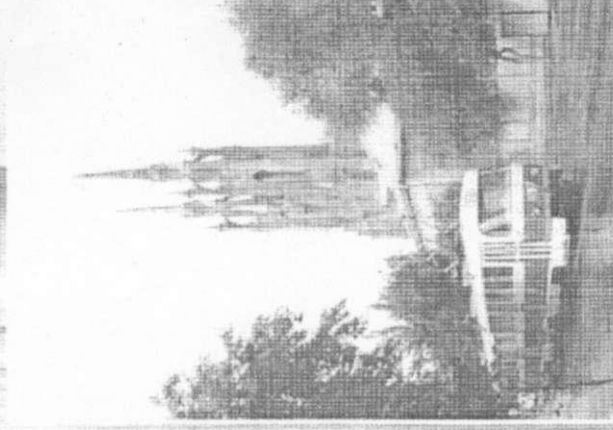
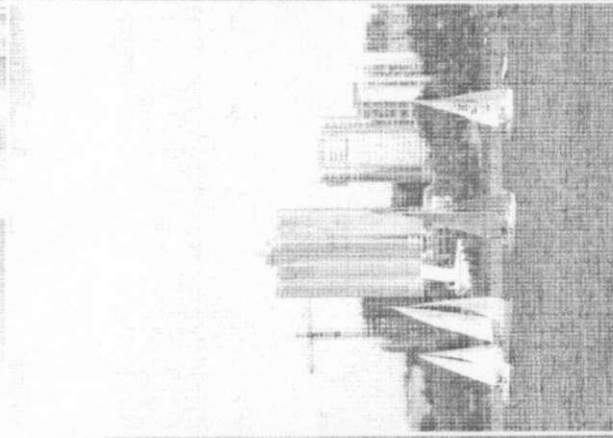


Самара

ГОРОД И ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Сборник статей
Третьей Всероссийской Конференции
Апрель 2007 г.



Самара 2007

**Администрация городского округа Самара
Самарский муниципальный институт управления
Департамент городского хозяйства и экологии**

ГОРОД И ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Сборник статей
Третьей Всероссийской конференции
Апрель 2007г.

**Самара
Издательство «Самарский муниципальный институт управления»
2007**

УДК 33+64
ББК 65.44J
Г 70-1

Печатается по решению Редакционно-издательского совета
Самарского муниципального института управления

Редакционная коллегия

Иваненко Л.В., к.т.н., доцент (отв. редактор)
Лычев А.С., д.т.н., профессор, Василенко В.А., к.э.н., доцент

Кузьмичева ОА, доцент

Г 70-1 **Город и городское хозяйство:** сб. статей Третьей Всероссийской конференции. Апрель 2007 г. - Самара: Изд-во «Самарский муниципальный институт управления», 2007. - 224 с.
ISBN 978-5-94189-021-7

Сборник содержит материалы Третьей Всероссийской конференции «Город и городское хозяйство», проходившей в Самарском муниципальном институте управления в апреле 2007 года, и представляет научный и практический опыт ученых и аспирантов различных вузов Москвы, Санкт-Петербурга, Самары, Пскова, Киева, Томска, Иваново и других городов, а также специалистов в области местного самоуправления, городского хозяйства, градостроительства, экологии города, землепользования и землеустройства, земельно-имущественных отношений, стратегии развития ЖКХ.

Адрес издательства:
443063, г. Самара, ул. Вольская д 40
Тел. (846) 951-82-36
<http://www.srnimrii>
E-mail: rio@smim.ru

ISBN 978-5-94189-021-7

ББК 65.441

© Иваненко Л.В. (отв. ред.), 2007
© Издательство «Самарский муниципальный институт управления», 2007

Содержание

Агеева Г.Н. Создание методологических основ энергетического аудита объектов жилищно-коммунального назначения.....	5
Айтынова Б.Ж. Роль лизинга в совершенствовании привлечения инвестиций на малые предприятия в сфере услуг.....	9
Гладов А.В. Совершенствование организационных основ местного самоуправления в городском округе Самара.....	13
Горюшинская Е.В. Экологизация процесса транспортировки сыпучих грузов.....	22
Домнина С.В. Подходы к оценке благосостояния городского населения.....	28
Кудряшов В.В., Ермолаев Е.Е. Методы расчета тарифов в водопроводном хозяйстве города.....	32
Закинчак А.И. К вопросу о воспроизводстве жилищного фонда.....	36
Зотова А.С. Планирование экологических показателей на уровне муниципальных образований.....	38
Иваненко Л.В. Методологические концепции развития регионов.....	42
Иваненко А.А., Тимощук В.Н. Динамика жизнедеятельности регионов.....	51
Каракова Т.В. Квартальный подход в реконструкции жилых и промышленных зон постпромышленного города.....	58
Кирсанова М.В. Механизм взаимодействия социальной и производственной инфраструктур региона.....	63
Кормушин М.Ю. Анализ современного территориального устройства крупнейших городов Приволжского федерального округа.....	70
Кулькова И.А. Управление трудовым поведением работников в организациях коммунального хозяйства.....	75
Курапова Н.И. Деятельность Совета ТОС №5 «Струковский» в разъяснении реформы ЖКХ.....	80
Ляхов А.Ю. Анализ системы управления жилищным фондом муниципальных образований Самарской области.....	88
Максимов Л.В. Муниципальная экономика. Ресурсно-факторные источники развития.....	100
Малеева Т.В. Методический подход к оценке эффективности использования земли в городах.....	112
Малышев Р.П. Теоретические аспекты внедрения системы управления твердыми отходами в муниципалитетах.....	116

Маркушина Н.А. Модели культурно-бытового и коммунального обслуживания населения при комплексном развитии городских и сельских поселений (на примере муниципального района Похвистневский Самарской области).....	120
Мурзина Е.Д. Особенности организации и методики межхозяйственного сравнительного анализа.....	126
Никитина Б.А. Проблемы реализации природоохранного законодательства в сфере обращения с отходами производства и потребления.....	130
Павлов А.С. Профессиональная переподготовка специалистов и руководителей городского хозяйства.....	151
Ребайн Т.Я. Уроки разработки генерального плана города.....	154
Салманова Е.Ю. Города как объекты управления в системе региональных экономик.....	158
Селиверстов А.А., Шадейко Н.Р. Проблемы реформирования ЖКК России: коммунальный аспект.....	168
Семёнова Е.В. Применение современного программного обеспечения для анализа эффективности внедрения инновационных проектов на предприятиях городского хозяйства.....	170
Ситдииков С.А. Необходимости, стратегического подхода к развитию жилищной сферы города.....	175
Соколова С.В. Использование отходов промышленности в производстве безобжиговых футеровочных огнеупорных материалов.....	179
Федосеев В.Н., Голубева С.К. Повышение квалификации работников городского хозяйства региона.....	183
Филиппов Ф.В. Задачи и основные направления автоматизации городских служб.....	185
Чикаева А.Г. Проблемы Государственной экологической экспертизы на уровне субъекта Федерации в свете реализации Закона от 18.12.2006 г. №232-ФЗ «О внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».....	190
Чикаева А.Г., Чикаев Ф.Р. Экология и коррупция. Как се предупредить?.....	201
Шубкин Н.С. Создание и ведение Государственного градостроительного кадастра.....	203
Шушурина А.Б. Проблемы реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».....	218
Сведения об авторах.....	221

УДК 697.1(0765):005(477)

Создание методологических основ энергетического аудита объектов жилищно-коммунального назначения

Агеева Г.Н.,

Государственный научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «НИИпроектреконструкция», г.Киев

В статье изложены основные направления технического регулирования процессов, связанных с энергосбережением в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Украины. Приведены результаты реализации инвестиционных проектов по энергосбережению в зданиях бюджетной сферы г. Киева, жилищном секторе г. Ужгорода.

Проблемы реконструкции, ремонта и эксплуатации жилых зданий как составная часть комплекса проблем, связанных с сохранением жилищного фонда, обновлением и благоустройством населенных пунктов, являются очень важными для Украины.

В рыночных условиях методологическая основа системы технической эксплуатации зданий и сооружений, созданная в период существования плановой экономики, требует коренных изменений.

Особенно актуальны для экономики Украины, базирующейся на значительном объеме импортных энергоносителей, вопросы технического регулирования энергосбережения в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве.

Научно обоснованный подход к выбору мероприятий по энергосбережению позволяет не только улучшить уровень комфорта пребывания в помещениях, но и снизить затраты на эксплуатацию зданий.

С точки зрения системного подхода к решению проблемы энергосбережения и повышения тепловой эффективности зданий, выделяют три группы основных параметров: климатические условия участка строительства; архитектурно-планировочные решения здания и виды ограждающих конструкций; решения инженерных систем.

Выбор и эффективность использования энергосберегающих мероприятий для каждой группы параметров зависит от конечного числа факторов и в результате оптимизации проектных решений позволяет снизить потребление тепла зданием в 2,0-2,5 раза. По оценкам экспертов, оптимизация градостроительных решений позволяет достичь снижения теплопотребления на 8-10%, архитектурно-планировочных решений - на 15%, ограждающих конструкций - на 25%; инженерного оборудования - на 30%; систем автоматизации и учета - на 20%.

Гарантом качества проектирования, строительства и эксплуатации зданий при этом должна стать современная правовая и нормативно-методическая база Украины.

В апреле 2007 г. в Украине введены новые нормы, регламентирующие мероприятия, связанные с эффективным использованием энергоресурсов в

строительстве - ДБН В.2.6-31:2006 «Тепловая изоляция зданий». С данными нормами связано не только нормирование процессов рационального использования энергетических ресурсов на обогрев, обеспечения санитарно-гигиенических параметров микроклимата помещений, долговечности ограждающих конструкций во время эксплуатации зданий и сооружений, но и регулирование оптимизации энергозатрат на разных этапах их жизненного цикла.

В перечень первоочередных научных разработок по нормированию и стандартизации в области строительства и жилищной политики Украины в 2007 г. включены проекты государственных строительных норм (ДБН) «Основные требования к зданиям. Экономия энергии»; стандартов (ДСТУ) «Энергоэффективность зданий»; стандартов-указаний (ДСТУ-Н) «Указания по разработке и составлению энергетического паспорта зданий при строительстве и реконструкции»; «Расчетные значения термического сопротивления зданий» и др., которые вместе с ДБН В.2.6-31:2000 должны обеспечить современный уровень стандартизации и технического регулирования процессов, связанных с эффективным использованием энергии при проектировании, строительстве, эксплуатации и утилизации зданий.

Для повышения эффективности использования энергии в жилищном секторе, где основными объектами энергетических затрат являются жилые здания, возникает проблема оценки, анализа и систематизации энергетических параметров зданий различных конструктивных систем, периодов строительства, условий эксплуатации и т.п., а также разработки муниципальных, региональных и государственных программ для эффективного использования энергоресурсов.

Основой для этого может быть энергетическая паспортизация зданий, которая является одним из аспектов Директивы Европейского парламента и Совета Европейского Союза (ЕС) по отношению к энергетическим характеристикам зданий и обязательна для использования всеми странами-членами ЕС.

С января 2008 г. в Украине планируется ввести классификацию зданий по уровню энергетической эффективности с обязательным формированием энергетического паспорта. В основу оценки уровня энергоэффективности и соответствующей классификации, по аналогии с РФ, положен уровень относительного отклонения расчетного (фактического) и нормативного (максимально допустимого) значений удельных затрат тепловой энергии на отопление здания.

Для существующего жилого фонда оценка энергетической эффективности потребует проведения энергоаудита каждого здания.

К первым шагам создания методологических основ энергоаудита жилого фонда следует отнести результаты энергетического обследования жилого сектора г.Ужгорода, проведенного институтом «НИИпроектреконструкция» (г.Киев) в рамках проекта Международного технического сотрудничества ТАСИС «Энергореконструкция жилых зданий в Ужгороде, Михаловце и Дармштадте» при участии специалистов Института проблем жилья и окру-

жающей среды (ИУи, г.Дармштадт), Закарпатской областной администрации.

Жилой фонд города - 1450 одноэтажных и многоэтажных зданий общей площадью 1 366 403 м². Для решения проблем энергопотребления осуществлена типологизация жилого фонда: выделено 11 типов зданий-репрезентантов, для каждого из которых составлен теплотехнический (энергетический) паспорт. Данные паспорта о техническом состоянии здания, оценке теплопередачи ограждающих конструкций (стен, перекрытий, оконных и дверных заполнений), показатели энергопотребления положены в основу предложенных к реализации мероприятий по энергосбережению. Для города в целом выполнена оценка расчетного энергopotенциала жилого фонда. Ожидаемая экономия расхода газа (в зданиях и тепловых пунктах) для отопления и горячего водоснабжения - около 60%.

Анализ результатов энергетических аудитов, полученных при реализации различных программ, свидетельствует о том, что для существующего здания, наряду с расчетным значением удельных затрат тепловой энергии на отопление, важно определить и оценить влияние каждого элемента системы тепловой изоляции здания. Это во многом определяет эффективность технических, конструктивных и инженерных решений, которые в комплексе должны обеспечивать достижение нормативного или сверхнормативного значения удельных затрат тепловой энергии на отопление после тепловой модернизации или реконструкции здания.

Проведение энергетического обследования существующей застройки города, определение закономерностей изменения энергозатрат во время эксплуатации зданий, которые являются представителями различных периодов строительства или типовых серий индустриального домостроения, соответствующая классификация их энергетической эффективности предоставляет возможность получения значительного массива информации для разработки, систематизации, унификации и выбора вариантов повышения энергоэффективности эксплуатации зданий с обязательным планированием финансовых затрат и разработкой схем привлечения денежных средств из различных источников (государственная и муниципальная поддержка, привлечение кредитных средств, средства владельцев жилья, средства управляющих компаний и др.).

Заслуживает особого внимания опыт, накопленный специалистами Украины при реализации демонстрационных проектов по энергосбережению, а также во время реконструкции общежитий, жилых зданий первых массовых серий, объектов коммунального назначения и др.

Существенного результата в решении проблем энергосбережения можно достичь и в бюджетной сфере населенных пунктов. При реализации инвестиционного проекта Киевской городской государственной администрации «Энергосбережение в административных и общественных зданиях г.Киева» выполнено обследование более 1300 административных зданий, лечебных, учебных и дошкольных учреждений, учреждений культуры.

По масштабности технических и технологических решений, сжатый сроком реализации проект рассматривался как «малая техническая революция» в системе теплоснабжения города.

Анализ технического состояния зданий, фактических затрат тепловой энергии на отопление и газоснабжение подогреватели (ГВП), оценка ожидаемого экономического эффекта от внедрения мероприятий по тепловой реабилитации зданий свидетельствуют о том, что в результате предложенных мероприятий (без утепления ограждающих конструкций) экономия тепловой энергии может составить порядка 25% от зафиксированного уровня расхода с 2-7-летним сроком окупаемости.

Стоимостной показатель ежегодной экономии порядка 270 тыс. Гкал - 19 млн. грн. - весомый показатель энергосбережения для бюджетной сферы г.Киева.

План работ предусматривал:

- замену гидроэлеваторных узлов и трубчатых теплообменников на автоматизированные модульные тепловые пункты с циркуляционными насосами, высокоэффективными компактными пластинчатыми теплообменниками, программированным и почасовым и суточным регулированием;

- реализацию малозатратных технических решений (утепление оконных и дверных проемов, установку радиаторных рефлекторов, эффективных насадок на краны и души);

- обеспечение полного контроля за потреблением тепловой энергии каждым зданием.

Данный проект для Украины был пилотным. К его реализации были привлечены более 30 проектных организаций и специализированных предприятий, что позволило не только в короткий срок выполнить значительный объем работ, но получить и распространить опыт реализации инвестиционных проектов, финансируемых Мировым банком.

В основу проектных решений положены результаты энергетического аудита, проведение которого позволило:

- апробировать различные методики;

- создать базы данных теплоснабжения и эксплуатации зданий, проектных решений модернизации тепловых пунктов;

- оценить реальное состояние режимов теплоснабжения в различных районах г.Киева и др.

Полученные результаты представляют научный и практический интерес, используются для разработки и технико-экономического обоснования программ энергосбережения, оценки рисков инвестирования аналогичных проектов и др.

Выводы

1. Разработку формы энергетического паспорта и его внедрение с 1.01.2008 г. в Украине следует рассматривать как начальный этап государственного технического регулирования процессов, связанных с реализацией мероприятий по повышению энергоэффективности строительства и эксплуатации зданий.

2. Определение класса энергетической эффективности здания - путь к выбору оптимальных решений при проектировании, оценки целесообразности дальнейшей эксплуатации в существующих условиях, проведении ремонта, тепловой модернизации и реконструкции.

3. Создание методологических основ проведения энергоаудита существующих зданий гарантирует качество получаемых результатов и принимаемых решений, а также оценки эффективности капиталовложений в их тепловую модернизацию и реконструкцию.

УДК 339.187.62

Роль лизинга в совершенствовании привлечения инвестиций на малые предприятия в сфере услуг

Айтынова Б.Ж.,

Самарский муниципальный институт управления

Сегодня лизинг работает практически во всех отраслях. По данным Российской ассоциации лизинговых компаний, в 2001 г. на долю промышленности и строительства приходилось более 53% инвестиций по лизингу. В сфере частных услуг (торговля, мелкотоварное производство) работают 11% лизинговых инвестиций. Муниципальный (общественный) лизинг занимает 11% в инвестиционном портфеле лизинговых компаний. Специализированный или отраслевой лизинг, включая АПК и авиализинг, имеют долю в 30%. Подобное соотношение устойчиво уже на протяжении ряда лет. С отменой лицензирования ожидается некоторый рост в сфере малого предпринимательства в секторе частных услуг.

В настоящее время бесспорным является тот факт, что малое и среднее предпринимательство обладают огромным потенциалом в решении экономических и социальных проблем России, который, однако, не удается полностью реализовать в силу наличия целого ряда проблем. Особое место среди них занимает проблема финансирования, обусловленная недостаточностью начального капитала и собственных оборотных средств, а также труднодоступностью банковского кредитования. Актуальность использования лизинговых операций в сфере среднего и малого бизнеса еще более подчеркнул финансовый кризис 1998 г., когда доступность ресурсов финансовых институтов и кредитных учреждений для многих российских предприятий практически была сведена к нулю. Лизинг является одним из реальных шансов привлечь инвестиции, предоставляя возможность модернизировать производство, повысить конкурентоспособность, производительность, создать новые рабочие места. Как показывает статистика, в промышленно развитых странах основными лизингополучателями являются именно малые и средние предприятия.

Особенно остро малое предпринимательство в сфере услуг нуждается в поддержке на ранних стадиях становления - в первую очередь, в силу ряда специфических особенностей малого бизнеса: