

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ КРУПНОГО ГОРОДА (НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

Бачуринская И.А.¹, Васильева Н.В.¹, Максимов С.Н.¹

¹*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», Санкт-Петербург, e-mail: basia@mail.ru*

В статье рассматриваются вопросы формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере крупных городов. Отмечено, что значительная роль в социально-экономическом развитии регионов и стран принадлежит крупным городам. Выделены классификационные признаки, проблемы и особенности крупных городов. Проблемы развития территорий крупных городов и обеспечения жильем выделены как наиболее важные на современном этапе развития крупных городов. В связи с этим, отмечена необходимость формирования масштабных земельно-имущественных комплексов на территории крупного города, способных удовлетворять потребности населения в жилье, работе, досуге, через развитие крупных проектов застройки территорий города. На базе анализа существующих определений предложено понятие «земельно-имущественный комплекс». Уточнено, что наиболее значимыми для крупных городов на современном этапе развития являются земельно-имущественные комплексы жилого назначения. Одним из вариантов развития городских территорий в рамках жилищного строительства является реализация проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Уточнено, что проекты КОТ являются основой формирования земельно-имущественного комплекса в жилищной сфере крупного города. Выделены характерные особенности проектов КОТ, влияющие на дальнейшее формирование земельно-имущественного комплекса как подсистемы земельно-имущественного комплекса крупного города. Раскрыты отличия российского и западного подходов в вопросах комплексного освоения территорий для целей формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере крупных городов. Подробно рассмотрены проблемные аспекты реализации проектов КОТ на территории крупного города на примере Санкт-Петербурга. В заключении сделан вывод о том, что для стимулирования эффективной реализации проектов КОТ, как основы формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере государству необходимо провести ряд мероприятий, а именно: синхронизировать программы развития территорий, программы развития систем коммунальной, транспортной, таможенно-логистической инфраструктур, инвестиционных программ естественных монополий, программ развития производственных мощностей, планов развития оборонного комплекса, агропромышленного комплекса, программ переселения.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, недвижимость, крупный город, проекты комплексного освоения территорий.

THE PROBLEMS OF LAND-PROPERTY COMPLEXES FORMATION IN THE HOUSING SECTOR OF MEGALOPOLISES (ON EXAMPLE OF SAINT-PETERSBURG)

Bachurinskaya I.A.¹, Vasileva N.V.¹, Maksimov S.N.¹

¹*Saint-Petersburg State Economic University, Saint-Petersburg, e-mail: basia@mail.ru*

The article is dedicated to the issues of land-property complexes formation in the housing sector of megalopolises. It is stated that the core role in socio-economic development of the regions and countries belongs to the big cities. The classification features, problems and special characteristics of the big cities are emphasized in the article. Development of the territories and lodging are considered as two significant issues at the present stage of the megalopolises' growth. According to that, there is a need in land-property complexes formation, because the land-property complexes can satisfy the demand for housing, job and entertainment through the design of the large projects of development of the city territories. On the basis of existing definitions the definition of land-property complex is suggested. It is précised that the land-property complexes for housing purposes are the most significant for the big cities. Projects of integrated development of the territories are one of the options of the city areas development in the framework of house-building. These projects are taken into account as the basis for land-property formation. The specific features of integrated development, which have an impact on the further forming of land-property complexes, are allocated. The differences of European and Russian approaches within the projects of integrated area development in the big cities are taken into consideration. The problem aspects of integrated development implementation are considered in detail on example of Saint Petersburg. In conclusion, the government should carry out the set of

measures to stimulate effective realization of projects of integrated development of the territories: to synchronize area developments with such programs, as: programs of utility, transport, customs and logistics infrastructure; investment programs of natural monopolies; production facilities development; defense industry development plans, agricultural complex; resettlement programs.

Key words: land-property complex, real estate, large city, integrated area development.

Высокая концентрация населения в городах является одной из основных особенностей современного этапа развития общества. По состоянию на 2014 год в России доля городского населения в общей численности населения по данным Федеральной службы государственной статистики составляет 74%, что в абсолютном выражении равно 106,3 млн. человек [9]. В работе Малеевой Т.В. «Крупный город: устойчивое развитие и земельные ресурсы» (СПб.: СПбГИЭУ, 2006) отмечено, что городом в России может считаться населенный пункт, численность которого превышает 12 тысяч человек [4]. При этом более 85% населения должно быть занято в несельскохозяйственном производстве.

Значительная роль в социально-экономическом развитии регионов и стран принадлежит крупным городам, к которым относится и Санкт-Петербург. На Рис. 1. приведена доля федеральных городов и прочих городов-«миллионников» в социально-экономических показателях России, % [3].

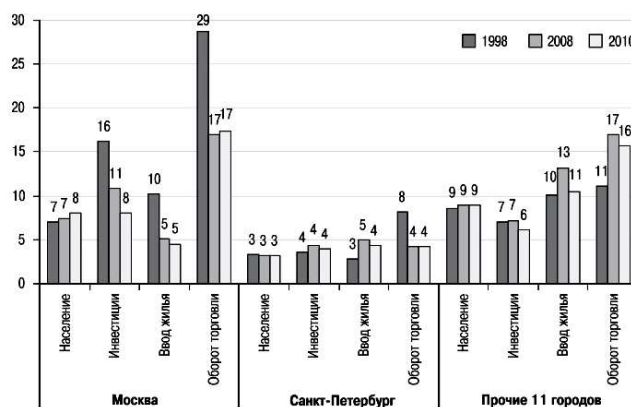


Рис. 1. Доля федеральных городов и прочих городов-«миллионников» в социально-экономических показателях России, % [3].

Понятие «крупный город» не имеет однозначного толкования, но наиболее часто в качестве основного классификационного признака отнесения города к крупному выделяется численность населения. Значительное количество авторов рассматривает в качестве крупного, города, численность населения которых от одного миллиона человек. В работе [4] помимо численности населения выделены другие классификационные признаки крупного города, которые являются также определяющими, среди них: многофункциональное назначение города, его экономико-географическое положение, период его возникновения, архитектурно-планировочная структура, размер территории и

плотность населения, динамика социально-экономического развития города с точки зрения его стратегического значения и участие в развитии научного прогресса.

Крупные города являются центрами концентрации человеческих, производственных, инвестиционных и инновационных ресурсов. В то же время крупные города несут в себе потенциалы различных опасностей: усиление социального расслоения населения, значительная дифференциация населения по уровню доходов, высокий уровень преступности и большая вероятность возникновения социальных конфликтов на религиозной и национальной почве, большое число техногенных аварий, максимальное преобразование окружающей среды и ухудшение её качественного состояния и др. [4].

Проблемы развития территорий крупных городов в настоящее время являются особенно актуальными. Это связано с тем, что способность крупных городов развиваться путём точечной застройки практически исчерпана: большинство «пятен» под застройку уже использовано, ограничено количество инженерных мощностей. Кроме того строительство точечных объектов в большинстве случаев ухудшает качество среды обитания в районе застройки в связи с повышением нагрузки на социально-бытовые и коммерческие объекты, а также на транспортные сети. Застройка свободных территорий в пригородных зонах зачастую затруднена, поскольку большая часть данных территорий инженерно не подготовлена [8]. В связи с этим возникает необходимость формирования масштабных земельно-имущественных комплексов на территории крупного города, способных удовлетворять потребности населения в жилье, работе, досуге, через развитие крупных проектов застройки территорий города. При этом возникает необходимость рассмотрения понятия «земельно-имущественный комплекс» крупного города.

В литературе представлены различные точки зрения на сущность понятия «земельно-имущественный комплекс». Большинство авторов понимают земельно-имущественный комплекс основывая на физической совокупности объектов недвижимости и земельного участка. Например, Бондаренко С.И. - как «совокупность земельного участка с расположенными на нём иными элементами недвижимости, инфраструктуры по поводу их использования по функциональному назначению, обособления и отчуждения»[1], Сай С. И. рассматривает земельно-имущественный комплекс как «совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией»[7].

Ряд российских авторов делает акцент также и на правовом аспекте данного понятия. Так, земельно-имущественный комплекс определяют как «объект конкретных имущественных прав, совокупность земли и расположенных на ней объектов недвижимости определенного функционального назначения, принадлежащий конкретному

юридическому (или физическому) лицу» [10]; как «совокупность прав на объекты недвижимости и (или) улучшения с юридически закрепленными правами на земельный участок, на котором они расположены, объединенные единой целью функционирования и развития» [1]. Анализируя данные определения необходимо отметить, что основополагающим критерием классификации земельно-имущественных комплексов является их функциональное назначение. При этом отдельные земельно-имущественные комплексы крупного города являются подсистемами земельно-имущественного комплекса города как единой территориальной системы.

Земельно-имущественный комплекс Санкт-Петербурга может быть определен с учетом сказанного как системная совокупность внутригородских земельно-имущественных комплексов различного функционального назначения, расположенных на земельных участках, относящихся к жилым, общественно-деловым, производственным, рекреационным зонам, зонам инженерных и транспортных инфраструктур, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов и иным территориальным зонам. Наиболее значимыми для крупных городов являются земельно-имущественные комплексы жилого назначения.

Одним из вариантов развития городских территорий в рамках жилищного строительства является реализация проектов комплексного освоения территорий (КОТ), в рамках которых производятся работы по подготовке территорий, строительству жилых, социальных и прочих объектов. Проекты КОТ являются основой формирования земельно-имущественного комплекса в жилищной сфере крупного города.

В настоящее время четкая законодательная трактовка понятия «комплексное освоение территорий» отсутствует. Основы реализации проектов КОТ заложены в постановлении Правительства РФ №265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства». Проект должен предусматривать объём жилищного строительства не менее 1 млн. кв. м со сроком реализации не более 10 лет, при этом земельные участки для комплексного освоения должны быть консолидированы и принадлежать юридическому лицу, осуществляющему реализацию проекта, на праве собственности или ином законном основании. В Градостроительном Кодексе ст.46.6 п.1, введенной в действие Федеральным законом от 21.07.2014 N 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» раскрыто содержание проектов комплексного освоения территорий в целях строительства жилья экономического класса. В соответствии с данным документом комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса включает в себя:

подготовку документации по планировке территории; образование земельных участков в границах этой территории; строительство на земельных участках в границах этой территории жилья экономического класса, минимальный объем которого соответствует требованиям и условиям законодательства; строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Современные проекты КОТ, как правило, включают: проект пространственного развития территории с проработкой включения её в существующую систему расселения, экономические и транспортные потоки, жилую среду; отдельные проекты развития торговой, коммерческой и жилой недвижимости; проект «качества жизни городской среды», т.е. проработку архитектурно-планировочных и иных аспектов будущей территории для обеспечения высокого качества жизни и развития постиндустриальной экономики [5]. Аналитики отмечают высокий интерес девелоперов к проектам КОТ в крупных городах России. Например, в Санкт-Петербурге отмечается устойчивый рост доли проектов КОТ в общем объеме вводимого жилья с 2005 года (см. рис.2).

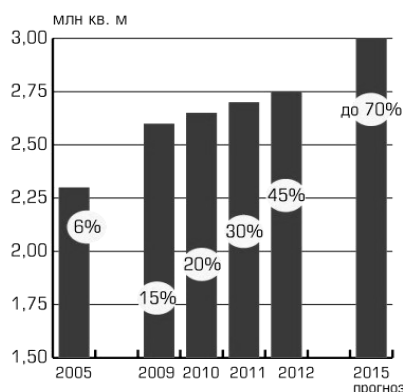


Рис. 2. Вклад проектов КОТ в общий объем вводимого жилья в Санкт-Петербурге [2]

Проекты КОТ имеют ряд характерных особенностей, которые раскрывают потенциальные преимущества, с одной стороны, и проблемы в их реализации, с другой и влияют на дальнейшее формирование данного земельно-имущественного комплекса как подсистемы земельно-имущественного комплекса крупного города. Данные характерные особенности можно свести к следующим: реализация проектов КОТ доступна, как правило, преимущественно крупным и стабильным компаниям в связи с необходимостью привлечения значительных инвестиционных ресурсов; период реализации проектов КОТ более продолжителен, в связи с чем, увеличивается риск вложений в данный тип инвестиций; планирование и подготовка документации для проектов КОТ требует комплексного учёта значительного количества факторов: уровня обеспеченности

инфраструктурой, законодательные и нормативные требования, генеральный план развития территорий, конъюнктуру спроса и предложения на рынке и др.

Помимо этого могут возникать и проблемы, связанные с развитием отношений собственности в регионе, как связанные с реализацией права собственности, так и с отношениями между собственниками. Так, например, крупные территории часто находятся во владении или аренде нескольких собственников, что требует решения вопроса выкупа прав у них, вывода существующих объектов и возмещения убытков от изъятия данных земельных участков, если они изымаются у добросовестного собственника. Кроме этого, существует также проблема расселения при реновации территории застроенных территорий, что значительно увеличивает срок реализации проектов и риски реализации данных проектов.

Российская практика реализации проектов КОТ в целом, и Санкт-Петербурга в частности, показывает, что существует ряд отличий между российским и западным подходами в вопросах комплексного освоения территорий для целей формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере.

Во-первых, в России и Санкт-Петербурге в большинстве случаев основой проектов КОТ является жильё, при этом, хотя внимание и уделяется инфраструктурным аспектам, но оно явно недостаточно. Во-вторых, в Европе муниципальные образования стараются подготовить все коммуникации на выбранном для строительства участке и только потом привлекать застройщика. В России задачу по инженерному обеспечению развиваемого земельного участка чаще всего приходится решать самому девелоперу. В-третьих, в зарубежных странах, в частности, в Европе значительное влияние на формирование нормативов комплексного освоения территорий при формировании земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере оказывают негосударственные фонды и локальные попечительские советы, работает система городского мониторинга. В России комплексное освоение территории – это, по сути, застройка жилого района по государственным нормативам. Если норматив выполнен, считается, что территория освоена комплексно.

Главной тенденцией развития недвижимости зарубежных городов является отказ от монофункциональности территории. Большое внимание уделяется проработке и тщательному планированию проектов, поэтому локальные проекты КОТ изначально вписываются в глобальные проекты развития территорий крупного города. Современная российская специфика заключается в несбалансированности проектов КОТ по функциональным зонам без учёта текущей ситуации с инженерной и транспортной инфраструктурой. Так, например, частично реализованные проекты КОТ на территории

Санкт-Петербурга значительно повысили загрузку на дорогах. Согласно оценкам экспертов, по совокупности во всех зонах, предназначенных для комплексного освоения, до 2020 года может быть построено более 20 млн. кв. м жилья, что увеличит численность населения на этих территориях более чем на 1 млн. человек, а также увеличит нагрузку на существующие дороги примерно на 450 тыс. автомобилей. Если не будут построены дополнительные магистрали, это неизбежно приведет к транспортному коллапсу [6].

Зарубежная практика комплексного освоения территорий показывает, что для успешной реализации подобных проектов необходимо отказаться от типовой застройки. Наоборот, в таких проектах должно быть обеспечено высокое разнообразие городской среды. В России такой подход практически не используется. При этом необходимо, чтобы проекты КОТ превращались в независимые земельно-имущественные комплексы в жилищной сфере с собственной инфраструктурой.

Отдельное внимание необходимо уделить проблемам КОТ в Санкт-Петербурге, как одном из наиболее ярких представителей российской крупных городов, которые заключаются в следующем: при наличии потенциала свободных земельных участков, отсутствие подготовленных земельных участков и отсутствие инженерных сетей; необходимость формирования улично-дорожной сети и транспортной инфраструктуры; достаточность и точность законодательной базы и государственного регулирования в сфере подготовки и реализации КОТ; отсутствие отработанных и четким механизмов взаимодействия государства и частных инвесторов, инициаторов проектов КОТ.

Для стимулирования эффективной реализации проектов КОТ, как основы формирования земельно-имущественных комплексов в жилищной сфере крупного города государству необходимо провести следующие мероприятия: синхронизировать программы развития территорий, программы развития систем коммунальной, транспортной, таможенно-логистической инфраструктур, инвестиционные программы развития города. Только тогда в процессе развития КОТ будут сформированы земельно-имущественные комплексы в жилищной сфере, отвечающие требованиям экономики, экологии и социальной сферы жизни крупного города.

Список литературы

1. Бондаренко С.И. Методика анализа эффективности использования земельно-имущественного комплекса в бюджетных образовательных учреждениях: Автореф. дис. канд. экон. наук. — Москва, 2012. — 22 с.

2. Будущее за КОТами //«Эксперт Северо-Запад» №10 (607) [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://expert.ru/northwest/2013/10/buduschee-za-kotami/media/186093/> (дата обращения: 15.11.2014)
3. Зубаревич Н.В. Москва на фоне крупнейших городов России: что показывает статистика // SPERO. Социальная политика: экспертиза, рекомендации, обзоры. 2012. № 17. URL: http://spero.socpol.ru/docs/Spero_no17.pdf (дата обращения: 17.11.14).
4. Малеева Т.В., «Крупный город: устойчивое развитие и земельные ресурсы», СПб.: СПбГИЭУ, 2006 - 204 с.
5. Немного о КОТах. Комплексное освоение территорий [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://metrkv.ru/articles/index.xml?articles_id=83351 (дата обращения: 15.11.2014)
6. Проекты комплексного освоения территорий уткнулись в пробку/Аналитический центр «Эксперт Северо-Запад» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.expertnw.ru/news/2014-06-09/proyekty-kompleksnogo-osvoeniya-territorii-utknulis-v-probku/> (дата обращения: 15.11.2014).
7. Сай С. И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования / С. И. Сай // Общество и экономика. – 2001. – №7-8. – С. 170-182.
8. Сенина О.А. Повышение эффективности комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в мегаполисе: Автореф. дис. канд. экон. наук. – Санкт-Петербург, 2012. — 19 с.
9. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. — Режим доступа:http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/demography/#(дата обращения: 15.11.2014).
10. Хаметов Т.И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика (на примере Приволжского федерального округа): Автореф. дис. д-ра экон. наук. – Москва, 2009. — 48 с.

Рецензенты:

Лимонов Л.Э., д.э.н., профессор, Генеральный директор АНО «МЦСЭИ «Леонтьевский центр», Г. Санкт-Петербург;

Малеева Т.В., д.э.н., профессор кафедры Менеджмента в городском хозяйстве ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», г. Санкт-Петербург.