

Уход от точки: что дает Башкирии переход к застройке по договорам комплексного развития территорий?



Фото: Олег Яровиков

В последние двадцать лет строительный сектор Башкирии во многом ориентировался на так называемую точечную застройку, с возведением на месте снесенного устаревшего жилфонда отдельных или небольших групп многоквартирных домов. Однако такой подход имеет целый ряд недостатков. Новые дома очень часто используют существующую, созданную еще несколько десятилетий назад, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуру, изначально рассчитанную на гораздо меньшее число жителей. В результате жильцы новостроек и давно построенных домов нередко сталкиваются с нехваткой мест в школах и детсадах, дефицитом парковок, случаются перебои в поставке коммунальных ресурсов.

Решением проблемы могут стать договора о комплексном развитии территории (КРТ), когда строительство жилья идет по четким планам параллельно с расселением ветхого жилфонда и созданием всей необходимой инфраструктуры.

Документально такой подход был оформлен постановлением правительства Башкирии «О комплексном развитии территорий в РБ» в октябре 2021 года. На сегодняшний день под расселение в рамках комплексного развития территорий идут многоквартирные дома с износом более 50%, ремонт которых стоит на 10% дороже расселения их жильцов, то есть экономически нецелесообразен. Далее следуют дома без системы водоснабжения, газа, электричества и канализации, а также аварийные.





Сама программа подразумевает, что отведенная под КРТ территория будет выставляться на торги. Компания-победитель получит право снести старые постройки, расселить жильцов и взамен построить новый квартал. Фактически речь идет об известной по Москве программе реновации, но в отличие от столицы, где массово сносятся пяти и даже девятиэтажные здания, у нас она пока не затрагивает дома выше двух-трех этажей.

Сейчас в Башкирии реализуются и планируются к реализации 11 проектов комплексного развития территорий, из них 8 – это КРТ жилой застройки. Реализация данных планов позволит построить около 2 миллионов квадратных метров нового жилья и расселить 55,4 тысячи квадратных метров аварийного и ветхого жилфонда.

Механизм КРТ станет одним из главных способов достижения поставленной руководством страны задачи увеличить объем жилого строительства в Башкирии с 3 до 4 миллионов квадратных метров к 2030 году.

«У республики есть все возможности ежегодно строить по 3 миллиона квадратных метров и больше,- сказал Глава РБ Радий Хабиров. - А к 2030 году мы выйдем на показатель, который установлен в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» – 4 миллиона квадратных метров».

Уфимский пример

Наибольшие перспективы с точки зрения комплексного развития территорий имеет Уфа. Именно здесь в январе 2023 года был заключен первый в Башкирии договор КРТ. В течение 7 лет в микрорайоне Черниковка на территории, ограниченной улицами Орджоникидзе, Уссурийской, Вологодской и Суворова, планируется снести восемь домов, где проживает 143 человека. На освободившейся площадке в 6,7 га построят 16-ти и 20-этажные здания.

«Мы уже заключили первые договора комплексного развития территорий, - заявил мэр Уфы Ратмир Мавлиев. - Это эффективный механизм для расселения аварийного жилья и строительства на его месте современного микрорайона с комфортными условиями. В планах на этот год – ещё 6 таких территорий площадью более 90 гектаров с объёмом жилой застройки 950 тысяч квадратных метров. В целом, градостроительный потенциал на территориях комплексного развития оцениваем в 5,5 миллиона квадратных метров жилья».

Наиболее крупным примером реновации городского пространства по договору КРТ в Уфе и республике в целом станет проект застройки территории между Инорсом и Черниковкой в районе улицы Сельской Богородской.





Согласно расчетам, на этой площадке за счет сноса частного сектора, гаражей, хозяйственных построек и не менее 20 аварийных и ветхих многоквартирных домов можно построить до 200 тысяч «квадратов» нового жилья.

Согласно протоколу о результатах проведенного конкурса, победивший застройщик готов инвестировать в проект 17 миллиардов рублей при минимальном заявленном мэрией объеме финансирования в 16,6 миллиардов. За право заключения договора инвестор заплатит 6,5 миллионов рублей. Предельный срок реализации решения о КРТ устанавливается в 12 лет со дня заключения договора.

В больших масштабах

С учетом первого позитивного опыта власти республики задумалось о расширении сферы действия нового механизма застройки. В конце мая 2023 года министром Башкирии представлен для общественной экспертизы проект постановления о внесении изменений в документы о комплексном развитии территории.

Согласно тексту документа, программа КРТ может быть расширена на типовые многоквартирные дома до 5 наземных этажей, введенные в эксплуатацию до 1991 года включительно, а также здания, основные конструктивные элементы которых выполнены из дерева. Под уточненные критерии подпадают хрущевки, дома с деревянными перекрытиями, а также постройки с брусчатыми, сборно-щитовыми и каркасно-засыпными стенами.

Как уточнил замглавы минстроя РБ Артем Ковшов, в данном случае речь не идет о реновации по примеру Москвы. Снос хрущевок по договорам КРТ не приобретет в Башкирии массовый характер, поскольку расселять пятиэтажные дома - довольно затратное мероприятие. Замглавы минстроя отмечает, что в большинстве случаев жители не хотят менять район проживания, а выполнить это условие достаточно сложно.



Оценивая перспективы сноса хрущевок в Уфе и других городах Башкирии, эксперты говорят о сложностях такого процесса и необходимости привлечения бюджетных средств, как это происходит в Москве. Однако из-за постепенного старения и износа панельных домов, изначально рассчитанных на эксплуатацию в

течение всего 50 лет, такая тема со временем будет получать все большую актуальность.

По прогнозам, вопрос о сносе кварталов наиболее изношенных хрущевок в перспективных для новой застройки районах может стать экономически целесообразным через 10-15 лет. В это время жителям и властям придется решать проблему дорогостоящей реконструкции имеющих ограниченный ресурс панельных пятиэтажек, которая может обойтись дороже их расселения и последующего сноса.

Автор: Сергей Николаев