

УДК 725

К. Н. ДАНИЛОВА

Архитектурно-строительная академия Самарского государственного технического университета

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы реализации проектов комплексной застройки в российских городах. На сегодняшний день это актуальный вопрос для местных органов самоуправления г. Самара.

Ключевые слова: комплексная застройка, градостроительство, развитие территории города, жилищное строительство, социальные объекты, культурные объекты, объекты инженерной инфраструктуры.

ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ

Актуальность работы объясняется существующей проблемой нехватки свободных земельных участков на городских территориях и неравномерного развития городов.

ЦЕЛИ

Целью работы является выявление проблем, возникающих при осуществлении проектов комплексного развития застроенной территории, и поиск возможных путей их решения.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

Города в настоящее время развиваются неравномерно, это обусловлено интенсивным развитием жилищного строительства, однако строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры значительно отстает. Вышеуказанная проблема, на мой взгляд, вытекает из недостаточного нормативно-правового регулирования, а также из того, что при строительстве новых объектов необходимо учитывать сложившуюся застройку города.

Анализ применения института развития застроенной территории на практике позволил сформулировать основные проблемы, возникающие при реализации таких проектов. Такие как:

1. Проекты развития застроенных территорий оказались нерентабельны в связи с тем, что площади, отводимые для таких проектов, достаточно малы. Незначительные площади предоставляемых участков становятся барьером при проработке единой концепции элемента планировочной структуры, планирования сетей и коммуникаций, развития инфраструктуры, благоустройства территории. Также к причинам возникновения подобной проблемы следует отнести отсутствие реального партнерства между инвестором и городом. Отсутствие в бюджете города необходимых для принятия на себя части обязательств по реализации проектов развития застроенных территорий средств ведет к низкой заинтересованности застройщиков в таких проектах.

2. Высокая вероятность остановки реализации проекта в связи с тем, что один или несколько собственников могут отказаться от продажи имущества и переезда или переселения из аварийного жилья. Отсутствие правового механизма расселения жилых домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу, не позволяет в установленном законом порядке завершить процедуру в случае, если на это не согласен хотя бы один из собственников жилых помещений в доме.

3. В законодательстве также отсутствует порядок выкупа инвестором объектов недвижимости, расположенных в границах территории, подлежащей развитию (данный порядок описан только в отношении аварийных многоквартирных домов).

4. Существующий риск отсутствия и недостатка квалифицированных кадров для качественного моделирования проектов развития застроенных территорий и определения оптимальных условий проведения аукционов на право развития застроенной территории также становится препятствием на пути осуществления таких проектов.

Таким образом, эффективная градостроительная политика, проводимая с целью своевременного преобразования территорий, должна быть основана на создании условий приемлемой инвестиционной привлекательности проектов развития застроенных территорий.

Такие условия должны предусматривать:

- приемлемый масштаб проекта, т. е. площадь застраиваемой территории, объемы нового строительства и сноса;
- разделение обязательств, в том числе по финансированию затрат между инвестором и органами государственной власти;
- необходимое правовое оформление всех параметров проекта с целью обеспечения гарантий для обеих сторон.

Необходимое правовое оформление параметров проекта приведено в таблице.

Таблица – Необходимое правовое оформление параметров проекта развития застроенной территории

Параметр проекта РЗТ	Форма правового оформления
Обеспечение гарантий объемов нового строительства	Градостроительные регламенты в составе правил землепользования и застройки. Утверждение проекта планировки и проекта межевания территории.
Территория развития	Утверждение органом местного самоуправления границ территории развития.
Обеспечение гарантий сноса (расселения)	Проведение процедуры изъятия жилых помещений в аварийных многоквартирных домах для муниципальных нужд. Принятие решения о предоставлении без торгов инвестору земельных участков с аварийными многоквартирными домами после их расселения.
Обеспечение гарантий выполнения обязательств	Заключение договора о развитии застроенной территории. Внесение изменений в документы бюджетного планирования, в случае, если предусмотрены финансовые обязательства города. Внесение изменений в инвестиционные программы организаций коммунального хозяйства, если предусмотрено создание внешних сетей за счет таких программ.

Для того чтобы аукционы на право развития застроенной территории проводились максимально эффективно, вышеперечисленные условия должны быть разработаны до момента объявления аукционов.

На этом этапе рассматриваются возможные пути решения данных вопросов.

В случае, если принятые меры не позволяют проекту достичь необходимой инвестиционной привлекательности, решение о дальнейшей судьбе такой территории может быть принято исходя из бюджета муниципалитета.

Помимо вышеперечисленных, возможен также сценарий «перезонирования» территории, при котором путем внесения изменений в правила землепользования и застройки определяются иные градостроительные регламенты с учётом возможности кардинальных изменений территории за счёт средств заинтересованных инвесторов.

ВЫВОДЫ

Таким образом, можно выделить ряд проблем, которые тормозят процесс внедрения института развития застроенных территорий. К ним можно отнести нерентабельность проектов, высокую вероятность остановки проекта, отсутствие достаточного правового регулирования процессов и риск отсутствия квалифицированных кадров. Решением вышеперечисленных проблем может стать усовершенствование правового регулирования в сфере развития застроенных территорий. Также немаловажным фактором при реализации проектов РЗТ является готовность органов местного самоуправления к сотрудничеству с инвесторами.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст] : текст с изменениями и доп. на 2014 г. – М. : Эксмо, 2014. – 156 с. – ISBN 978-5-699-70098-1.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : текст с изм. и доп. на 20 июня 2014 г. – М. : Эксмо, 2014. – 128 с. – ISBN 978-5-699-74349-0.
3. Об утверждении муниципальной программы городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012–2017 годы [Электронный ресурс] : Постановление Администрации городского округа Самара от 1 июля 2011 г. № 750 // Информационный портал Самарской области. – [Б. м. : б. и.], [2015–2018]. – Режим доступа : <http://samara.regnews.org/doc/nw/jr.htm>.
4. Доценко-Белоус, Н. А. Правовая энциклопедия инвестирования строительства: практическое пособие [Электронный ресурс] / Н. А. Доценко-Белоус. – Режим доступа : <http://www.financial-strategies.com.ua/natalia-dotsenko-belous/biography>.
5. Сарченко, В. И. Методология разработки и реализации инновационных решений по комплексной жилой застройке территории генплана города со скрытым инвестиционным потенциалом [Текст] : учебное пособие / В. И. Сарченко. – Красноярск : ИСИ СФУ, 2014. – 235 с.
6. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* [Текст]. – Введ. 2011-05-20 / ЦНИИП градостроительства, ОАО «Институт общественных зданий», ГИПРОНИЗДРАВ, ОАО «Гипрогор». – М. : Минрегион России, 2011. – 114 с.

Получено 02.05.2018

К. М. ДАНИЛОВА

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ РОЗВИТКУ ЗАБУДОВАНОЇ
ТЕРИТОРІЇ

Архітектурно-будівельна академія Самарського державного технічного університету

Анотація. У статті розглянуто проблеми реалізації проєктів комплексної забудови в російських містах. На сьогодні це актуальне питання для місцевих органів самоврядування м. Самара.

Ключові слова: комплексна забудова, містобудування, розвиток території міста, житлове будівництво, соціальні об'єкти, культурні об'єкти, об'єкти інженерної інфраструктури.

KSENIA DANILOVA

PROBLEMS OF IMPLEMENTING DEVELOPMENT PROJECTS FOR BUILT-UP
AREA

Architecture and Construction Academy of Samara State Technical University

Abstract. The article discusses the problems of implementing complex development projects in Russian cities. To date, this is an urgent issue for local self-government bodies in Samara.

Key words: complex development, town-planning, development of the city territory, housing construction, social facilities, cultural objects, engineering infrastructure facilities.

Данилова Ксения Николаевна – магистрант архитектурно-строительной академии Самарского государственного технического университета. Научные интересы: комплексная застройка, градостроительство, развитие территории города.

Данилова Ксенія Миколаївна – магістрант архітектурно-будівельної академії Самарського державного технічного університету. Наукові інтереси: комплексна забудова, містобудування, розвиток території міста.

Ksenia Danilova – Master's degree, Architecture and Construction Academy of Samara State Technical University. Scientific interests: complex development, town-planning, development of the city territory.