

УДК 711.4.-168 (470.41)

**Давлетшина А.Х.** – магистр

E-mail: [uk15@mail.ru](mailto:uk15@mail.ru)

**Ланцов В.М.** – профессор

E-mail: [lantsov\\_76@mail.ru](mailto:lantsov_76@mail.ru)

**Куликов Д.А.** – старший преподаватель

E-mail: [dmitry.kulikov@bk.ru](mailto:dmitry.kulikov@bk.ru)

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

## **ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ КВАРТАЛА СТАРО-ТАТАРСКОЙ СЛОБОДЫ И МОДЕЛЬ БЛАГОПРИЯТНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА**

### **АННОТАЦИЯ**

Наличие охраняемой законом частной собственности на разные участки территории и строительные объекты, в том числе на памятники архитектурного наследия, находящиеся на территории Старо-Татарской слободы города Казани, создает комплекс правовых, менеджерских, экономических и иных проблем для ее реконструкции. Для решения такого комплекса проблем и осуществления проекта реконструкции слободы предлагается инновационный подход. Сущность подхода заключается в разработке и в предложении комплекса нормативно-правовых мер и действий органов местного самоуправления, который призван обеспечить создание на территории слободы благоприятного инвестиционного климата для осуществления планируемой реконструкции.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** проект реконструкции, закон, программа, благоприятный инвестиционный климат, собственность, недвижимость, модель, функциональное зонирование территории, Старо-Татарская слобода, улица Тукая.

**Davletshina A.H.** – magistrate

**Lantsov V.M.** – professor

**Kulikov D.A.** – senior lecturer

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

## **THE OLD TATAR SETTLEMENT AREA RECONSTRUCTION PROJECT AND THE MODEL OF THE FAVORABLE INVESTMENT CLIMATE**

### **ABSTRACT**

Various kinds of territories and construction facilities as well as architectural heritage monuments undergo the law of private ownership in Tatarstan. Due to the fact that there exists a set of legal problems as well as of management, economic ones, it is not easy to arrange reconstruction of the privately owned architectural heritage monuments on the territory of the Old Tatar Settlement of Kazan city. An innovative approach is proposed to solve those problems and to fulfill the project of reconstruction of the above mentioned Settlement. The core of the approach is in working out of a set of direct regulations and procedures on the part of the public authorities in order to condition favorable investment climate on the territory of Settlement in order to realize the reconstruction planned.

**KEYWORDS:** the project of reconstruction, the law, a program, a favorable investment climate, the property, a real estate, a model, functional zoning of territory, the Old Tatar settlement, Tukay street.

### **Введение**

**Базовые условия.** Старо-Татарская слобода находится в центральной части города Казани на берегу озера Нижний Кабан (рис. 1). Территория уже более четырехсот лет формирует национальный облик главного города республики [1-2, 3-5]. На рисунке 1 изображена текущая застройка слободы с выделением памятников культурного наследия и особо ценных зданий, которые предлагается сохранить в процессе реконструкции. Все остальные объекты, отраженные в ситуационном плане, и соответствующие квартальные территории слободы являются объектом реконструкции и сноса с последующей перепланировкой территории.

Цель проекта реконструкции – повышение эффективности использования территории слободы в качестве селитебной зоны с развитой социально-культурной инфраструктурой при сохранении и эффективном использовании памятников архитектурного наследия и других ценных зданий.

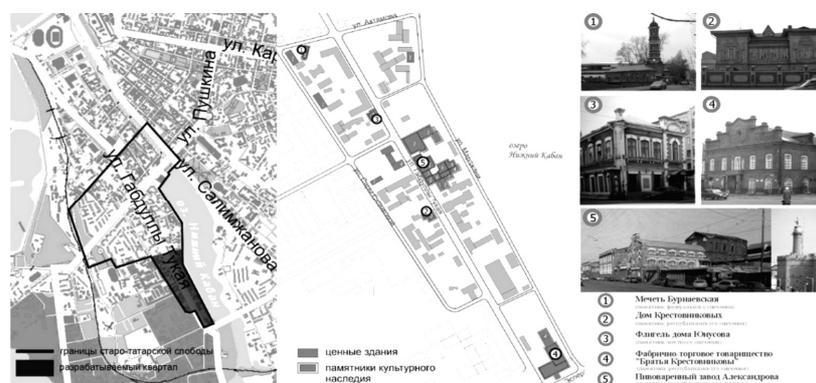


Рис. 1. Ситуационный план. Памятники культурного наследия



Рис. 2. План реконструкции

Предлагаемый вариант проекта реконструкции отражен на рис. 2. На рисунке показан проект нового зонирования территории и проект новой ее застройки. В нем отражены следующие концептуальные архитектурно-градостроительные решения:

1. Увеличение плотности жилищной застройки с увеличением числа постоянно проживающих граждан на территории слободы с 820 до 4000 человек;
2. Строительство новой транспортной магистрали, пересекающей территорию слободы и связывающей ее с территорией и транспортными магистралями, находящимися на противоположном берегу озера Нижний Кабан (с обоснованием необходимости ее строительства);
3. Расширение и увеличение пропускной возможности транспортной магистрали – улицы Марджани, проходящей вдоль берега озера Нижний Кабан;
4. Сохранение (и реконструкция) памятников архитектурного наследия на территории слободы и формирование соответствующей туристической культурной зоны;

5. Обособление территории бывшего пивоваренного завода, находящейся в частной собственности, в отдельный объект реконструкции с целью обособления благоприятного инвестиционного климата на этой территории с учетом прав ее собственника;
6. Развитие благоустройства и социального назначения берега озера Нижний Кабан, прилегающего к территории слободы.

**Проблемы проектирования и реализации проекта.** Реализация градостроительного проекта реконструкции Старо-Татарской слободы оказывается ограниченной правовыми, юридическими, организационно-управленческими и экономическими условиями.

Наличие первой основной проблемы обусловлено необходимостью признания и обеспечения равной защиты частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на все виды недвижимости на территории слободы, как это установлено в статье 8 Конституции Российской Федерации [5]. Проблема заключается в том, чтобы обеспечить соответствие градостроительного проекта реконструкции указанной законодательной норме и создать условия для добровольного участия всех собственников всех видов недвижимости, находящихся в слободе, в едином градостроительном проекте.

Вторая основная проблема заключается в том, чтобы предусмотреть осуществление инвестиционных проектов по реконструкции слободы преимущественно за счет средств, прав и свобод существующих и будущих собственников недвижимости, а также иных привлеченных ими инвесторов. Такой подход «бумерангом» возвращается к разработчикам проекта реконструкции и требует учета будущих прав собственников построенных или реконструированных объектов путем функционального зонирования территории слободы в привязке к праву собственности на недвижимость.

Третья основная проблема заключается в том, чтобы одновременно с архитектурно-градостроительной компонентой проекта разработать и предложить органам местного самоуправления г. Казани такую модель организационно-правового и управленческого обеспечения проекта реконструкции, которая позволит осуществить единое управление проектом реконструкции и достичь целей реконструкции, законно укрепив позиции муниципальной власти на территории слободы.

Вариант комплексного решения этой группы проблем условно назван «моделью благоприятного инвестиционного климата» для осуществления реконструкции Старо-Татарской слободы г. Казани.

#### **Модель благоприятного инвестиционного климата.**

Под моделью благоприятного инвестиционного климата в работе понимается вариант программной муниципальной политики по созданию на конкретной территории законных условий и правил, регламентирующих и регулирующих хозяйственную и иную деятельность всех субъектов, обладающих правом собственности на все виды недвижимости на выделенной территории.

При разработке такой муниципальной политики использован анализ опыта руководства США [6] по разработке в стране политики «благоприятного инновационного климата», а также опыт руководства Республики Татарстан по созданию в республике благоприятного инвестиционного климата для строительства жилищного фонда, скрытого под девизом модели «социальная ипотека». Без анализа татарстанской политики укажем основные нормативные акты, находящиеся в основе этой политики: Указ Президента РТ [7] и закон Республики Татарстан от 2004 года [8].

В целом муниципальную градостроительную политику, названную «моделью благоприятного инвестиционного климата», создаваемого для реализации архитектурной стратегии градостроительного проекта, предлагается условно назвать «Муниципальной социальной программой развития строительства и реконструкции Старо-Татарской слободы города Казани».

В рамках такой комплексной программной политики предлагается использовать следующие виды частных муниципальных политик:

1. политику инвестиционного налогового кредита;
2. политику мотивационного обеспечения политики инвестиционного налогового кредита;
3. социально ориентированную контрактную политику в рамках «частно-муниципального партнерства»;
4. политику инновационного налогового кредита;
5. политику поддержки кооперативного жилищного строительства без использования ипотеки;
6. политику поддержки малого инновационного предпринимательства на территории зоны;

7. политику развития единого комплекса форм общей и частной собственности в выделенной зоне и ее частную разновидность – политику функционального зонирования территории при разработке градостроительного проекта.

Все предлагаемые политики имеют свое назначение, директивное и контрактное содержание, выражение и взаимосвязаны друг с другом, образуя целостную модель. В данной работе рассматривается (предлагается и детализируется) смысл и назначение первой и седьмой частных политик.

#### **1. Основы политики инвестиционного налогового кредита.**

Юридические основы этой политики основаны на праве «органов местного самоуправления» самостоятельно решать вопросы «местного значения», устанавливать ставки налога на недвижимое имущество в рамках, установленных федеральным законом, а также предоставлять субъектам, находящимся на территории «муниципального образования», кредит за счет муниципальных средств.

В рамках таких прав и юридических норм «органы местного самоуправления» (ОМСУ) вправе на разные территории «муниципального образования» устанавливать:

- максимально разрешенные законом налоговые ставки на земельные участки и иные объекты недвижимости (для юридических и физических лиц);
- максимальную приближенность «инвентаризационных цен» (базы налогообложения) на объекты недвижимости к рыночным ценам в данном «муниципальном образовании».

В то же время, на заявительной и договорной основе в соответствии с муниципальным законом ОМСУ вправе:

- максимально снижать налоговые ставки в пределах, установленных федеральным законом;
- варьировать условия и правила определения «инвентаризационной цены» объекта недвижимости;
- предоставлять на договорных условиях отсрочку от уплаты налога на недвижимость, поступающего в бюджет «муниципального образования».

Эффективное использование последнего из указанных видов прав ОМСУ характеризует основы политики «инвестиционного налогового кредита».

Формальная основа этой политики заключается в следующем:

1. Всем юридическим лицам – собственникам земельных участков и строительной недвижимости – предоставляется на основе договора отсрочка от уплаты налога на недвижимость при условии, что предоставленный таким образом «налоговый кредит» используется для осуществления инвестиционного проекта в рамках плана реконструкции и строительства Старо-Татарской слободы;
2. При соблюдении условий договора об инвестиционном налоговом кредите, которые специальным образом дифференцированы, по завершении договора:
  - кредит считается использованным надлежащим образом и полностью безвозвратным;
  - возвращается без уплаты процентов часть «налогового кредита».
3. При нарушении условий договора, в том числе при нецелевом использовании предоставленного «налогового кредита», заемщик обязан досрочно вернуть кредит вместе с начисленными процентами за пользование кредитными ресурсами.

Полный комплекс мер и действий, который окажется необходимым и достаточным для организации и управления процессом и результатом реконструкции и нового строительства на территории слободы, оказывается сложным, требующим экспериментальной проверки и экспериментальной коррекции. Поэтому далее он не детализируется, образуя «авторское ноу-хау».

При разработке конкретных условий, правил и норм инвестиционного налогового кредита предлагается использовать следующие принципы:

- 1) ежегодные поступления налоговых средств и сборов после реализации инвестиционных проектов и использования инвестиционного налогового кредита в бюджеты всех уровней (в сумме) и в муниципальный бюджет (в частности) должны существенно превышать сумму предоставленного муниципального налогового кредита;
- 2) число рабочих мест, а также объем, ассортимент и качество рыночных товаров (продукции, работ, услуг), производимых (оказываемых) на территории слободы, должно в результате реализации программной политики стать объектом муниципального планирования в рыночных условиях согласно договорным обязательствам;

- 3) осуществление в рамках муниципальной программы жилищного строительства на территории слободы должно исключать риски утраты прав граждан на жилище, обеспечивать высшую доступность для граждан жилищного строительства без использования законодательства об ипотеке и приносить более гарантированную прибыль застройщикам – строительным предпринимателям;
- 4) создание и охрану единства общей коммунальной, в том числе муниципальной, собственности и частной собственности на территории слободы (впервые в России).

Необходимость реализации последнего принципа, а также соблюдения норм статьи 8 (ч. 2) Конституции Российской Федерации приводит к необходимости внесения корректив в разработку градостроительного проекта, которые выше условно названы «политикой функционального зонирования территории» при разработке градостроительного проекта.

### 1. Причины, сущность и характер «функционального зонирования территории» при разработке градостроительного проекта.

Для простоты рассмотрения к представлениям о необходимости и сущности «функционального зонирования территории» подойдем поэтапно («по шагам»), переходя от простых представлений к более сложным, используя идеологию, развитую в работе [9].

#### Шаг-1. Модель простейшего жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Прежде, чем ввести модель простейшего ЖКХ, необходимо определиться с сущностью понятий «хозяйство», «хозяин» и «собственность». Хозяйство – неоднородная система, состоящая из человека (хозяина), недвижимого имущества и связи между ними, называемой властью хозяина над недвижимым имуществом (авторское представление о «хозяйстве»). Иные трактовки термина «хозяйство» даны в работах [10, 11, 13]. Полагается, что в законах России даны неудачные определения. Хозяйство не является процессом (деятельностью), к тому же оторванным от результата. Кроме этого, у деятельности, в отличие от тела, нет «формы». Объединение граждан не является хозяйством, например – домовладением. В хозяйстве может осуществляться какая-то производственная деятельность по какому-то конкретному способу. Но хозяйство не является ни деятельностью, ни ее способом и т.д. Поэтому в научной работе авторы вынуждены отказаться от приведенных интерпретаций.

*Хозяин* – субъект, осуществляющий власть над своим недвижимым имуществом.

*Имущество* – вещь, присвоенная субъектом (находящаяся во власти хозяина).

*Хозяйствование* – деятельность по удовлетворению хозяином своих потребностей за счет власти над своим имуществом.

Власть хозяина над имуществом может быть полной или ограниченной, бессрочной или срочной, исключительной (монопольной) или совместной с кем-либо. На этой основе возникли представления о «собственности». Собственность – полная, бессрочная и монопольная власть человека (собственника) над вещью (авторская трактовка [9]). Иные трактовки термина «собственность» даны в работах [14, 15].

Авторская позиция соответствует юридическим традициям Древнего Рима, Франции, Российской Империи (ст. 420 Свода Законов Российской Империи) и другим прогрессивным законодательным нормам. Имущество является не собственностью. Оно является объектом собственности (объектом власти собственника). У вещей нет такого свойства, и они не властвуют. Если собственность отождествить с имуществом, то возникает опасная для граждан проблема. Например, имуществу нет необходимости удовлетворять потребности в пище, в жилище, в одежде и т.п. Отождествление собственности с имуществом позволяет аннулировать назначение собственности и превратить ее в инструмент обременения и истребления граждан. По этим причинам авторы вынуждены отказаться в научной работе от иных трактовок.

Теперь построим модель простейшего ЖКХ, которое образуют на договорной основе участники общей собственности на общее имущество, разделяя его на два компонента (рис. 3).

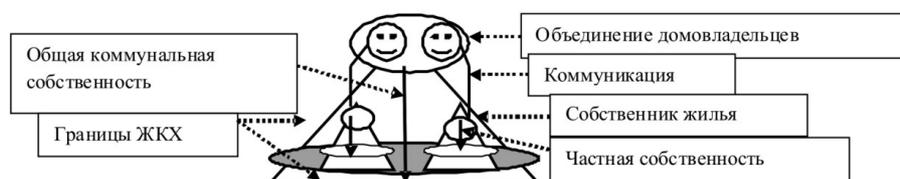


Рис. 3. Модель ЖКХ на базе двухквартирного дома

На рисунке изображено одно большое хозяйство (ЖКХ), в вершине которого символически изображен коллективный собственник такого хозяйства («жилищная коммуна»). Внутри большого общего хозяйства согласно договору между участниками созданы два малых частных (жилищных) хозяйства. В роли собственников жилья выступают те же самые физические лица, которые являются домовладельцами – участниками общей собственности на общее имущество в двухквартирном доме. Физических лица – два, а число функционеров равно 4. Два из них образуют «коммуну» (объединение участников общей собственности на общее имущество), а другие 2 функционера индивидуально осуществляют частную собственность в обособленных жилищных хозяйствах. Путать разных собственников, осуществляющих власть над разным имуществом, нельзя. Именно такая путаница порождает множество понятийных и других ошибок.

Поскольку в роли и «участника общей собственности», и собственника обособленного помещения выступает одно и то же физическое лицо, изображения этих двух субъектов (функционеров) на рис. 3 связаны между собой. Линия такой связи названа «коммуникацией». Приходя на собрание «коммуны», физический субъект решает вопросы осуществления общей собственности, а приходя в свое жилье – вопросы частной собственности внутри жилья. Коммуникация (в социальных системах) – путь перехода одного и того же человека из одного функционального состояния в другое состояние, связывающий между собой наименования одного и того же физического лица при осуществлении им разных видов деятельности и взаимодействий с другими лицами (авторская трактовка [9]). Иные представления на эту же тему отражены в работе [16]. Возвращаясь к модели, изображенной на рис. 3, обратим внимание на ее следующие специфические черты:

- единое по назначению и физически неразрывное имущество условно разделено на две части: одну общую часть (общее имущество) и две обособленные части, со всех сторон окруженные общим имуществом;
- собственность на внутренние части цельного имущества названа «частной собственностью» (собственностью на часть единого и цельного имущества), а собственность на все общее имущество названа «общей коммунальной собственностью»;
- та часть общего коммунального имущества, которая со всех сторон окружает частное имущество, образует понятие «объекты естественной монополии» (ОЕМ) и без доступа к ним никто из частных собственников реализовать свою собственность не может;
- если коллективная собственность на ОЕМ и частная собственность принадлежит одним и тем же физическим лицам, то объединение этих лиц («жилищная коммуна») за счет собственности на ОЕМ коллективно властвуют над каждым собственником жилья, осуществляя «естественную монополию».

**Вывод:** простейшее жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой общее жилище, в котором его совладельцы осуществляют частную собственность на обособленные помещения в общем доме.

Позиция авторов соответствует статье 40 Конституции России, а нормы ЖК РФ [14] не соответствуют этой статье (табл. 1).

Таблица 1

Конституция РФ	Жилищный кодекс РФ	Примечание
«1. Каждый имеет право на жилище.. 3. Малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно...» (ст. 40)	«1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения. 2. Жилым помещением признается изолированное помещение...» (ст. 15).	Термин «жилище» в ЖК РФ заменен на термин «жилое помещение», хотя эти понятия неэквивалентны. Малоимущие могут выселяться на улицу без предоставления жилья

## Шаг-2. Модель зонирования территории простейшего ЖКХ.

Любой жилой дом должен быть неразрывно связан с земельным участком, образуя единый имущественный комплекс, называемый домовладением. Нельзя отрывать собственность на дом и на жилье в нем от собственности на домовладение, т.е. от собственности на земельный участок вместе с элементами его благоустройства, озеленения и инженерными коммуникациями, по которым в дом и в квартиры подаются разные энергетические ресурсы. Следует отметить, что авторская позиция отличается от позиции российского законодателя, определенной в ЖК РФ (табл. 2.).

Таблица 2

Авторская позиция	Правило в ЖК РФ [14]	Примечание
«Жилищный фонд – совокупность всех жилых домов вместе с земельными участками, на которых они находятся»	«Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» (ст. 19)	Жилые помещения не имеют непосредственной связи с территорией России

Руководствуясь своей позицией, авторы вынуждены связать проектирование жилых домов и собственности на них с зонированием территории и с правом собственности владельцев домов на земельный участок. В случае многоквартирного дома такой подход приводит к необходимости деления всех видов недвижимого имущества на объекты разной собственности (рис. 4.).

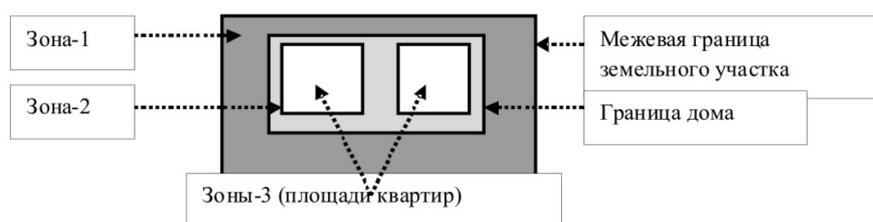


Рис. 4. «Зональная модель» разделения всех видов недвижимого имущества в простейшем ЖКХ на объекты разной собственности

На рисунке использованы следующие обозначения: зона-1 – территория земельного участка, на котором находится многоквартирный дом (территория домовладения); зона-2 (изображение поперечного сечения жилого дома) – все виды общего имущества в многоквартирном доме, включая места общего пользования; зоны-3 – площади квартир, находящиеся в частной собственности лиц, входящих в данное объединение домовладельцев.

Авторы исходят из того, что частная собственность на помещения используется владельцами этих помещений для осуществления свободы личной жизни и для осуществления свободы частной собственности в своих помещениях.

Частная собственность разделяет собственников помещений.

Общая коммунальная собственность на общее имущество в доме и общая собственность на общий земельный участок объединяет лиц, являющихся совладельцами ЖКХ, в целях совместной охраны своего домовладения и жилища, а также в целях совместной эксплуатации и ремонта общего имущества. Необходимость осуществления общей собственности – основа самоорганизации домовладельцев и их самовластия в своем общем хозяйстве.

Очевидно, что при изъятии у домовладельцев прав общей собственности на общий дом и на общий земельный участок, при сохранении за ними лишь права собственности на жилье, возникнет ситуация, при которой власть над всеми собственниками жилья будет осуществлять субъект, который присвоит себе власть над общим имуществом в доме и в домовладении. Взяв с собственников жилья «плату за коммунальное имущество», такой властитель сможет выселять граждан из их жилья (на улицу) за неуплату таких платежей. Поэтому для исключения такой возможности и в целях защиты конституционных прав граждан России на жилище авторы выработали свою позицию.

**Шаг-3.** Переход к зонированию территории квартальной застройки в селитебной зоне.

На рис. 5 изображена модель зонирования территории застройки, на которой расположены три многоквартирных дома.

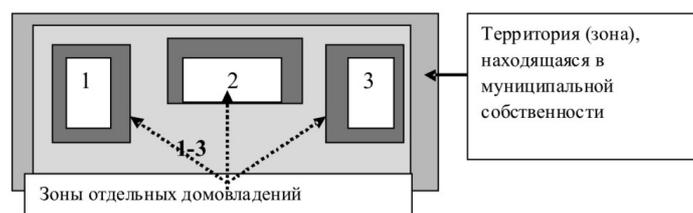


Рис. 5. Пример зонирования территории квартальной застройки домами, находящимися в собственности разных объединений домовладельцев

На рисунке схематично изображены три разных домовладения (1, 2, 3), которые объединились вместе и установили общую собственность на территорию, обозначенную «1-3». В сравнении с моделью, изображенной на рис. 5, на данном рисунке отражено образование двух «новых», более высоких уровней объединения общей собственности на общую землю:

- уровень объединения прав собственности на общий участок земли трех разных домовладельческих хозяйств («1-3»);
- уровень объединения прав собственности всех членов муниципальной общины (муниципального народа) на общую землю в поселении (объект муниципальной собственности).

**Шаг-4.** Общий принцип градостроительства: функциональное зонирование территории в привязке ко всем видам и формам общей и частной собственности на землю, входящую в состав «муниципального образования».

Обобщая, следующим образом охарактеризуем новизну данного подхода. При разработке градостроительного проекта необходимо всю территорию, охваченную проектированием, разбивать на функциональные зоны (участки территории) с учетом распределения прав частной и общей собственности «на территорию застройки без остатка». Нельзя допускать при проектировании существования «ничейной» или «бесхозной» территории. Проектируя участки территории, которые должны находиться в общей собственности разных субъектов, необходимо иметь в виду, что высшей по иерархии (старшинству) общей собственностью должна быть муниципальная собственность.

Зональное проектирование необходимо осуществлять таким образом, чтобы любое недвижимое имущество на территории поселения, находящееся в частной и (или) коллективной собственности, должно быть со всех сторон окружено объектами муниципальной собственности, что обеспечит действенность муниципальной власти и эффективность ее градостроительного регулирования на территории «муниципального образования».

## **2. Характер использования принципа функционального зонирования территории в привязке к праву собственности (в данном проекте).**

Поскольку детальное рассмотрение использования указанного принципа оказывается громоздким, в данном проекте предусмотрены два примера использования данного принципа:

- 1) при зонировании территории пивоваренного завода (дипломный проект Заварцевой О.А. «Реконструкция пивоваренного завода под многофункциональный комплекс», научный руководитель – Куликов Д.А., 2011 год);
- 2) при зонировании территории, выделенной на рис. 2 (материал данного проекта «Градостроительная реконструкция квартала Старо-Татарской слободы»).

На рис. 6 приведен проект реконструкции выделенного квартала. Три новых объекта – многоквартирные жилые дома, один объект – «административное здание». За каждым строительным объектом согласно проекту планируется закрепление (в собственность) своего участка земли, образующего территорию соответствующего домовладения. В случае многоквартирных домов субъектом, выступающим в роли застройщика, должен быть по авторскому замыслу жилищно-строительный кооператив (юридическое лицо) – собственник домовладения (домовладелец). Выбор такой организационно-правовой формы обоснован в работе [9]. Только в этом случае связь прав собственности на жилье, на жилище и на земельный участок оказывается неразрывной и соответствующей праву граждан на жилище и землю под ним. Это обстоятельство должно учитываться при создании благоприятного инвестиционного климата и при выдаче разрешения на строительство органами муниципальной власти. На рис. 6 выделены участки территории, которые согласно авторскому замыслу должны находиться в общей собственности разных домовладельцев. При реализации благоприятного инвестиционного климата оформление прав собственности на отдельные будущие домовладения должно быть обременено обязанностью отдельных субъектов формировать условия и правила осуществления общей собственности на общую территорию. Таким способом полностью исключается наличие какой-либо «бесхозности» территории квартала и снятие с муниципального собственника бремени содержания «чужой территории». Со всех сторон участки всех домовладений и их объединений окружены территорией, находящейся в муниципальной собственности, что обеспечивает иерархию такой собственности на рассматриваемой территории застройки. Более детальное рассмотрение условий и правил формирования института собственности на выделенном участке с институтом собственности и

с организационно-правовыми формами всех домовладельцев и их объединений выходит за рамки данной части проекта и составляет ноу-хау авторов.

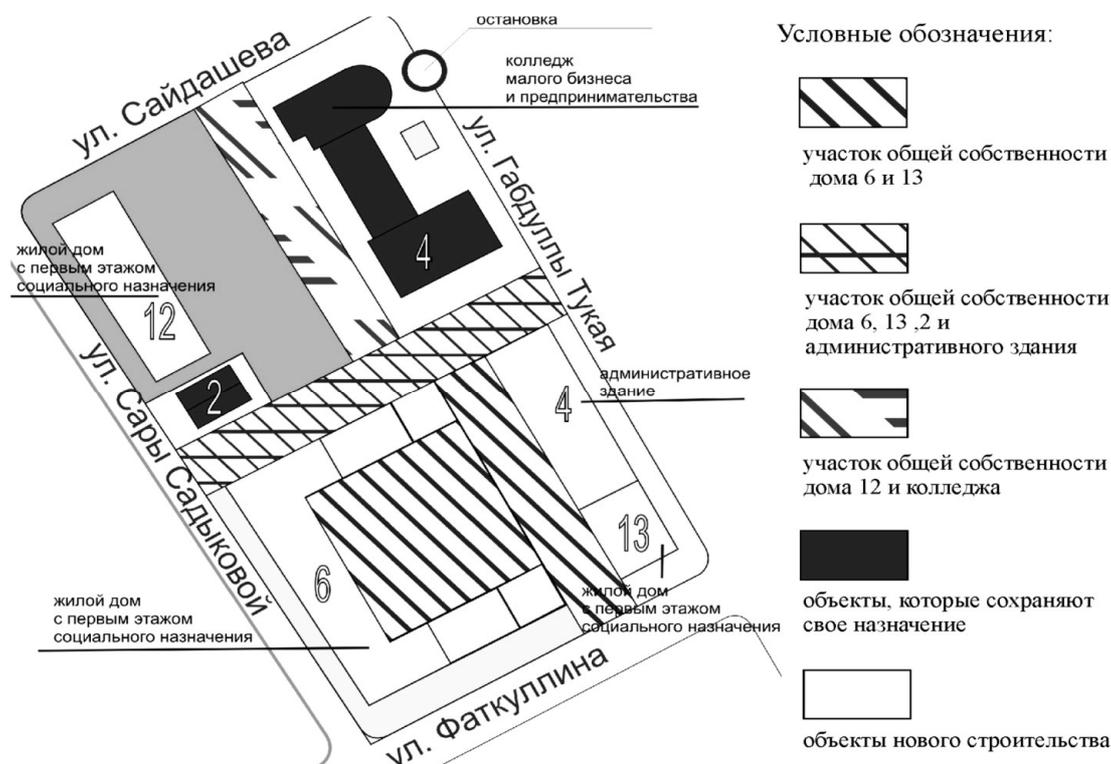


Рис. 6. Проект реконструкции выделенного квартала

### Заключение

Впервые предложено связать градостроительный проект реконструкции территории исторической части города с проектом создания муниципальными органами власти благоприятного инвестиционного климата. В основе подхода используется метод функционального зонирования территории при разработке градостроительного проекта, создаваемого на территории; создание и охрана единства общей коммунальной, в том числе муниципальной, собственности на территории слободы (впервые в России). В рамках института общей собственности на строения и недвижимость предлагается использовать иерархию, которая должна позволить создать и укрепить институт общей власти на общей территории, а также создать и использовать для нужного единства институт власти на объекты недвижимости, являющиеся «объектами естественной монополии», в духе идеологии, развиваемой в работах [11-12].

Полагается, что предлагаемый подход и его организационно-управленческие, правовые и социальные выгоды позволят лучше привязать градостроительный проект к решению проблем эффективности и рентабельности инвестиционного проекта по реконструкции рассматриваемой территории.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бушканец Е.Г. Город Казань. Краткий путеводитель для путешественников по Волге. (Гос. музей ТАССР). – Казань, 1954. – 24 с.
2. Журнал «Дизайн и Новая Архитектура «ДИНА», 2007, № 24.
3. Шпилевский С.М. Указатель исторических достопримечательностей г. Казани. / Сост. Шпилевский С.М. – Казань, 1873. – 68 с.
4. Конституция Российской Федерации. Государственный флаг РФ. Государственный герб РФ. Государственный гимн РФ. – М.: АСТ: Астрель, 2009. – 63 с.
5. Ланцов В.М. Очерки о зарубежном опыте государственного управления экономикой. – Казань: ЗАО «Новое знание», 1998. – 152 с.

6. Указ Президента Республики Татарстан № УП-26 от 22 января 2004 года «О резервировании земельных участков на территории Республики Татарстан».
7. Социальная ипотека Республики Татарстан регулируется: Законом РТ от 27.12.2004 № 69-ЗРТ (ред. от 20.05.2008) «О Государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» (принят ГС РТ 09.12.2004).
8. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н., Киреева Т.М., Устинов А.Э. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2009. – 504 с.
9. Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве». – М.: Издательство «Омена-Л», 2007. – 8 с.
10. Федеральный закон: Выпуск 89(164). О крестьянском (фермерском) хозяйстве. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 13 с.
11. Ожегов С.И. Словарь русского языка. – М.: «Сов. Энциклопедия», 1973. – 846 с.
12. Кодексы и Законы Российской Федерации. – СПб.: ИГ «Весь», 2007. – 992 с.
13. Борисов Е.Ф. Экономическая теория. Курс лекций для студентов высших учебных заведений. – М.: Общество «Знание» России. Центральный институт непрерывного образования, 1996. – 478 с.
14. Мескон М.Х, Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента: Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД. – 1995. – 704 с.

#### REFERENCES

1. Bushkanets E.G. The city of Kazan. Short guidebook for traveling across Volga. (State Museum TASSR). – Kazan, 1954, – 24 p.
2. The journal «Design and Modern Architecture», 2007, № 24.
3. Shpilevsky S.M. Guide of historical sights of Kazan. – Kazan, 1873. – 68 p.
4. Constitution of the Russian Federation. National flag of the Russian Federation. The State Emblem of the Russian Federation. A national anthem of the Russian Federation. – М.: AST: Astrel, 2009. – 63 p.
5. Lantsov V.M. Articles about foreign experience of the government management of economy. – Kazan: Closely-Held Stock Company «Novoe znanie». 1998 – 152 p.
6. Decree of the President of the Republic of Tatarstan № UP-26 from January, 22nd, 2004, «About reservation of the ground areas in territory Republic of Tatarstan».
7. The social mortgage of Republic Tatarstan is regulated by Law PT from 12/27/2004 N 69-ZRT (5/20/2008) «About the State support of development of housing construction in Tatarstan Republic» (SS RT is accepted 12/09/2004).
8. Lantsov V.M, Shajmardanova A.N., Kireeva T.M., Ustinov A.E. Housing and communal services: bases of the theory and the critical analysis of Russian experience. – Kazan: LLP «Novoe Znanie», 2009. – 504 p.
9. The federal law «About a personal part-time farm». – М.: publishing house «Omena-L», 2007. – 8 p.
10. The federal law: release 89 (164). «About a country (farmer) economy». – М.: INFRA-M, 2003. – 13 p.
11. Ozhegov S.I. Russian dictionary. – М.: «Sovetskaja encyclopedia», 1973. – 846 p.
12. Codes and Laws of the Russian Federation. – Spb.: IG «Ves», 2007. – 992 p.
13. Borisov E.F. The economic theory. A course of lectures for students of higher educational institutions. – М.: Obschestvo «Znanie» of Russia. The central institute of continuous education, 1996. – 478 p.
14. Meskon M.H, Albert M., Hedouri F. Bases of management: translate from English. – М: Delo LTD. – 1995. – 704 p.