

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОРБИТА



ВСЕРОССИЙСКИЙ ОТРАСЛЕВОЙ ЖУРНАЛ
www.stroyorbита.ru | №08(178) АВГУСТ 2018 г.

ЧЛЕН РОССИЙСКОГО
СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ



**«Государство должно
взять ориентир на
деурбанизацию»**

**Антон Мороз,
Вице-президент СПб ТПП,
член Совета НОСТРОЙ, НОПРИЗ**

АНТОН МОРОЗ: «ГОСУДАРСТВО ДОЛЖНО ВЗЯТЬ ОРИЕНТИР НА ДЕУРБАНИЗАЦИЮ»



Неравномерное распределение человеческих ресурсов и бесконтрольная урбанизация, которые наблюдаются сегодня, приводят к значительным экономическим потерям. Что необходимо для эффективного территориального планирования и полноценного развития нашей страны? Позицию профессионального строительного сообщества представил вице-президент Санкт-Петербургской ТПП, член Совета НОПРИЗ, НОСТРОЙ, НОЭ, член Экспертного Совета «ВПП «Единая Россия» **Антон Мороз.**

- По данным Министерства экономического развития РФ, практически все административно-территориальные образования страны выполнили задачу по разработке и утверждению документов территориального планирования. Какие замечания к результатам этой работы высказывает строительное сообщество?

- В первую очередь хотелось бы подчеркнуть, что проведена действительно колоссальная работа, которая направлена на улучшение условий жизни и работы жителей городов и сел, экологической обстановки, эффективное развитие инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры.

страны – к территориальному планированию муниципального образования, а наоборот, снизу вверх.

Второе: в соответствии с действующим законодательством в положении о территориальном планировании, содержащемся в генеральных планах, не требуется отражать его цели и задачи, а также перечень мероприятий по нему. Таким образом, отсутствует технико-экономическое обоснование. При этом существует обоснованное и проверенное математически мнение профессиональных архитекторов и проектировщиков о том, что для реализации документов территориального планирования – достижения суммарных параметров, заложенных во всех ДТП страны, – население России должно составлять 1,5 миллиарда человек.

Третье – это отсутствие границ зон затопления и подтопления на картах береговых полос водных объектов общего пользования. К чему это может привести, прекрасно иллюстрирует недавнее наводнение в Крымске.

Четвертое – двойной учет земель лесного фонда в Государственном кадастре недвижимости и Государственном лесном реестре.

Пятое – необоснованное включение в границы населенных пунктов земельных участков из земель государственного лесного фонда с уменьшением площади лесопарковых зон, зеленых зон.

Однако главное замечание – это отсутствие возможности нормального применения ДТП для планирования размещения

производственных и человеческих ресурсов в привязке к существующим природным ресурсам, техническим и энергетическим условиям.

Беда в том, что до сих пор отсутствуют законодательные требования, предъявляемые к разработчикам ДТП. Создается впечатление, что вся документация делается непрофессионалами. Ситуацию усугубляет и то, что градостроительное законодательство не предусматривает проведение государственной экспертизы проектов документов территориального

«Важно, чтобы развитие городов стало движущей силой для всей страны. Активная, динамичная жизнь России, с её огромной территорией, не может сосредоточиться в нескольких мегаполисах. Крупные города должны распространять свою энергию, служить опорой для сбалансированного, гармоничного пространственного развития всей России».

Президент РФ В.В. Путин.
Послание Федеральному собранию.
1 марта 2018 г.

Однако замечаний со стороны профессионального сообщества к разрабатываемым документам территориального планирования немало. Назову основные.

Первое: для привлечения инвестиций, как внутренних, так и зарубежных, в развитие территорий страны необходимо выстроить понятную и единую систему территориального планирования. Фактически разработка документов территориального планирования (далее – ДТП, прим. авт.) страны ведется не «сверху вниз», от территориального планирования



Москва

планирования. Таким образом, государство полностью отказалось от регулирования данной сферы.

- Какие требования к документам территориального планирования выдвигают инвесторы и застройщики?

- Для того чтобы бизнес был заинтересован в работе на территориях малых городов и сел, что приведет к равномерному распределению человеческих, природных и промышленных ресурсов, документы территориального

планирования должны дополняться технико-экономическими обоснованиями возможности реализации того, что в них запланировано. Поэтому потенциальные инвесторы в частности и бизнес-сообщество в целом должны на начальном этапе разработки или корректировки ДТП привлекаться к этому процессу. Ведь именно инвесторы, застройщики и промышленники в дальнейшем будут непосредственно реализовывать ДТП – строить предприятия, жилье, обеспечивающую инфраструктуру.

Сами ДТП должны разрабатываться исключительно профессионалами – проектировщиками и инженерными изыскателями, которые обладают необходимым набором знаний и компетенций в сфере развития территорий. Разумеется, нельзя сбрасывать со счетов и советский опыт создания и развития мощных окружных институтов территориального планирования. Как мы знаем, окружные институты занимались всеми вопросами территориального планирования централизованно. Считаю, что такой институт должен быть создан на территории каждого федерального округа, и он должен обеспечивать разработку документов территориального планирования, участвовать в контроле

их реализации и корректировке, консолидировать научную базу знаний в сфере территориального планирования, системно обеспечивать заказами на разработку ДТП профессиональный средний и малый бизнес на местах. В этом случае консолидация усилий бизнеса и мощнейших институтов по разработке ДТП сможет не только помочь в разработке качественных документов, готовых к применению, но и существенно сэкономить бюджетные средства, затрачиваемые на вынужденную их переделку.

«России необходима стратегия устойчивого пространственного развития, где особое место должны занять малые и средние города, где высокое внимание должно быть уделено малоэтажному строительству. При этом развитие городов должно поддерживать повышение экономического потенциала и качества жизни на селе. Только так мы обеспечим условия для роста численности населения, для ускорения экономического роста во всех регионах, только так сможем в полной мере сохранить историческое, культурное, природное наследие».

Председатель Высшего совета Партии «Единая Россия» Б.В. Грызлов.
Всемирный день городов, 31 октября 2017г.

- Каковы, по Вашему мнению, задачи государства в создании системы территориального планирования?
- Я придерживаюсь мнения, что государство обязано взять ориентир на деурбанизацию крупных городов.



Согласно переписи 2017 года, в среднем по России показатель урбанизации достиг 80,1%, то есть такой процент жителей зарегистрирован в городах и поселках городского типа. При этом большие земельные массивы не используются в виду отсутствия документов территориального планирования, которые бы на них распространяли свое действие. Полагаю, что именно в этой сфере необходимы дополнительные государственные финансовые вложения – в части вовлечения в промышленное и гражданское строительство новых, неосвоенных территорий страны по принципу «Работа-Дом-Семья».

На мой взгляд, необходимо создать «территориально-экономические карты», на основе которых государство и бизнес будут принимать совместные решения о создании территорий опережающего развития, малых или моногородов и свободных экономических зон, а также промышленных кластеров. Подобные документы по-

зволят принимать обоснованные решения в привязке к обеспеченности территорий всеми необходимыми ресурсами.

И что очень важно – государство должно получать прибыль от применения качественных документов территориального планирования. Только при наличии грамотно разработанных и экономически обоснованных ДТП государство получит систему аргументированных государственных инвестиций в инфраструктурные проекты. В этом случае государство, в том числе, с использованием механизмов государственно-частного партнерства, создаст транспортную и инженерную инфраструктуру на тех территориях, которые раньше не развивались. И после этого введет подготовленные земельные участки в гражданский оборот, тем самым возвращая вложенные

«Предложения, которые направлены на концентрацию экономики и населения лишь в нескольких мегаполисах, невыгодны и просто опасны для России – крупнейшей страны мира. Их реализация способна привести лишь к оттоку населения из многих, если не большинства, регионов и ухудшению качества жизни в самих мегаполисах, но никак не к повышению конкурентоспособности страны»

Председатель Высшего совета Партии «Единая Россия» Б.В. Грызлов.
Всемирный день городов, 31 октября 2017г.



Екатеринбург

государственные инвестиции, создавая новые рабочие места и потенциал для получения налоговых отчислений.

- Что необходимо для стимулирования территориального развития и строительства в стране?

- В первую очередь, это создание специализированных банков для строительной отрасли. Эта тема тем более актуальна в свете перехода на проектное финансирование и отказа от долевого участия граждан в финансировании жилищного строительства.

На мой взгляд, необходимо дальнейшее продвижение государственно-частного партнерства и именно в сфере строительства и ЖКХ, совершенствование законодательства о ГЧП.

Больше внимания необходимо уделить вопросу развития рынка арендного жилья. Полагаю, что для решения этой задачи требуется введение специального федерального законодательного регулирования, а также средств экономического стимулирования.

И, конечно же, усиленное внимание нужно уделить развитию малоэтажного строительства, как с точки зрения экономического стимулирования, так и с точки зрения законодательного регулирования. Ведь именно малоэтажное строительство является одним из основных факторов деурбанизации страны. «Малоэтажка» – наиболее привлекательный вариант для использования в сельской местности. А привлекательным «малоэтажку» делает совокупность нескольких факторов, среди которых главные – дешевизна, комфорт и качество.

Не могу не сказать несколько слов и об ипотеке. В нынешних реалиях ипотечное кредитование – наиболее оптимальный способ приобретения жилья гражданами. Сегодня ипотека – основной источник развития жилищных программ, и она интересна гражданам. Однако ипотечная система до конца не «отшлифована». Так, первоначальный взнос за квартиру, который составляет от 10 до 30% ее стоимости, по-прежнему, остается недоступным для большинства граждан. Необходимо развивать программу субсидирования ставок по ипотеке, а также разработать комплекс мер, направленных на сокращение суммы первоначального взноса, а в дальнейшем и полного его упразднения.

- Что Вы думаете по поводу реформы « долевого финансирования » строительства жилья?

- Закон избавит от появления новых «обманутых дольщиков» в будущем, однако надо понимать, что он не решает ситуацию с уже существующими проблемными



Приморский край

«Мы продолжим активную политику привлечения инвестиций, формирования центров социального и экономического роста на Дальнем Востоке. Будем создавать все условия, чтобы люди здесь жили комфортно, приезжали сюда, чтобы население дальневосточных регионов увеличивалось».

Президент РФ В.В. Путин.
Послание Федеральному собранию.
1 марта 2018 г.

объектами. Сегодня сложную и ответственную государственную задачу по достройке проблемных объектов совместно с субъектами решает Минстрой России, контролируя весь процесс вплоть до полной сдачи этих объектов в эксплуатацию.

Кроме того, реформа « долевого строительства » в связи с новыми финансовыми требованиями к застройщикам вынудила уйти с рынка строительства жилья мелкий и даже часть среднего бизнеса. При этом в малых горо-

дах и селах строительством жилья занимаются в основном небольшие компании, так как крупному бизнесу, крупным застройщикам это не интересно. Как показывает статистика, количество недостроенных объектов у мелких застройщиков ничтожно мало, при этом такие компании будут на грани выживания при окончательном вступлении в силу всех новелл законодательства. Все это вызывает серьезные опасения.

А каким образом вести деурбанизацию крупных городов и развитие неосвоенных территорий без участия небольших строительных компаний и застройщиков? Это просто невозможно. Поэтому для компаний, которые осуществляют строительство в малых городах и селах, необходимо создать особые условия, которые бы существенно отличались от условий, применяемых к крупным застройщикам. Без комплекса мер поддержки тут не обойтись!



Горный Алтай