(cc) BY

УДК 33
DOI 10.21661/r-473692

Е.Н. Сабына, М.Н. Сабына

РЕНОВАЦИЯ КАК ФОРМА УЛУЧШЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА

Аннотация*: российские города испытывают нехватку в земельных ресурсах, при этом имея значительный износ жилищного фонда. Для решения этих проблем предлагается использовать реновацию – процесс обновления городского пространства. Данный механизм предусмотрен в Градостроительном кодексе РФ, но его практическое применение ограничено. Авторами предложены организационно-правовые изменения, которые будут способствовать улучшению ситуации в обозначенной сфере.*

Ключевые слова*: реновация, развитие ранее застроенной территории, обновление городского пространства.*

E.N. Sabyna, M.N. Sabyna

RENOVATION AS A FORM OF URBAN AREAS IMPROVEMENT

Abstract*: russian cities are experiencing a shortage of land resources, having a significant wear of the housing stock at the same time. To resolve these problems the renovation can be used. Renovation – update process of urban areas. This mechanism is provided by Urban planning code of the Russian Federation, but its practical application limited. The authors have proposed organizational and legal changes, which will contribute to the improvement of the situation in the designated area.*

Keywords*: renovation, development of previously built-up area, renewal of urban areas.*

Российские города становятся все крупнее с 2011 по 2016 года: общая площадь городов увеличилась почти на 4%: с 8,04 до 8,38 млн га. Не имея собственных земельных ресурсов, они вынуждено поглотили почти 350 тыс. га соседних территорий под застройку и инфраструктуру. Органы власти городов принимают

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

решения о включении в городские границы земельных участков сельскохозяйственного назначения, лесного фонда или иных категорий для строительства жилья, промышленных предприятий или создания рекреационных зон, либо присоединяют соседние населенные пункты. Если город не имеет возможности расширяться, занимая все больше территории, он начинает уплотняться за счет точечной застройки.

Темпы расширения территории, которую занимают города и населенные пункты городского типа, более высоки, чем темпы прироста городского населения. Ожидается, что в период 2000–2030 годов численность городского населения в мире вырастет на 72%, в то время как площадь застроенных городов с населением 100000 человек или более может увеличиться на 175%.

Во всем мире сейчас отказываются от расширения городов за счет застройки прилегающих территорий, поскольку многие города расположены в самом центре важных сельскохозяйственных зон или других районов, богатых биоресурсами. Это приводит к уменьшению продуктивных земель и имеющих большое значение экосистем, поэтому отдается предпочтение развитию уже имеющихся внутренних городских пространств.

На территории самих годов нарастают проблемы. В 2012–2017 годах в Российской Федерации были признаны аварийными более 11 млн кв. м., это при том, что с 1 января 2015 года по 1 сентября 2017 года в рамках программы расселения аварийного фонда площадь расселенного жилья превысила 10 млн кв. м. Большая часть жилья в РФ построена достаточно давно: в 1971–1995 гг., лишь 19,3% построено после 1995 г., 37,5% сооружено до 1970 года. Прирост жилья в России составил за 20 лет 50%, а аварийного и ветхого фонда – 309% [1].

Города России нуждаются все больше в трансформации застроенных территорий, благоустройстве ключевых пространств и во включении в эти процессы жителей.

Стратегическая задача в сфере строительного рынка заключается в том, чтобы ускоренными темпами обеспечить обновление старого жилого фонда, замену его на жилой фонд, который соответствует новым технологическим

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

требованиям. И участники рынка жилья обращают свое внимание на реновацию ветхого и аварийного жилого фонда.

Примером, тому является город Липецк. Основной фонд города осваивался в 1950–1970 годы: этот массив составляет более 60% или более 2 тыс. домов, они нуждаются в обновлении, свободных мест в городе практически нет – поэтому ранее развитие застроенной территории (РЗТ) это хорошая возможность.

Термин реновация – новый для нашей страны, он означает обновление городского пространства. Старт этому механизму был дан, когда в Градостроительный кодекс были внесены изменения – ст. 46.1 – ст.46.3 [2].

Реновация – это социальный проект, большой комплекс мероприятий, рассчитанный на несколько лет, включающий строительство новых комфортного жилья, благоустройство и эффективное использование территории, обновление сопутствующей инфраструктуры, обеспечение квартала объектами социально-культурного назначения.

Решение о развитии ранее застроенной территории принимается на законодательном уровне с указанием перечня таких объектов перечня территории, адресов зданий, сооружений, строений, подлежащих сносу, реконструкции. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора, между органом государственной власти и победителем открытого аукциона, существенным условием является обязательство победителя аукциона подготовить проект планировки застроенной территории, а также приобретение и передача в государственную собственность благоустроенных жилых помещений для переселения нанимателей: уплата выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащим сносу собственникам или предоставление жилых помещений и осуществление самого строительства на застроенной территории. План мероприятий по реновации обычно согласовывается с общественной комиссией. Обязательным условием заключения договоров с инвесторами будет соблюдение зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на выделяемых территориях.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Органы местного самоуправления обращают свое внимание на данный механизм обновление городского пространства, например, администрация города Томска, определила 14 зон для развития ранее застроенных территорий. К сожалению, РЗТ имеет серьезные проблемы. В Санкт-Петербурге с момента реализации программы введено всего 11 домов, это 1,5% от планируемого объема. Фактически запуском программы стал 2012 год, когда была выдана первая разрешительная документация на строительные работы. Эффективных проектов РЗТ в самой Москве всего около 20%, остальные же реализуются с помощью бюджетных средств [5].

Необходимо изменить градостроительные нормы, в связи с тем, что для реализации программы РЗТ необходимо экономическое обоснование, иначе ни один инвестор не может просчитать целесообразность своего участия в реновации. Меняющиеся правила землепользования и застройки, региональные нормативы градостроительного планирования и другие законы ставят инвестора в невыгодные условия. Трудно привлечь инвестора к реновации территории, если не сделать условия для него рентабельными, минимизировать сомнения и риски инвесторов, подготовить портфель документов.

Федеральным законодательством не закреплены нормы переселения граждан из ветхих не многоквартирных, а частных домов. Одной из актуальных вопросов для частных инвесторов является получение технических условий при отсутствии прав на земельный участок. Информацию о точках подключения будущего объекта к инженерным сетям и необходимых нагрузках инвестор может получить только после окончания процедуры расселения граждан. Вместе с тем сам проект проектирования начинается намного раньше, и на этом этапе необходимо понимание систем организации тепло-, водо-, энергоснабжения объекта. Муниципалитет должен выступать гарантом необходимости обеспечения техническим ресурсами территорий РЗТ.

Проблема межевания, появление так называемых неликвидных остатков, раздробленностью территории, невозможность включить некоторые объекты в участки – все это способствует ослабеванию интереса инвестора к

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

строительству, т.к. невозможно осуществить комплексную застройку. Если вымежевывать участок, то это точечная застройка, т.е. трудно сформировать полноценный для реконструкции участок.

Основная проблема – это переселение граждан из сносимых домов. Необходимо изменение в законодательстве, которое бы позволило принудительно выкупать квартиры в домах, подлежащих сносу в рамках программы реновации жилищного фонда по рыночной цене. Если две трети жителей проголосовали «за», остальные должны присоединиться и подчиниться такому решению. Это позволит избежать ситуаций, когда последние жители расселяемых домов начинают выдвигать инвестору невыполнимые требования по выкупу недвижимости.

Вернуть в законодательство норму, которая касается объектов, не соответствующих градостроительным регламентам на предмет их включения в застраиваемую территорию. На федеральном уровне необходимо проработать норму по оценке состояния домов, сейчас действует несколько методик, возникают противоречия и несогласия. При оценке учитывается не только метраж помещений, но и износ зданий, обеспеченность территории такими социальными и коммунально-бытового назначения объектами как поликлиника, детские сады, школа, инженерная инфраструктура, спортивные площадки.

Учитывая длительность и масштабность реализации проектов РТЗ, эксперты предлагают проводить не аукционы, а конкурсы, чтобы в них участвовали организации, имеющие достаточную финансовую базу.

Для реализации успешной программы развития ранее застроенных территорий необходимо провести инвентаризацию участков, взять их под городской контроль и поручить расселение граждан и дальнейшую реализацию проекта.

Список литературы

1. Аварийного жилья в стране меньше не становится [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cnis.ru/?nid=5134 (дата обращения: 06.09.2018).

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 06.09.2018).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – №1.

4. Могзоев А.М. Реновация жилищного фонда города Москвы / А.М. Могзоев, К.И. Кузьмичева // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. – 2017. – №4. – С. 70–73.

5. Смольный: программа реновации в Петербурге выполнена лишь на 1% [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.kommersant.ru/doc/3371205 (дата обращения: 06.09.2018).

References

1. Emergency housing in the country does not become less [Electronic resource]. – Access mode: https://www.cnis.ru/?nid=5134 (date of access:06.09.2018).

2. Gradostroitel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. №188-FZ pervod [Electronic resource]. – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of access:06.09.2018).

3. Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. №188-FZ pervod.

4. Mogzoev A.M. Renovation of housing fund of Moscow city / A.M. Mogzoev, K.I. Kuzmicheva // Bulletin of Moscow University im. S.Yu. Vitte. – 2017. – №4. –P. 70–73.

5. Smolny: the renovation program in St. Petersburg was completed only on 1% [Electronic resource]. – Access mode: https://www.kommersant.ru/doc/3371205 (date of access:06.09.2018).

Сабына Елена Николаевна – канд. экон. наук, доцент ФГБОУ ВО «Алтайский государственный университет», Россия, Барнаул.

Sabyna Elena Nikolaevna – candidate of economic sciences, associate professor at the Altai State University, Russia, Barnaul.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Сабына Максим Николаевич – глава Администрации Центрального района г. Барнаула, Россия, Барнаул.

Sabyna Maksim Nikolaevich – the head of the Central district administration of the city of Barnaul, Russia, Barnaul.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)