

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дмитриева О.

**Научный руководитель – к.э.н., доцент Глоба С.Б.
Сибирский федеральный университет, г.Красноярск**

Строительство доступного индивидуального и малоэтажного жилья - одна из приоритетных задач национального проекта "Доступное и комфортное жилье" и основных федеральных жилищных программ. По мнению Президента РФ Д.А. Медведева в России есть не только все необходимые предпосылки для развития малоэтажного строительства, но и сложившиеся веками традиции. Нужно стремиться к тому, чтобы как можно больше людей имели возможность купить или построить собственный дом. При этом Президент неоднократно заявлял, что только индустриальный уровень и подходы в малоэтажном жилищном строительстве позволят обеспечить доступные цены, приемлемые для самых широких кругов граждан России.

Сегодня государство декларирует развитие программы малоэтажного строительства. Главная цель этой политики — сделать малоэтажное жилье доступным. Сегодня необходимо разрабатывать и внедрять технологии — как строительные, так и управленческие, которые позволят широкому кругу людей приобретать малоэтажное жилье и содержать его. Причем смотреть не только на цену строительства, но и на цену эксплуатации. Однако скорость внедрения перспективных технологий, оптимизирующих процессы строительства, оставляет желать лучшего. Основными причинами, мешающими широкому распространению новинок, являются консерватизм потребителей, отсутствие нормативной базы, дефицит проектировщиков, лоббизм производителей традиционных материалов, недостаток инвестиций.

Первое препятствие на пути распространения «малоэтажки» - дефицит земли. Анализ, проведенный специалистами Министерства регионального развития РФ, показал, что динамика индивидуального жилищного строительства с середины 90-х годов заметно снизилась. Объёмы планируемого сегодня малоэтажного строительства составляют лишь 1,1% от строящегося жилья. Такая ситуация сложилась из-за большого числа административных барьеров, главным образом из-за трудностей перевода земель из одной категории в другую. В частности, крайне сложно изменить границы населённых пунктов, «прихватив», например, близлежащие сельскохозяйственные угодья, которые простаивают не один десяток лет. Земельные вопросы находятся в компетенции государства, соответственно без совершенствования федеральной нормативной базы не обойтись.

Необходимо существенно менять законодательство в этой сфере, но менять очень взвешенно и осторожно, чтобы коттеджные посёлки вокруг крупных городов не вторгались в природоохранные и зелёные зоны, нарушая экологический баланс.

Прежде всего, должна быть разработана схема территориального планирования. Формально поселками малоэтажной застройки могут считаться только комплексные объекты, внесенные в генеральные планы территорий.

Системный характер носит проблема, связанная с обеспеченностью градостроительной документацией потенциальных земельных участков и территорий для малоэтажного строительства.

Еще одна группа вопросов связана с муниципальными полномочиями: на уровне каждого муниципального образования должна быть собственная программа развития жилищного строительства, для чего необходима разработка полного пакета документов - градостроительных, землеустроительных, планировочных, инженерно-транспортных

Нужно решить также проблему инженерных коммуникаций. Одна из важных проблем - безопасность проживания в индивидуальных массивах.

Вопрос комплексного обеспечения социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой всех вновь строящихся жилых массивов — самый трудный, как с финансовой, так и с организационной точки зрения. С тех пор как государство в России перестало быть единым заказчиком, подрядчиком и застройщиком, мало кто хочет брать на себя неподъемный «инфраструктурный» груз. Хотя по действующему законодательству на аукционы должны поступать уже полностью оборудованные сетями и готовые к застройке участки, на практике такое случается редко. Пока что муниципальные бюджеты не готовы финансировать подведение инженерных сетей.

Крупных застройщиков останавливает низкая рентабельность малоэтажного строительства. Но жесткая конкуренция может «выдавить» в пригороды маленькие компании. Сейчас очень сложно выжить в массовом сегменте, имея небольшие оборотные средства. Поэтому для маленьких компаний существует только один вариант — правильная диверсификация и уход в более узкую нишу. Пока возведение малоэтажек не приобрело массовый характер, эксперты отводят этот вид домостроения именно небольшим компаниям. Крупные застройщики придут в пригороды только при условии развитой инженерной инфраструктуры.

Таким образом, ускорению развития малоэтажного строительства и повышению его доступности будет способствовать решение следующих проблем:

1. Юридические аспекты проблемы:

- скорейшее создание нормативных документов, регламентирующих индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство с учетом реалий сегодняшнего дня и перспектив дальнейшего развития;

- разработка простых и прозрачных процедур изменения категории и вида разрешенного использования земельных участков для возможности осуществления на них индивидуальной и малоэтажной жилой застройки.

2. Разработка планов перспективного развития регионов, развитие территориального планирования и градостроительного зонирования, привлечение к этому девелоперских компаний.

3. Изучение в каждом регионе потребностей в индивидуальном и малоэтажном жилье и потенциала малоэтажного строительства, выделение перспективных территорий малоэтажной застройки, создание банка земельных участков, предоставляемых для индивидуального и малоэтажного строительства, проведение тендеров и конкурсов на лучшие проекты их застройки, выделение этих участков компаниям, выигравшим соответствующие тендеры, на льготных условиях.

4. Разработка комплексных программ развития смежных территорий соседствующих субъектов.

5. Комплексное развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур территорий, предназначенных для малоэтажной жилой застройки.

6. Разработка простых и прозрачных правил участия частных девелоперских компаний в государственных проектах, развитие частно-государственного партнерства.

7. Стимулирование развития новых высокоэффективных и энергосберегающих методов, технологий и материалов домостроения, позволяющих возводить качественные и комфортные современные дома по социально приемлемым ценам.

8. Проведение экспериментальной конкурсной застройки специально выделенных муниципальных земель с использованием различных методов и технологий малоэтажного домостроения с целью определения их сборочных и эксплуатационных качеств, конкурентоспособности и потребительского спроса.