DOI: 10.17117/na.2016.09.01.071

<http://ucom.ru/doc/na.2016.09.01.071.pdf>

Поступила (Received): 24.09.2016

Кузьмич Н.П.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства

Kuzmich N.P.

Integrated development of land plots for housing construction

В статье рассмотрены вопросы комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, а также проблемы, которые возникают в процессе согласования решений комплексного освоения территорий по срокам и параметрам проекта. Перечислены отрицательные моменты, возникающие в связи с комплексным освоением территорий

Ключевые слова: жилищное строительство, заказчики–застройщики, земельные участки, инфраструктура, комплексное освоений территорий, подрядчики

The article considers the issues of integrated development of land plots for housing construction, as well as the problems that arise in the process of negotiating solutions to complex development of territories on the terms and parameters of the project. Listed negative moments arising in connection with complex development of territories

Key words: housing, customers–developers, land, infrastructure, integrated development of territories, contractors

Кузьмич Наталья Павловна

Кандидат экономических наук, доцент
Дальневосточный государственный аграрный университет
г. Благовещенск, ул. Политехническая, 86

Kuzmich Natalia Pavlovna

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Eastern state agrarian university
Blagoveshchensk, Polytechnical st., 86

Комплексное освоение земельных участков под жилищное или иное строительство является одним из элементов механизма реализации жилищной политики государства, в которой весь перечень мероприятий по этому освоению законодательно возлагается на застройщика. Конечным результатом комплексного освоения земельных участков, согласно законодательству, должно стать законченное жилищное и иное строительство на представленном земельном участке. Но в процессе реализации целей комплексного освоения территорий затрагиваются как частные, так и публичные интересы, которые необходимо учитывать в стратегиях освоения территорий.

Порядок предоставления земельных участков под строительство из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и др. законами и подзаконными нормативными актами. Предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется на основании решения исполнительных органов власти или органов

местного самоуправления. При этом орган, принимающий решение, определяется в зависимости от формы собственности на земельный участок (федеральная собственность, собственность субъекта Федерации, муниципальная собственность).

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства воплощается в разработке участка земли, где будет проходить строительство. Под данным термином подразумевается не только процесс сооружения зданий, но и построение всей основной системы коммуникации.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства отличается тем, что их жители в будущем смогут жить полноценно в своих квартирах, а также находить всё необходимое за их пределами: больницы, детские сады, школы, торговые комплексы и др.

До 1 марта 2015 г. в российском законодательстве не было чёткого определения комплексного жилищного строительства, не был обозначен внятный перечень мероприятий по комплексному освоению территорий для всех участников проектов. Но с 1 марта 2015 г. в Градостроительный кодекс Российской Федерации были внесены изменения и в ст.46.4 определено понятие комплексного освоения территории и установлено требование обязательного заключения исполнительным органом государственной власти, предоставляющим земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка.

Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории [1].

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключён договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

Для застройщика при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного и иного строительства является ключевым фактором наличие утверждённых инвестиционных программ организации коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования и тарифов на подключение вновь создаваемых объектов. Данное обстоятельство напрямую влияет на сроки начала строительства жилья и других объектов на предоставленном земельном участке. Кроме того, отсутствие хотя бы одного вида технических условий и договора на технологическое присоединение к системам коммунального комплекса служит основанием для отказа в подготовке проектно-сметной документации проектными институтами и в выдаче органами местного самоуправления разрешения на строительство. Поэтому застройщик, принимая решение об участии в аукционе на покупку

права аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, оценивает возможность и стоимость получения технических условий по всем видам коммунального комплекса в приоритетном режиме. При отсутствии утверждённых тарифов на подключение вновь создаваемых объектов недвижимости к системам коммунальной инфраструктуры стоимость получения технических условий становится сложно прогнозируемой и неуправляемой величиной, что в дальнейшем приводит к замораживанию оборотных средств.

К отрицательным моментам комплексного освоения территорий можно отнести несогласованность действий среди городской исполнительной власти и участниками строительства: заказчиками-застройщиками и подрядчиками. Нередко муниципальные власти и участники строительства не могут договориться об ответственности за объекты социальной недвижимости, развитие необходимой транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур [2]. От этого страдают исключительно жители, которые в будущем будут жить в этих домах. Анализ действующей нормативно-правовой и методической базы, регулирующей государственную кадастровую оценку земель населённых пунктов, и результатов выполненной кадастровой оценки выявил такие недостатки, как отсутствие факторов оценки, касающихся обеспеченности земельного участка под жилищное строительство объектами социальной инфраструктуры. Большой срок подготовки проекта на новом участке также можно назвать одним из основных минусов.

Из вышесказанного следует, что проблемы комплексного освоения земельных участков под жилищное строительство обусловлены несовершенством нормативно-правовой базы в данной области и отсутствием разумной согласованности взаимодействия органов государственной власти субъекта РФ, органов местного самоуправления и участников строительства.

Решение этих проблем позволит существенно сократить издержки застройщика на реализацию проектов застройки, снизить стоимость жилья для конечных потребителей и приведёт к увеличению конкуренции среди застройщиков, что является важнейшим элементом инвестиционной политики государства.

Список используемых источников:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.
2. Кузьмич Н.П. Жилищная недвижимость и повышение эффективности ее строительства // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. Аналитический журнал. 2015. №1. С. 194-197.