Рассмотрение понятий и сути комплексной жилой застройки города как фактора формирования качественно новой жилой среды

Аннотация

В статье рассмотрены особенности градостроительного развития городских территорий в крупных урбанизированных центрах, а также приведены основные отличия комплексных проектов жилой застройки от традиционного, точечного строительства. Представлены основные проблемы реализации комплексной жилой застройки территории и в этой связи возникшей необходимости применения инновационной системы управления в виде особой специальной разновидности девелопмента.

Ключевые слова: комплексная жилая застройка территории, градостроительство, точечное строительство, строительная отрасль, реализация проектов, жилищный рынок, субсидии, государственные гарантии, девелопмент

Нуруллина Эльвира Илшатовна
аспирантка кафедры экономики и предпринимательства в строительстве, Казанский государственный архитектурно-строительный университет
Nurullina@lenta.ru

Главным фактором развития территории земель, отведенных под населенные пункты, является комплексное освоение территории, реализуемое на основных принципах – повышение эффективности освоения земель, целесообразное размещение сил в жилищном строительстве обеспечивающие основные потребности населения.

Возникновение и развитие комплексной жилой застройки территорий

На сегодняшний день развитие жилищного рынка в России представлен в виде динамически развивающегося сегмента комплексной жилой застройки территорий (КЖЗТ).

Возникновение такого инновационного, существенного сегмента жилищного рынка Российской Федерации обусловлено принятием следующих законодательных актов федерального уровня –

Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ.

Особенности градостроительного развития городских территорий в крупных урбанизированных центрах и городских поселениях показывают, что резервы точечной и уплотнительной застройки практически исчезают. В этой связи появилась необходимость осваивать все более обширные территории под строительство комплексной жилой застройки территории (КЖЗТ).

КЖЗТ предполагает создание наилучшего сочетания между объектами жилой недвижимости и коммерческими объектами, сосредоточенными на размещение предприятий, предоставляющих услуги и для населения и бизнеса, инфраструктурные услуги.

Проекты КЖЗТ предполагают создание новой и привлекательной среды обитания. Привлекательность обеспечивается за счет компетентного строительного решения (жилье + работа + отдых).

Следует отметить, что экономический механизм реализации данных инвестиционных проектов и программ отличается огромными рисками и неопределенностями. В данном случае научно-практическая концепция девелопмента является современным рыночным инструментом управления [1]

Результатом изучения основных классификаций и направлений развития систем международного девелопмента недвижимости явилось отсутствие необходимой методической проработки современного управления объектами комплексной жилой застройки территории.

Исследования позволяют выявить общие управленческие и организационно-экономические предпосылки комплексного жилищного строительства как системы реализации крупных проектов комплексной жилой застройки территорий (КЖЗТ). Именно такая застройка способна обеспечить максимальный ввод жилья от крупных девелоперов и является современным инвестиционным и градостроительным инструментом комплексного развития территорий, будучи очень заманчивой для органов власти.

Как правило, в строительстве микрорайона участвует несколько больших строительных организа-

в строительстве микрорайона участвует несколько больших строительных организаций, которые имеют возможность использования средств федерального бюджета

комплексная застройка является решением жилищного вопроса для крупных городов

ций, которые имеют возможность использования средств федерального бюджета. При этом средние, малые организации выступают в роли подрядных структур.

Следует отметить, что в отличие существующей точечной застройки комплексная застройка предполагает строительство самодостаточных микрорайонов со значительной площадью территории (10 и более га). Развиваясь на окраине города, комплексная застройка превращается в микрорайоны со своей определенной инфраструктурой. Все это естественным образом приводит к расширению границ мегаполиса без его уплотнения. В такой комплекс входят помимо жилых домов и своя инфраструктура, а именно инженерные коммуникации, административные здания и магазины, детские сады, школы, транспортные развязки и автомобильные стоянки. А самая главная особенность проектов – это единая концепция развития и застройки, единый архитектурный стиль.

Критерии отбора проектов комплексной застройки

Становится понятно, что комплексная застройка является решением жилищного вопроса для крупных городов. Разработка и реализация данных проектов осуществляется на базе государственно-частного партнерства.

Вступивший в силу приказ Росстроя РФ от 24.05.2007 № 141 «О проведении отбора экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства» является организационно-экономическим механизмом государственно-муниципальной поддержки данных типов проектов застройки [2].

В этом приказе также были расшифрованы основные критерии комплексного освоения территорий, а целью является оказание максимального содействия в подготовке и реализации проектов через организацию экспериментальных инвестпроектов, с последующей отработкой организационных, технологических, правовых и финансовых механизмов комплексного освоения территорий [3].

Отбираемые проекты при этом должны отвечать определенным критериям комплексности (см. *рис. 1*).

ксной жилой
ойки города

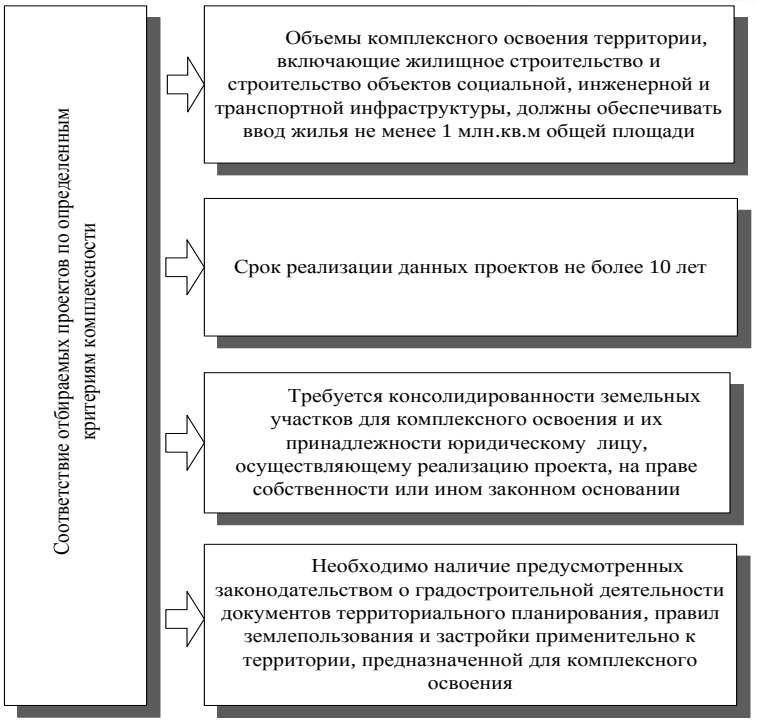


Рис. 1. Соответствие отбираемых проектов по критериям комплексности

В свою очередь у каждого критерия комплексности существуют свои проблемы. Такие, как получение исходно-разрешительной документации для строительства, а именно получение положительного заключения государственной экспертизы на материалы инженерных изысканий и разработанную проектную документацию, технических условий на инженерно-техническое обеспечение и разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта – здесь преобладает наличие административных барьеров от монополизированных организаций. Также проблемные вопросы у застройщика возникают при оформлении земельного участка – не до конца регламентирован перевод земель из сельско-хозяйственного назначения в земли населенных пунктов, с последующим отведением под строительство. Существуют проблемы кадастрового учета земельных участков при принятии и корректировки муниципальными образованиями

комплексное освоение территории становится определенным толчком, который приведет к развитию этой отрасли промышленности в регионе

градостроительной документации – схем территориального планирования, правил землепользования и застройки, генеральных планов.

Поддержка со стороны государства

Согласно законодательству Российской Федерации при реализации проектов комплексной жилой застройки территории предоставляется следующие факторы поддержки со стороны государства:
– государственные гарантии за счет федерального бюджета по заимствованиям для обеспечения и модернизации инженерно-технической инфраструктуры жилищного строительства;
– субсидии за счет федерального бюджета, предоставляемые субъектам Российской Федерации для возмещения части затрат, связанных с уплатой по полученным кредитам для строительства коммунальной инфраструктуры, автомобильных дорог, для микрорайонов многоквартирной застройки территории [4].
Следует отметить, что реализация данного приказа была затруднительна и очень ограничена. Поэтому становится очевидным, что на самых ранних этапах проектирования данных проектов следует создавать самодостаточные и самоокупаемые проекты с минимальным бюджетным участием и максимальной инвестиционной привлекательностью [5].

Принципы градостроительного развития территорий

Принципы градостроительного развития территорий в крупных урбанизированных городах с учетом их особенностей являются следующим комплексом организационно-экономических предпосылок развития и формирования комплексной жилой застройки (см. *рис. 2*).
Практически единственным и самым верным решением всех вышеупомянутых проблем, является запуск проектов комплексного освоения территорий в сфере жилищного строительства в городах Российской Федерации, создающих облик города нового типа, учитывающий потребности населения. Все это получается за счет функционального зонирования территорий, правильного и сбалансированного комплексного набора объектов (см. *рис. 3*).



Рис. 2. Принципы градостроительного развития территорий в крупных урбанизированных городах

На стадии проектирования комплексной жилой застройки территории необходимо закладывать параметры, кардинально отличающиеся от тех, которые применялись еще в советское время.
Следовательно, внедрение подобных проектов в городах-миллионниках и других городских центрах урбанизации Российской Федерации должно позволить решить проблемы жилищного и социального обеспечения населения, приводя к эффективному росту местной экономики. Такая реализация комплексного проекта в городах способствует созданию новых рабочих мест и значительному маркетинговому эффекту для данной территории. Девелоперам таких проектов необходимо привлекать опытных проектировщиков с мировым именем, иностранных соинвесторов, известных своей работой в зарубежных строительных компаниях [6].

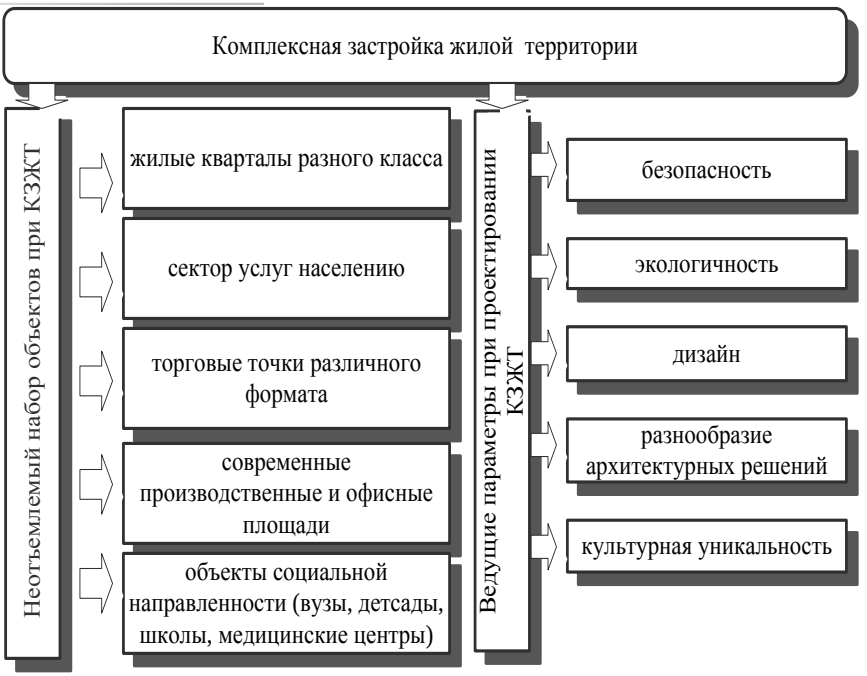


Рис. 3. Сущность комплексной застройки жилой территории (КЗЖТ)

Благодаря этому обеспечивается достаточно высокий престиж самого проекта и города, где он реализуется. Застройка территории в рамках комплексного освоения территории становится определенным толчком, который приведет к развитию этой отрасли промышленности в регионе, вплоть до образования полноценного кластера: от производства необходимых строительных материалов, изделий и конструкций до осуществления строительно-монтажных работ, инжиниринговых и технических услуг [7].

Хотелось бы отметить, что процветание и развитие проектов комплексной реализации территории в больших городах России могут способствовать возникновению площадок для реализации приоритетных национальных проектов в сфере жилищного строительства, здравоохранения, образования, демографической политики. Возникновение значительных социально-экономических эффектов реализации проектов может

ксной жилой
ойки городой

отвечать определенным целям региональной и муниципальной власти. Практически, такого рода проекты становятся привлекательными для всех сфер бизнеса [8].

Таким образом, следует выделить основные отличия комплексных проектов жилой застройки от традиционного точечного строительства (см. *табл.*).

Но следует отметить, что комплексное освоение территорий предполагает достаточно значительные долгосрочные вложения.

В условиях экономической неопределенности вопрос надежности крупномасштабных проектов не может не волновать дольщиков, которые вложили или планируют вложить средства в строящиеся объекты.

Зачастую именно масштабность реализуемого строительства является существенной гарантией надежности застройщика. Только стабильные компании со значительными активами способны принять участие в комплексной застройке, поскольку все это ведет к серьезным финансовым вливаниям [9].

возникновение значительных социально-экономических эффектов реализации проектов может отвечать определенным целям региональной и муниципальной власти

Таблица

Основные отличия проектов точечной застройки территории от проектов с комплексным освоением

Традиционные локальные проекты точечной жилой застройки	Проекты типа КЖЗТ
Угасающий характер развития точечных проектов	Развивающийся характер проектов КЖЗТ
Разрозненные точечные проекты, включающие один, два типа недвижимости с площадью застройки до нескольких га	Появляется эффект масштаба и долгосрочность проекта и его комплексности
Короткие сроки жизненного цикла воспроизводства точечных объектов жилой недвижимости – в среднем около 1,5–2 лет	Длительные сроки жизненного цикла управления реализацией проектов КЖЗТ до 7–10 и более лет
Низкая результативность точечных проектов по вводу жилья не более средних показателей в 10–20 тыс. кв. м общей площади	Высокая результативность проектов – около 1 млн кв. м жилья и выше
Локальная народнохозяйственная значимость данных проектов из-за ограниченности предложения на рынке	Высокая народнохозяйственная значимость проектов КЖЗТ, позволяющая существенно влиять на формирование рынка доступного жилья, снижать стоимость жилья за счет больших объемов предложения от застройщиков. Достаточно высокий уровень предложения жилья
Низкие риски строительства	Высокие риски строительства и ожидаемая высокая доходность проектов

зачастую именно масштабность реализуемого строительства является существенной гарантией надежности застройщика

Иными словами все вышесказанное позволило выделить основные отличия комплексных проектов жилой застройки от традиционного точечного строительства, выполнить классификацию основных организационных форм активизации данных типов проектов и определить базовое терминологическое понятие комплексной жилой застройки.

Выводы

Основной проблемной особенностью развития реализации проектов комплексной жилой застройки территорий является необходимость формирования и развития под данные типы проектов инновационной системы управления в виде особой специальной разновидности девелопмента, который позволяет обеспечить высокую экономическую надежность решений по срокам и объемам строительства.

Литература

1. Поршакова А.Н., Баронин С.А. Оценка и прогнозирование экономической надежности девелопмента комплексной жилой застройки //Экономика строительства. – 2011. – № 3. – С. 27–31.
2. Поршакова А.Н., Баронин С.А. Экономическая надежность девелопмента комплексной жилой застройки // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2010. – № 4. – С. 177–183.
3. Романова А.И. Развитие рынка строительных услуг как условие инвестиционного роста региона // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013. – № 2 (24). – С. 326–331.
4. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. – № 2 (16). – С. 71–277.
5. Мухаррамова Э.Р. Взаимодействие различных видов потенциала в деятельности строительных предприятий // Российское предпринимательство. – 2013. – № 21 (243). – С. 135–140.
6. Мухаррамова Э.Р., Липатов Д.В. Формирование преимущественных направлений социально-экономического развития региона с использовани-

ксной жилой
ойки города

ем кластерного подхода (на примере Республики Татарстан) // Российское предпринимательство. - 2013– № 22 (244). – С. 114–120
7. Сайфуллина Ф.М. Оптимизация механизма ценообразования в системе инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 4. – С. 203–207.
8. Клещева О.А., Файзуллин И.Э. Инновационный подход в моделировании влияния макроэкономической ситуации на процессы инвестирования в жилищном строительстве // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2010. – № 5 (40). – С. 387–391.
9. Гареев И.Ф. Перспективы развития накопительной системы приобретения жилья в Республике Татарстан // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2011. – № 30. – С. 7–10.

pn

Elvira I. Nurullina
Postgraduate at the Chair of Economics and Construction Entrepreneurship, Kazan State University of Architecture and Engineering

Considering the concept and essence of comprehensive residential development of a city as a factor of formation of a qualitatively new living environment

Abstract

The article describes the features of the town-planning development of urban areas in major urban centers, as well as the main differences of comprehensive projects of residential development from the traditional, point construction. Key problems of implementation of comprehensive residential development of an area and the need to use an innovative management system in the form of a special sort of development, resulted from the problems, are presented.

Keywords: comprehensive residential development of an area, town-planning, point construction, construction industry, implementation of projects, the housing market, subsidies, government guarantees, development