

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИТМО»
(Университет ИТМО)

Институт дизайна и урбанистики

Образовательная программа: Цифровая урбанистика

Направление подготовки: 07.04.04 Градостроительство

ОТЧЕТ
О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ

по теме:

Места приложения труда в проектах комплексного развития территорий на примере городов Ленинградской области (Мурино, Бугры, Кудрово)

Студент:

Мирсаитова Эльвира Валерьевна, С4107

« ____ » _____ 20 ____ г

Руководитель:

*Воронин Данил Валерьевич, младший научный сотрудник,
преподаватель Института дизайна и урбанистики*

« ____ » _____ 20 ____ г

Санкт-Петербург
2025

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
ВВЕДЕНИЕ	5
1 Анализ предметной области НИР	7
1.1 Основные понятия, сущности и определения.....	7
1.2 Проблематика НИР	10
1.3 Системное описание базовых процессов	13
1.4 Нормативная база	19
2 Методология и методы.....	20
2.1 Обзор методов и решений проблемы.....	20
2.1.1 Финансовое участие государственного сектора	21
2.1.2 Региональные программы поддержки застройщиков.....	23
2.1.3 Специальные экономические режимы для территорий	23
2.1.4 Практика полупромышленных зон и локальные изменения в политике землепользования (опыт Японии и Китая).....	24
2.1.5 Достижение структурного равенства в сфере занятости.....	28
2.2 Идея нового метода	31
3 Исходные данные.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	35
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	36

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

В настоящем отчете о НИР применяют следующие сокращения и обозначения.

ИОГВ – исполнительные органы государственной власти

ИП – индивидуальный предприниматель

КРТ – комплексное развитие территорий

МО – муниципальное образование

МП – малое предпринимательство

МСП – малое и среднее предпринимательство

МР – муниципальный район

ОМСУ – органы местного самоуправления

НДС – налог на добавленную стоимость

НКО – некоммерческая организация

НДФЛ – налог на доходы физических лиц

НПА – нормативный правовой акт

ППТ – проект планировки территории

СЭР – Стратегия социально-экономического развития

ТП – территориальное планирование

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем отчете о НИР применяют следующие термины с соответствующими определениями.

Механизм КРТ – установленная действующим законодательством процедура реализации комплексного развития территорий, изложенная в 10 Статье Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Муниципальный район – несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [3]

Налог на добавленную стоимость — это косвенный налог. Исчисление производится продавцом при реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав) покупателю [вставить ссылку www.nalog.gov.ru]

Налог на доходы физических лиц — основной вид прямых налогов. Исчисляется в процентах от совокупного дохода физических лиц за вычетом документально подтверждённых расходов, в соответствии с действующим законодательством [вставить ссылку www.nalog.gov.ru]

Поселение - городское или сельское поселение [3]

Субъект РФ – в соответствии с Конституцией РФ государственное образование в Российской Федерации (республика, край, область, город федерального значения, автономный округ или автономная область)

Транспортно-пересадочный узел (ТПУ) – объект транспортной инфраструктуры, размещаемый на территориях общего пользования в одном или нескольких уровнях, в котором осуществляется пересадка пассажиров между различными видами транспорта (городского, пригородно-городского, внешнего) или между различными линиями и маршрутами одного вида транспорта. ТПУ предназначен для осуществления координации между видами транспорта и обеспечивает целостность системы пассажирского транспорта в городе [4]

ВВЕДЕНИЕ

Тема посвящена планированию мест приложения труда в проектах комплексного развития территорий на примере городов Ленинградской области (Мурино, Бугры, Кудрово). Исследование предполагает определение методики формирования мест приложения труда в проектах комплексного развития территорий.

Проблема планирования мест приложения труда в перечисленных городах заключается в том, что, изначально будучи поселками и получив свой статус городов уже после массовой застройки территории бывших сельскохозяйственных земель жилыми комплексами и бурного роста населения, они ощутили существенный дисбаланс развития, выраженный в нехватке объектов функционального назначения, предоставляющих широкие возможности для формирования мест приложения труда, что приводит к вынужденной трудовой миграции в соседний Субъект РФ. Некоторые из этих городов уже почти исчерпали возможности урбанизации земель в своих административных границах.

Цель НИР заключается в поиске методики, способной предоставить возможность сотруднику местной администрации города оценить потенциал создания мест приложения труда для развития местной экономики, от которой зависит налоговая база города и муниципального района, определить возможности для стимулирования формирования мест приложения труда и спрогнозировать экономические эффекты, позволяющие планировать последующее развитие города, в том числе привлекая инвестиции.

Задачами НИР являются:

- обзор проблематики по теме (теоретический обзор существующих источников, анализ современной научной литературы, обзор основных концепций российских и зарубежных исследователей);
- определение методологии;
- обоснование направления исследования для выявления метода;
- определение категорий открытых данных, необходимых для использования метода.

Объектом исследования предполагается принять экономическую деятельность и трудовую занятость населения в проектах комплексного развития территории (КРТ) на примере городов Ленинградской области (Мурино, Бугры и Кудрово), расположенных вблизи крупнейшего города – Санкт-Петербурга.

Предметом исследования являются места приложения труда.

В ходе исследования были достигнуты следующие результаты:

- 1 - написать;
- 2 - написать;
- сформулирована идея нового метода 3 - написать.

Новизна исследования заключается в - **написать**.

Практическая значимость научной работы состоит в том, что метод, который будет разработан в рамках следующих этапов развития выпускной квалификационной работы, позволит:

- **написать**;
- **написать**;
- получить достоверные материалы по обоснованию – **написать**.

При разработке методики формирования мест приложения труда в проектах комплексного развития территорий на примере городов Ленинградской области (Мурино, Бугры, Кудрово) учитывается общая специфика экономического и территориального положения таких городов, а именно: необходимость учитывать соседство с крупнейшим городом, являющимся мощным магнитом для стимуляции трудовой миграции; высокая плотность населения; половозрастной состав населения; потенциал растущего города; наличие транспортной связности с соседним регионом и вместе с тем существенная пиковая перегрузка транспортной сети из-за трудовой миграции. Таким образом, настоящая исследовательская работа соответствует направлению подготовки «Градостроительство».

1 Анализ предметной области НИР

1.1 Основные понятия, сущности и определения

Для уточнения цели НИР представляется необходимым с самого начала дать более развернутое определение того, что представляют из себя города Мурино, Бугры и Кудрово, определяемые как *агломерационные города первого порядка*, которые послужат той сущностью, в рамках которой будет проводиться исследование. В настоящей НИР (ввиду отсутствия существующей исчерпывающей терминологии определения феномена города, который является трудовым донором для соседнего региона) под агломерационным городом первого порядка понимается населенный пункт, граничащий с крупнейшим городом соседнего региона, географически схожий с городом-спутником или «городом-на окраине», но имеющий существенные отличия от обоих.

Города-спутники создавались вблизи крупных городов с высокой численностью населения целенаправленно и планомерно для разуплотнения сложившихся структур городов с выносом из существующего города или образованием за его границами крупных промышленных предприятий, научных или образовательных учреждений, центром деятельности которых и должен был стать город-спутник, оттягивающий на себя часть населения из крупного города-соседа и обеспечивающего свое население относительной автономией для трудовой или учебной деятельности, но не лишая культурных и развлекательных благ. В своей статье «Города-спутники – попытка рассредоточения населения советских городов» В.Н. Горлов поясняет цель создания городов-спутников в СССР как «...Градостроители посчитали нецелесообразным размещение в спутниках большого количества работающих в главном городе, т.е. развитие спутников-спален вызывало нерациональные дальние перевозки граждан, увеличивало потери средств и времени...» [5].

Тут стоит сразу отметить, что в нынешней ситуации город-спутники должны находиться в одном административном регионе с так называемым главным городом для эффективного их развития. Они слишком сильно зависимы от крупнейшего города и поэтому и ведут себя не как города-спутники. Составляя с городом-ядром единую агломерацию (не подчиненную АТД) и имея общую границу, они по принципу гравитационной модели попадают в поле его влияния и совокупность весов каждого такого города сильно коррелирует с его притяжением к ядру под воздействием центростремительной силы: чем меньше вес города в эквиваленте его развития в социально-экономической сфере, тем сильнее его связь с ядром, выражающаяся в ежедневной

маятниковой миграции в крупнейший город с различными целями, но, в основном, все же связанными с трудовой или образовательной деятельностью (комьютинг).

«Города-на-окраине», в свою очередь, оказывали эффект, обратный описанному выше пригородному поселению – стимулировали трудовую миграцию не «из», а «в» «город-на-окраине», предоставляя большое количество мест приложения труда. В «Современном городском планировании» Д. Леви упоминает концепцию «города на окраине» и автора термина – Джозеля Гарро – давшего определение, в соответствии с которым «город-на-окраине» должен соответствовать пяти критериям, один из которых «иметь в наличии больше рабочих мест, чем спальных. С началом рабочего дня люди направляются сюда, а не отсюда. Как во многих городах, к 9 утра численность населения здесь возрастает» [6].

В отличие от городов-спутников или «городов-на-окраине» пригородный город имеет следующие особенности:

- не воспринимается жителями как полноценный, единый город. Отсутствие достаточного количества социальной, развлекательной, культурной инфраструктуры, достаточного количества и разнообразия рабочих мест создает эффект «спального» района крупнейшего города, но не как город или поселение сам по себе;
- имеет выраженную трудовую маятниковую миграцию вовне. С началом рабочего дня большая часть жителей уезжает на работу в крупнейший город, возвращаясь вечером. Таким образом, существенная часть налогов остается в крупнейшем городе, что сказывается на хронической нехватке бюджетных средств на содержание и развитие города;
- образовался относительно недавно вследствие внешних экономических сил, не имеющих долгосрочных градостроительных предпосылок. До этого эта местность могла быть просто деревней, поселком у границы крупнейшего города или даже наследием совхозов, представленным полями или пастбищами.

Из вышеописанных принципов транспортных корреспонденций, характерных для различных типов городских образований, можно сделать вывод о существенном отличии городов-спутников и «городов-на-окраине» от функционирования агломерационных городов первого порядка, рассматриваемых в данной НИР. В большей степени эти городские образования стали похожи на концепцию зарубежных «городов-спален», что явилось побочным следствием попыток создания городов-спутников по концепции «города-сада».

Таким образом, агломерационный город первого порядка – это компактный по территории, но с высокой для территории плотностью населения город с социально гетерогенным населением, почти полностью во всех сферах зависимый от соседнего крупнейшего города, с постоянной суточной маятниковой миграцией в соседний город и связанный с крупнейшим городом дорогами, метрополитеном или железнодорожным сообщением с приемлемым для повседневного времени в пути и возникший в России с 2000-х годов в связи с масштабным освоением земель, прилегающих к крупнейшим городам под строительство плотных многоэтажных кварталов жилья.

Места приложения труда (МПТ) в городах для жителей этих городов означают место для получения прибыли посредством трудовой занятости, возможность приобретения ресурсов и услуг через распоряжение своей полученной прибылью. Для города помимо того, что рабочие места приносят присутствие в городе ресурсов и услуг для привлечения и удержания населения, которому комфортно их получать в непосредственной близости от места проживания, еще и существенный источник налогов, на которые и поддерживается жизнеобеспечение самого города. Чем больше объем налоговых поступлений в бюджет города, тем больше у него возможностей развития посредством инвестирования в свой рост и наоборот - чем меньше рабочих мест, а значит, и налогов, тем более зависим город от внешних дотаций (обычно охватывающий самый минимум базовых расходов), хроническая нехватка которых не дает повышать качество городской жизни, существенно влиять на местную экономику (развивать ее, сохранять ее устойчивость перед внешними воздействиями), создавать или поддерживать существование МПТ, привлекать или удерживать свое население.

Для возможности управления развитием территорий городов были разработаны механизмы, позволяющие участвовать в таком развитии как государственным учреждениям, так и частным инвесторам. Градостроительный Кодекс РФ определяет понятие «комплексное развитие территорий» как «совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов [\[вставить ссылку на Градкодекс Статья 1\]](#). Глава 10 Градостроительного Кодекса РФ полностью посвящена описанию этому новому единому механизму управлением развитием территорий, пришедшего на замену ранее используемым отдельным механизмам (развитие застроенных территорий (РЗТ), комплексное развитие территорий по инициативе органов местного самоуправления и комплексное освоение территорий (КОТ)). Программа комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства

реализовывалась при застройке Мурино, Бугров и Кудрово. С 2021 года Ленинградская область перешла на управление развитием территорий по новому механизму – КРТ [\[вставить ссылку Ленобласть перешла на КРТ и избежала появления новых Мурино, Кудрово и Девяткино\]](#).

1.2 Проблематика НИР

Специфика планирования мест приложения труда в агломерационных городах первого порядка, которые зачастую растут быстрыми темпами и чей рост зависит во многом от спроса на жилье недалеко от крупнейшего города, заключается в сложности создания и поддержания разнообразия мест приложения труда в уже по большей части сложившейся градостроительной структуре поселений. Будущие жители города приобретают жилье уже с пониманием того, что они с большой вероятностью будут работать в Санкт-Петербурге. Собственные объемы трудового предложения, которое дает поселение, не конкуренты возможностям, предоставляемым Санкт-Петербургом.

Таким образом, отличительной особенностью этих городов является глобальный экспорт трудовой силы в смежный регион и сопутствующие этому эффекты, такие как:

- налоговые потери (НДФЛ);
- избыточная нагрузка на внешний и внутригородской (как подвозящий к транспортному узлу) городской общественный транспорт в пиковые часы;
- неучтенная нагрузка на социальные сервисы в самом Санкт-Петербурге;
- дефицитный бюджет поселений (которого достаточно только для поддержания базового функционирования города) и вынужденная система дотаций поселения из регионального и федерального бюджетов;
- необходимость поиска средств на восстановление собственной инфраструктуры через участие в государственных проектах (что сопряжено с затягиванием всех этапов реализации необходимых решений и вызывает необходимость долгосрочного планирования, что не всегда возможно или очевидно).

Косвенной причиной трудовой миграции являются и налаженные транспортные связи (железнодорожные и автомобильные) с Санкт-Петербургом, которые, однако, тоже подвергаются неучтенной ранее миграционной нагрузке со стороны Ленинградской области. Наглядный пример влияния транспортных связей на городскую экономику и уровень трудовой миграции приводит Л.В. Смирнягин (профессор кафедры социально-экономической географии зарубежных стран географического факультета МГУ, доктор географических наук, политолог), сравнивая рядом находящиеся города Кашин и Калязин в Московской области: из города Калязина 1/3 населения уезжает работать в Москву, что

существенно опустошает местный бюджет, в то время как у Кашина нет достаточного для суточной трудовой миграции железнодорожного сообщения и состояние городской экономики намного лучше [\[вставить ссылку «Справедливость в управлении городом»\]](#).

Однако, справедливо и встречное утверждение, что развитие железнодорожного транспортного сообщения способно улучшать качество городской среды и делать город более конкурентоспособным - об этом говорит А. Е. Сыромятников (руководитель программы "Транспортное планирование" НИУ Высшая школа экономики, доцент, кандидат экономических наук) [\[вставить ссылку на видеолекцию Городские железные дороги | Александр Сыромятников | Монография\]](#). Таким образом, фактор транспортной доступности таких городов может играть как позитивную, так и негативную роль для создания мест приложения труда.

Будет спорно утверждать, что современное экономическое развитие городов Мурино, Бугры и Кудрово происходило настолько стихийно, что не могло быть предсказано с учетом реализации программы КОТ в целях жилищного строительства. Так официальная численность населения Муринского сельского поселения увеличилась с 5180 чел. в 2007 году [7] до 30 801 чел. в 2018 году и до 112 822 чел. в 2024 году [8]. Население Бугровского сельского поселения и Заневского городского поселения в период с 2018 по 2024 год изменилось с 13 361 до 35 537 чел. и с 29 608 до 90 344 чел. соответственно. Фактором образования таких разрастающихся локаций послужила совокупность привлекательного потенциала соседнего крупнейшего города и цены на земельные участки за городской чертой. Стоимость областных земель сельскохозяйственного назначения существенно ниже стоимости земли в крупнейшем городе, в связи с чем девелоперы активно пополняли свои земельные банки для последующего перевода земель в земли населенных пунктов и разворачивания проектов комплексного освоения территории под жилую застройку. Высокие темпы освоения и застройки постоянно упоминаются в СМИ [9]. Границы освоенных территории таких городов под цели жилищного строительства меняются по мере расширения застройки, а плотность населения и направление роста застройки на территории сильно зависят от субъективных факторов – выбора земельных участков застройщиками из пула земельного банка девелопера. В некоторых ситуациях земли уже были поделены между застройщиками девелопером, но очередность застройки, срок начала строительства все так же определялась собственными средствами застройщиков и их стратегиями строительства.

Используя ресурсы электронных карт, можно посчитать, что Мурино, Бугры и Кудрово имеют несколько точек автомобильной связи непосредственно с Санкт-Петербургом. Из указанных трех городов, один имеет станцию Санкт-Петербургского метрополитена: станция «Девяткино», расположенная в Мурино, считается одной из самых

загруженных из всей сети метрополитена по данным на 2021 г. [10]. Помимо этого, Мурино имеет пригородное сообщение с Санкт-Петербургом.

По мере роста жилых районов создаются и места приложения труда, но зачастую изначально они имеют довольно однотипную номенклатуру. Большая часть МПТ расположены на небольших коммерческих площадях многоквартирных жилых домов. В некоторых ситуациях отдельные застройщики намеренно не продают коммерческие площади в построенных жилых комплексах, а сдают их одним и тем же сетевым арендаторам, с которыми уже имеются надежные договорные отношения об аренде в других помещениях в городе. Такие небольшие коммерческие помещения, встроенные в 1 этажи жилых домов, пользуются популярностью у малого предпринимательства и индивидуальных предпринимателей (далее – МП и ИП), но своеобразный фильтр от собственника-застройщика снижает разнообразие коммерции и создает препятствия для сторонних потенциальных арендаторов, желающих разместить свой бизнес в здании.

Появление мест приложения труда рассматриваемых городов зависит от того, как на них формируется спрос в городах высокой плотности и в том, на что могут рассчитывать сами организации, создающие МПТ и таким образом предоставляющее трудовое предложение населению города. Учитывая нахождение на значительном отдалении от общественно-торгового центра соседнего крупнейшего города, нет необходимости вести конкурентную борьбу с Санкт-Петербургом в части ценовой политики услуг. Иными словами, цены на услуги в этих городах не ниже, а иногда даже выше цен в среднем по Санкт-Петербургу. Представляется, что это коррелирует с ценой на аренду коммерческих площадей, чья высокая стоимость за 1 кв.м. вызвана их малым объемом в городе. Сравнительная статистика по арендным ставкам отображена в **таблице 1** [\[вставить ссылку Арендные ставки в Мурино выросли до уровня исторического центра — РБК В Петербурге резко дорожают ставки аренды помещений в спальных районах — РБК\]](#).

Таблица 1 – Сводная статистика арендных ставок коммерческих помещений по состоянию на 2023 год по данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group)

Диапазон запрашиваемых ставок аренды, руб. за кв. м. в месяц – 05/2023		
Локация	MIN*	MAX*
СПб Приморский р-н	1200	3300
СПб Московский р-н	1500	3000
ЛО Мурино	2400	2900
СПб Выборгский р-н	1800	2900
СПб Василеостровский р-н	1000	2700
СПб Красносельский р-н	1200	2600
СПб Невский р-н	1000	2600
*включая НДС (20%)		

Цены на арендную ставку квартир в Мурино несколько ниже цен на жилье в Приморском районе Санкт-Петербурга (27 тыс. руб. и 32 тыс. руб. за 1-комнатную квартиру соответственно), но при этом в Мурино вдвое выше минимальная ставка аренды некоммерческих помещений даже по сравнению с популярными районами Санкт-Петербурга. Это имеет свои последствия - нехватка коммерческих помещений приводит к тому, что в городах проводятся процедуры перевода частных паркингов под помещения торгового назначения, что негативно отражается на благоустройстве придомовой территории многоквартирных домов, лишившихся мест хранения автомобилей.

1.3 Системное описание базовых процессов

Классификацию МПТ в городах можно условно по трем группам:

- коммерческие организации;
- некоммерческие организации;
- бюджетные организации;
- самозанятые (не имеют права нанимать персонал).

В свою очередь коммерческие предприятия можно поделить на индивидуальных предпринимателей, юридических лиц (которые могут быть субъектами МСП или нет) и крупные предприятия. Действующее законодательство определяет МСП в соответствии со Статьей 4 Федерального закона №209-ФЗ [\[вставить ссылку Статья 4. Категории субъектов малого и среднего предпринимательства \ КонсультантПлюс\]](#), из которого следует, что имеется следующее категорирование МСП: при среднесписочной численности работников за предшествующий год до 100 работников предприятие относится к малому (внутри этой категории выделяется подкатегория микропредприятий – до 15 работников), при числе от 101 до 250 – к среднему предпринимательству. Это один из признаков, но не единственный, определяющий принадлежность к МСП, он указан в настоящей работе для простоты понимания размерности организаций, относящихся к МСП.

Некоммерческие организации представлены в основном посредством участия Фондов и могут осуществлять свою деятельность на территории города на основании договора (например, договоры на трудовую и социальную интеграцию). Примером некоммерческих организаций, расположенных на территории города могут являться религиозные организации, приюты для животных и пр.

Бюджетные организации представлены в городах государственными учреждениями и подведомственными им организациями.

В соответствии с федеральным законодательством (Гл. 3 Ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ [3]) муниципальные образования наделяются широким спектром полномочий, в числе которых существует механизм стимулирования создания МПТ:

- создание условий для обеспечения жителей поселения услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания, организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры, спорта, массового отдыха, развития местного традиционного народного художественного творчества;
- участие в организации деятельности по накоплению (в том числе разделному накоплению) и транспортированию твердых коммунальных отходов;
- содействие в развитии сельскохозяйственного производства, создание условий для развития малого и среднего предпринимательства;
- организация и осуществление мероприятий по работе с детьми и молодежью;
- оказание поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям в пределах полномочий и пр.

Существенную роль при реализации этих полномочий играет Стратегия социально-экономического развития, однако этот документ для Муринского, Бугровского и Заневского городских поселений все еще отсутствует [14], [15], [16]. В условиях ограниченных бюджетов МО и отсутствия достоверных материалов по обоснованию планируемых затрат, муниципальные образования городов используют документ «Прогноз социально-экономического развития муниципального образования» на среднесрочный и долгосрочный периоды, выполняемого и подвергающегося мониторингу на основании Бюджетного Кодекса, Федерального закона № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» и постановления администрации муниципального образования. Также применяются муниципальные программы в соответствии с существующими полномочиями к их реализации.

В условиях дефицитных бюджетов отсутствие Стратегии социально-экономического развития может сказаться на эффективности бюджетных ассигнований, направленных на реализацию муниципальных программ или инфраструктурных проектов (при участии федеральных субсидий), а в целом оставить без внимания необходимые направления развития и возможность увеличения таким образом МПТ, чей потенциал или потребность неочевидны в прогнозной модели, реализуемой исполнительным ОМСУ.

Места приложения труда не существуют сами по себе и не производят сами себя, они являют собой отклик на развитие города и всегда зависят от различных факторов городской экономики: общий ее состояния (растущая, стагнирующая), от чего зависят последующие инвестиции (или их отсутствие), спроса на появление новых предприятий и

сервисов или расширение существующих, возможностей населения предоставить достаточное количество специалистов соответствующих профилей трудовой деятельности, уровня жизни самого населения и его потребности в разнообразных городских сервисах, возможностей поддержки новых направлений развития бизнеса в городе, участия в инвестиционных проектах, связанных с созданием новых рабочих мест, активная образовательная, медицинская или иная деятельность, связанная с появлением учреждений, реализующих функцию социального обслуживания большей части населения.

Немаловажным является и тот факт, что вышесказанное также связано и с тем, какой денежный оборот получают организации (или индивидуальные предприниматели) и на что тратятся уплачиваемые налоги, поскольку именно они должны возвращаться потом в этот же экономический процесс в трансформированном виде сопутствующих благ, инициирующих дальнейший экономический прогресс (например, в виде сервиса, субсидии, производственного или трудового ресурса). Словом, городу, чтобы произвести места приложения труда, нужны инвестиции, квалифицированные работники, прибыль, и новые инвестиции для все большего роста и бизнеса, и рабочих мест. К тому моменту, когда предел роста какой-то организации достигнут, вырастает и спрос на ее услуги, а это запускает создание конкурентных организаций и трансформацию в сторону повышения качества услуг.

Рассмотрим, что происходит в экономике рассматриваемых городов, которые имеют в своей структуре все три класса МПТ.

В Мурино по данным Реестра МСП представлено 1689 юридических лиц, ведущих экономическую деятельность и 5293 индивидуальных предпринимателя, в имеющейся промышленной зоне Муринского городского поселения зарегистрировано 117 организации-резидента (в основном – МСП). В Буграх 334 юридических лиц, ведущих экономическую деятельность и 987 индивидуальных предпринимателя, подробных данных о количестве резидентов в промышленной зоне не обнаружено, однако, в официальном СМИ городского поселения за январь 2024 года приведена информация о пяти крупных основных предприятиях по производству электродвигателей, частей локомотивов, металлообрабатывающего оборудования, сборных комплектов для деревянного домостроения и арматуры для трубопроводов теплоснабжения. Кроме этого, на территории Бугровского городского поселения расположены развитые складские комплексы, логистические парки, автоцентры, индустриальный парк, ритейлер «Мега» и крупное сельскохозяйственное предприятие. В Кудрово 743 юридических лиц, ведущих экономическую деятельность и 3171 индивидуальных предпринимателя. На территории Заневского городского поселения также размещается ритейлер «Мега», имеется

производственная и производственно-складская зоны, индустриальная зоны. На территории поселения расположен памятник природы регионального значения.

С целью общего понимания структуры экономики, характерной для такого типа городов, представляется возможным оценить состав предприятий по видам их экономической деятельности, расположенных в городе или в поселении: на сайте МО «Муринское городское поселение» опубликован реестр коммерческих организаций, ведущих экономическую деятельность на территории поселения [\[вставить ссылку\]](#). По имеющейся информации можно посчитать наличие некоторых сервисов, обслуживающих поселение (в реестре отсутствуют спортивные учреждения):

- 42 медицинские организации;
- 79 аптек (без учета магазинов оптики);
- 41 предприятие бытовых услуг (из них: 2 прачечные, 4 химчистки, 33 пункта приема для оказания бытовых услуг, 2 клининговых компании);
- 201 предприятия общественного питания (из них – 47 пекарен);
- 14 ремонтных мастерских техники;
- 614 предприятий торговли (из них – 285 специализированных непродовольственных магазинов, 174 специализированные продовольственные магазины, 38 минимаркетов, 57 супермаркетов, прочие магазины – 59, 1 торгово-развлекательный центр);
- сфера образования, дополнительного образования, психологии и развития – 62 коммерческих объекта;
- гостиницы, банные комплексы – 3 предприятия;
- 117 предприятия и производства промышленной зоны, зарегистрированные как в Ленинградской области, так и в Санкт-Петербурге.

Также на территории поселения расположены станция метро и электродепо «Северное»

ГУП «Петербургский метрополитен», котельные.

В качестве НКО в г. Мурино в Реестре социально ориентированных некоммерческих организаций – получателей поддержки указаны местная религиозная организация и благотворительный фонд расположенные в г. Мурино и г. Всеволожск соответственно. НКО также представлены автономными организациями: 2 организациями в сфере дополнительного образования и 2 организациями по детскому и юношескому творчеству, по театру и гимнастике. Еще несколько НКО зарегистрированы в промышленной зоне.

Бюджетные организации представлены 6 учреждениями среднего школьного образования, 8 организациями дошкольного образования (с разнообразным количеством отделений), автошколой, Управлением МЧС по Ленинградской области, пожарной частью,

отделением полиции, дежурной станцией скорой помощи районной больницы, многофункциональным центром «Мои документы», органами местного самоуправления и их подведомственными учреждениями.

В качестве мер, стимулирующих создание МПТ в МО «Муринское городское поселение» предусмотрена муниципальная программа «Стимулирование экономической активности на территории муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области на 2021 – 2029 гг.»

Таким образом, для МПТ в рассматриваемых городах характерны конкурентная заработная плата, высокий трудовой спрос, но низкое трудовое предложение, преобладание сетевого бизнеса, невысокое разнообразие номенклатуры сервисов (в основном торговля). Ситуация с промышленными зонами в городах может быть разная – от полноценного функционирования, обеспечивающего существенный приток налоговых поступлений в местную экономику (Бугры) или нестабильного положения из-за неразвитой инфраструктуры (Мурино). В свою очередь, местный бизнес при планировании своей коммерческой деятельности и создании МПТ учитывает такие аспекты трудового рынка как достаточный трудовой спрос, величину средней заработной платы и достаточный уровень квалификации у потенциальных работников.

В случае же налогов, разделение происходит по Бюджетному Кодексу РФ и в местный бюджет попадает в объеме 100%: земельный налог, налог на имущество физических лиц, туристический налог. НДС распределяется в соотношении примерно 10% / 5% / 85% в бюджеты МО, МР и Субъекта соответственно. Единый сельскохозяйственный налог распределяется в местный бюджет в количестве 50%. В бюджет Субъекта РФ подлежат зачислению налоговые доходы от следующих региональных налогов по нормативу 100%: налога на имущество организаций, налога на игорный бизнес, транспортного налога, налога на прибыль организаций по ставке, установленной для зачисления указанного налога в бюджеты субъектов Российской Федерации, НДС по патенту, акцизов на спиртосодержащую продукцию, акцизов на бензин, дизельное топливо, моторные масла, производимые на территории Российской Федерации. В федеральный бюджет зачисляется НДС в размере 100%.

Дополнительно действует областной закон, в соответствии с которым устанавливается норматив отчислений от федеральных и региональных налогов в местные бюджеты в местный бюджет от НДС, взимаемого на территории городских поселений - в размере 3 процентов.

Процесс создания мест приложения труда в городах Мурино, Бугры и Кудрово выглядит следующим образом, представленным на **рисунке**.

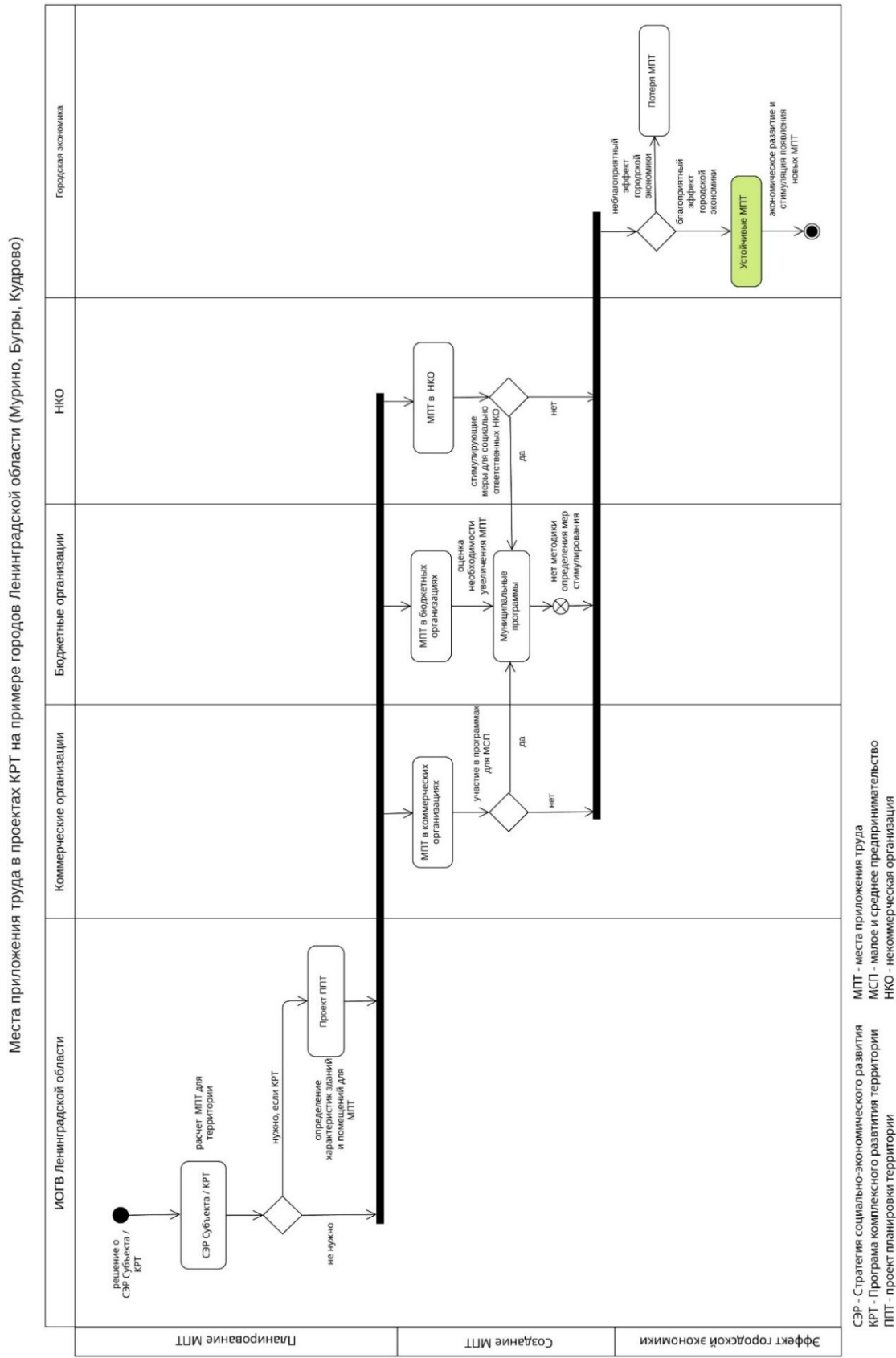


Рисунок 1 – Диаграмма базового процесса создания МПТ в городах Мурино, Бугры, Кудрово

1.4 Нормативная база

Нормативной базой для регулирования создания МПТ в настоящий момент служат документы федерального уровня, а именно:

- Федеральный закон "О занятости населения в Российской Федерации" от 12.12.2023 N 565-ФЗ (последняя редакция);
- Федеральный закон от 24.11.1995 N 181-ФЗ (ред. от 29.10.2024) "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. N 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)»;
- Приказ Министерства экономического развития России от 15.02.2021 N 71 «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования».

Оказывают косвенное влияние на создание МПТ следующие локальные документы:

- Постановления Правительств во исполнение достижения целевых показателей;
- Региональные нормы градостроительного проектирования;
- Местные нормы градостроительного проектирования.

2 Методология и методы

2.1 Обзор методов и решений проблемы

Исследование начинается с обзора отечественной и зарубежной литературе об опыте формирования МПТ в проектах развития территорий, уделяя особое внимание в этом роли частных инвестиций, редевелопменту зданий, успешности целевых государственных программ и подходам к восстановлению городских территорий. В данной НИР восстановление территорий соответствует определению и развития территорий. Затем определены четыре характерных кейса для эмпирического исследования. Для выявления основного механизма и определения нового метода примеряется комплексный анализ, сочетающий количественные оценки (анализ землепользования) и качественные (анализ устойчивых МПТ). Ландшафтные метрики используются для анализа пространственных моделей землепользования, в то время как анализ устойчивых МПТ используется для определения уровня местной трудовой занятости. В завершении происходит синтез данных и их интерпретация, декларируется гипотеза нового метода.

В ходе исследования в области формирования мест приложения труда в проектах комплексного развития территорий были выявлены пять подходов, отображенные на **рисунке**, применение которых зависят целей инициаторов проектов комплексного развития территорий. Указанные методы будут последовательно рассмотрены ниже.



Рисунок 2 – Методология способов создания МПТ в проектах КРТ

2.1.1 Финансовое участие государственного сектора

Программы грантов на городское развитие были широко распространены в Европе и США еще в конце 20 века. Гранты были ориентированы на создание новых рабочих мест и представляли собой финансирование проектов, прошедших по требованиям Программы.

В Великобритании действовала Программа грантов на развитие (USD) в 1982 году. Влияние на занятость рассматривалось политиками как ключевой показатель эффективности местных экономических программ, так как восстанавливало местную экономику, а количество созданных рабочих мест являлось лучшим показателем для защиты местных бюджетов при подаче заявок на увеличение финансирования. По итогу реализации этой программы одни исследователи фиксировали успешность реализации программы по соответствию числу создания рабочих мест числу, указанному целевым в Программе, другие избрали иной метод оценки, а именно – сравнивая число рабочих мест до реализации Программы с числом мест по итогу ее завершения. Однако, исследование Стива Мартина [\[вставить ссылку\]](#) в 1989 году сосредоточилось на том, действительно ли рабочие места были созданы именно под воздействием Программы и не имели бы возможностей воплощения без нее. Исследование проводилось при предоставлении доступа к проектным файлам Департамента охраны окружающей среды, чье Министерство и спонсировало реализацию проектов посредством грантов. Созданные места были классифицированы по 3 группам: «новые места» (ранее никогда не существовали), «сохраненные» (те, что удалось уберечь от утраты посредством Программы) и «переведенные» (существовавшие и до участия в проекта Программе). Было исследовано 57 проектов по Программе грантов (USD), которые должны были создать 4281 рабочее место, однако только 1534 рабочих места были созданы в проектах, которым требовалась помощь Программы и которые определены как «новые» и принадлежали к 11 проектам. При анализе данных о получателях грантов было установлено, что существенная часть проектов не испытывала фактической потребности в гранте и так или иначе смогла бы создать свои рабочие места, возможно, что с большими издержками – 11 проектов, которым на самом деле было не критична помощь Программы смогли создать 1841 место. Проекты по расширению бизнеса в основном создавали «сохраненные» рабочие места, а промышленные и коммерческие схемы – были скорее «новыми» местами. Итоги Программы 4 года спустя после ее запуска показали, что удалось создать только 79% рабочих мест, и 19% от числа этих мест были «новыми» и были созданы исключительно с помощью Программы – потенциал Программы по созданию рабочих мест был сильно переоценен (более чем в 500%), а ожидаемый ее эффект – сильно завышен.

Там же, в Великобритании, уже позже была проведена оценка поведения инвесторов при восстановлении городов Аластером Адэром, Джимом Берри, Стэнли Макгрилом, Биллом Дэддисом и Сюзанной Херст [\[вставить ссылку\]](#). В исследовании применялись методы поведенческого опроса, анализа мотивации инвесторов и их участие в инициативах по восстановлению городов. Они указывают на то, что частные инвестиционные инициативы ожидают при участии в регенерации территорий либо прямых субсидий со стороны государственного сектора, либо фискальных мер (применение нулевых налоговых ставок). В исследовании приводится целый пул существовавших государственных программ – ранее упомянутый USD (Корпорация городского развития), ESZ (Корпоративные зоны), City Challenge (Городской вызов), SRB (Единый бюджет на регенерацию), EP (Английские партнерства) и Европейские фонды.

Исследование показало, что инвесторы ориентируются в своем большинстве на 3 критерия: предполагаемую общую отдачу от инвестиций, безопасность инвестиций и/распределение риска и новые возможности для бизнеса. В качестве объектов предпочтение отдавалось проектам, связанным с офисами (61%), розничной торговлей (54%), промышленностью (44%) и жильем (38%). С точки зрения принятия решений в отношении новых проектов в восстановлении городов значимыми являются такие критерии как прирост капитала/спрос инвесторов (62%), рост арендной платы /спрос арендаторов (68%), качество предполагаемой разработки проекта и предполагаемый уровень риска (54%). В целом, инвесторы подходят к проектам по восстановлению городов также как к обычным бизнес-проектам, не воспринимая такие критерии как имидж, потенциал рабочих мест как значимые при принятии решения об инвестициях. Однако, большинство из них заинтересовано в мерах по снижению рисков в виде грантов, налоговых льготы, гарантий аренды, упрощенный режим землепользования и минимальный стандарт инфраструктуры.

Из факторов, потенциально способных привлечь частные инвестиции в восстановление городов, приводятся такие как упрощенное управление финансированием, ясность в государственной политике и процессах, адресность инициатив в соответствии с интересами инвесторов, устранение последствий загрязнения, минимальный уровень инфраструктуры. При этом уровень интереса к налогово-бюджетным мерам как долгосрочным налоговым льготам, является низким.

Некоторые из программ показали большой успех, при этом в качестве их преимущества были выявлены значительное число нефинансовых факторов, требующих упрощения процедур, гибкости существующих практик, возможности инвесторам сосредоточиться на проектах с наименьшей стоимостью.

Подводя итог в обзоре этого метода, можно сделать вывод, что прямое финансовое участие государственного сектора не является надежным способом сформировать рабочие места, а создание среды для устойчивых рабочих мест требует комплексного подхода, в котором инвесторы могут играть существенную роль, программы финансирования могут применяться в качестве дополняющих другие, более существенные инициативы и не должны создавать неэффективный «балласт» в местной экономике.

2.1.2 Региональные программы поддержки застройщиков

Такой метод основан на освобождении инвестора-застройщика от платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) под строительство жилья при реализации проекта по созданию места приложения труда с такими назначениями, как промышленность, деловое управление, торгово-развлекательный комплекс, спорт, социальное обслуживание, образование и здравоохранение, гостиничное обслуживание, комплексные логистические услуги. Срок реализации и эксплуатации объектов составляет в основном 3-11 лет. Если проект реализуется в ранние сроки, это дает возможность получить застройщику дополнительный объем льготы. Программа реализуется Правительством г. Москва для ряда районов города, параметры объектов для МПТ имеют диапазон значений [\[вставить ссылку Презентация PowerPoint\]](#), [\[вставить ссылку https://investmoscow.ru/about-moscow/project-details/?project=16\]](#). Программа подразумевает существенные капиталовложения от инвесторов, доступность ее реализации обеспечивает то, что Москва является городом федерального значения, столицей и самостоятельным Субъектом РФ, в котором могут действовать в приоритетном порядке свои собственные регламенты, а поле для коммерческой деятельности имеет больше возможностей.

2.1.3 Специальные экономические режимы для территорий

Внедрение и функционирование особых экономических зон (ОЭЗ) началось в России с 2005 года с принятием соответствующего Федерального закона – «Об особых экономических зонах». С тех пор попытки создания кластеров ускоренного экономического развития получили расширенный список наименований, помимо ОЭЗ: зоны экономического благоприятствования (ЗЭБ), территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), зоны территориального развития (ЗТР), технопарки и пр. Сравнивая причины создания свободных экономических зон в мире, авторы научной статьи об эффективности деятельности ОЭЗ в России Васильев А.Н., Щукина А.Я. апеллируют к тому факту, что причины создания ОЭЗ у разных государств отличались: развитые страны таким образом расширяли свои внешнеэкономические связи и особые

экономические зоны работали на экспорт, а развивающиеся страны с их помощью привлекались иностранные инвестиции из других государств, которые были готовы разместить свои производственные мощности на территории другой страны, а с ними принести и капитал, технологии и модернизацию промышленности [вставить ссылку на СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СЭЗ В РОССИИ]. Авторы определяют, что в странах с развитой рыночной экономикой ОЭЗ выступают в роли инструмента региональной политики и способны стать драйвером социально-экономического роста там, где традиционные практики ведения хозяйственной деятельности не дают эффектов. Исследователь Добрычева И. В. Вела встречное исследование, определяя эффективность деятельности ОЭЗ на примере моногорода Юрга Кемеровской области. В исследовании также приведен довод о том, что создание ОЭЗ является мерой регионального социально-экономического управления территориями и указывает, что многие ОЭЗ находятся в неблагополучных экономических территориях, а инвестиционный потенциал ОЭЗ в России чрезвычайно низок по сравнению с Китаем, а стоимость создания 1 рабочего места наоборот – чрезвычайно высока [вставить ссылку]. Оценка эффективности применения инструментов территориального развития (на примере моногорода Юрга Кемеровской области)]. Проводя обзор результатов работы резидентов в ЗЭБ в г. Юрга, установлено, что три из одиннадцати проектов были признаны неуспешными и еще три – относительно успешными. Часть резидентов регистрировалась только ради преференций, а некоторые не развивали свои производства. Стоит упомянуть, что государственная инвестиционная программа поддержки моногородов, которая была начата в 2016 году, была досрочно завершена в 2019 г. по причине признанной неуспешности [вставить ссылку <https://rg.ru/2019/04/22/schetnaia-palata-priznala-neeffectivnoj-programmu-razvitiia-monogorodov.html>]. Аналогично этому проводимые исследования в Европе и США дали схожие результаты – созданные там особые экономические зоны (UEZ) давали в основном либо крайне малый эффект, либо были не эффективны вообще в улучшении ситуации на рынке труда [вставить ссылку [Влияние зон городского предпринимательства Нью-Джерси на местную занятость: синтетический подход к контролю - Адам Скаветт, 2023 г.](#)].

2.1.4 Практика полупромышленных зон и локальные изменения в политике землепользования (опыт Японии и Китая)

Если три предыдущих метода были описаны как стратегии изначально направленные «сверху вниз», то этот случай четвертого метода подводит к стратегии, которая развернулась «снизу вверх» и инициатором был свободный рынок, а не государственные стратегические решения. Джейн Джейкобс в своем издании «Экономики городов» [вставить ссылку] утверждала, что рост экономики большого города зависит от среднего и малого предпринимательства, а также новых способов деятельности, которые

они производят. В этом смысле от малого предпринимательства важны и обороты продукции, и способность предоставить удобные сервисы друг другу и дать возможность в условиях скопления всевозможных видов деятельности вывести и создать новые подобно инкубатору, и чтобы эти виды деятельности воспроизводились с мультипликативным эффектом. Такое удобство сочетания ресурсов, связей и сервисов может предоставить только большой город. В другой ее работе «Смерть и жизнь больших американских городов» декларируется необходимость деверсификации и ухода от жесткого зонирования территорий для создания этого разнообразия возможностей экономического роста.

В настоящий момент во многих странах зонирование стало достаточно гибким. Пример, на который ссылается описание четвертого метода территориально расположен в Японии (Хигаси, префектура Осака). Промышленный район Такайда в силу приверженности государственной промышленной политике «монодзукури» обладает особой территориальной зоной, не характерной для других стран – «полупромышленной зоной», отображенной на **рисунке 3**. «Монодзукури» символизирует приверженность готовности производства товаров, разработке новых промышленных технологий и новых промышленных организаций.

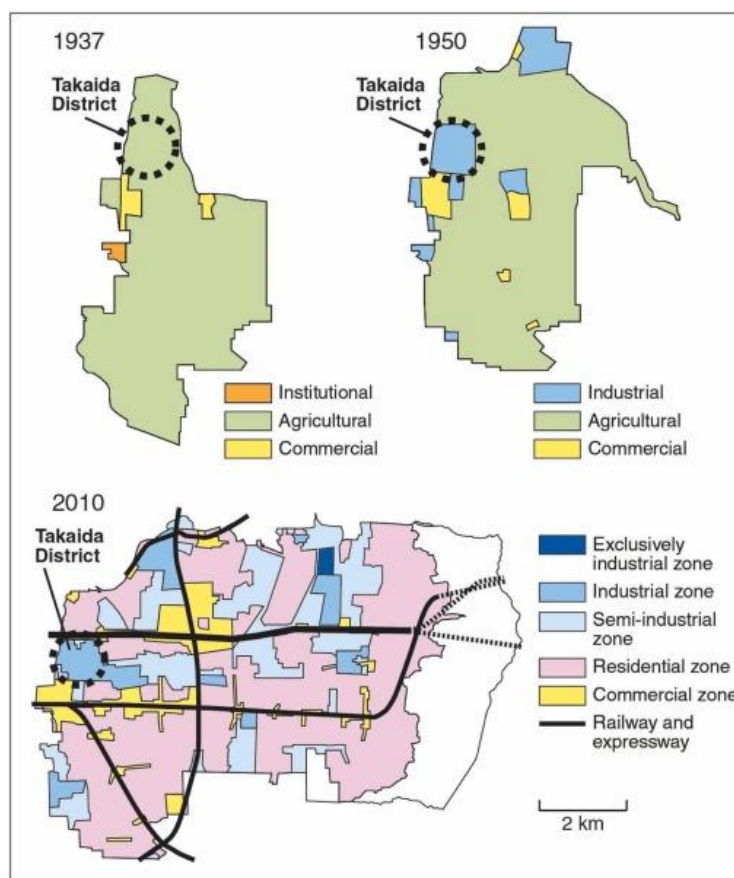


Рисунок 3 – Динамика развития землепользования района в г. Хигаси, префектура Осака

Полупромышленные зоны все же оказались предметом конфликта даже в промышленном районе, когда с мировым курсом движения от промышленных производств

к производству услуг территории производств пытались обратить в жилые территории, рассчитывая на более высокий доход от налогов при переводе земель в жилое и коммерческое назначение. В западных странах и США для этого вводится исключаящее промышленное зонирование, направленное на защиту производственных территорий. Образец существующей структуры зданий на территории Такайда показан на **рисунке 4**.



Рисунок 4 – Условия землепользования на части района Такайда, 1998 год[\[СС\]](#)

Однако, именно японский национальный контекст и их отношение к «монодзукури» посредством способности объединить множество стейкхолдеров этой территории (таких как представители фабрик, соседские сообщества и пр.) в действующий комитет, который обладал правом предложений и обсуждений, способствовало сбережению промышленных пространств от вытеснения и как следствие сохранению рабочих мест. Итогом стал план комитета «Матидзукури», новое землепользование, отображенное схематично на **рисунке 5** и субсидирование развития производств (в том числе для их модернизации) и Постановление Хигаси о содействии сосуществованию промышленности и жилищного строительства, получение одобрения на национальном уровне.

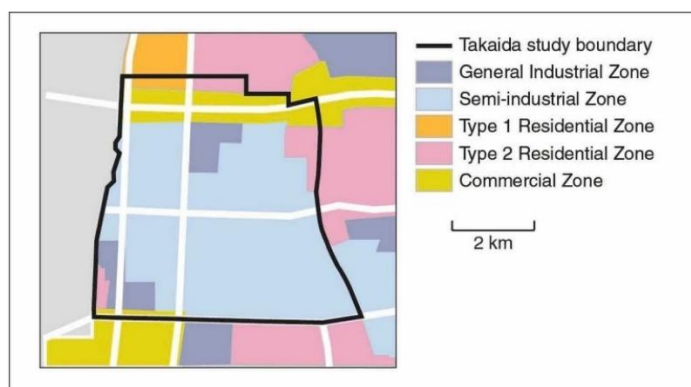


Рисунок 5 – Существующий контроль за землепользованием в Такайде, 2017 год[\[СС\]](#)

Авторы исследования процесса согласования развития территории в Такайде Кэнкити Нагао и Дэвида В. Эджингтона указывают на длительность процесса с 1998 по 2017 год, сложность в части применения подзаконных актов с тем, чтобы примирить его с общими правилами зонирования и многоуровневое планирования с местным сообществом в части улучшения ландшафта, озеленению, программу поощрения посещений «от средней школы до завода» и публичные мероприятия, чтобы объединить жителей и рабочих. В результате для выбраны четыре участка этого промышленного района для детальной планировки (районные планы). План для южной части промышленного района Такайда представлен на **рисунке 6**.

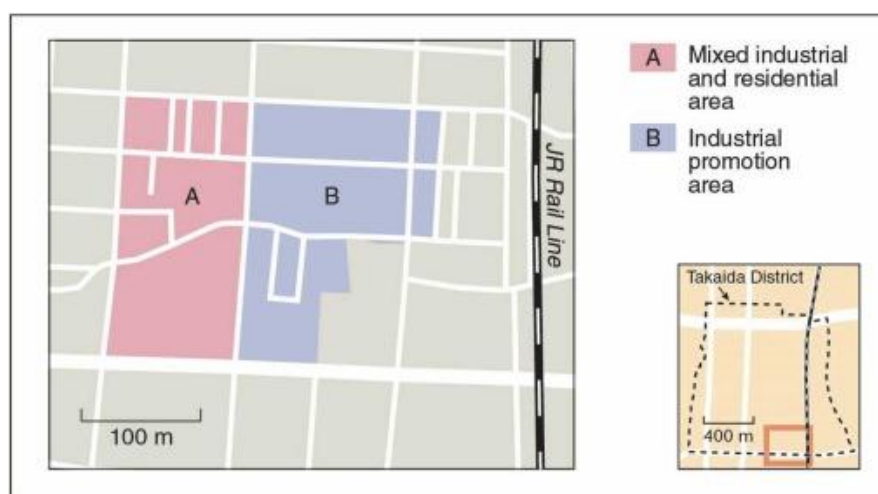


Рисунок 6 – Территория, охватываемая районным планом г. Хигаси, 2017 год [CC]

Второй пример развернулся в Пекине (Китай). Слияние двух подходов «сверху вниз» от государственных организаций-владельцев территорий и «снизу вверх» в роли свободного рынка привело к образованию трех креативных кластеров на периферии города (представлены на **рисунке 7**).

Пришедшие в упадок государственных предприятия открыли свои пространства своих территорий через внутренний режим землепользования и застройки, что способствовало постепенному освоению индустриального наследия с сохранением его исторической ценности. Исследователи Гу, Яо, Янь, Чжао, Фэй, Оуян указывают, что «... в дополнение к аспекту партисипативного планирования, глубокое изучение конкретных рыночных субъектов в качестве промежуточного звена между различными сторонами в защите и повторном использовании постиндустриальных земель раскрывает четкую перспективу возрождения городов» [\[вставить ссылку\]](#). Исследователи задаются вопросом, должно ли городское развитие быть органическим или политическим процессом и можно ли всегда такой политический процесс связывать с джентрификацией. На примере трех территорий «798», «898» и «Лайцзинь» был применен комплексный анализ: количественные исследования (анализ землепользования и анализ жизнеспособности: ландшафтные метрики и метрика жизнеспособности) и качественные (полевые наблюдения

и глубинные интервью, обзор государственных документов и сообщений в средствах массовой информации). Исследование прослеживает трансформацию пространств с 2001 по 2018 год. Рисунок 7 демонстрирует, как на участках преобразованного индустриального ландшафта кластеров преобладают различные функции.

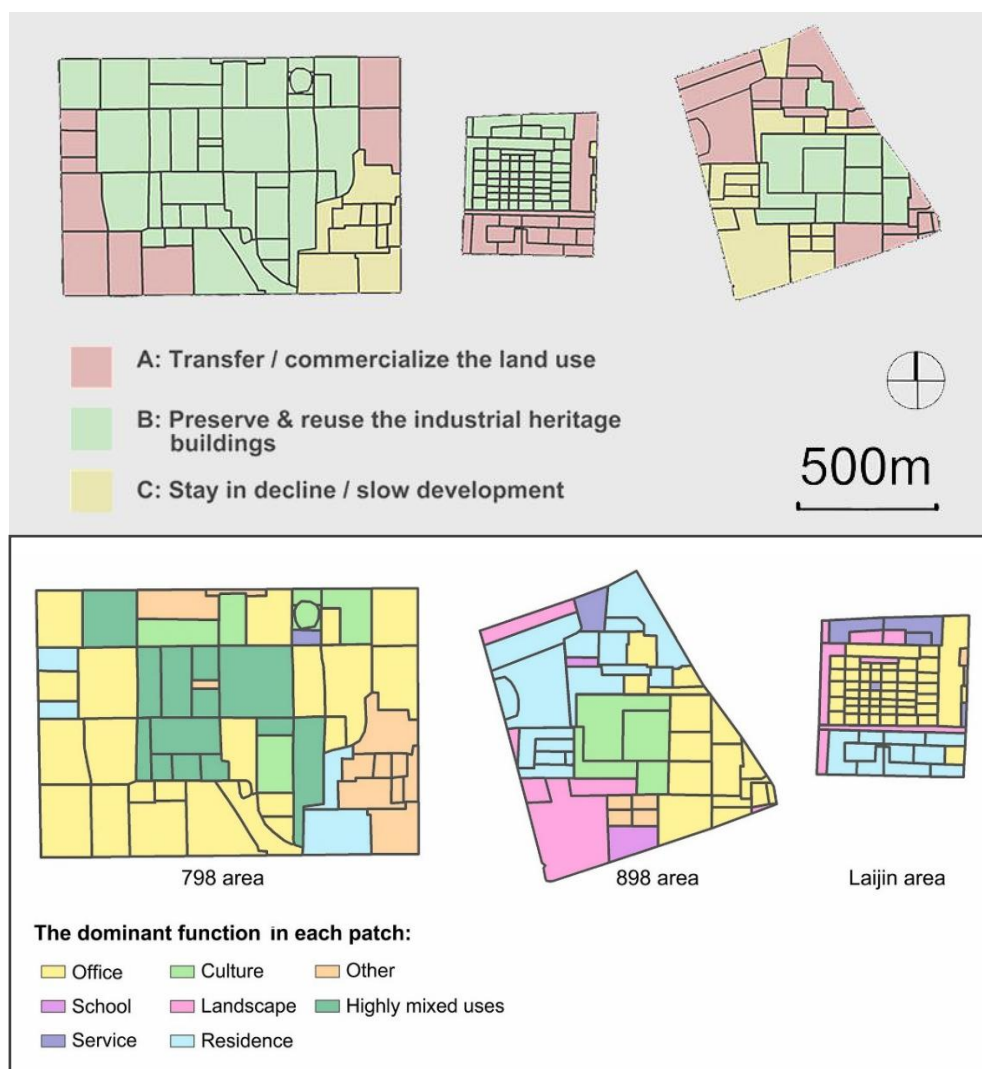


Рисунок 7 – Преобразованные территории «798», «898» и «Лайдзинь», 2018 год [СС]

2.1.5 Достижение структурного равенства в сфере занятости

Данный метод основан на установлении целевых показателей и применяется при городском региональном планировании для создания рабочих мест и жилья для создания новых рабочих мест на окраинах пригородов или перераспределения работы из городских центров на внешние пригородные периферии. На примере Большого Перта (агломерация г. Перт), Западная Австралия. Исследователи Кирстен Мартинус, Шэрон Бирманн [\[вставить ссылку\]](#) [Решение проблемы структурного неравенства в сфере занятости Цели политики перераспределения занятости - ScienceDirect](#) ставят под сомнение сложившуюся практику установления целевых показателей роста числа рабочих мест, цель которых – установление баланса между рабочими местами и жильем, самодостаточность

занятости населения, самодостаточность рынка труда. За это отвечают показатели (ESS) - приток рабочей силы в регион, представляя собой долю местных рабочих мест, занятых местными жителями, (ESC) описывает отток рабочей силы, представляющий собой долю местных жителей, занятых на местном уровне, Баланс рабочих мест и жилья (JNB) — это простое соотношение местных рабочих мест к местным работающим жителям. Ученые предполагают, что эти индикаторы на самом деле могут усугубить пространственное неравенство по распределению занятости на территории, если цель городского планирования в том, чтобы предоставить равные возможности для экономической деятельности населению, а не безусловный рост рабочих мест. Для этого необходимо учитывать четыре ключевых фактора, которые могут влиять на пространственный дисбаланс между центральной городской территорией (ядром агломерации) с сосредоточением всех удобств и преимуществ и городскими окраинами, лишенными этого: уровень географического соответствия должностей и навыков, высокая склонность к кластеризации в отраслях, опирающихся на высокий уровень знаний или специализированных ресурсов, низкий уровень кластеризации для розничной торговли и отдыха, высококвалифицированные специалисты зачастую перемещаются на большие расстояния до мест приложения труда.

Помимо вышеуказанного, сами рабочие места можно поделить по времени появления – на зарождающиеся после появления населения на территории (магазины, кафе) и те, которые могут появиться со временем из-за отраслевой специализации вокруг инфраструктуры (исследовательские комплексы). Появление рабочих мест происходит в три этапа: появление людей на территории – появление рабочих мест, обслуживающих людей на этой территории – появление рабочих мест, создающих рост экономики территории (богатства территории). В связи с этим предлагается деление рабочих мест на места, обслуживающие население и стратегические места.

Таким образом, метод предлагает усовершенствованные целевые показатели, основанные на контроле соотношения двух категорий МПТ: рабочих мест, обслуживающих население и стратегических с установлением желательных пороговых значений. Для этого так же были проанализированы профессии и составлен профиль каждой, для отнесения ее к соответствующей категории рабочих мест. Графический результат распределения продемонстрирован на **рисунке 8**.

Составлена сводная таблица распределения обслуживающих и стратегических МПТ по районам Большого Перта – внутренний (столичный, радиус 15км), полупериферийный и периферийный (окраины, радиус более 30км). Аналитика отображена на **рисунке 9**.

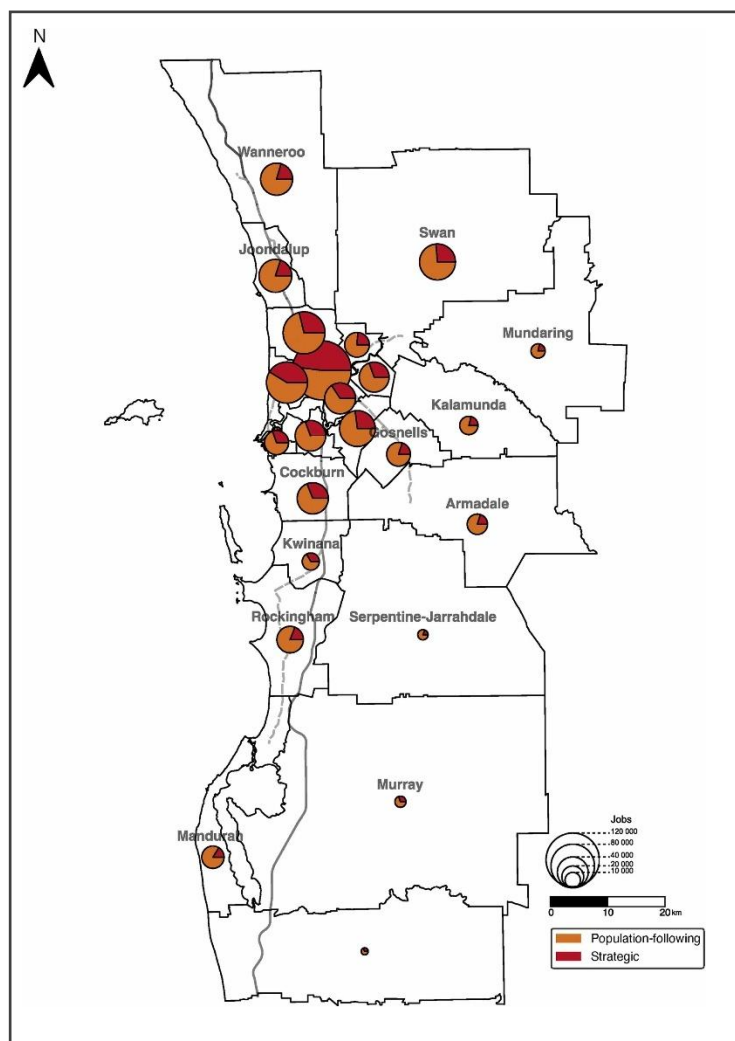
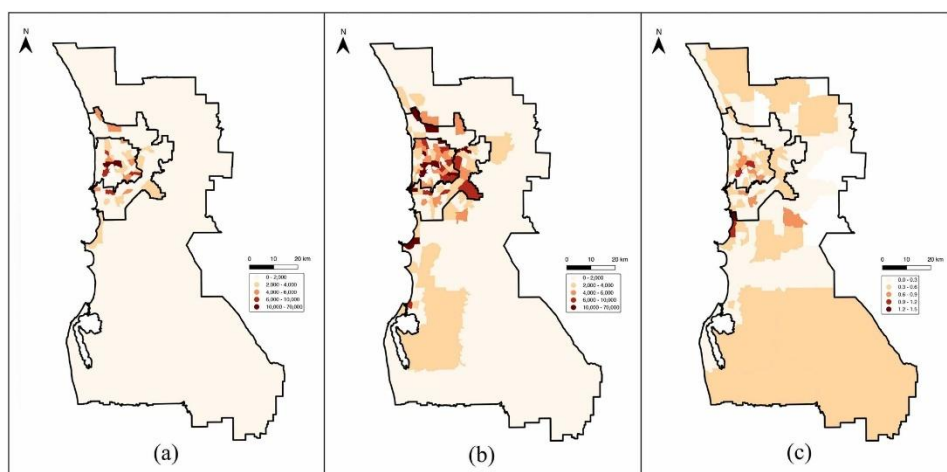


Рисунок 8 – Распределение обслуживающих и стратегических МПТ в Большом Перте



Region	Strategic Jobs		Diff. %Strat. to %Total	Pop.-driven Jobs		Diff. %Pop. to %Total	Total Jobs		Strategic: Pop. jobs
	No.	%		No.	%		No.	%	
Inner	166,916	65%	11%	277,312	48%	-5%	444,228	53%	0.60
Middle	62,470	24%	-6%	187,263	33%	3%	249,733	30%	0.33
Outer	29,108	11%	-5%	107,710	19%	2%	136,818	16%	0.27
Total	258,494	100%		572,285	100%		830,779	100%	0.45
Wanneroo	8,845	7%	-4%	34,380	12%	2%	43,225	11%	0.25

Рисунок 9 – Распределение обслуживающих и стратегических МПТ в Большом Перте

Метод может быть полезен при установлении целевых показателей для стратегических и ориентированных на население типов рабочих мест и содействия перераспределению занятости, в большей степени учитывающему контекст, снижающему чрезмерные поездки в ядро агломерации и росту налоговых поступлений от сбалансированных НДСЛ территории. Метод основан на использовании данных по переписи населения.

2.2 Идея нового метода

Для обоснования идеи нового метода создания МПТ в проектах КРТ был проведен анализ методов, представленный в сводной таблице .

Таблица 2 – Сводная таблица анализа методов генерации маршрутов с учетом транспортного спроса

	Финансовое участие государственного сектора	Региональные программы поддержки застройщиков	Специальные экономические режимы территорий	Практика полупромышленных зон и локальные изменения в политике землепользования	Достижение структурного равенства в сфере занятости
Типы данных	Отраслевые схемы территориального развития СЭР Документы ТП	Открытые источники СЭР Документы ТП	СЭР всех уровней, отраслевые Схемы территориального развития Документы ТП	Открытые источники Социологические исследования Анализ государственных документов	Данные переписи населения
Инструмент создания МПТ	Гранты, субсидии для развития частного бизнеса и создания МПТ в коммерческом секторе	Непрямые финансовые преференции для создания МПТ в объектах социальной и общественной инфраструктуры	Гранты и непрямые финансовые преференции для создания МПТ в производственных отраслях	Партисипация, локальные ППТ для диверсификации и уплотнения использования городских территорий/разные формы стимулирования развития уже существующих и функционирующих предприятий для развития возможностей воспроизводства МПТ в городе	Стратегия выравнивания структурной занятости в пространстве дисбаланса распределения МПТ по территории

Степень сложности метода	Сложный (расчеты, основанные на статистике соответствия условиям гранта, субсидии и предполагающее региональный характер распределения и создания МПТ)	Упрощенный (сильно зависит от финансового потенциала территории и позиции инвесторов, принимающих решения о целесообразности участия)	Сложный (требует высокой капиталоемкости, напрямую связан с решениями, принимаемым и на региональном и федеральном уровнях, слабо учитывает местный контекст МПТ)	Средний (требует навыков в сфере функционального зонирования и территориального планирования, анализа местной экономики и существующего местного рынка труда, требуются навыки интерпретации результатов)	Средний (требует навыков анализа и интерпретации результатов данных статистики)
Пример реализации метода	Программы USD (Корпорация городского развития), ESZ (Корпоративные зоны), City Challenge (Городской вызов), SRB (Единый бюджет на регенерацию), EP (Английские партнерства) и Европейские фонды (Великобритания)	Программа «Создание мест приложения труда в городе Москва» (Россия)	ОЭЗ моногорода Юрга Кемеровской области	Промышленный район Такайда в Хигаси, префектура Осака (Япония)/Кварталы «798», «898», «Лайдзинь» в Пекине (Китай)	Агломерация Большой Перт (Австралия)