отношение грузооборота транспорта общего пользования на численность населения
Институциональный фактор	
Доля среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) малых предприятий в среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) всех предприятий	Отношение среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) малых предприятий к среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) всех предприятий муниципальных образований
Доля продукции, произведенной малыми предприятиями, в общем объеме отгруженных товаров	Отношение объема продукции, произведенной малыми предприятиями, к объему отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами
Динамика расходов местного бюджета на поддержку и развитие малого предпринимательства	Отношение расходов местного бюджета на поддержку и развитие малого предпринимательства в текущем году к расходам местного бюджета на поддержку и развитие малого предпринимательства в предыдущем году
Информационный фактор	
Динамика персональных компьютеров в организациях	Отношение числа персональных компьютеров в организациях в текущем году к числу персональных компьютеров в организациях в предыдущем году
Производственный фактор	
Динамика объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	Отношение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами текущего года к объему отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предыдущего года

Показатели, отражающие воздействие конкретного фактора	Формирование показателя
Производственный фактор	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на душу населения	Отношение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами к численности населения в муниципальном образовании
Степень износа основных фондов	Отношение начисленной амортизации к первоначальной стоимости
Продукция сельского хозяйства на душу населения	Отношение продукции сельского хозяйства к численности населения в муниципальном образовании
Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, на душу населения	Отношение площади земельных участков, предоставленных для строительства, к численности населения в муниципальном образовании
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	Отношение общей площади жилых помещений к численности населения в муниципальном образовании
Инновационный фактор	
Удельный вес организаций, занимавшихся инновационной деятельностью в общем числе обследуемых организаций	Отношение числа организаций, занимавшихся инновационной деятельностью, к общему числу организаций
Динамика объема инновационных товаров, работ и услуг организаций, осуществляющих технологические инновации	Отношение инновационных товаров, работ и услуг организаций, осуществляющих технологические инновации, текущего года к объему инновационных товаров, работ и услуг организаций, осуществляющих технологические инновации, предыдущего года
Инвестиционный фактор	
Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на душу населения	Отношение объема инвестиций в основной капитал на численность населения
Доля расходов местного бюджета, формируемых в рамках программ, в общем объеме расходов (без учета субвенций на исполнение делегируемых полномочий)	Отношение расходов местного бюджета, формируемых в рамках программ, к общему объему расходов (без учета субвенций на исполнение делегируемых полномочий)
Доля расходов местного бюджета на капитальные вложения от общего объема расходов местного бюджета	Отношение расходов местного бюджета на капитальные вложения к общему объему расходов местного бюджета
Финансовый фактор	
Доля собственных доходов муниципального образования в общем объеме доходов	Отношение собственных доходов муниципального образования к общему объему доходов
Удельный вес убыточных организаций	Отношение числа убыточных организаций к общему числу организаций
Показатели, отражающие воздействие	Формирование показателя

конкретного фактора	
Кадровый фактор	
Уровень зарплаты в муниципальном образовании	Отношение среднемесячной заработной платы работников к величине прожиточного минимума
Уровень безработицы	Данные статистики
Показатели, отражающие воздействие конкретного фактора	Формирование показателя
Потребительский фактор	
Рост потребления	Отношение текущего объема потребления к предыдущему
Социальный фактор	
Индекс превышения среднедушевого оборота розничной торговли и объема платных услуг относительно прожиточного минимума	Данные статистики
Среднедушевые денежные доходы населения	Данные статистики
Экологический фактор	
Объем выбросов в атмосферу	По статистическим данным
Объем сброса загрязненных сточных вод	По статистическим данным
Уровень экологической напряженности в отрасли	Определяется по уровню обезвреживания вредных отходов производств
Макроэкономический фактор	
Динамика инфляции	Отношение текущей инфляции к инфляции в предыдущем периоде
Криминогенный фактор	
Число преступлений, совершенных лицами, в отношении которых внесены обвинительные приговоры, вступившие в законную силу на 1000 человек	Отношение числа преступлений, совершенных лицами, в отношении которых внесены обвинительные приговоры, вступившие в законную силу на численность населения
Доля преступлений, совершенных несовершеннолетними или при их соучастии, в общем числе зарегистрированных преступлений	Отношение числа преступлений, совершенных несовершеннолетними или при их соучастии, в общем числе зарегистрированных преступлений

Источник: Гришина и др., 2011.

Таблица 2. Перечень запланированных инвестиционных проектов

№	Наименование	Организация	Площадь, кв. м.	Категория земель и вид разрешенного использования	Функциональная зона
1	«Создание Центра винного туризма в Республике Крым»	ООО «Горизонт-Сервис»	204 723	Земли населенных пунктов Для размещения гостиниц Курортная деятельность	Зоны сельскохозяйственного использования
2	«Строительство четырехсекционного жилого дома по ул. Красноармейская, (36-Б) г. Ялта»	ООО «Рекон-Крым-Строй»	7 131	Земли населенных пунктов Многоэтажная жилая застройка	Зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами
3	«Строительство кремационного блока в Республике Крым»	ООО «Крымская национальная мемориальная компания»	935	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Ритуальная деятельность	Зона кладбищ
4	«Реконструкция берегоукрепительных, противоползневых и пляжных сооружений в пгт Форос»	ООО «Парк-Форос»	31 857	Земли населенных пунктов Курортная деятельность	Пляжные зоны
5	«Многофункциональный спортивно-оздоровительный комплекс»	ООО «Эколого-туристический центр в Парковом»	318 501	Земли населенных пунктов Отдых (рекреация)	Зоны рекреационных учреждений

6	«Хелипорт Ялта»	ООО «Технодром Ялта»	16 778,1	Земли населенных пунктов Воздушный транспорт	Зоны транспортной инфраструктуры
7	«Обеспечение устойчивой подвижной (мобильной) связи по трассе «Симферополь-Ялта- Севастополь»	ООО «К-телеком»	609,2	Земли населенных пунктов Земельные участки (территории) общего пользования	Зоны транспортных коридоров
8	«Развитие «Мрия-Парк»	ООО «Горизонт-Сервис»	219 970	Земли населенных пунктов Курортная деятельность	Зоны санаторно- курортных учреждений
9	«Развитие санаторно- курортного комплекса «Мрия»	ООО «Гарант-СВ»	83 493	Земли населенных пунктов Курортная деятельность	Многофункциональные общественно-деловые зоны
10	«Строительство гостиничного комплекса со спа-центром в пгт. Гаспра, мыс Ай-Тодор»	ООО «Управляющая компания инфраструктурных проектов»	190 154	Земли населенных пунктов Курортная деятельность, коммунальное обслуживание	Многофункциональные общественно-деловые зоны
11	«Создание кемпинга «Сувенир»	ООО «Экспресстур»	18 105	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание	Зоны рекреационных учреждений
12	«Создание агропромышленного кластера и рекреационной зоны на базе выращивания и переработки винограда «Гранд Шато Лаванда»	ООО «Крымский Индустриальный Холдинг ШАТО»	44 267	Земли особо охраняемых территорий и объектов Спорт, земельные участки (территории) общего пользования, туристическое обслуживание, природно- познавательный туризм, коммунальное обслуживание	Зоны рекреационных учреждений
13	«Строительство жилого комплекса проезд Бакунинский г. Ялта, Республика Крым»	ООО «СЗ «Бакунинский»	11 260	Земли населенных пунктов Для размещения объектов торговли магазины, склады	Зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилимыми домами
14	«II этап строительства берегоукрепительных	ООО «Тенистое»	6 374	Земли населенных пунктов Охрана природных	Зоны инженерной инфраструктуры

	сооружений в прибрежной зоне в п. Даниловка г. Ялта»			территорий	
15	«Строительство апарт-отеля в пгт Краснокаменка г. Ялта»	ООО «Кафа»	52 624	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание	Многофункциональные общественно-деловые зоны
16	«Создание многофункционального гостиничного комплекса с административно-торговыми, концертными и выставочными площадями»	ООО «Горизонт-Сервис»	127 888	Земли населенных пунктов Отдых (рекреация)	Зоны рекреационных учреждений
17	«Создание апарт-отеля «Первомайский» в г. Алушка»	ООО «Апарт-Отель Первомайский»	11 441	Земли населенных пунктов	Многофункциональные общественно-деловые зоны
18	«Создание спортивного центра с теннисными кортами»	ООО «Интерстар-Ресурс-Сервис»	4 155	Земли населенных пунктов Сельскохозяйственное использование	Многофункциональные общественно-деловые зоны
19	«Создание SPA-комплекса с благоустроенной набережной»	ООО «Миллениум ЮГ»	3 267	Земли населенных пунктов Охрана природных территорий	Зоны санаторно-курортных учреждений
20	«Горный Крым»	ООО «Горный Крым»	148 500	Земли населенных пунктов Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), торговые центры (торгово-развлекательные центры), гостиничное обслуживание, культурное развитие, развлечение, курортная деятельность, спорт	Многофункциональные общественно-деловые зоны
21	«Строительство здания гостиничного сервиса в поселке	ООО «Балкыш»	1 893	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание	Зоны рекреационных учреждений

	городского типа Форос Республики Крым»				
22	«Создание дайвинг-центра с мини-отелем и благоустроенной набережной»	АО «Санаторий «Золотой пляж»	1 1450,3	Земли населенных пунктов Туристическое обслуживание	Пляжные зоны
23	«Реконструкция берегоукрепительного сооружения пляжного комплекса с обустройством набережной и пляжной зоны по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, 37»	ООО «СЗ «Грин Сити»	8 000	Категория не установлена	Пляжные зоны
24	«Благоустройство территории с целью реализации строительства объекта регионального значения многофункционального рекреационного комплекса для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт Массандра»	ООО «Победа»	844	Земли населенных пунктов Природно-познавательный туризм, Историко-культурная деятельность, Земельные участки (территории) общего пользования	Зоны рекреационных учреждений
25	«Гостиничный комплекс в пгт Береговое, город Ялта, Республика Крым»	АО «Высокий Берег»	69 786	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание, Туристическое обслуживание	Зоны рекреационных учреждений
26	«Организация пляжного сервиса в районе курортного комплекса «Дача «Тессели» пгт Форос Республики Крым»	ООО «Южная Ривьера»	18 416	Земли населенных пунктов Отдых (рекреация)	Пляжные зоны
27	«Создание жилищно-рекреационного комплекса в пгт Симеиз г. Ялта Республики	ООО «СЗ «Омега»	162 608	Земли населенных пунктов Туристическое обслуживание	Многофункциональные общественно-деловые зоны

	Крым»				
28	«Строительство туристического комплекса в пгт Симеиз»	ООО «Берег Симеиза»	8 900	Земли населенных пунктов Туристическое обслуживание	Зоны рекреационных учреждений
29	«Предоставление курортных услуг путем осуществления капитального ремонта здания, закупки оборудования и оснащения»	ООО «ВАРДА-К»	5 193	Земли населенных пунктов Для размещения объектов санаторного и курортного назначения Курортная деятельность	Многофункциональные общественно-деловые зоны
30	«Пляж Изумрудный»	«Союз Маринс Групп», в состав которой входит отель «Yalta Intourist» и бывший пансионат «Донбасс»	12 500	Земли населенных пунктов	Пляжные зоны
Общая площадь, кв. м.		1 801 622,6			

Составлено автором на основе источников: самостоятельного анализа территории, <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 3. Перечень привлекательных инвестиционных площадок

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Форма собственности	Категория земель и вид разрешенного использования	Функциональные зоны
1	Игровая зона «Золотой берег» Бывший недостроенный санаторий «Фортуна»	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Кацивели	90:25:07051:1019	146 851	Публично-правовых образований	Земли населенных пунктов Санаторная деятельность	Многофункциональные общественно-деловые зоны
2	Бывшая гостиница «Метрополь»	Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская 13	90:25:010106:127	1 724	Частная собственность	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание	Зоны туристического центра
3	Объект незавершенного строительства	Республика Крым, г. Ялта, ул. Дзержинского 37	90:25:010103:210	2 000	Публично-правовых образований	Земли населенных пунктов Магазины	Зоны зеленых насаждений общего пользования
4	«Дворец Мордвинова»	Республика Крым, г. Ялта, ул. Свердлова, д 34е	90:25:010103:182	2 127,30	Частная собственность	Земли населенных пунктов	Зоны размещения объектов специального назначения
5	Санаторий «Долоссы»	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, пгт. Советское	90:25:000000:2592	132 247	Публично-правовых образований	Земли населенных пунктов Санаторная деятельность	Зоны санаторно-курортных учреждений
6	Заброшенная столовая санатория Ленинградского военного округа Минобороны СССР	Республика Крым, г. Ялта, территория Мордвинского парка	Отсутствует межевание				Зоны размещения объектов специального назначения
7	Бывший санаторий «Золотой пляж»	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Курпаты, ул.	90:25:050601:407	28 370	Частная собственность	Земли населенных пунктов	Зоны санаторно-

		Алупкинское шоссе, д 8				Туристическое обслуживание	курортных учреждений	
8	Гостиничный комплекс «Ялта»	Республика Крым, г. Ялта, ул. Дrajинского	90:25:000000:2603	20 198	Частная собственность	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание	Многофункциональные общественно-деловые зоны	
9	Столовая детского оздоровительного лагеря им. В. Комарова	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Санаторное, ул. Южная, д. 1	90:25:080301:122	1 444,70	Публично- правовых образований	Земли населенных пунктов	Зоны рекреационных учреждений	
10	Объект незавершенного строительства ЖК «Лагуна»	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гурзуф, в районе Гурзувский КОС	90:00:000000:241	31 107	Публично- правовых образований	Земли населенных пунктов	Зоны рекреационных учреждений	
11	Санаторий «Ясная поляна»	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, д. 52	90:25:020103:8244	6 260,60	Публично- правовых образований	Земли населенных пунктов Санаторная деятельность	Зоны санаторно- курортных учреждений	
12	Бывшая курортная поликлиника	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Кореиз, ш. Алупкинское, д. 3	90:25:040103:1096	17 885	Частная собственность	Земли населенных пунктов Гостиничное обслуживание, Коммунальное обслуживание	Зоны рекреационных учреждений	
Общая площадь, кв. м.		390 214,60						

Составлено автором на основе источников: самостоятельного анализа территории, <https://pkk.rosreestr.ru>

По теме ВКР автором опубликованы следующие работы:

1. Шаронова, В.А. (2022) Санкт-Петербург как глобальный город. Предложения по устойчивым управленческим решениям развития Санкт-Петербурга // МОЛОДЕЖЬ. НАУКА. БУДУЩЕЕ. 2022: сборник статей Международной научно-практической конференции (24 октября 2022 г.). – Петрозаводск: МЦНП «Новая наука», 2022. – С. 164-168.

2. Засядь-Волк, В.В., Шаронова, В.А. (2023) Анализ структуры земельных ресурсов Ростовской области, как фактора социально-экономического развития региона // 8-я Международная научно-техническая интернет-конференция «Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов»: сборник научных трудов / Тула: Изд-во ТулГУ, - 2023. – С. 22-34.