

УДК 711.417.5

Лаптева Екатерина Дмитриевна,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

АНАЛИЗ ФАКТОРОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Аннотация:

Города должны быть территориями, которые развиваются быстрыми темпами, устойчиво и равномерно. В современных реалиях для существования успешного и перспективного города необходимы новые идеи, решения и определенные ресурсы. В данной статье приведен анализ факторов комплексного освоения территории Сысертского городского округа, проанализирован российский и зарубежный опыт комплексной застройки территорий, определено влияние от использования проектного финансирования на рынок индивидуального жилищного строительства.

Ресурсы, муниципальное образование, город, развитие, комплексное освоение территории, жилищное строительство, индивидуальное жилищное строительство.

Повышение требований к комфорту среды жизнедеятельности населения; увеличение нагрузки на социальные учреждения, инженерные и транспортные системы от точечной застройки; стремление к эффективному использованию территорий; необходимость обновления устаревшего жилищного фонда и повышения конкурентных преимуществ отдельных девелоперских проектов являются факторами возникновения нового института в сфере градостроительной деятельности – «комплексного и устойчивого развития территорий».

Проблема: Необходимость обеспечения баланса объемов будущего жилого фонда и объектов инфраструктуры при застройке городов

Цель: Проанализировать факторы комплексного освоения территории Сысертского городского округа под индивидуальное жилищное строительство

Задачи: Дать определение понятию «комплексное освоение территории»; проанализировать мнение экспертов и зарубежный опыт, положительные и отрицательные стороны комплексного освоения территорий; установить факторы, которые позволят девелоперам реализовать застройку Сысертского ГО объектами, комфортными для проживания потенциальных пользователей.

Объект: Индивидуальное жилищное строительство

Предмет: Эффективное применение комплексного освоения территории Сысертского городского округа под индивидуальное жилищное строительство.

Под комплексным освоением территорий понимается реализация крупномасштабных проектов в сфере жилищного строительства, основной целью которой является обеспечение баланса объемов будущего жилого фонда и объектов инфраструктуры [1].

Согласно статье 65 Гражданского кодекса РФ комплексное освоение территорий (КОТ), являясь одним из институтов комплексного и устойчивого развития территорий, включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах

данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории [2].

Отличительные характеристики комплексного освоения территорий

«Комплексное освоение территории» – термин, который в строительстве набирает все большую популярность, в широкий обиход вошел в 2007 году после принятия Постановления Правительства РФ №265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства». А в соответствии с новым законом, принятым Государственной Думой в конце 2020 года, субъекты Федерации смогут утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов, вводится единый механизм комплексного развития территорий (КРТ).

Понятие «Комплексное освоение территории» означает, что строительная компания, застраивающая земельный участок, берет на себя обязательства не только построить новое жилье, но и расселить и снести аварийные дома, включить в состав своих проектов объекты социальной, спортивной инфраструктуры (сады, школы, физкультурно-оздоровительные комплексы), а также, зачастую, и коммерческой, сделав территорию привлекательной для жителей и локального бизнеса. Перед девелоперами стоит задача создать на застраиваемой территории социальную инфраструктуру, обеспечить жителей рабочими местами.

Представители исполнительной власти выделяют следующие составляющие комплексного освоения территорий:

- Объекты социальной инфраструктуры: объекты здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения; объекты потребительского рынка; объекты культуры, досуга, физической культуры и спорта;
- Благоустройство территорий общего пользования (поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования);
- Комфорт жителей.

Представители бизнеса отмечают, что КОТ – это особый подход в девелопменте, отличающийся масштабностью, то есть комплексным освоением территорий можно назвать только застройку земли, измеряющийся десятками гектар. Рынок и клиент требует иметь в одном квадратном метре жилого массива всю необходимую социальную инфраструктуру. Застройщикам требуется придерживаться Строительных норм и правил (СНиП), но важно изучать и зарубежные практики, чтобы иметь возможность проектировать сценарии жизни.

Положительные и отрицательные стороны комплексного освоения территорий

КОТ – это совершенно новый уровень девелопмента, который осуществляет важную социальную миссию и решает более глобальные задачи, выходящие за рамки строительного бизнеса в классическом понимании.

Выделим ряд преимуществ КОТ [3]:

- Снижение нагрузки на социальные учреждения, инженерные и транспортные системы;
- Концептуальный подход к созданию комфортной атмосферы для проживания, гармонизация застройки и окружающей среды, это позволяет обеспечить разнообразие инфраструктуры и повысить привлекательность для потенциальных жителей как недвижимости, так и муниципального образования в целом;
- Возникновение у девелоперского проекта отличительных черт, что придает узнаваемость и уникальность территории;
- Заключение договора комплексного освоения территории позволяет минимизировать риски связанные с разработкой и согласованием документации по планировке территории, строительством объектов инфраструктуры (инженерные сети, объекты образования, здравоохранения и т.д.);
- При заключении договора о КОТ не возникнет проблем с отнесением затрат на его исполнение, в том числе на создание объектов инфраструктуры, передаваемых муниципалитету, к экономически обоснованным расходам при исчислении налога на прибыль;

– Заключение договора КОТ существенно снижает риск возникновения ситуаций, когда застройщик после заключения договора аренды не может добиться утверждения проекта планировки, получить ГПЗУ с необходимыми параметрами строительства, обеспечить присоединение к инженерным сетям и т.д.;

– Повышение девелоперами ликвидности объектов, путем создания практически автономных пространств и комфортной для жизни среды;

– Современный подход к КОТ предполагает использование индивидуальных архитектурных и планировочных решений с учетом ландшафта территории, геологии, сложившегося землепользования, характеристик прилегающих земель;

– Избавление городских территорий от любой монофункциональности.

Проблемы и недостатки КОТ [2, 4]:

– Сроки реализации комплексных проектов длиннее точечных;

– Стоимость недвижимости в домах, граничащих с проектами КОТ, по оценкам аналитиков, способна увеличиться на 20–25 %;

– В России нет четких и проработанных механизмов взаимодействия государства и бизнеса, а именно такое партнерство является одним из главных условий для успешной реализации проектов КОТ;

– Увеличение сроков и стоимости строительства повышает риски девелоперов, связанные с реализацией объектов.

Анализ зарубежного опыта при реализации проектов КОТ

Сегодня потребителю нужна новая качественная жилая среда, имеющая концепцию застройки, но не все застраиваемые территории в России отвечают требованиям современности, поэтому следует анализировать зарубежный опыт (см. таблицу 1).

Таблица 1 – Отличия при реализации комплексного освоения территорий зарубежных и российских проектов

Компонент КОТ	Европейский опыт	Российский опыт	Вывод
Стратегия развития	Большое внимание уделяется инфраструктуре, существуют стратегии развития (формируется понимание, что где появится, когда и по какому пути будет развиваться)	Девелоперы сначала ищут территорию, а потом придумывают план развития и развивают ее самостоятельно, так как в большинстве городов нет градостроительных планов [4]	В России начался процесс появления кластеров, возникновение продуманных градостроительных планов в муниципальных образованиях способствует развитию КОТ
Особенности застройки и проектирования	Превращаются свободные пространства в автономные мини-города со всей необходимой инфраструктурой, в Европе муниципальные образования (на выбранном для строительства участке) стараются подготовить все коммуникации и только потом привлечь застройщика, приоритет отдается малоэтажному строительству, отказ от типовой застройки [4]	Аналогично европейскому подходу создаются автономные мини-города, но застройка преимущественно многоэтажная и проведение коммуникаций чаще всего лежит на девелопере	В России весьма редко обеспечивается разнообразие городской среды при реализации КОТ

Согласование обязанностей сторон	На этапе проектирования стороны – местные и региональные власти, застройщики, инвесторы, жители, сетевые компании, поставщики услуг ЖКХ – определяют, кто, что, когда и за чей счет будет реализовывать. Европейская практика показывает, что на достижение таких договоренностей могут уходить годы, но это способствует реализации проектов без проблем и конфликтов	Современная российская специфика заключается в несбалансированности КОТ по функциональным зонам. Российские проекты могут не учитывать специфику текущего использования и перспективы будущего использования соседних участков, чему способствует отсутствие актуализированных генеральных планов и правил землепользования и застройки. В России нет четких и проработанных механизмов взаимодействия государства и бизнеса [4]	Отсутствие согласованности между сторонами, разработка проектов без учета текущей ситуации с инженерной и транспортной инфраструктурой провоцирует конфликты с генерирующими и сетевыми компаниями в будущем
Нормативы, учет потребностей потенциальных жителей	Европейские нормативы определяются негосударственными фондами и локальными попечительскими советами. Там работает система городского мониторинга, четко отслеживающая потребности людей в каждом районе. И в зависимости от его результатов жизнь в городах может очень сильно видоизменяться с течением времени	В России комплексное освоение территории – это, по сути, застройка жилого района по государственным нормативам. При выполнении нормативов, территория относится к освоенным комплексно [4]	СНИПы – необходимый, но устаревший ориентир для застройщиков, поэтому важно дополнительно изучать зарубежные практики

Для успешной реализации проектов КОТ в России необходимо анализировать зарубежный опыт, учитывая российскую специфику и особенности.

Анализ факторов комплексного освоения территории Сысертского городского округа под индивидуальное жилищное строительство

Сысерть – центр Сысертского городского округа Свердловской области.

Дефицит бюджетных средств, выделяемых на содержание и ремонт жилищного фонда, приводит к его старению. Состояние жилищного фонда Сысертского городского округа в целом характеризуется высоким процентом износа, что в свою очередь приводит к увеличению затрат на содержание жилищного фонда.

Общая площадь непригодного для проживания и аварийного жилья составляет 8 587,2 кв. м [5]. Все это делает городской округ привлекательным местом для реализации проектов комплексного освоения территорий.

На основе определенных в статье отличительных условий, положительных и отрицательных сторон КОТ, анализа зарубежного опыта установим факторы КОТ Сысертского городского округа (см. таблицу 2).

Выдача ипотек на ИЖС и использование проектного финансирования, нового механизма для сегмента ИЖС, способствуют еще большему развитию малоэтажного строительства в Сысертском ГО и комплексного освоения данной территории.

Таблица 2 – Факторы комплексного освоения территории Сысертского городского округа

Фактор	Описание	Способ реализации
Исследование территории потенциальных потребителей	Выявление отличительных характеристик территории и потребностей потенциальных жителей, оценка уже имеющейся инфраструктуры, чтобы максимально выгодно использовать потенциал места для создания комфортной среды	<ul style="list-style-type: none"> – Картография поведения людей; – Интервьюирование потенциальных и настоящих пользователей исследуемой территории и соседних пространств; – Выявление плюсов и минусов пространства; – Определение исторической, экологической ценности территории
Выстраивание диалога между девелопером и Администрацией Сысертского ГО	Эффективное взаимодействие бизнеса и администрации является одним из ключевых условий успешной реализации проектов КОТ	Коммуникация между девелопером и Администрацией Сысертского ГО и отделом ЖКХ и жилищных отношений Администрации Сысертского ГО. Учет девелопером следующих муниципальных программ: МП «Улучшение жилищных условий граждан, проживающих на территории Сысертского городского округа» на 2018–2025 годы, МП «Эффективное управление муниципальным имуществом и осуществление градостроительной деятельности в Сысертском городском округе на 2020–2024 годы», МП «Устойчивое развитие сельских территорий Сысертского городского округа на 2015–2024 годы», МП «Формирование современной городской среды в Сысертском городском округе на 2018–2024 годы»
Исследование мнения стейкхолдеров	Необходимо для формирования независимых городских поселений с собственной структурой и деловой активностью, численность которых со временем будет только расти	<ul style="list-style-type: none"> – Проведение воркшопов, презентаций, игр; – Формулировка и структурирование идей; – Ответы на вопросы: «Кто необходим месту?», «Что необходимо месту?»
Использование нового кредитного продукта для застройщиков (проектного финансирования ИЖС) и пилотной программы «Льготная ипотека на ИЖС» для физических лиц	Проектное финансирование индивидуального жилищного строительства открывает новые возможности для девелоперов, позволяет существенно нарастить объемы строительства в этом сегменте. Также Банк ДОМ.РФ в октябре 2020 года улучшил условия ипотеки на ИЖС [6]	Проектное финансирование ИЖС позволяет девелоперам направить кредитные средства на выкуп земельного участка, а также строительство инженерных сетей, быстрее приступить к возведению самого жилья. В рамках пилотной программы ДОМ.РФ «Льготная ипотека на ИЖС» кредит можно оформить по ставке от 6,1 % годовых [6]

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Официальный портал «Метр квадратный» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kvmeter.ru/analytics/13262453.html> (дата обращения: 16.04.2021).
2. Портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ef7f37a43741b89c0d5fc101a4df835833548c5e/ (дата обращения: 16.04.2021).
3. Портал «Правовой центр Два М» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.2m.ru/uslugi/voprosy-gradostroitelnoj-deyatelnosti/dogovor/preimushhestva-i-nedostatki> (дата обращения: 16.04.2021).
4. Портал «Газета.Ру» [Электронный ресурс]. URL: https://www.gazeta.ru/realty/2013/10/01_a_5676213.shtml?updated (дата обращения: 16.04.2021).

5. Официальный сайт «Администрация Сысертского Городского Округа» [Электронный ресурс]. URL: <http://admsysert.ru/economics/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-okruga/reporting> (дата обращения: 14.04.2021).

6. Портал «Единый ресурс застройщиков» [Электронный ресурс]. URL: <https://erzrf.ru/news/bank-domrf-vydal-pervuyu-ipoteku-na-izhs-s-ispolzovaniyem-proyektnogo-finansirovaniya> (дата обращения: 19.04.2021).

Lapteva Ekaterina D.,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Ekaterinburg, Russian Federation

ANALYSIS OF FACTORS OF COMPLEX DEVELOPMENT OF THE TERRITORY OF THE SYSERTSKY CITY DISTRICT FOR INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

Abstract:

Cities should be territories that develop rapidly, sustainably, and evenly. In today's reality, the existence of a successful and promising city requires new ideas, solutions and certain resources. This article analyzes the factors of complex development of the territory of the Sysertsky GO, analyzes the Russian and foreign experience of building territories for individual and low-rise housing, determines the impact of the use of project financing on the market of individual housing construction.

Keywords:

Resources, municipality, city, development, integrated development of the territory, housing construction, individual housing constructio.