

РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Тропман Владислава Антоновна

бакалавр, Государственный университет по землеустройству, РФ, Москва

Комплексное развитие застроенной территории подразумевает снос или реконструкцию многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, а также иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой инициируется принятие решения о развитии.

Необходимость в комплексном развитии застроенной территории обусловлена рядом причин.

Во-первых, количество публичных земель, не обремененных правами третьих лиц, значительно уменьшилось. Ранее инвестор находил значительные по площади земельные участки в черте города или недалеко от его границ и мог арендовать их для масштабной коммерческой застройки. Сейчас же большие коммерческие проекты с застройкой значительных площадей имеют сложности в реализации.

Во-вторых, сейчас аренда публичного земельного участка не имеет инвестиционной выгоды. Ранее земельные участки предоставлялись в аренду практически на праве собственности. Юридические лица приобретали в аренду земельный участок и указывали любую цель использования, например под строительство торгового центра. Далее арендатор не застраивал участок, а искал лицо, заинтересованное в застройке данного участка. Причём это могла быть заинтересованность в строительстве автостоянки. Земельный участок сдавался в субаренду и правовой режим изменялся под нового арендатора.

С 2012 года была сформирована такая практика, которая не позволяет менять цель предоставления арендованного публичного участка. Если изначально аренда была для строительства торгового центра, то построить можно было только его, иное считается незаконным.

С 2015 года было исключено преимущественное право на заключение аренды публичного участка на новый срок — по общему правилу его нельзя сдать в аренду без торгов.

С ростом количества населения появляется необходимость в новых жилых площадях, а также увеличения доступности социально-культурных учреждений, учреждений, медицины, торговли. Развитие застроенной территории – «реанимация» территорий с ветхими домами. На месте нескольких аварийных домов располагают новый дом с большей этажностью, соответственно больше людей имеют возможность заселения на данной территории. Также строятся государственные учреждения, детские сады, школы, торговые центры.

Реорганизация ранее застроенных территорий позволяет улучшить качество жизни населения.

Развитие застроенных территорий необходимо в условиях московской агломерации. Агломерация – территория тесного скопления городов. В городах, примыкающих к Москве

повышен спрос на жилье. Многие люди, работая в Москве, ищут жилье в соседних городах, за счет более низкой стоимости. В таких городах требуется развитие существующих кварталов, увеличение жилого фонда без потери уровня комфорта.

В городах московской агломерации создаются всё новые кварталы, предлагающие жилье разных уровней достатка. Но если такой квартал создан неподалеку от ветхого жилья и окна домов выходят на старые, давно не ремонтируемые дома, то жить в таких условиях, а тем более за большую плату захочет не каждый.

Многие инвесторы вкладывают деньги не только в строительство новых домов, но и модернизацию старых. Ведь это повысит цену на квартиры в новых домах. Так же строятся множество социально значимых объектов. Таких как школы, детские сады, супермаркеты.

За счет такого масштабного строительства многие города остаются без «зеленых» участков. Поэтому в последние годы всё чаще в рекламе нового жилья используют близкое нахождение парков, скверов, озер и рек. Многие создают красивейшие зеленые зоны прямо во дворах вновь построенных домов.

Благоустройство района крайне положительно влияет не только на цену жилья для застройщика, но и на качество жизни людей.

Градостроительное законодательство разрешает развитие застроенных территорий в границах элемента планировочной структуры и его частях. Инвесторам невыгодно вкладывать деньги в развитие огромных территорий. Таким образом, они выделяют в квартале с ветхим жильём небольшой «клочок» земли и улучшают его, а рядом с ним остаются всё те же ветхие и аварийные дома.

Самым «свежим» примером развития застроенных территорий, является программа реновации в городе Москве, утвержденная 1 августа 2017 года.

Развитие застроенных территорий осуществляется по установленной законодателем процедуре, включающей следующие этапы:

- принятие решения о развитии застроенной территории;
- проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;
- заключение между исполнительным органом местного самоуправления и инвестором договора о развитии застроенной территории.

Поскольку вопрос о развитии застроенной территории в соответствии с градостроительным законодательством относится к вопросам компетенции органов местного самоуправления, он является вопросом местного значения. То, что данный вопрос формально не включен в перечень вопросов местного значения, предусмотренный Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", скорее, техническая проблема.

Под развитием застроенных территорий также можно понимать и модернизацию существующего жилья. Со временем дома устаревают и требуют улучшений, ремонта, поддержания оптимального уровня для жизни людей.

На сегодняшний день существует два основных направления в строительстве нового жилья. Первое - развитие застроенных территорий, второе - комплексное освоение территории.

Оба направления рассчитаны на создание условий, при которых осуществляется строительство наиболее комфортного и недорогого жилья.

Сейчас уделяется большое внимание стоимости жилья за квадратный метр.

Рациональной организацией планировочных элементов городов является система жилых районов, микрорайонов и кварталов. В целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и установление совокупных расчетных показателей минимально

допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа.

Из-за проблем с парковочными местами в последние годы, начали строить жилые комплексы с подземными или наземными паркингами. Учитывая высокую себестоимость подземных паркингов, связанную с тем, что в некоторых случаях даже для одноуровневого подземного паркинга приходится пробивать скалу, что связано с высокими затратами, которые влияют на конечную стоимость машиноместа, также есть болотистые участки, где заглужение нецелесообразно. В таких случаях рассматриваются варианты строительства наземного паркинга или установка специального подъемного механизма, позволяющего размещать два автомобиля на одном месте в подземных паркингах. Тем самым снижается себестоимость машиноместа, а соответственно и конечная цена.

Развитие застроенных территорий, направленное на использования таких практик, как комплексное освоение территории позволит повысить комфортность строящегося жилья, но стоит уделять больше внимания восстановлению благоустройства дворовых территорий многоквартирных жилых домов. При благоустройстве существующих дворовых территорий стоит сбалансировано распределить отведенную территорию между площадками различного функционального назначения (детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослых, площадки для занятий физкультурой) и местами для хранения личного автотранспорта жителей. Данные мероприятия позволят повысить уровень комфортности жилья и процесс, включающий в себя все вышеперечисленные мероприятия, действительно можно будет назвать «Развитие застроенных территорий».

При комплексном освоении земельных участков они предоставляются только в аренду без предварительного согласования места размещения объектов строительства. Впрочем, далее возможен выкуп арендованного земельного участка.

Комплексное освоение допускается в отношении земельных участков, в том числе небольшой площади, а развитие застроенной территории - в отношении территорий квартала или микрорайона.

Выбор в пользу той или иной процедуры зависит от ряда факторов, в том числе от масштабов планируемой строительной деятельности, экономических и юридических предпочтений инвестора, а также проводимой в конкретном населенном пункте градостроительной политики местной администрации.

В рамках проведения анализа, какие из выставленных на аукцион участков подлежат комплексному освоению, а какие пригодны только для точечной застройки были выявлены несколько недостатков:

Первая проблема — доминирование точечных проектов, когда под видом аукциона в соответствии с развитием застроенных территорий реально строится одно — максимум два здания. Никакого преобразования городской среды в этом случае не происходит.

Вторая проблема — это появление так называемых неликвидных остатков. Они возникают, когда территории под застройку выделяются без учета целостности проекта. То есть одни участки включаются в границы РЗТ, а другие — нет.

Еще одна проблема связана с раздробленностью территорий, когда из-за этого невозможно осуществить комплексную застройку. Есть немало случаев, когда сама территория вполне позволяет ее комплексно осваивать, но, увы, инвестора не находится. Зато есть инвесторы, готовые построить — обычно в самом привлекательном месте — какие-то отдельные объекты. В результате большая часть участка остается не у дел, и в дальнейшем на эту площадку крайне трудно найти застройщика в силу того, что самые лакомые кусочки уже «съедены».

Институт развития застроенных территорий бесспорно интересен с той точки зрения, что способен увеличить рост объемов жилищного строительства, который сегодня зачастую существенно сдерживается отсутствием свободных и обеспеченных инфраструктурой

земельных участков. Однако на практике при применении норм, регулирующих развитие застроенных территорий, встают проблемы, связанные в первую очередь с недостаточной тщательностью правового регулирования при разделении соответствующих полномочий между органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления.