

Васильева Наталья Владимировна

д-р экон. наук, профессор

Шукшина Ксения Вячеславовна

аспирант

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный

экономический университет»

г. Санкт-Петербург

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДАХ

Аннотация: в статье показаны преимущества комплексного освоения городских территорий в целях жилищного строительства. Выявлены ключевые проблемы реализации таких проектов, как: сокращение инвестиций, противоречивость нормативной базы, недостаток инфраструктурного обеспечения территорий под застройку.

Ключевые слова: комплексная жилая застройка, городские территории, инвестиции, инфраструктура, разрешительная документация.

Жилая застройка играет важнейшую роль в развитии городов, жилые кварталы занимают основную часть городских территорий. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) жилые здания составляют более 90% всех строящихся зданий (94% в 2017 г.) [1].

Объем ввода жилья в расчете на 1000 чел. населения является одним из показателей эффективности российской экономики, рассчитываемых Росстатом. В 2015 г. этот показатель в целом по РФ составил 583 кв. м на 1000 чел., по Москве – 320 кв. м, по Санкт-Петербургу – 582 кв. м [2].

В наибольшей степени задачам обеспечения населения комфортным жильем отвечает комплексная застройка городских территорий, поскольку она позволяет формировать принципиально новую жилую среду, создавать микрорайоны, в которых есть все необходимое для жизни: жилье, инфраструктура, места приложения труда. К преимуществам таких проектов можно отнести не только

их привлекательность с точки зрения потребителя (сбалансированная, благоприятная для жизни среда) или города (повышение качества жизни в городе, эффективное использование городских территорий), но и то, что за счет их масштабности есть возможность снизить себестоимость строительства. При всей привлекательности проектов комплексной жилой застройки городских территорий при их реализации на практике существует немало проблем.

Прежде всего, в связи с финансовым кризисом и санкциями значительно сократились возможности привлечения инвестиций в такие проекты, при этом повысились риски возврата инвестиций. В связи с этим, такие проекты могут реализовывать только крупные компании. В результате сокращается конкуренция, поскольку для более мелких застройщиков растут барьеры входа на данный рынок.

Существуют также проблемы нормативно-правового характера. Так, представление земель под комплексное освоение территорий включает в себя оформление и получение соответствующих документов, согласование их с градостроительной документацией, федеральными законами, местными нормативными правовыми актами. При этом существуют противоречия между градостроительным кодексом и внутренними документами различных ведомств, которые приводят к значительному увеличению сроков реализации работ и затягиванию процесса сдачи проекта. Кроме того, следует отметить излишнюю громоздкость системы выдачи документации, разрешающей строительство, регулирующей подключение объектов к коммуникациям, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию.

Одной из острейших проблем является обеспечение территории под комплексную застройку транспортной и иной инфраструктурой. Практически отсутствуют подготовленные земельные участки, в отношении которых имеется согласованность между стратегическими планами развития коммунальных предприятий, обеспечивающих жилье и иные объекты коммунальными ресурсами (водой, теплом, газом, электроэнергией), и территориальными схемами градостроительного планирования.

Существуют такие ситуации, когда из-за отсутствия полного пакета разрешительной документации (по указанным выше причинам), банки не устанавливают заемщикам лимиты по проектному кредитованию, необходимые для освоения больших площадок под застройку. В итоге из-за недостатка финансирования застройщики не решаются входить в длительные инвестиционные проекты. Этот факт не дает возможности строительному бизнесу грамотно организовать свою деятельность и наилучшим образом реализовать проекты комплексной жилой застройки.

Несмотря на наличие проблем, потребность в реализации проектов комплексной жилой застройки городских территорий увеличивается за счет спроса на рынке, обусловленного преимуществами таких проектов для потребителей, а также за счет необходимости обеспечения городскими властями эффективного использования городских земель и создания комфортных условий проживания горожан.

Список литературы

1. Социально-экономическое положение России. – 2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125
2. Эффективность экономики России // Росстат [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/efficiency/#