

## ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ НЕХВАТКИ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ЗАСТРОЙКУ

Сергеева К.Л.

научный руководитель канд. экон. наук Саенко И. А.

*Сибирский Федеральный Университет*

В последнее время в Российской Федерации активно развивается жилищное строительство, однако, эта отрасль сталкивается с множеством проблем, одной из которых является нехватка территорий под строительство. Данная проблема является актуальной и для г. Красноярска.

Для того чтобы найти решения проблемы нехватки территории под строительство определим причины возникновения данной проблемы.

Согласно данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю [1], площадь земель населенных пунктов на 1 января 2011 составляет 355,7 тыс. га. При этом часть земель относится к сельскохозяйственным угодьям, лесным землям, лесным насаждениям, не входящим в лесной фонд, болотам, землям под водой, землям под дорогами, застроенным территориям и нарушенным землям. Таким образом, лишь 23,4 тыс. га пригодны под застройку, т.е. 6,6 % от общей площади территории населенных пунктов Красноярского края. Эта же ситуация еще более усугубляется в самом краевом центре.

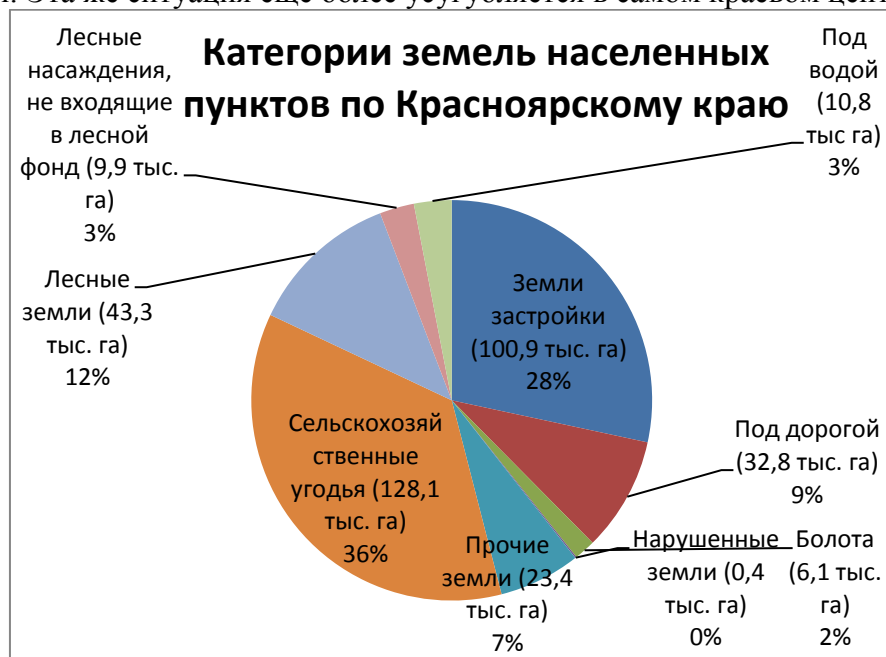


Рисунок 1 – Соотношение площадей различных категорий земель населенных пунктов по Красноярскому краю.

Для ситуации в г. Красноярске также стоит отметить, что:

- многие свободные территории не обеспечены необходимыми магистральными сетями, а их прокладка обходится слишком дорого для застройщика;
- достаточно большие территории заняты ветхими одноэтажными домами, которые занимают привлекательные с коммерческой точки зрения земли, но при этом портят градостроительный облик города.

Определив проблему и источники ее формирования, можно предложить следующие варианты ее решения.

Одним из определяющих вариантов будет являться застройка на границах населенных пунктов и постепенный перевод территорий, граничащих с населенными пунктами, в их состав. В рамках реализации национального проекта «Доступное жилье» в Красноярской агломерации производится освоение таких территорий, как п. Солонцы, Дрокино, Элита, Минино. Главными проблемами, возникающими в этом случае, являются отсутствие инженерных сетей и прочей инфраструктуры, а также юридические сложности с приобретением участков под застройку в собственность. Большинство земель, относящихся к указанным выше территориям, являются землями сельскохозяйственного назначения. Следовательно, единственным способом осуществить застройку на этих территориях будет перевод земель в категорию земель населенных пунктов. Согласно № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [2] для произведения такого перевода приводится обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую. «Это обоснование может дать единственный документ — Градостроительный план, где прописаны правила землепользования и застройки» [3]. О дороговизне подвода магистральных сетей и обеспечения развитой инфраструктурой известно всем застройщикам. Удаленность данных территорий от центра города еще один важный фактор. С одной стороны, удаленность от центра обеспечивает жителей экологически чистой окружающей средой, так как экологическая ситуация в городе является неблагоприятной для проживания, но с другой стороны, большинство жителей предпочитают жить ближе к центру, где находится место их работы и более развита инфраструктура. В связи с тем, что проблема с пробками усугубляется из года в год, все больше времени жители города Красноярска тратят на то чтобы добраться до места работы. Соответственно чем дальше расположено место жительства от делового центра, тем больше времени тратится на дорогу.

Большинство этих проблем можно избежать, если начать строительство на территориях занятых малоэтажным ветхим жильем. Из данной категории жилья можно выделить жилье, находящееся в зданиях, относящихся к категории памятников архитектуры. Рассматривать этот вид жилья нецелесообразно, так как данный тип зданий не подлежит сносу и соответственно не может обеспечить новыми территориями под застройку. Следует рассмотреть вариант с ветхими малоэтажными жилыми зданиями, не несущими никакой исторической ценности. При сносе такого жилья образуется достаточное количество свободных территорий привлекательных для застройщика. Проблема с прокладкой инженерных сетей и прочей инфраструктурой исчезает. Но возникает другая проблема – расселение жильцов ветхих домов подлежащих сносу. Жильцами ветхих домов часто являются представители старого поколения, которые не хотят переезжать в другие дома, так как хотят быть ближе к земле, но в то же время близко от центра города. Кроме того, они часто объясняют нежелание переезжать в другое место тем, что они привыкли жить именно в данном месте. Существует другая категория жильцов, которые считают, что новая квартира должна предоставляться в соответствии с количеством прописанных на этой жилплощади человек. Следует рассмотреть два случая. Если жилплощадь занимает на основании договора социального найма, согласно статье 89 Жилищного кодекса РФ [4] «предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и

находиться в границах данного населенного пункта.» Таким образом, действует правило предоставления жилья такой же площади, и количество прописанных на данной жилплощади не влияет на получаемое в будущем жилье. Вторым случаем является наличие у частных лиц права собственности на данное ветхое жилье. Действующее законодательство не регулирует выкуп земель у собственника ветхого жилья. Таким образом получить территорию под новое строительство можно только с согласия собственника жилья. Строительные компании соглашаются предоставлять новое жилье с площадью, соответствующей площади старого жилья. Часто стоимость предоставленного нового жилья оказывается выше стоимости старого аварийного. Если же собственник жилья хочет переселиться в квартиру с большей площадью, рассматриваются варианты с доплатой. И все же несмотря на то, что затраты на расселение весьма значительны, строительные компании заинтересованы в строительстве на территориях занятых ветхими жилыми домами. Примером такого использования земель является строительство новых многоэтажных жилых домов на месте п. Николаевка, где борьба между строительными компаниями и жителями ветхих домов ведется уже несколько лет.

Еще один интересный вариант, который активно используется за рубежом - это строительство на искусственных островах. Одним из самых ярких примеров является строительство отеля Бурдж аль-Араб в Дубаи, который расположен на острове, находящемся на расстоянии 280 метров от берега и соединенном с берегом мостом. Как было уже отмечено ранее 10,8 тыс. га территорий населенных пунктов Красноярского края заняты водными объектами. Соответственно вариант использования данных территорий под застройку возможен. Преимуществами такого способа получения земель является наличие магистральных сетей, близость к центру города, более того красивый пейзаж. Но данный проект имеет ряд недостатков. Например, это угроза затопления, которая возникает в период паводков. Еще одной проблемой, которая возникнет при реализации подобного проекта будет сложность получения разрешительных документов на строительство. Существует закон регламентирующий строительство искусственных островов N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах" [5], согласно которому «проект разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, подлежит согласованию с:

- 1) федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственный надзор в области использования и охраны водных объектов, федеральный государственный контроль (надзор) в области рыболовства и сохранения водных биологических ресурсов, государственный надзор в области внутреннего водного транспорта, государственный контроль (надзор) в морских портах;

- 2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется создание искусственного земельного участка;

- 3) органами местного самоуправления муниципальных образований, на территориях которых планируется создание искусственного земельного участка».

Таким образом, можно сделать вывод, что это процесс непростой. Так как данный вид строительства относительно новый в России, возникают сложности с проектированием. У нас в Красноярске такое строительство только начинает развиваться. Примером может служить строительство нового жилого комплекса «Белые росы» на протоке реки Енисей.

Каждый из выявленных вариантов решения проблемы нехватки городских территорий под застройку имеет свои достоинства и недостатки, и выбор способа зависит от возможностей и желаний застройщика.

Список использованных источников:

1 Громова Т.А. Доклад об использовании земель Красноярского края за 2010 год/ Росреестр. Красноярск, 2011. 213 с.

2 о переводе земель и земельных участков из одной категории в другую: фед. закон от 21 дек. 2004 г. № 172-ФЗ. М.: ГД ФС РФ, 2004. 2с.

3 Щербакова Е.Здесь будет город-сад // Сибирский дом. 2007. URL: [www.sibdom.ru](http://www.sibdom.ru) (дата обращения 21.03.2012)

4 Жилищный кодекс российской федерации: фед. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ. М: ГД ФС РФ, 2004. 16 с.

5 об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах: фед. закон Рос Федерации от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ. М: ГД ФС РФ, 2011. 3с.