

О.В. Грушина, С.С. Несынова

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подведены итоги запуска механизма комплексного развития территорий. Рассматриваются проблемные вопросы, затрудняющие реализацию проектов комплексного развития. Предлагаются дальнейшие пути развития.

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, инженерная инфраструктура, социальная инфраструктура, жилищный фонд, доступность жилья.

O.V. Grushina, S.S. Nesynova

SOME ASPECTS OF THE IMPLEMENTATION OF INTEGRATED TERRITORIAL DEVELOPMENT PROJECTS

The results of the launch of the mechanism of integrated development of territories are being summed up. The problematic issues that complicate the implementation of integrated development projects are considered. Further ways of development are proposed.

Keywords: integrated development of territories, engineering infrastructure, social infrastructure, housing stock, housing affordability.

Наиболее эффективным инструментом реализации национальных целей, направленных на обеспечение доступным жильем граждан, ликвидацию аварийного и ветхого жилищного фонда, обновление и развитие территорий населенных пунктов, является механизм комплексного развития территорий (КРТ). За два года с момента введения в действие Федеральным законом № 494-ФЗ указанного механизма в субъектах Российской Федерации разработана нормативно-правовая база, приняты необходимые документы [1]. В 2022 г. начата стадия практической реализации проектов.

На сегодняшний день определен градостроительный потенциал территорий комплексного развития, который составляет порядка 119 млн м² жилья. Всего принято 278 решений о КРТ, из них 105 решений (37,7 %) — жилой застройки. Уже выданы разрешения на строительство с планируемым вводом в ближайшие два года 1,5 млн м² жилья [2].

На территории Иркутской области отдельные вопросы КРТ урегулированы постановлением Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 г. № 293-пп [3]. Проект закона, регулирующий данный механизм, рассматривается в Законодательном Собрании Иркутской области во втором чтении.

Правительством нашего региона совместно с муниципальными образованиями в настоящее время принято десять решений общей площадью 119,9 га с общим градостроительным потенциалом 604,22 тыс. м² нового жилья: две территории жилой застройки, восемь незастроенных территорий.

Активную работу по вовлечению федеральных земель в реализацию таких проектов ведет АО «ДОМ.РФ». Им реализуется 90 проектов на территории

43 субъектов страны, градостроительный потенциал составляет около 18 млн м² (табл.) [4].

Потенциал КРТ

Территория	Количество территорий КРТ*	Площадь ЗУ под развитие, га	Возможный потенциал по строительству, млн м ²
Российская Федерация	828	26 500	119
Иркутская область	16**	356,8	1,32

* Территории в проработке.

** В том числе 6 территорий, реализуемых АО «ДОМ.РФ».

Специалисты, отмечая высокую заинтересованность регионов в применении рассматриваемого механизма развития территории, выделяют проблемные вопросы, затрудняющие запуск соответствующих проектов, а также их реализацию на практике.

При планировании развития территории проводится анализ обеспеченности жизнедеятельности граждан объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктур, а также их доступность для населения. Синхронизация проектов КРТ с планируемым строительством объектов транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры неизбежна и обязательна.

Обязанность по созданию социальных объектов можно возложить на инвестора в рамках принятия решения о комплексном развитии. Подобное предложение высказывает и Т.А. Веровская [5].

Такие обязательства закрепляются в договоре о КРТ. Можно предусмотреть и встречные обязательства муниципалитета по предоставлению в аренду без проведения торгов земельных участков для строительства объектов инфраструктуры и передачи их инвестором в муниципальную собственность после строительства.

Следует обратить внимание, что по уже заключенным договорам о КРТ, в которых условия по строительству социальной инфраструктуры не предусмотрены, строительство дополнительных объектов невозможно.

На территории Иркутской области практика реализации обозначенных условий в настоящее время отсутствует. Включение этих обязательств в проект договора о КРТ несет дополнительную финансовую нагрузку на застройщика. Государству целесообразно рассмотреть вопрос о компенсации застройщикам понесенных расходов.

Предлагается рассмотреть возможность строительства многофункциональных жилых комплексов с размещением социальных объектов непосредственно в их составе (рис. 1).

Однако существует риск получения отрицательного заключения экспертизы проектов (сейсмоопасность). Территория нашей области расположена в пределах зоны, характеризующейся сейсмической интенсивностью более 6 баллов. Обеспечить строительство объектов инфраструктуры возможно с использованием государственной поддержки инфраструктурного развития.

Наиболее активно в субъектах применяется программа инфраструктурных бюджетных кредитов, в рамках которых в 2022 г. 78 субъектами получены средства на сумму 250 млрд р. [6].



Рис. 1. Пример расположения социальных объектов

Интересна к применению рассмотренная Н.А. Мельниченко европейская модель КРТ, при которой муниципалитеты на выбранном к освоению участке подготавливают коммуникации и только потом привлекают девелоперов [7].

Затраты на коммуникации (технологическое присоединение, реконструкция, строительство) являются одними из самых затратных. А.С. Васильева и группа авторов из г. Красноярск предлагают в рамках КРТ освобождать застройщиков от платы за подключение к инженерным сетям [8; 9].

Строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры за счет местных бюджетов затруднительны. Вместе с тем не стоит забывать о возможности в договоре о КРТ обязать публичное образование полностью или частично обеспечить строительство необходимой инфраструктуры (рис. 2).



Рис. 2. Обеспечение жилой застройки инженерной инфраструктурой

Необходимы разработка новой и совершенствование существующей поддержки государством застройщиков, реализующих проекты КРТ, в первую очередь, в целях строительства, реконструкции объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур.

Список использованных источников

1. 1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федер. закон РФ от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

2. Комплексное развитие территории // Минстрой России : офиц. сайт. — URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy> (дата обращения: 19.02.2023).

3. Об отдельных вопросах комплексного развития территории в Иркутской области : постановление Правительства Иркут. обл. от 23.04.2021 г. № 293-пп : (с изм. на 05.10.2022 г.). — URL: <https://docs.cntd.ru/document/574722999> (дата обращения: 19.02.2023).

4. ДОМ.РФ предложил усовершенствовать механизм комплексного развития территории // Российская газета : офиц. сайт. — URL: <https://rg.ru/2022/12/01/domrf-predlozhit-usoverpshenstvovat-mehanizm-kompleksnogo-razvitiia-territorij.html> (дата обращения: 19.02.2023).

5. Веровская Т.А. Комплексное развитие территории: анализ новелл законодательства / Т.А. Веровская // Проблемы правового регулирования в сфере строительства, Москва, 27 февраля 2021 г. — Москва ; Берлин : ООО «Директ-Медиа», 2021. — С. 14–30. — EDN BMTWWX.

6. В Минстрое России обсудили ход реализации ФАИП и проектов в рамках инфраструктурного меню // Минстрой России : офиц. сайт. — URL: <https://minstroyrf.gov.ru/press/v-minstroe-rossii-obsudili-khod-realizatsii-faip-i-proektov-v-ramkakh-infrastrukturnogo-menu> (дата обращения 19.02.2023).

7. Мельниченко Н.А. Перспективы развития комплексного освоения территории в России / Н.А. Мельниченко. — EDN CGIJTT // Инновации. Наука. Образование. — 2022. — № 51. — С. 1637–1642.

8. Васильева А.С. Анализ механизмов комплексного развития территории / А.С. Васильева. — EDN PKUOIX // Инновации, наука, образование. — 2021. — № 48. — С. 1869–1873.

9. Социально-экономическая эффективность инвестиционно-строительных проектов при механизме комплексного развития территории на примере Красноярского края / Е.А. Киль, А.Г. Филиппов, Н.И. Татаринцев [и др.]. — EDN HFSNXM // Экономика строительства. — 2022. — № 10. — С. 80–88.

Информация об авторах

Грушина Ольга Валерьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский

государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: olga7771972@mail.ru.

Несынова Светлана Сергеевна — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: s.nesynova@govirk.ru.

Authors

Grushina Olga Valerievna — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: olga7771972@mail.ru.

Nesynova Svetlana Sergeevna — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: s.nesynova@govirk.ru.