

*Рожков Е.В.,
аспирант кафедры экономики предприятий
Уральский государственный экономический университет,
Российская Федерация,
г. Екатеринбург*

ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА ПЕРМИ VS КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ПЕРМСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Аннотация. В статье рассматривается возможность на примере крупного муниципального образования отказаться от точечной застройки территории и приступить к комплексной. Приведены примеры не рационального использования земельных участков под застройку в Пермской агломерации.

Ключевые слова: земля, строительство, муниципальное образование, агломерация.

SPOT DEVELOPMENT IN PERM VS INTEGRATED DEVELOPMENT IN THE PERM AGGLOMERATION

Annotation. The article discusses the possibility, using the example of a large municipality, to abandon the point development of the territory and proceed to the integrated one. Examples of irrational use of land plots for development in the Perm agglomeration are given.

Key words: land, construction, municipality, agglomeration.

В 2021 году, автор статьи докладывал комиссии по выбору мэра города Перми, как один из кандидатов (в качестве примера, можно сказать, что часть представленной программы Социально-экономического развития муниципального образования город Пермь, была посвящена именно этому), о необходимости развития городской инфраструктуры.

Вопросы связанные с процессами урбанизации городского пространства всё чаще встают не только для учёных и чиновников высокого ранга, но и для простых жителей городов[1].

В связи с интересом жителей города Перми к его развитию, а в особенности к планам строительства жилых домов и жилых комплексов, видится актуальность данной работы. В рамках работы автором исследуется экономический и социальный эффект от строящегося жилья в Пермской агломерации. На балансе муниципальных образований находится материально-техническая база, которая предназначена для развития территории [2, С. 200].

Общая площадь города Перми составляет 79,968 тыс. га, из них земли лесного фонда 39,18432 тыс. га, и от остальной площади (40,78368 тыс. га) в собственности муниципалитета находится только половина (примерно 20 тыс. га). Изучение процессов в земельных отношениях непосредственно Пермской агломерации, как для простых людей, так и для учёных представляет большой интерес [3].

Определённая доля городских земельных участков вовлекается в оборот (табл. 1.)

Таблица 1

Показатели программы «Управление земельными ресурсами города Перми» [3]

№ п/п	Объёмы и источники финансирования	2021	2022	2023
1	Общий объём финансирования (млн. руб.)	320933,61	17531,2	16819,0
1.1	в т.ч. бюджет города Перми (млн. руб.)	35933,61	17531,2	16819,0
2	Показатели конечного результата:			
2.1	Доля площади земельных участков, вовлечённых в оборот, в общей площади территории Пермского городского округа, за исключением городских лесов, %%	55,4	56,1	56,8

Как видно из таблицы 1, доля площади городской земли вовлечённой в оборот - год от года увеличивается, на 2021 год - это 55,4 %, в 2022 году запланировано - 56,1 %, а в 2023 году - 56,8% [3].

Исходя из того, что в 2022 году - 56,1 %, а в 2023 году – 56,8 % площади земельных участков вовлечены в оборот, становится не понятно, зачем в центре города Перми строится большое количество домов, так называемой «точечной» застройкой на любом свободном участке земли. И разрешение на «точечную» застройку даётся городской администрацией.

Развитие крупных городов методом точечной застройки практически исчерпало себя, и в основном при развитии городов, говорят о методе

комплексной застройки. Реализация проектов по комплексной застройке позволит решить проблемы по созданию современной и качественной городской среды проживания [4]. Основная цель комплексного проектирования заключается в том, чтобы создать действенные предпосылки для широкой индустриализации массового жилищного строительства [5]. Строительство большого жилого комплекса, и что не маловажно, на большом участке земли, является с экономической точки зрения эффективнее, чем строительство серии индивидуальных объектов [6].

Кроме того, на 2020 год земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Пермь находятся по 2661 адресу. В 2019 году было заключено 3407 договоров аренды с юридическими лицами и 2011 договоров аренды с физическими лицами.

Департаментом земельных отношений города Перми проводятся аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков (под жилые дома, коммерческую недвижимость и индивидуальное жилищное строительство):

1. Строительство жилых домов.

Под комплексную застройку, в собственность администрации города Перми, СПК «Мотовилихинский» передал земельный участок площадью 86 га [7]. На данном участке застраивается жилой комплекс «Погода» с детским садом и школой, которые передаются в городскую собственность.

2. Индивидуальное жилищное строительство.

В 2019 году на торги выставались 21 участок под ИЖС (от 465 кв. м. до 2200 кв. м.) и один участок под объекты складского назначения. В 2020 году было выдано 37 разрешений на строительство и 45 разрешений на ввод в эксплуатацию жилых многоквартирных домов. В 2021 году в Перми строилось 123 жилых дома.

Лидерами строительной отрасли в 2020 году, получивших разрешение на строительство домов «точечной» застройки в городе Перми стали несколько компаний (табл. 2).

Таблица 2

Объекты с разрешением на строительство в 2020 году

№ п / п	Застройщик	Объект	Общая площадь кв.м.	Примечание
1	АО «ПЗСП»	Б.Гагарина, 18	34080	Генеральный директор АО «ПЗСП» Дёмкин Е.Н. (родной брат мэра города Перми Дёмкина А.Н.)
		ул. А. Ушакова, 65	74605	
2	СГ «Развитие»	ул. Подводников, 80	23275	-
		ул. Монастырская, 60	28344	
		ул. Ласьвинская, 15	10422	
3	АО «Пермглавснаб»	ул. Муромская, 24а	9901	-
			9903	
		ул. М.Горького, 45	17562	-

Как видно из данных таблицы 2, крупные застройщики имеют по несколько разрешений на строительство отдельных домов площадью от 10 до 30 тыс. кв. м. Отдельно выделяется АО «ПЗСП» получившее разрешение на строительство объектов площадью 34 и 74 тыс. кв. м., при этом, необходимо отметить, что дом на Б.Гагарина, 18 построен на краю самого обрыва и в случае какой-либо природной катастрофы (чрезвычайной ситуации вызванной природными явлениями), дом будет «сползать» в обрыв или обрушится, то его жильцам необходимо будет предоставлять квартиры в строящихся

муниципальных домах, т.е. предоставлять квартиры за счёт бюджета города Перми.

Только одним положительным моментом в отношении «точечной» городской застройки можно отметить строительство пяти 10-этажных муниципальных домов в разных районах, для переселения в них людей из аварийного жилья в 2023 и 2024 годах. Но, строительство только пяти муниципальных домов не достаточно для переселения всех горожан проживающих в ветхом и аварийном жилье, т.к. минимум по 5 - 7 десятиэтажных домов (250 квартир в каждом) необходимо построить в каждом из семи городских районов.

Комплексная застройка муниципального образования город Пермь должна реализовываться в соответствии с Генеральным планом. Генеральный план это - система градостроительного планирования, обеспечивающая развитие положений Генерального плана до уровня отдельных частей города и отдельных объектов [8, С. 234].

Ежегодно, городские власти готовят земельные участки под комплексную застройку каких-либо микрорайонов (общей площадью до 20 - 30 га) и выставляют их на аукцион [1].

Кроме того, при освоении большой территории под комплексную застройку, необходимо применение федерального законодательства о концессионных соглашениях в отношении строительства [9].

Принятие местными органами решения о необходимости использования комплексного строительства на территории Пермской агломерации (города Перми и граничащих районов – Пермского, Краснокамского и Добрянского) – повысит эффективность использования свободных участков земли, сформирует комфортную городскую среду для проживания людей, а также повысит показатели в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан.

Использованные источники:

1. Рожков Е.В. Преимущество комплексной застройки территории с применением подходов по оцифровки. Вестник Екатеринбургского института. - 2021. - № 2(54). - С. 73-79.
2. Рожков Е.В. Организационно-теоретическая модель цифровизации управления собственностью (на уровне муниципального образования). Муниципальная академия. - 2022. - № 1. - С. 196-202.
3. Рожков Е.В. Экономическое обоснование применения новых технологий в хозяйственном управлении муниципальным образованием. Экономика. Социология. Право. - 2022. - № 2(26). - С. 26-34.
4. Тулупова Н.Е., Попова Л.И. Комплексная застройка городской территории и риски, возникающие при её осуществлении // Международная научно-практическая конференция. Дальний Восток: Проблемы развития архитектурно-строительного и дорожно-транспортного комплекса. - 2017. - С. 368-371.
5. Манжилевская С.Е., Аль-Хадж А.А.С. Экономические проблемы отрасли в свете современного состояния комплексного жилищного строительства // Инженерный вестник Дона. - 2017. - № 4(47). - С. 163.
6. Манжилевская С.Е., Богомазюк Д.О. Моделирование инноваций в строительстве // Инженерный вестник Дона. - 2016. - № 1. - С. 3556.
7. Рожков Е.В. Инновации для городской среды (на примере Пермской агломерации). Муниципалитет: экономика и управление. - 2020. - № 4. - С. 54-63.
8. Тулупова Н.Е., Попова Л.И. Комплексная застройка - путь развития городских территорий // Международная научно-практическая конференция. Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий. Хабаровск, - 2017. - С. 234-239.
9. Воронина Н.В., Фентисова И.В. Развитие государственно-частного партнёрства при комплексной застройке территорий // Международная

научно-практическая конференция. Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий. Хабаровск. - 2016. - С. 33-36.