

*А. Л. Ильиных¹**

Некоторые вопросы комплексного развития территорий

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: ilinylh_al@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы комплексного развития территорий, включая принципы и преимущества механизма такого развития. Приведены основные элементы градостроительной деятельности в городском округе. Государство осуществляет активную поддержку строительной отрасли и примером такой политики является внедрение комплексного развития территорий в регионах.

Ключевые слова: градостроительная деятельность, комплексное развитие территорий, девелопер

*A. L. Ilinykh¹**

Some issues of integrated development of territories

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinylh_al@mail.ru

Abstract. The article discusses the issues of integrated development of territories, including the principles and advantages of the mechanism of such a development. The main elements of urban development activity in the city district are given. The state actively supports the construction industry and an example of such a policy is the introduction of integrated development of territories in the regions.

Keywords: urban planning activities, integrated development of territories, developer

Введение

Динамика развития городов, увеличение числа объектов градостроительного регулирования оказывают влияние на временные рамки проектирования территории. В связи с усложнением и увеличением размеров планируемых для застройки социально-территориальных систем происходит рост сроков реализации проектов и организации благоприятных условий для обеспечения устойчивого развития, пространственного и экономического развития территории. В итоге градостроительство в современном обществе играет важную роль и оказывает огромное значение на все без исключения области жизнедеятельности населения страны [1–10].

Градостроительная деятельность в Российской Федерации в условиях современности постепенно поднимается на новый уровень, характеризующейся качеством застройки населенных пунктов. На сегодняшний день территории застройки российских мегаполисов занимают огромные пространства и требуют

особого внимания и специальных знаний к определению структуры деятельности, границ застройки и грамотной взаимосвязи с соседними населенными пунктами, регионами (агломерационный подход) и т.д.

Переселение людей из ветхого и аварийного жилья, которое планируется к расселению, возможно по программам комплексного развития территорий.

Методы и материалы

При выполнении исследования применялись общие методы: наблюдение, обобщение, сравнение, синтез, системный анализ.

Нормативно-правовой базой проведенных исследований являлись: Земельный, Градостроительный кодексы РФ, федеральные законы и подзаконные акты.

Результаты и их обсуждение

Сегодня можно выделить следующие основные черты градостроительства: массовость, крупномасштабность, индустриальность строительства.

На основе выделенных характеристик градостроительной деятельности проектировщик пространственных территорий в современных условиях получает новую роль, связанную с созданием проектов по социально-функциональным программам. При создании таких проектов возникает сложность формулировки потребностей определенных потребителей застройки, и в связи с этим градостроительная деятельность включает в себя исследования по социальным, технологическим, экономическим и другим вопросам. Такой комплексный подход к решению проблемы позволяет проектировать территорию с четким разделением границ жилых районов, зон обслуживания, мест отдыха и промышленных районов.

Управление экономическим, пространственным, экологическим и социальным развитием территорий в интересах проживающих в них людей – служит главной целью градостроительного планирования.

Градостроительная деятельность состоит из следующих элементов, которые представлены на рисунке (рис. 1).

Комплексное развитие территорий (КРТ) – обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда [11].

Решение о КРТ принимается:

1) Правительством РФ – если в границах территории расположены только федеральные объекты, если застройка будет осуществляться федеральной организацией или если реализуется приоритетный инвестиционный проект региона с привлечением федерального бюджета;

2) Высшим исполнительным органом субъекта РФ – если КРТ осуществляется за счет регионального бюджета (в том числе региональной организацией)

или если территория расположена в границах двух и более муниципальных образований;

3) Главой местной администрации – в остальных случаях. Но такое решение подлежит согласованию с субъектом РФ.



Рис. 1. Основные элементы градостроительной деятельности в городском округе

Реализация решения о КРТ может осуществляться путем привлечения инвестора, определенного по результатам торгов, либо правообладателями.

Виды и принципы КРТ показаны на рисунках 2 и 3.

Преимущества механизма КРТ:

- 1) сокращение инвестиционного цикла;
- 2) использование мер поддержки для создания инфраструктуры;
- 3) упрощенный механизм изъятия объектов капитального строительства и земельных участков;
- 4) формирование имиджа добросовестного застройщика.

Мэрией города Новосибирска ведется подготовка мероприятий по привлечению застройщиков к освоению территорий, занятых ветхим жилым фондом, путем комплексного развития территорий жилой застройки [12]. Тем не менее, площадки размещены в разных локациях, их контур не однороден, нет возможности сформировать участки правильной формы для квартальной застройки, по-

этому предложенные территории видятся малопривлекательными для девелоперов.

Кроме того, на пилотных территориях весьма плотная застройка, поэтому у застройщика, которому потребуется «расселять» территорию, затраты на расселение жильцов окажутся весьма существенными, что может сказаться на повышении стоимости строительства.

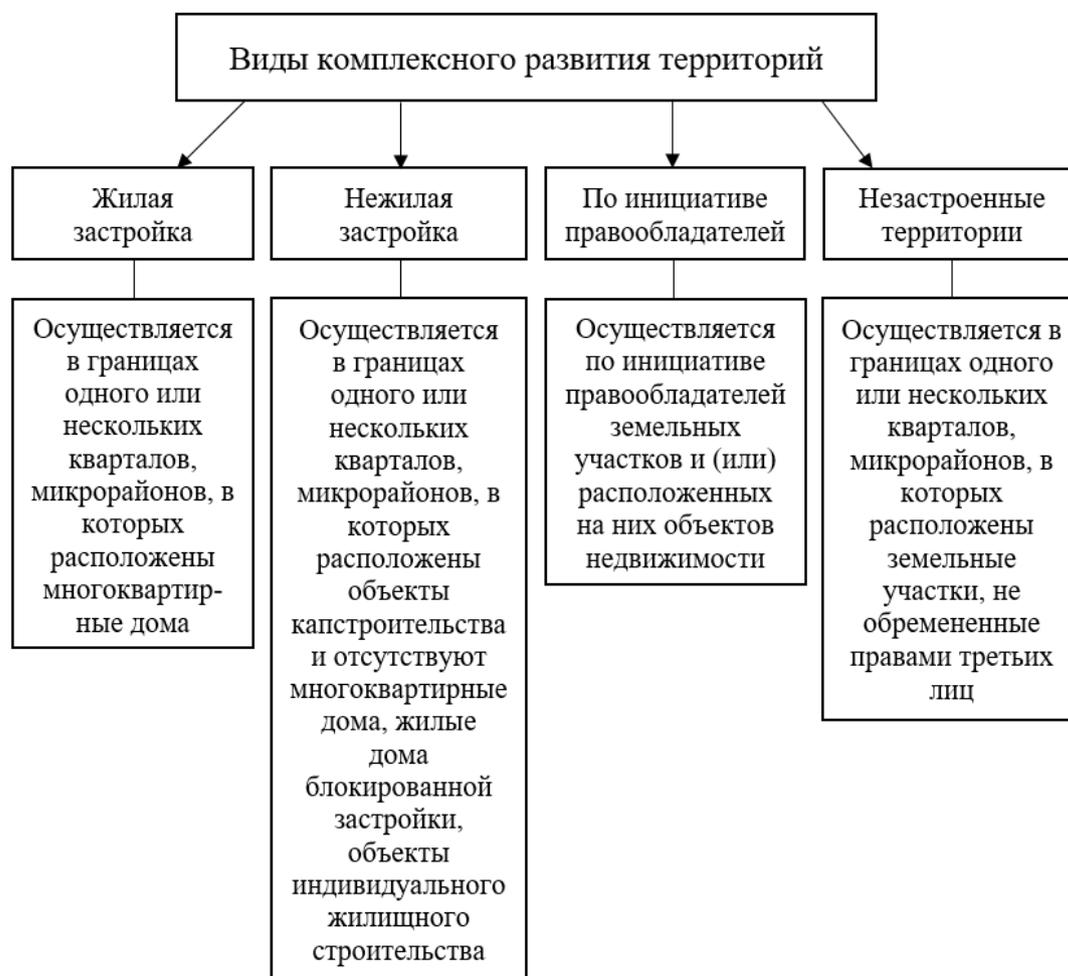


Рис. 2. Виды КРТ

В рамках проектов КРТ в 2022 году расселены 4 многоквартирных дома (МКД), а в 2023 году только на одной крупной площадке КРТ, занимающей 7,7 га, планируется расселить и снести 27 аварийных МКД.

В 2022 г. в Новосибирске утверждены границы 170 территорий (1 586,66 га), подлежащих комплексному развитию. В рамках заседаний постоянно действующей комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска в 2022 году рассмотрено 18 проектов комплексного развития территорий, осуществлялись мероприятия по реализации 12 проектов [13].

В качестве одной из задач на 2023 год предусмотрена реализация программы реконструкции территорий частного сектора г. Новосибирска с заключением договоров о комплексном развитии территорий.



Рис. 3. Принципы КРТ

Существуют опасения, что КРТ не всегда является механизмом устойчивого развития территорий, а становится механизмом устойчивого развития строительной отрасли, поскольку возведение высотных МКД взамен малоэтажных может быть вызвано не потребностями населения, а интересами девелоперов. Вопрос о гарантиях частной собственности на недвижимость остается открытым, поскольку собственники не аварийного жилья, расположенного на территории КРТ, будут «выселены» с возмещением стоимости недвижимого имущества или переселены в жилье по утвержденной цене за 1 кв.м, которая будет ниже рыночной стоимости, что может повлечь ухудшение условий проживания. В сфере градостроительства появляется воля девелопера при застройке территории КРТ, которую готовы выполнять местные органы власти, изменяя, при необходимости, Генеральный план и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Для подтверждения социальной ориентированности КРТ следует предусмотреть обязательные требования к инфраструктуре застраиваемой территории и вложению в ее создание или развитие средств застройщика.

Комплексное развитие территорий, не обеспеченных инфраструктурой, имеет благую цель именно в обустройстве территории. Однако в действительности может оказаться, что девелоперов интересуют уже развитые территории.

Выводы

С каждым годом достижения в области науки и техники происходят все чаще [14]. Различные открытия ученых по всему миру поражают результатами своих проведенных исследований, робототехника в современном мире постепенно заменяет человеческих труд, нейросети сегодня уже способны решать са-

мые сложные задачи. Такое стремительное развитие способствовало возникновению проблемы взаимосвязи между природой, техникой и человеком. И эта проблема является составляющей мировых глобальных проблем общества современности. Для решения этой проблемы необходимо найти баланс взаимоотношений между человеком и окружающим его миром, не нарушив при этом законы природы – естественной основы развития общества.

Таким образом, перед миром возникают единые глобальные проблемы, такие как прямая взаимосвязь повышения роли городов в развитии общества, увеличения масштабов мегаполисов и отрицательного влияния жизнедеятельности человека на окружающий мир. При этом, градостроительное регулирование территории в пространственном (комплексном) и экономическом развитии территории населенных пунктов играет важную роль в условиях современной жизнедеятельности общества. Градостроительная деятельность связана с экономикой страны и исходит из условий природы, особенностей наций и решает экономические, общественные, строительно-технические, экологические, архитектурные и санитарно-гигиенические проблемы.

Реализация механизма комплексного развития территорий позволяет вовлечь в хозяйственный оборот неэффективно используемые земли, сократить расходы на поддержание инфраструктуры, создать новые рабочие места, а также увеличить налоговые поступления на всех уровнях.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вылегжанина В.В. Актуальные проблемы управления земельными ресурсами/ В.В. Вылегжанина// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопрограммное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 51-55. - DOI 10.33764/2687-041X-2023-1-51-55. - Текст : непосредственный.

2. Дубровский А. В. Критерии рационального использования земельных ресурсов [Текст] / А.В. Дубровский //Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVI Междунар. науч. конгр., 18 июня – 8 июля 2020 г., Новосибирск [Текст] : сб. материалов в 8 т. Т. 3 : Национальная науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. № 2. – С. 50 – 56. – DOI: 10.33764/2618-981X-2020-3-2-50-56.

3. Жарников В.Б., Ильиных А.Л. О роли, функциях и задачах исследований состояния земельных ресурсов// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Международный научный конгресс., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск: сборник материалов в 8 т. Т. 3: Международный науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С.132-141. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-132-141. - Текст : непосредственный.

4. Иванова Т.В., Дубровский А.В. Проблемы развития программ реновации жилого фонда в РФ// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопрограммное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 9-14. - Текст : непосредственный.

5. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А., Черноножкина С.А. К вопросу о размещении спортивных объектов при градостроительном зонировании территории города Новосибирска// ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ-2014. Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью: сборник материалов. - Т.3, №2. - Новосибирск : СГГА, 2014. – С. 173-179. - Текст : непосредственный.
6. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе : монография / А.П. Карпик, А.Г. Осипов, П.П. Мурзинцев. - Новосибирск : СГГА, 2010. - 280 с. - (Научная мысль). - ISBN 978-5- 87693-406-2. - Текст : непосредственный.
7. Николаев Н.А., Юрина Г.И. Системный подход к процессу территориального планирования// ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ-2014. Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью: сборник материалов. - Т.3, №2. – Новосибирск: СГГА, 2014. – С. 208-214. - Текст : непосредственный.
8. Подковырова М.А., Подрядчикова Е.Д., Липовка Н.А., Бакланов С.И. Территориальное развитие крупного города на основе комплексной оценки измененности его природно-территориального комплекса// Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение: сборник научных трудов по материалам II национальной научно-практической конференции. - Омск, 2021. – С. 267-272. - Текст : непосредственный.
9. Риферт Р.Р., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы развития застроенных территорий (на примере города Новосибирска) // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 15-19. - Текст : непосредственный.
10. Смирнова Д.О., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровой деятельности// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 7 : Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. № 1. – С. 122-129. - Текст : непосредственный.
11. Градостроительный кодекс Российской Федерации : ГрК : текст с изменениями и дополнениями на 1 апреля 2022 года : [принят Государственной думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 12.05.2023). – Текст: электронный.
12. Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска - URL: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/> (дата обращения 16.05.2023). – Текст: электронный.
13. Новосибирск. Экономическая политика - Информационно-аналитические материалы о деятельности муниципалитетов в 2022 году и планах на 2023 год : Ассоциация Сибирских и Дальневосточных городов - URL: <https://www.asdg.ru/mo/materials/2022/finekon2022/Novosib.pdf> (дата обращения 12.05.2023). – Текст: электронный.
14. Наука и жизнь: мониторинг. - URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/nauka-i-zhizn-monitoring> (дата обращения 12.05.2023). – Текст: электронный.

© А. Л. Ильиных, 2023