

**Фурсова Мария Александровна**, студент ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный  
строительный университет», Москва, Россия*

## **АНАЛИЗ ПРОБЛЕМЫ НЕХВАТКИ СВОБОДНЫХ ЗЕМЕЛЬ ПОД ЗАСТРОЙКУ**

**Аннотация:** Исследованы проблемы оптимального освоения территорий в современных рыночных условиях и обоснование необходимости комплексного подхода к развитию и застройке территорий. Очевидно, что будущее за строительством крупных микрорайонов с развитой социальной и экологической инфраструктурой. Только при таком подходе к строительству город и горожане могут получить предсказуемый по своему качеству и характеристикам комфорта результат. Кроме того, такой подход позволит снизить себестоимость строительства.

**Ключевые слова:** Сущность комплексной жилой застройки, территории со скрытым инвестиционным потенциалом, микрорайон.

**Annotation:** The problems of optimal development of territories in modern market conditions and the rationale for the need for an integrated approach to the development and development of territories are investigated. Obviously, the future is in the construction of large neighborhoods with a developed social and environmental infrastructure. Only with such an approach to the construction of the city and the townspeople can get a result predictable in quality and characteristics of comfort. In addition, this approach will reduce the cost of construction.

**Keywords:** The essence of integrated residential development, the territory with hidden investment potential, neighborhood.

Нехватка земельных ресурсов и неконтролируемый рост населения в городах усугубляют жилищную проблему, так как встает вопрос о том, что фактически негде строить жилье и необходимую инфраструктуру. Проблема нехватки свободных земель при застройке территорий крупных городов, в настоящее время, стоит очень остро не только в России, но и за рубежом. Эта проблема возникла не случайно и уже давно ее стали решать посредством комплексной застройки микрорайонов. В стране на данном этапе ее экономического развития устойчивыми темпами растут объемы жилищного строительства, размеры привлекаемых средств населения в сферу операций купли-продажи недвижимости, преобразуются города в результате строительства значительного количества объектов, отвечающих самым высоким качественным критериям. Основу всего этого рыночного процесса составляет такой природный ресурс, как земля, вовлеченная в рыночный оборот так называемой земельной собственности. Развитие городов предполагает рациональное использование земельных ресурсов, что может быть достигнуто только посредством комплексной застройки территорий. Согласно последним данным, порядка 65% всего населения земли проживает в городах [2].

Для начала стоит выяснить, что же такое комплексная застройка.

Н. А. Доценко-Белоус придерживается мнения, что комплексная застройка – один из принципов планирования и застройки территории на местном уровне. Его суть состоит в обеспечении рационального размещения разных функциональных зон, взаимного согласования государственных, общественных и частных интересов [1].

Л. Ю. Блинов считает, что важным показателем комплексной застройки является его высокая степень автономности: человек может жить, учиться, работать, отдыхать, заниматься спортом и посещать культурные мероприятия, не покидая территории своего микрорайона [2].

В. И. Сарченко дает не только определение понятию комплексной застройки в своей работе, но и инновационно решает острую проблему городов освоением территорий со скрытым инвестиционным потенциалом [3]. Автор говорит, что в процессе освоения заброшенных земель города главная роль должна достаться не уплотненной застройке, которая вынужденно преобладала

в давно застроенных районах нашего города, а комплексно спроектированным новым микрорайонам с развитой инфраструктурой. Спроектированный микрорайон это своего рода «мини-город», где застройщик обязан не только построить район, но и обеспечить его необходимой инфраструктурой. В распоряжении жителей должны оказаться полноценный уютный двор, детские сады, школы, магазины и пр. Архитектурный облик каждой единицы района должен соответствовать одному стилю, для создания целостности и привлекательности жилого комплекса.

Следует отметить, что в каждом из приведенных выше определений отражаются почти все признаки комплексной застройки. Как видно, из данных трактовок, единое мнение по поводу определения комплексной застройки есть.

Таким образом, обобщив предложенные выше определения, можно предложить следующую трактовку понятия комплексной застройки.

Под комплексной застройкой территорий следует понимать, застройку территорий, которая предусматривает планомерное возведение зданий и сооружений, связанных единством функций, процессов, планировочных решений, очередностью осуществления, в которой строительство жилых зданий происходит одновременно с возведением общественных зданий, благоустройством и озеленением территорий (рисунок 1).

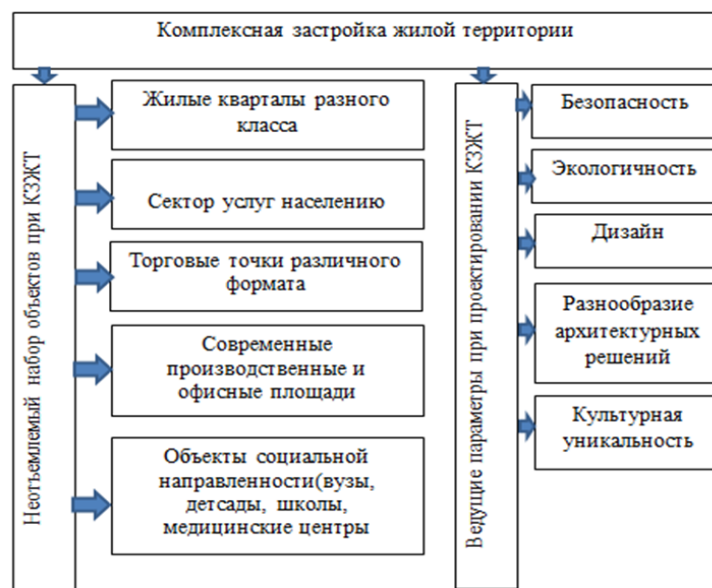


Рисунок 1- Сущность комплексной застройки жилой территории.

Исходя из всего вышеперечисленного, внедрение комплексных проектов в города миллионники, должно позволить решить проблемы с нехваткой земельных ресурсов под жилищное строительство и обеспечением его необходимой инфраструктурой, приводя к эффективному росту местной экономики. Такая реализация комплексного проекта в городах способствует созданию новых рабочих мест и значительному маркетинговому эффекту для данной территории.

Очевидно, что будущее за строительством крупных микрорайонов с развитой социальной и экологической инфраструктурой. Только при таком подходе к строительству город и горожане могут получить предсказуемый по своему качеству и характеристикам комфорта результат. Кроме того, такой подход позволит снизить себестоимость строительства

При решении проблемы нехватки территорий следует, безусловно, рассмотреть комплексную застройку, как приоритетную для развития городских территорий.

Однако стоит отметить, что на пути реализации такой застройки могут возникнуть проблемы:

1. Строительство и ввод жилья на порядок опережают развитие социальной инфраструктуры, что является главной проблемой для комплексного строительства;
2. Отсутствие механизма компенсации муниципальными образованияами затрат, которые несут строительные компании.

При формировании такого механизма происходит снижение себестоимости строительства. Комплексная застройка является неотъемлемой частью развития крупных современных городов. На сегодняшний день строители лишены возможности планомерно развивать социальную инфраструктуру, согласно федеральному закону №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Не смотря приведенные выше минусы комплексной застройки, её главным преимуществом является способность максимально снизить нагрузку на уже имеющуюся городскую инфраструктуру. Достоинством комплексного освоения территорий является возможность развить целый микрорайон в едином проекте.

Анализ использования земель и их функционального назначения в городе Красноярске выявил, что территория города используется крайне неэффективно, поэтому каждый район города должен быть комплексно застроен и иметь свою собственную инфраструктуру.

С нормативной точки зрения, комплексно застроенный микрорайон средней площади 30 га при высокой плотности застройки предусматривает [3; 5]:

1. Жилой фонд составляет 300 тысяч м<sup>2</sup> при условии строительства на каждом гектаре территории до 10 тысяч м<sup>2</sup> жилья;
2. Количество проживающих жителей -12 тысяч человек из расчета 24 м<sup>2</sup> на одного проживающего;
3. Нормативное количество мест в детских садах – 600 мест из расчета 50 мест на 1 тысячу жителей;
4. Общеобразовательные школы на 1140 учащихся из расчета 95 мест на 1 тысячу человек проживающих в микрорайоне.

Как пример комплексно застроенного микрорайона средней площади 30 га рассмотрим микрорайон «Белые росы».

Микрорайон комплексной застройки «Белые росы» — масштабный проект и представляет собой обособленный современный «мини-город», в котором предусмотрено строительство тридцати пяти жилых домов этажностью от 9-ти до 24-х этажей. На данном этапе строительства введено в эксплуатацию двадцать три жилых дома, и еще двенадцать находятся в стадии завершения. В жилом комплексе «Белые росы» будут строиться два двухэтажных общественных центра. Так же планируется построить 2 детских сада на 135 мест каждый и одну общеобразовательную школу на 1000 мест. Все здания

увязаны в комплекс, имеющий яркое архитектурное решение — и в плане композиции, и необычных пока для Красноярска фасадов. Окончания строительства этого мега комплекса запланировано в 2018 году.

Исходя из всего вышеперечисленного, стоит отметить, что будущее развития городов за строительством крупных микрорайонов с их социальной и экологической инфраструктурой. Комплексный подход к развитию территорий должен осуществляться с помощью поддержки муниципалитета города и только тогда, такое масштабное строительство новых микрорайонов с развитой инфраструктурой будет иметь большой успех, как для строителей так и для жителей этого микрорайона.

#### **Библиографический список:**

1. Бабенко С. В., Проблемы и перспективы реализации концепции комплексного освоения территорий в крупных городах России // Журнал правовых и экономических исследований. – 2013. - №2. – С. 137-1407.

2. Воронина Н. В., Фентисова И. В. Развитие государственно-частного партнерства при комплексной застройке территорий // Вестник Оренбургского государственного университета: научный журнал. 2015. № 5 (180). С. 128-131.

3. Шпагина И. С. Комплексная жилая застройка крупнейшего города: современное состояние, проблемы и перспективы развития (на примере Екатеринбурга) // В сборнике: экономика и управление: проблемы и перспективы материалы всероссийской научно-практической конференции. 2017. С. 337-341.

4. Петряков А. Ю. Аспекты совершенствования осмотра и обыска // Вопросы судебной психологии (тезисы докладов и сообщений на Всесоюзной конференции по судебной психологии). — М., 2015. — 145 с.

5. Шапиро Л. Г. Процессуальные и криминалистические аспекты использования специальных знаний при расследовании преступлений в сфере экономической деятельности. — М., 2017.- 145 с.