

ПРОБЛЕМЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Шалимова А.А.

*Шалимова Анна Андреевна - студент магистратуры,
кафедра организации строительства и управления недвижимостью,
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
Национальный исследовательский московский государственный строительный университет, г. Москва*

Аннотация: в публикации затрагивается актуальная в наше время тема комплексной жилой застройки территорий. В работе автор рассматривает проблемы при реализации таких проектов и возможные решения выявленных проблем.

Ключевые слова: комплексная жилая застройка территорий, государственно-частное партнерство, реализация проекта, комфортная среда для проживания, инфраструктура, благоустройство.

В настоящее время все большее распространение получает принцип комплексной жилой застройки территорий.

С присоединением к городу Москве территорий Троицкого и Новомосковского административных округов потребность в жилищном строительстве возросла как у граждан, так и у девелоперских компаний. Наиболее рациональным подходом застройки территории является комплексный.

Итак, комплексная жилая застройка территорий подразумевает строительство квартала, неотъемлемой частью которого являются многоквартирные жилые дома с размещенными вблизи сооружениями социальной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающими комфортное повседневное проживание граждан.

Одной из особенностей такой застройки является возможность проектирования территории как единого пространства с разнообразными функциональными зонами.

Переход к комплексной застройке позволит одновременно ввести в эксплуатацию жилые и общественные здания и создать благоприятные условия для архитектурной интеграции жилья с объектами социальной инфраструктуры.

Сформированная за последние годы покупательская культура сильно повлияла на выбор подходов застройки территорий жилой недвижимостью. Если раньше основными параметрами выбора были местоположение и тип жилого дома, планировка квартиры и ее площадь, то сейчас граждане все больше первостепенно обращают внимание на социальную инфраструктуру и транспортную доступность микрорайона или квартала, наличие парковочных мест в пешей доступности и рекреационных зон. Их привлекают единые архитектурно-планировочные решения; формирование жилищного фонда квартала с учетом социально-демографического состава будущих собственников помещений; организация транспортного обслуживания и пешеходного движения, обеспечивающая безопасность пешеходов, удобные подъезды к жилым и общественным зданиям, изоляцию автомобилей от пешеходов; архитектурно-ландшафтный облик жилой территории.

Руководствуясь параметрами выбора прошлых лет, можно сделать вывод, что у застройщика выбор территории под застройку был разнообразнее. Ведь можно было предпочесть как точечную застройку, так и комплексную без дополнительных затрат.

Сейчас же выбор точечной застройки меньше, поскольку, согласно постановлению Правительства Москвы от 18 ноября 2014 г. № 671-ПП «О строительстве объектов транспортной и социальной инфраструктуры при реализации проектов строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на территории города Москвы», необходимо обеспечить новых жильцов застроенной территории необходимым количеством мест в детских садах и школах, пропускной способностью в поликлиниках, парковочными местами [1]. Найти оставшиеся незаполненными и незанятыми подобные места в уже обжитом районе довольно непросто. Да и само подходящее место для точечной застройки территории современной Москвы найти достаточно проблематично.

Что касается комплексной застройки, то застройщику необходимо обеспечить территорию жилой застройки хотя бы минимально необходимым комплексом инфраструктурных объектов и благоустройством придомовых территорий, чтобы выполнить требования законодательства г. Москвы и повысить привлекательность своего проекта для дальнейшего получения прибыли с него. При этом помимо значительных затрат на строительство социальных объектов, являющихся источником только неявной прибыли от реализации всего проекта в целом, у застройщиков возникают юридические проблемы с передачей объектов инфраструктуры на баланс муниципалитетов, к тому же, требующие для своего разрешения длительных сроков.

Еще одной видимой проблемой такой застройки территории являются сроки реализации всего объекта в целом. Долгосрочный проект застройки крупной территории – это всегда риск, правовой,

финансовый, коммерческий, технический [2]. Для девелопера в этом случае наиболее оптимальным решением является ввод объекта в эксплуатацию очередями, что позволяет ранее выручить часть средств от реализации проекта и равномернее распределить финансы на протяжении всего проекта [3].

При этом хорошим механизмом для девелоперов было бы снижение ставки кредитования на строительство инфраструктуры в несколько раз при комплексной застройке и иных взаимовыгодных для муниципалитета и девелопера условиях. А как следствие, это позволило бы снизить стоимость жилья для граждан в связи с уменьшением затрат девелоперской организации.

При комплексной застройке территорий, а преимущественно, это новых неосвоенных земель или земель, имеющих ранее другое назначение, могут возникать трудности с вводом объекта в эксплуатацию из-за отсутствия прокладки общеквартальных инженерных сетей. Данный вопрос является затратным и по временному параметру, и по финансовому.

Одним из решений большей части возникающих проблем может стать успешно применяемая в мире система взаимодействия государства и девелопера при реализации проектов комплексной жилой застройки территорий. Наиболее эффективным действием, как для девелоперов, так и для граждан будет распределение расходов на строительство инфраструктуры в наименьшей степени на девелопера и в наибольшей – на государство. Сократив дополнительные затраты на социальные объекты, девелоперы смогут снизить стоимость квадратного метра жилых помещений в многоквартирных жилых домах.

Вместе с тем, еще одним решением может быть упрощение процедур согласований документов, необходимых для проектирования и строительства, при комплексной застройке без участия регионального финансирования. В частности, упрощение получения технических условий и специальных технических условий при проектировании позволит сократить не только денежные средства застройщиков, но и сократить время реализации проекта, а в совокупности, снизит себестоимость возведения объектов.

Такие подходы разделения ответственности, задач, финансирования в рамках государственно-частного партнерства помогут проектам стать менее затратными для девелоперов, а жилью - более доступным для граждан.

Список литературы

1. Постановление Правительства Москвы от 18 ноября 2014 г. № 671-ПП «О строительстве объектов транспортной и социальной инфраструктуры при реализации проектов строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на территории города Москвы».
2. *Шалимова А.А.* Перспективы и риски реализации мегапроектов в условиях современной России / Наука, техника и образование, 2015, Москва. № 12 (18). С. 150-152.
3. *Орлов А.К.* Организационно-экономические аспекты реализации инвестиционно-строительных мегапроектов / Экономика и предпринимательство, 2015. № 6-3 (59-3). С. 545-548.