

*Кителева Александра Глебовна, ассистент кафедры государственного управления и истории ФГБОУ ВПО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», г. Пермь*

## К ВОПРОСУ О СООТНОШЕНИИ ПОНЯТИЙ «КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ» И «КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

**Аннотация.** В настоящей статье рассматривается вопрос соотношения понятий «комплексное освоение территорий» и «комплексная жилая застройка», поскольку вопрос уточнения теоретической базы реализации проектов комплексного освоения территорий является крайне актуальным. Рассмотрены подходы современных исследователей, а также выявлены сущностные характеристики рассматриваемых понятий.

**Ключевые слова:** комплексное освоение территорий, комплексная жилая застройка, генеральный план, проект развития территории

**Abstract.** This article discusses the relationship between the concepts "integrated development " and " integrated residential development " as update query theoretical framework implementation of integrated development projects is extremely important. The approaches of modern researchers, as well as identifying the essential characteristics of the concepts.

**Keywords:** integrated development, integrated residential development, general plan, project of territory development

В последние 20 лет роль городов в развитии национальной экономики изменилась, они стали драйверами развития, концентрируя в себе большую часть экономических ресурсов страны. Вместе с тем, финансово-экономические основы местного самоуправления слабы: доходы от использования собственности, в том числе земельных участков, формируют 2-4 % доходов местных бюджетов. Городская территория – единственный ресурс города, используемый им самостоятельно,

вследствие чего вопросы повышения эффективности использования территории крайне актуальны.

Изучение генеральных планов российских мегаполисов (Пермь, Екатеринбург и т.д.) показывает ориентацию этих документов на компактное развитие. Однако, реализация государственной политики в сфере обеспечения граждан доступным жильем требует значительного увеличения темпов ввода жилых площадей, которого не достичь путем реализации уплотнительной застройки на освоенной городской территории.

Оптимальным подходом к развитию территорий становится концепция комплексного освоения, предполагающая развитие застроенных территорий путем реновации, замену морально устаревшего жилого фонда, обеспечение вновь возводимых зданий объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Комплексное освоение территорий (далее – КОТ), таким образом, является важным процессом в сбалансированном развитии мегаполиса.

Следует разграничивать понятия «комплексное освоение территории» и «комплексная застройка». Согласно Градостроительному кодексу РФ [1, ст. 46<sup>4</sup>] комплексное освоение территории включает ряд мероприятий: подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков, строительство объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (основываясь на нормах обеспеченности населения услугами и радиусом обслуживания), а также иных объектов. В профильных исследованиях встречаются и иные интерпретации понятия КОТ, делающие акцент на сервисной стороне. КОТ, таким образом, заключается в предварительном или параллельном формировании на территории комплекса услуг [2, с. 7]. Интересен подход Д.С. Воинова, рассматривающего проекты КОТ исключительно с точки зрения их инвестиционного потенциала и определяющего их как инвестиционные проекты, обладающие значительным рыночным потенциалом и ориентированные на различные сегменты потребителей, направленные на социально-экономическое развитие субъекта РФ в части создания и (или) развития жилья, а также транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, реализуемые органами власти и представителями частного бизнеса с соблюдением принципов устойчивого развития территорий [3, с. 7].

Подобное определение кажется автору избыточным по ряду причин. Во-первых, принцип устойчивого развития является общим принципом осуществления градостроительной деятельности [1, ст. 2], относящимся в равной мере и к проектам КОТ, и к проектам комплексной застройки, и к иным проектам градостроительного развития территории, включающим, в том числе, разработку градостроительной документации. Во-вторых, проекты КОТ, реализуемые с привлечением органов власти, ориентированы на четко установленные группы потребителей, а именно на те категории, которым по законодательству предоставляется преимущественное право обеспечения жильем: многодетные семьи, ветераны ВОВ, граждане, расселяемые из ветхого и аварийного жилищного фонда и т.д.

Участки под комплексное освоение предоставляются из федерального, регионального или муниципального земельного фонда. Экономические отношения участников оформляются договором о комплексном развитии территории в целях либо индивидуального жилищного строительства, либо строительства жилья экономического класса [4, ст. 39.8].

Понятие «комплексная жилая застройка» в законодательстве отсутствует, однако в аналитических исследованиях оно трактуется как комплексное развитие и застройка территории, предполагающее формирование новой жилой зоны и ее интеграцию в общую систему территориального развития, включающие создание инженерно-транспортной инфраструктуры, строительство социальных, общественно-деловых, торгово-развлекательных объектов, организацию общественных пространств, способствующих формированию однородной среды обитания и системы качества жизни [5, с. 11-12].

Другие исследователи [6, с. 12] определяют комплексную жилую застройку как аукционную продажу право аренды на земельный участок, отождествляя, тем самым понятия «комплексное освоение территории» и «комплексная застройка».

Таким образом, термин «комплексное освоение территорий» означает комплекс мероприятий по разграничению территории на земельные участки с последовательным возведением жилья и объектов инфраструктуры, как правило, вне границ застроенных территорий. Термин «комплексная застройка» в большей степени относится к развитию застроенных территорий и представляет сам процесс строительства,

связанный единством концептуальных решений, необходимостью активного включения территории в городскую среду.

И проекты КОТ, и проекты КЖЗ осуществляются на единой методологической основе – концепции комплексного освоения, ориентированной на формирование самодостаточных жилых районов с комфортной средой обитания и развитой инфраструктурой и возникшей в русле нового американского урбанизма и концепций девелоперской деятельности, называемых «greenfield development» (первоначально обозначаемой как скупка земель сельскохозяйственного назначения для последующего строительства) и «land development» (земельный девелопмент) [7, с. 138].

Таким образом, проекты КОТ и КЖЗ объединяют единые сущностные характеристики:

1. значительная площадь застраиваемой территории;
2. значительный объем ввода жилья;
3. единая концепция развития;
4. ориентация преимущественно на типовые строительные проекты;
5. различное функциональное назначение застройки и виды недвижимости;
6. создание социальной и инженерной инфраструктуры.

Роль инвестора, и в первом, и во втором случае, может осуществляться по одной и той же модели. Объектом инвестирования и в том, и в другом случае будут земельные участки, предназначенные для жилищного строительства и возведения сопутствующей инженерной и коммунальной инфраструктуры. Следовательно, проекты КОТ и проекты комплексной жилой застройки (КЖЗ) обладают схожими инвестиционными характеристиками и могут рассматриваться в работах, ориентированных на совершенствование механизмов государственно-частного партнерства как равнозначные.

#### **Библиографический список**

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016).
2. Бабенко С.В. Социально-экономические факторы комплексного освоения территорий в регионах России / диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук, спец. 08.00.05 // СПб, 2013.

3. Воинов Д.С. Совершенствование системы управления проектами комплексного освоения территорий на основе принципов государственно-частного партнерства / диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук, спец. 08.00.05 // Москва, 2010.

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).

5. Агафонова Е.Ю. Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную жилую застройку мегаполиса / диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук, спец. 08.00.05 // СПб, 2012 г.

6. Поршакова А.Н. Экономический механизм управления надежностью реализации проектов комплексной жилой застройки территорий / диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук, спец. 08.00.05 // Пенза, 2011.

7. Бабенко С.В, Проблемы и перспективы реализации концепции комплексного освоения территорий в крупных городах России // Журнал правовых и экономических исследований. – 2013. - №2. – С. 137-140.