

## Комплексная застройка как наиболее перспективный путь развития городских территорий.

### 1. России необходимо комплексное освоение территорий

Сегодня все участники рынка недвижимости понимают важность и необходимость комплексного подхода к освоению территорий под жилищное строительство.

#### *Предпосылки*

Строители в мегаполисах и городах-миллионниках сегодня все чаще сталкиваются с проблемами отсутствия свободных территорий для жилой застройки. Перспектив точечной жилищной застройки внутри таких населенных пунктов в России нет, в связи с чем необходимость переходить к комплексному строительству и освоению новых территорий становится очевидным фактом.

На фоне введения моратория на точечное строительство в Москве и осуществляемый вывод промышленных и экологически неблагоприятных зон за черту города комплексное строительство становится все более востребованным.

Кроме того, само государство также заинтересовано в практическом применении и использовании технологии комплексного подхода при решении жилищных проблем. Об этом свидетельствуют приоритетные направления работы Правительства в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»: ускорение работы по генеральному планированию территорий, развитие системы ипотечного кредитования, решение вопросов по подготовке кадров для сферы строительства и ЖКХ, развитие взаимодействия бизнеса и государства в вопросах жилищного строительства. Только системное решение этих вопросов позволит решить жилищную проблему в России и сделать жилье доступным для различных слоев населения.

#### *Механизмы и пути решения*

Одним из действующих механизмов в решении данной проблемы является поддержка правительства РФ пилотных инвестпроектов. Предполагается, что пилотные проекты комплексной застройки будут отбираться по конкурсу. Критерием отбора таких проектов является объем строительства не менее 1 млн. м<sup>2</sup> недвижимости в течение 10 лет, а также наличие у инвестора проекта консолидированного участка земли. В рамках проекта субъектам естественных монополий рекомендуется при формировании своих инвестиционных планов учитывать наличие площадок пилотных проектов.

При реализации экспериментальных инвестпроектов будут отрабатываться организационные, технологические, правовые и финансовые механизмы комплексного освоения территорий, включающего, помимо строительства жилых домов, строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, за счет средств различных источников финансирования. На опыте пилотных проектов государство намерено выработать общие подходы к поддержке проектов комплексной жилищной застройки и создать необходимую законодательную базу.

Кроме того, при реализации проектов может быть предоставлена и господдержка за счет средств федерального бюджета в следующих формах: госгарантии РФ по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства; субсидии бюджетам субъектов РФ на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой; субсидии бюджетам субъектов РФ на обеспечение автодорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки.

## **2. Что включает в себя комплексное освоение территорий для жилищного строительства**

По проекту - комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, осуществление жилищного и иного строительства.

Предоставление земельных участков в аренду производится из земель, находящихся в государственной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена. Торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на незастроенной территории, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства должны проводиться в форме аукциона в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

## **3. Достоинства и проблемы комплексной застройки**

### *Преимущества комплексной застройки*

Преимущества комплексной застройки очевидны. Как правило, все проекты комплексной застройки территорий являются масштабными.

А у масштабных проектов есть целый ряд преимуществ перед точечными.

Среди них наиболее значимыми являются наличие более широкого придомового пространства, высокая безопасность внутри объекта, однородность социальной среды и наличие собственной инфраструктуры.

Крупные жилые комплексы предоставляют своим обитателям высокий уровень комфорта проживания (*это обусловлено и установкой новейшего оборудования, и применением современных нормативов и технологий, кроме того, при комплексном освоении территории достаточно большие участки отводятся под зоны отдыха, озеленение и благоустройство*) и благодаря этому становятся наиболее востребованными на рынке.

В проекты комплексной застройки инвестируются значительные средства, эти проекты обеспечивают жильем тысячи россиян. При этом, государству не требуется финансировать такие проекты, от него нужны только земельные ресурсы и инфраструктура.

### *Минусы комплексной застройки*

Есть у комплексного подхода и свои минусы. Самый главный из них — длительный срок. Как известно, масштабное строительство предполагает несколько этапов (очередей), и жильцам первых очередей приходится еще несколько лет мириться с возникающими при этом неудобствами. Кроме того, строительство инфраструктуры значительно отстает от жилого сектора и часто ведется по остаточному принципу. Понимая это, почти все застройщики стараются возводить необходимые социальные объекты одновременно с первой очередью жилья. Стимулируют на подобные действия девелоперов и городские власти, которые не принимают дома в эксплуатацию без законченной инфраструктуры.

### *Основные проблемы при комплексной застройке территорий.*

Среди множества проблем, с которыми сталкивается Застройщик при комплексной застройке территории на сегодня можно выделить следующие:

- отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой (необходимо строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры);
- отсутствие механизмов привлечения частных инвестиций и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию коммунальной инфраструктуры;
- потребность в обеспечении энергетическими ресурсами объектов, строящихся в рамках реализации инвестиционных проектов (подключение к сетям энерго - и газоснабжения, а также развитие улично-дорожной сети);
- непрозрачность и обременительность для застройщика условий присоединения к системам коммунальной инфраструктуры;

- необходимость задействовать органы государственной власти субъектов РФ к финансированию строительства объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, дошкольного, начального и среднего общего образования.

### *Пути решения проблемы*

- Диверсификация финансирования за счет средств различных источников, в т.ч. за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов финансирования строительства объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, дошкольного, начального и среднего общего образования, инженерной и транспортной инфраструктуры.

- Привлечение Инвесторов на пообъектное строительство, в т.ч. в строительство объектов малой энергетики, функционально обеспечивающей теплом и электроэнергией строящиеся микрорайоны.

- Передача в управление объектов ЖКХ и инженерной инфраструктуры специализированным управляющим компаниям.

### *Перспективы комплексного освоения территорий*

Сегодня при комплексном проектировании территории закладываются параметры, принципиально отличающиеся от тех, по которым проектировали советские города. Приоритетными становятся такие характеристики городской среды, как безопасность, экологичность, дизайн, разнообразие, культурная уникальность. Облик новых городов формируют молодые квалифицированные кадры. Организационные механизмы разработки и реализации таких проектов в России еще только формируются. Вместе с тем, уже сегодня можно уверенно утверждать, что проекты комплексного освоения территории должны стать ключевыми в реализации программ в рамках национальных приоритетов.

### *Регионы реализации*

Вслед за бурным строительным развитием Москвы и Санкт-Петербурга на очереди стоят города Подмосковья, города-миллионники и полумиллионники в регионах России.

Экономика Подмосковья сегодня развивается достаточно активно для того, чтобы говорить о реализации проектов комплексного строительства в этом регионе. Сюда стягиваются экономические, финансовые и людские ресурсы. Активно развивается промышленность и сельское хозяйство.

Внимание инвесторов все чаще привлекают города-полумиллионники. Именно там сегодня осваиваются основные проекты с федеральной бюджетной поддержкой, именно там активно развивается ритейл и открываются филиалы компаний российского и транснационального масштаба.

Кроме того, как правило, эти города имеют качественный генплан, создающий широкие перспективы для грамотного и органичного развития территорий.

## **4. Примеры практического применения подхода комплексной застройки**

### *Сведения о проектах комплексной застройки*

Девелоперская компания ООО «СКМ Групп» создана осенью 2006 года и является головной частью Группы компаний «СКМ Групп» (профессиональный оператор на рынке жилой недвижимости). Компания специализируется на проектах в сфере девелопмента, инженерной инфраструктуры, коммерческой и жилой недвижимости в различных регионах России.

**В настоящее время холдинг «СКМ Групп» реализует пять масштабных проектов комплексного освоения территории - в Подмосковье, Пензе и Калининградской области:**

Кроме того, в настоящее время компания реализует несколько проектов по строительству жилых комплексов на участках земли, размером до 5 га.

Освоение территорий предполагает наряду с объектами жилищного, коммерческого и социального назначения, создание инженерной инфраструктуры, обустройство дорог, выполнение благоустройства и озеленения.

Наибольшее число проектов комплексной застройки сейчас реализуется холдингом в Пензе. Это застройка 3,6,7 микрорайонов города и микрорайона «Олимпийская роща».

Пензу сегодня можно отнести к тем самым перспективным городам-полумиллионникам, интерес инвесторов к которым активно растет.

Из основных инвестиционных преимуществ города можно назвать качественный генплан, сформированный центр города, хорошо развитую транспортную составляющую – ж/д вокзал, аэропорт, мосты и проспекты, связывающие между собой районы города, в том числе спальные. Город имеет водную артерию – реку Суру с развитым правым и левым берегом. Значительным инвестиционным преимуществом Пензы можно назвать и стабильную административную ситуацию.

### *Ключевые проблемы в развитии жилой недвижимости города Пензы*

- Отсутствие в городе современных новых микрорайонов с развитой территорией (от инженерной инфраструктуры до развитой транспортной составляющей и объектов социального назначения);
- Дефицит предложения современного жилья.

### *Способы решения ключевых проблем*

Комплексное развитие территории города, включая социальную инженерную инфраструктуру увеличение объемов предложения жилой недвижимости посредством застройки двух и более микрорайонов в Пензе, развитие городских территорий.

Строительство жилых микрорайонов № 3, №6 и №7 расположенных в северо-восточной части жилого района Арбеково в Пензе, микрорайона «Олимпийская роща» в районе ГПЗ-24.

### *Обоснование Инвестиционного решения*

Застройка микрорайонов включена в план перспективного строительства города. Реализация данных проектов строительства позволит уменьшить имеющийся дефицит современного благоустроенного жилья, объектов коммунального, образовательного и культурно-просветительного предназначения, а так же будет способствовать развитию городских территорий.

**Два из трех пензенских проектов комплексной застройки реализуются на территории одного из самых больших жилых районов города – Арбеково.**

Арбеково – крупный, экологически благополучный район Пензы, с хорошо развитой инфраструктурой и транспортной составляющей. Не случайно его уже выбрали для проживания около 200 000 пензенцев. В этот район ведут две крупнейшие городские магистрали Пензы – проспект Строителей и проспект Победы.

Участки под застройку микрорайонов находятся в той части района, где нет промышленных предприятий. Несомненным преимуществом местоположения микрорайонов являются расположенные рядом озеро и естественный лесной массив, который обеспечивает их чистым воздухом.

Микрорайоны 6 и 7 располагаются вдоль проектируемой магистрали общегородского значения, которая станет продолжением Проспекта Строителей.

### **Структура микрорайонов:**

- **многоквартирные жилые дома класса «эконом» и «бизнес» различной этажности – от 10 до 25 этажей; панельные, кирпичные и монолитные.**

- **торгово-офисные здания, в том числе 3 крупных торговых центра;**
- **детские сады, школы и другие объекты социального назначения;**
- **парковки и подземные паркинги;**

**рекреационные зоны;**

Общая площадь застройки трех пензенских микрорайонов – более 80 га.

Жилая площадь – более 830 000 кв. м.

Ориентировочное количество квартир – 13652.

Население микрорайонов составит более 35 000 жителей.

Общая объектов социальной инфраструктуры - 95,7 тыс. кв.м.

Площадь торгово-офисных помещений в трех микрорайонах составит – 87 тыс. кв.м.

Ориентировочная стоимость реализации проекта по застройке 6 и 7 микрорайонов - \$480 млн,

Срок реализации – 3 года, начиная с марта 2008 года.

Стоимость проекта по застройке 3 микрорайона – \$40, 5 млн.

Срок реализации проекта - 2006-2010 гг.

Реализация данных проектов строительства позволит сформировать принципиально новую современную среду жизни для горожан, и воплотить концепцию «Города в городе» - микрорайона, в котором есть все для комфортного проживания: от новой инженерной и транспортной инфраструктуры до объектов социального и коммерческого назначения.

Кроме того, реализация проекта позволит уменьшить дефицит благоустроенного жилья, в Октябрьском районе г. Пензы и будет способствовать развитию территории города, обеспечению благоустройства района и завершению формирования его архитектурного облика.

Подобный жилой квартал требует базовых учреждений социальной направленности. Для новоселов строящихся микрорайонов «Арбеково» будут построены торговые и офисные площади включая продовольственные магазины, службы быта, общественного питания, досуговый центр. Кроме того, в каждом микрорайоне запроектированы наземные и подземные гаражи большой емкости.

С целью решения транспортных проблем предполагает расширение проезжей части и строительство дополнительных пешеходных переходов.

Вопросы обеспечения микрорайонов инженерной инфраструктурой решаются строительством напорно-самотечного коллектора, который, к тому же, сможет разгрузить и часть перегруженных существующих коммуникаций.

В рамках планируемого варианта снабжения тепловой и электрической энергией вновь строящихся микрорайонов №№ 6,7,3 Арбеково в г. Пенза предполагается новое строительство тепловой электростанции (ТЭС). Строительство подобных элементов малой энергетики вписывается в концепцию проекта и позволит обеспечить автономное энергопитание микрорайонов, снизить и перераспределить энергетическую нагрузку города.

### *Проекты в других регионах России*

Это два проекта комплексной застройки – строительство жилых микрорайонов в подмосковной Малаховке и Гурьевском районе Калининградской области.

#### **Малаховка**

ООО «СКМ Групп» ведет строительство нового жилого комплекса «Малаховское озеро» в экологически благоприятном районе на юго-востоке Москвы – п. Малаховка. Микрорайон состоит из четырех жилых комплексов класса «Эконом», «Бизнес», «Бизнес+» и «Элит» имеющих собственную придомовую территорию, охранные системы и контроль доступа. Оптимальное соотношение «площадь - количество комнат – цена» позволяет удовлетворять самые разнообразные потребности.

#### **Ориентировочные технические показатели проекта**

Площадь земельного участка - 21.3 га;

Общая жилая площадь - 180 тыс. м<sup>2</sup>;

Общее количество квартир – 2006;

Общая площадь торгового центра – 21 400 м<sup>2</sup>;

Количество жителей – 5 300

Ориентировочная стоимость проекта - 220 млн.

Начало строительства первой очереди апрель 2008 года, срок реализации проекта – 3 года.

#### **Уникальность нового жилого комплекса заключается в сочетании ряда преимуществ:**

- Уникальность местоположения микрорайона – в известном стародачном месте с богатой историей, на берегу Малаховского озера. Разнообразие оригинальных планировочных решений;
- комфорт проживания в современных монолитно-кирпичных домах, построенных по индивидуальному авторскому проекту;
- выгодная стоимость квартиры, особенно по сравнению с домами подобного класса в Москве,
- наличие в микрорайоне всех необходимых объектов социальной инфраструктуры,
- строительство в микрорайоне престижной Ломоносовской школы;

- близость крупной лесопарковой зоны отдыха «Малаховский лесопарк».
- Эксклюзивность предложения – в настоящее время в Малаховке, несмотря на ее близость к Москве и сложившийся «элитный» имидж, застройка практически не ведется из-за отсутствия необходимой инженерной инфраструктуры – существующие сети с дополнительной нагрузкой не справятся.

Освоение территории предполагает также прокладку инженерных коммуникаций, обустройство дорог, выполнение благоустройства и озеленения. Проектом предусматривается решение давно наболевших проблем жителей поселка в обеспечении потребностей в качественной питьевой воде, а строительство автономного энергокомплекса позволит удовлетворить потребности в бесперебойной подаче тепловой и электрической энергии.

### **Калининградская область**

Еще один проект, о котором мне бы хотелось рассказать - это проект по застройке жилого микрорайона в п. Луговое, Гурьевского района в Калининградской области.

Участок удачно расположен на юге Калининградской области, рядом с узловой станцией КЖД - в Черняховском направлении.

В нескольких минутах езды от участка расположена лесная зона, течет река.

На территории участка есть две артезианские скважины, которые обеспечат будущий микрорайон водоснабжением.

Микрорайон будет включать в себя как многоквартирные дома переменной этажности, так и малоэтажную застройку – от таун-хаусов до коттеджей. Застройка будет выполнена в едином архитектурном стиле в рамках общей концепции.

Площадь земельного участка – 76,8 га.

Общая жилая площадь – 650 000 кв.м.;

Общее количество квартир – 10 000;

Общая площадь торгового центра – 21 400 м2;

Количество жителей – до 25 000 человек.

Рядом с участком расположена войсковая часть, которая в настоящее время уже не функционирует. На территории этой части возможно размещение полноценной строительной базы, которая поможет значительно оптимизировать процесс застройки микрорайона, включая обеспечение строительными материалами, например, бетоном.

### **Заключение**

**Таким образом, в настоящее время холдингом SKM group реализуются пять крупных проектов в области комплексной застройки. Основными слагаемыми успешной работы на таких проектах является профессионализм команды, надежность партнеров, приоритет интересов клиента и, особенно, действенная поддержка со стороны Администраций регионов**

**Я уверен, что количество проектов комплексной застройки в России будет расти - не сомневаюсь в перспективности этого подхода. И вот почему – комплексная застройка – это тот редкий случай, когда в проекте органично сходятся интересы государства, бизнеса и населения, и каждая сторона получает свои дивиденды:**

- государство – в виде простого решения вопросов строительства доступного жилья,
- бизнес получает понятные, эффективные и социально-значимые проекты,
- а население - доступное по стоимости, в первую очередь благодаря масштабам, и комфортное, отвечающее современным стандартам, жилье.

На этом мне бы хотелось закончить свое выступление. Спасибо за внимание. Я готов ответить на ваши вопросы.