

**ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ**

**PLANNED PLACEMENT OF TERRITORIES FOR HOUSING
CONSTRUCTION IN THE MUNICIPALITY**

УДК 332.82

Иванова Наталья Андреевна, к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Руда Иван Глебович, студент 4 курса факультета землеустройства, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Федорук Ярослав Андреевич, студент 4 курса факультета землеустройства, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Ivanova N.A., ivanovaguz@yandex.ru

Ruda I.G., ivan.ruda@mail.ru

Fedoruk Ia.A., кафедра.ен@yandex.ru

Аннотация

Развитие многоэтажного строительства – реальная возможность ускорить обеспечение граждан комфортным жильём по доступным ценам. Для этого необходимо вовлечение в оборот новых земельных участков, их обустройство инженерной инфраструктурой, развитие индустрии быстровозводимого, энергоэффективного, экологичного индивидуального жилья. Значительной проблемой в городе Лобня является отсутствие документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также утверждённых на их основе проектов планировки новых кварталов.

Annotation

The development of multi-storey construction is a real opportunity to accelerate the provision of comfortable housing for citizens at affordable prices. To do this, it

is necessary to involve new land plots in the turnover, their arrangement with engineering infrastructure, the development of the industry of prefabricated, energy-efficient, eco-friendly individual housing. A significant problem in the city of Lobnya is the lack of territorial planning documents, land use and development rules, as well as planning projects for new quarters approved on their basis.

Ключевые слова: жилищное строительство, муниципальное образование, реконструкция жилого фонда, городской округ Лобня

Key words: housing construction, municipal formation, reconstruction of housing stock, Lobnya city district

Цели и основные направления реализации мероприятий по развитию жилищного строительства исходят из необходимости повышения доступности жилья для населения, обеспечения безопасных и комфортных условий проживания в муниципальном образовании, предоставления жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Основные задачи для достижения поставленных целей на местном уровне:

- стимулирование строительства жилья в муниципальном образовании, в том числе экономического класса и формирование условий для стимулирования инвестиционной активности в жилищном строительстве, в том числе в части реализации проектов комплексного освоения и развития застроенных территорий;
- комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства;
- координация финансовых и организационных вопросов по предоставлению молодым семьям социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома;
- координация финансовых и организационных вопросов по оказанию поддержки отдельным категориям граждан в приобретении (строительстве) жилья, в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов;

- предоставление благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, (далее - договор найма специализированного жилого помещения);
- оказание государственной и муниципальной поддержки многодетным семьям - участницам подпрограмм в улучшении жилищных условий путем предоставления жилищной субсидии;
- оказание государственной поддержки по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законом от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах».

Достижение целей и основных направлений муниципальной программы осуществляется путём скоординированного выполнения комплекса взаимоувязанных по срокам, ресурсам, исполнителям и результатам мероприятий, предусмотренных в подпрограммах, и отдельных мероприятий, входящих в состав муниципальной программы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, жилищное строительство в муниципальном образовании на перспективу предусматривается в пределах, соответствующих функционально-планировочной зон.

Развитие многоэтажного строительства – реальная возможность ускорить обеспечение граждан комфортным жильём по доступным ценам. Для этого необходимо вовлечение в оборот новых земельных участков, их обустройство инженерной инфраструктурой, развитие индустрии быстровозводимого, энергоэффективного, экологичного индивидуального жилья. Значительной проблемой в городе Лобня является отсутствие документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также утверждённых на их основе проектов планировки новых кварталов.

Однако, сдерживающим фактором процесса развития жилищного строительства во многих муниципальных образованиях, является отсутствие

инженерной подготовки территорий, на которых градостроительной планировочной документацией предусмотрена комплексная малоэтажная и многоэтажная застройка. В связи с этим, в соответствии с программными и стратегическими документами на современном этапе необходимо участие государства в мероприятиях, направленных на создание условий для комплексного освоения и развития территорий, обеспечение земельных участков коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Целесообразна реализация следующих комплексных мероприятий:

- стимулирование строительства жилья;
- развитие комплексного жилищного строительства;
- строительство жилья за счёт привлечения внебюджетных источников;
- стимулирование платёжеспособного спроса.

Органы государственной власти и местного самоуправления имеют ряд обязательств по обеспечению граждан жильём или предоставлению возможности приобретения жилья, в том числе: в соответствии с положениями главы 7 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Московской области от 01.07.2010 № 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области».

Рассмотрим перспективы развития жилищного строительства в городском округе Лобня Московской области. По оценке Министерства строительного комплекса Московской области, на территории городского округа проживают граждане, нуждающиеся в жилых помещениях в количестве 710 чел., многодетные семьи - в количестве 372.

Чтобы обеспечить жильём эту категорию граждан, учитывая коэффициент семейности, требуется построить не менее 19,9 тыс. кв. м жилых зданий.

Для строительства требуемых объёмов жилья необходимо не менее 8,5 га территории жилой застройки (при максимальных допустимых показателях плотности застройки и высотности, установленных для каждого типа населённых пунктов).

Для обеспечения земельными участками многодетных семей из расчета не менее 0,15 га на одну семью необходимо предоставление территории для целей индивидуального жилищного строительства общей площадью не менее 55,8 га.

Для обеспечения жильём граждан, проживающих в ветхом и аварийном фонде необходимо построить не менее 57,0 тыс. кв. м жилых зданий.

Для этого, исходя из нормативов градостроительного проектирования Московской области необходимо не менее 4,25 га территории (при максимальных допустимых показателях плотности застройки и высотности, установленных для каждого типа населённых пунктов).

В основу проектного решения, в соответствии с положениями генерального плана городского округа Лобня, положены следующие основные принципы жилищной политики:

- формирование новой многоквартирной жилой застройки города;
- реконструкции районов индивидуальной жилой застройки 1-3 этажности со сносом ветхого жилищного фонда.

Оценка сложившейся жилой застройки и качества существующего жилищного фонда выявила необходимость проведения организационно-территориальных решений в разрезе планировочных районов городского округа (таблица 1).

На краткосрочную перспективу до 2025 года по городскому округу Лобня предусматривается относительно небольшой объем нового индивидуального жилищного строительства – 9,8 тыс. кв.м. в связи с более высоким спросом на многоквартирное жилье.

На долгосрочную перспективу – до 2035 года – в сегменте индивидуального жилья необходима масштабная реконструкция жилого фонда, который к этому сроку будет на более чем 65 % иметь высокую степень износа. Планируемая обеспеченность жилищным фондом в среднем по городскому округу составит 29,15 кв. м/чел, планируемая обеспеченность индивидуальным жилищным фондом составит 21,9 кв. м/чел, планируемая

обеспеченность многоквартирным жилищным фондом составит 29,67 кв. м/чел.

Литература

1. Актуальные проблемы введения в оборот неиспользуемых земель. - Емельянова Т.А., Столяров В.М., Ломакин Г.В., Мельникова А.А. - Московский экономический журнал. 2019. № 11. С. 1.
2. Внесение изменений в генеральный план городского округа Лобня Московской области. Положение о территориальном планировании 2020 — Текст: электронный. — URL: <https://xn--90athc1g.xn--plai/sflife/gradostroitelstvo/2020/PDF.pdf> (дата обращения 12.03.2021)
3. Иванова Н.А. Основные направления перспектив развития жилищного строительства на местном уровне. - Московский экономический журнал, 2018. - № 4. - С. 28. —Текст: непосредственный.
4. Липски С.А. Управление объектами земельно-имущественного комплекса и природными ресурсами территорий : учебное пособие для СПО / Липски С.А.. — Саратов, Москва : Профобразование, Ай Пи Ар Медиа, 2020. — 290 с. — ISBN 978-5-4488-0868-5, 978-5-4497-0624-9. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/96970.html> (дата обращения: 07.05.2021).
5. Методологические основы развития рынка недвижимости. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А. и др. Монография, 2017. – 368 с. —Текст: непосредственный.