

Перспективы применения методов комплексного развития территорий в целях решения проблем ветхого и аварийного жилья в больших городах на примере города Сергиев Посад

П.А. Слепнев, С.А. Силкина

Московский государственный строительный университет

Аннотация: В статье рассмотрена возможность применения методов комплексного развития территории в целях решения проблем ветхого и аварийного жилья в больших городах Московской области на примере города Сергиев Посад.

Ключевые слова: комплексное развитие территории, жилые территории, ветхое и аварийное жилье, большие города, Сергиев Посад.

Введение

Включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания граждан России в число приоритетных национальных проектов, наряду с развитием образования, здравоохранения, определило социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране [1]. Одним из важнейших и перспективных методов развития является решение жилищных проблем с помощью комплексного развития застроенных территорий [2].

Проблема применения методов комплексного развития территорий (далее – КРТ) для решения проблемы ветхого и аварийного жилья хорошо изучена для крупных городов России.

По оценке министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Файзуллина Ирека Энваровича, механизм КРТ является важным инструментом координации деятельности управленческих структур при реализации государственной градостроительной политики, решения задач по модернизации всех видов региональной инфраструктуры и развития жилищного строительства. Этот

инструмент способствует достижению целей принятой Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Его правильное использование способно дать импульс развития большим городам, сохранить на их территориях молодежь, избежав ее миграции в крупные и крупнейшие города России. На данный момент в процессе реализации находятся проекты уже 372 территорий (КРТ) [3].

На 1 января 2024 года в России насчитывается 1120 городов, 91 из них большие, с населением от 100 до 250 тысяч человек. Оставаясь центрами для окружающих территорий, эти города являются связующим звеном в системе расселения.

Важно отметить, что к большим городам России также относятся некоторые исторические поселения, такие как Сергиев Посад, Коломна, Дмитров, Серпухов, в которых необходимо учитывать особенности местного градостроительного развития территории.

Необходимо рассмотреть возможность применения методов комплексного развития территорий для больших городов при решении проблемы ветхого и аварийного жилья.

Инструмент КРТ способствует равномерному развитию территорий. Механизмы КРТ могут применяться как к уже застроенным, так и к свободным территориям [4]. Инициаторами программ выступают региональные и местные органы власти, а также правообладатели участков. Федеральным законом определены общие принципы механизмов КРТ, включая параметры подпадающих под снос домов и порядок разработки градостроительной документации [5]. Субъекты РФ могут устанавливать свои особенности с учетом местной специфики, включая содержание программ КРТ, порядок реализации решений и источники финансирования.

На основании проведенного анализа научных публикаций можно сделать вывод о том, что возможность применения методов КРТ в решении данной проблемы активно применяется в крупных городах.

Академик А.Г. Аганбегян, ссылаясь на то, что, по официальным данным более 80 млн. м² жилья в России признано ветхим и аварийным, требующим немедленного переселения жильцов, полагает, что «реновацию» жилищного фонда страны и надо было начинать с этого непригодного для жизни жилья, а не с московских пятиэтажек, хотя физически и морально устаревших, но имеющих полный набор современных коммунальных удобств [6].

В статье О.К. Мещеряковой, С.А. Степанцевой «Проблемы и пути решения ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда» посвящена возможности применения механизма КРТ в целях развития жилищного фонда. На основе проведенного исследования были выявлены проблемы, связанные с управлением жилищным фондом и переселением граждан из аварийного и ветхого жилья и методы решения данных проблем при помощи механизма КРТ [7].

Статья А.А. Татаурова, В.И.Корнеева «О перспективах комплексного развития территории в городе Томске» [8] описывает анализ земельно – имущественного ресурса города для определения мест, позволяющих осуществить КРТ в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса. В результате исследования подготовлена схема, демонстрирующая перспективы КРТ в городе, а также выявлены территории аварийного жилья, которые имеют потенциал более 500 тыс. кв. м. для жилой застройки с учетом социальной инфраструктуры.

Также в статье М.Б. Зайчук, Е.И. Верещагиной «Регенерация территории жилой застройки с применением Стандарта комплексного

развития на примере микрорайона Юбилейный г. Иркутска» [9] описано применение целевой модели Стандарта комплексного развития территорий для сложившейся жилой застройки г. Иркутск. Предложенная методика регенерации территории позволяет обеспечить жителей микрорайона более безопасным и комфортным жильем, а также оживить городское пространство, остановив его деградацию. Комплекс мер, предложенных в проекте, также можно рекомендовать к применению при обновлении территорий ветхого и аварийного жилья в других городах России.

В Сергиевом Посаде, как и в других городах Московской области, существует значительный фонд аварийного жилья. Это дома, которые устарели и имеют серьезные недостатки, что делает проживание в них невозможным и даже опасным. Большое количество ветхого жилья в Подмоскovie является результатом градостроительной политики начала и середины прошлого века, когда не хватало жилья для людей. Многие жили в избах, бараках и других домах без удобств, поэтому строительство домов происходило быстрыми темпами, без соблюдения строительных нормативов. Сегодня большинство таких домов невозможно отремонтировать, они предназначены к сносу, но при этом администрация обязана предоставить жильцам современные квартиры. Аварийное жилье может быть расселено в рамках проектов КРТ в соответствии с ГрК РФ.

Предпосылки к применению методов КРТ в Сергиевом Посаде:

1. Деградация жилого фонда;
2. Утрата исторической среды;
3. Неэффективное использование территории.

На рисунке 1 приведены примеры типов ветхой и аварийной жилой застройки в г. Сергиев Посад.



Рис. 1 – Примеры типов ветхой и аварийной жилой застройки в г. Сергиев Посад [авторский рисунок]

При реализации проектов КРТ важно обеспечить единые подходы. Это позволит избежать диспропорции развития в границах муниципалитета и региона в целом. При этом существующие решения (в том числе генплан Сергиево-Посадского городского округа) не соответствуют потребностям жителей и современным тенденциям градостроительного планирования.

Для таких случаев Минстроем и ДОМ.РФ с привлечением отраслевого сообщества был разработан единый Стандарт комплексного развития территорий (далее – Стандарт). В это методическое руководство вошли рекомендации по освоению новых участков и развитию уже застроенных, сформированные с учетом актуальных международных и российских тенденций в урбанистике.

Методы и материалы

Для исследования возможности решения проблем ветхого и аварийного жилья в больших городах при помощи методов КРТ был выбран г. Сергиев Посад, являющийся духовным центром и объектом туристического

притяжения международного масштаба. В рамках аналитики территорий с ветхим и аварийным жильем использовались следующие материалы:

1. Генеральный план муниципального образования Сергиев Посадское городское поселение [10];
2. Данные сервиса OpenStreetMap (далее – OSM).

Исследование проводилось в соответствии с планом, представленным на рисунке 2:

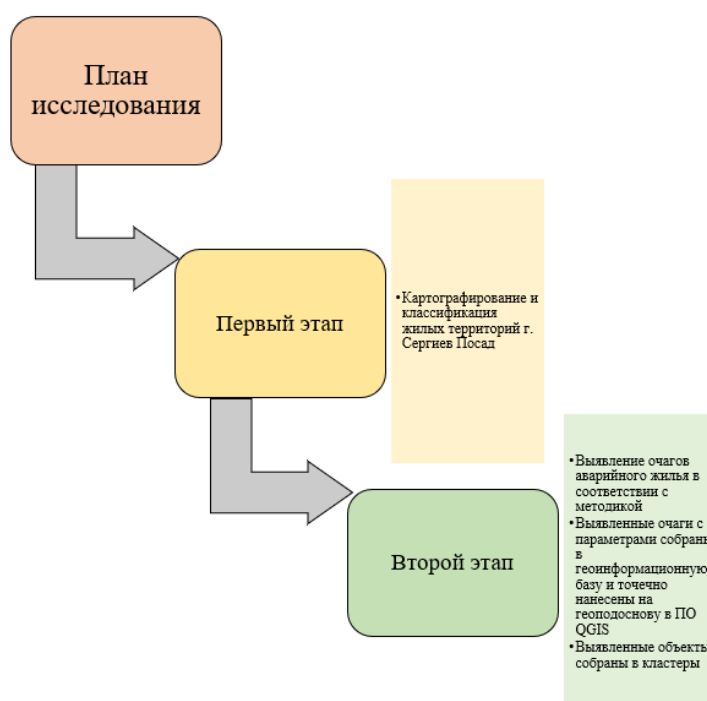


Рис. 2. – План исследования возможности решения проблем ветхого и аварийного жилья в больших городах при помощи методов КРТ [авторский рисунок]

Результаты

В генеральном плане городского округа Сергиев Посад определены основные функциональные жилые зоны: (Ж1) – Зона застройки многоквартирными жилыми домами; (Ж2) – Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами [10].

В состав жилых зон включаются объекты застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными, среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.

В результате работы с генеральным планом городского округа и картографическими материалами, подготовлена схема типов жилой застройки. Разнообразие типов жилой застройки шире, чем определено в официальных документах. В результате анализа генерального плана и открытых источников была подготовлена схема типов жилой застройки в ПО QGIS на основании данных OSM (рисунок 3).

В соответствии с данными органов местного самоуправления на территории города Сергиев Посад площадь ветхого и аварийного жилищного фонда – 53344,69 кв.м. (рисунок 4), число проживающих в таких домах составляет 3095 человек.

Информация генерального плана не отражает весь перечень домов, которые можно отнести к ветхим и аварийным.

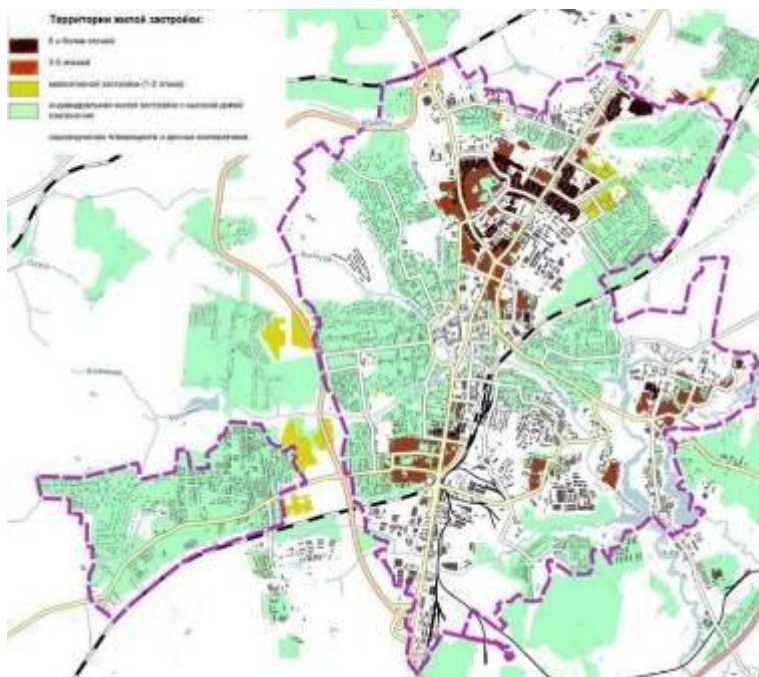


Рис. 3. – Схема типов жилой застройки [авторский рисунок]

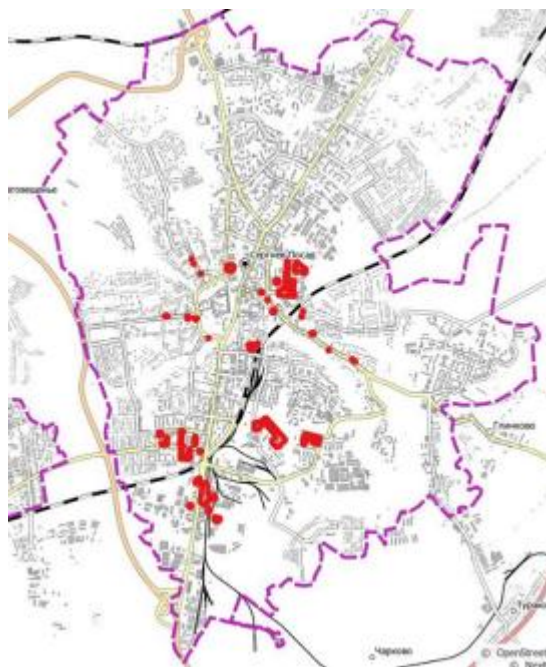


Рис. 4. – Карта очагов ветхого и аварийного жилья в соответствии с Генеральным планом г. Сергиев Посад [авторский рисунок]

Институт Минстроя разработал методику (рисунок 5), которая позволяет произвести анализ типовых проектов индустриального домостроения на предмет целесообразности включения многоквартирных домов определенных серий в программы комплексного развития территории. Методический подход основан на анализе и обработке данных о технических характеристиках домов, выявлении отклонений от предельных показателей физического, морального износа и совокупных затрат на капитальный ремонт, а также несоответствия стандартам качества жилья.

Благодаря применения методики, уточнена информация, представленная в генеральном плане, выявлены очаги ветхого и аварийного жилья в г. Сергиев Посад (рисунок 6).

Также на рисунке 7 представлены диаграммы, характеризующие структуру аварийного жилищного фонда по годам постройки, этажности и состоянию инженерных коммуникаций.



Рис. 5. - Критерии включения аварийных домов в проект КРТ [авторский рисунок]

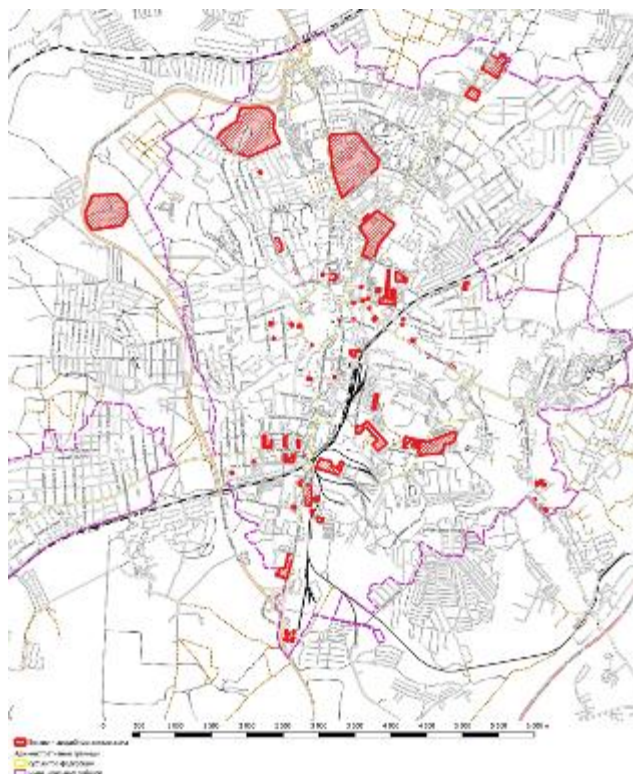


Рис. 6. – Карта очагов ветхого и аварийного жилья в г. Сергиев Посад в результате применения Методики

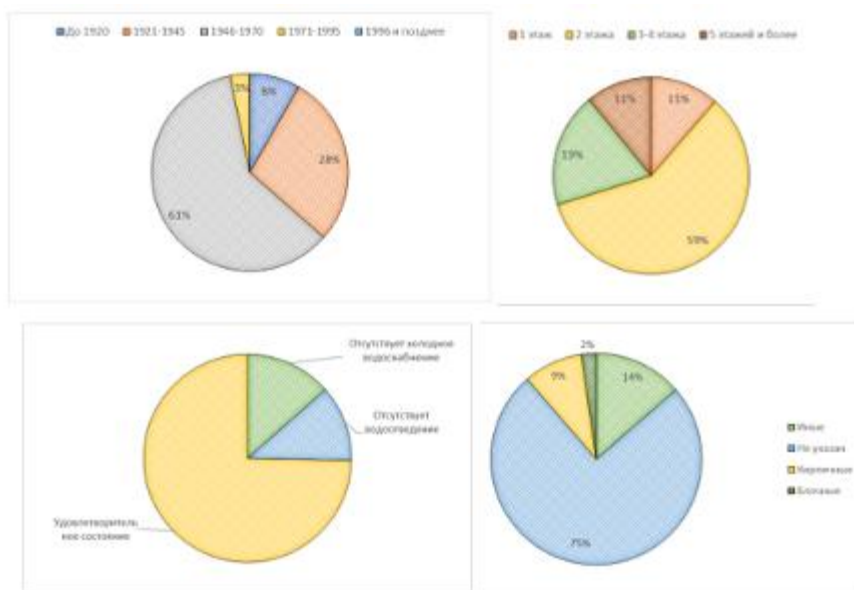


Рис. 7 – Структура аварийного жилищного фонда по а) годам постройки, б) этажности, в) состоянию инженерных коммуникаций, г) по типам стен [авторский рисунок]

Таким образом, в результате выполненного анализа было выявлено, что площадь ветхого и аварийного жилищного фонда составляет порядка 110 тыс. кв.м., а число проживающих там составляет 4852 человека, что почти в 2 раза превышает официальные данные.

Обсуждение

В исследовании на основании существующей градостроительной документации выполнен анализ жилых территорий города Сергиев Посад, а также выделены типы жилой застройки. Изучены параметры жилищного фонда, которые возможно учитывать при выявлении территорий ветхого и аварийного жилья.

В результате выполненного анализа выявлены территории очагов аварийного жилья и собраны статистические данные по ветхому и аварийному жилищному фонду города Сергиев Посад в целях разработки

решений по комплексному развитию данных территорий с учетом местных градостроительных особенностей.

Выводы

Специалисты сходятся во мнении, что комплексное развитие территорий является одним из важнейших направлений социально-экономического развития городов России. При развивающемся строительстве механизм КРТ позволяет качественно решить множество как градостроительных, так правовых и социально-культурных вопросов.

В работе изучен вопрос применения методов КРТ в целях решения проблем ветхого и аварийного жилья в больших городах. Выполнен анализ жилых территорий большого города Сергиев Посад, выделены особенности, которые можно учитывать при выборе территорий ветхого и аварийного жилья для дальнейшей реализации механизма КРТ.

Проведение подобных исследований для других больших городов Московской области при развитии территорий аварийного и ветхого жилья в целях реализации механизма КРТ позволит обеспечить комплексный подход и учет местных особенностей градостроительного развития.

Литература

1. Зильберова И.Ю., Петрова Н.Н., Зильберов Р.Д. Общие принципы существующих стратегий реконструкции жилищного фонда, построенного по проектам первых массовых серий // Инженерный вестник Дона, 2012. - № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p2y2012/1294.
2. Байрамуков С.Х., Долаева З.Н. Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда // Инженерный вестник Дона, 2013 - № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/2048.

3. Материалы научно-практической конференции «Использование механизма КРТ для наукоградов, малых и сельских агломераций 2023 г., г. Новосибирск / URL: asonsk.ru/information/m-fedorchenko-prinyal-uchastie-v-nauchno-prakticheskoy-konferentsii-v-akademgorodke/.

4. Sternik S. G., Safronova N. B., Gatsenko D. K., Lebedeva A. A. / Prospects of the public-private partnership on integrated development of areas in regions // Real Estate: Economics, Management. – 2022. – № 4. – pp. 6-11. – EDN BCFQLS.

5. Maksimov S. N. Integrated development of territories and its bottlenecks // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – No. 1. – pp. 54-58. – EDN PWKJZL.

6. Аганбегян А.Г. О приоритетах социальной политики. – М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2018. – 512 с.

7. Мещерякова О. К. Проблемы и пути решения ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2016. – Т. 5, № 4(17). – С. 346-349. – EDN XXDAOB.

8. Татаурова А. А. О перспективах комплексного развития территории в городе Томске // Избранные доклады 69-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых, Томск, 20 апреля 2023 года. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2023. – С. 545-550. – EDN DFIAHX.

9. Зайчук М.Б., Верещагина Е.И. Регенерация территории жилой застройки с применением Стандарта комплексного развития на примере микрорайона Юбилейный г. Иркутска. Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2021. Т. 11. № 2. С. 342–353.



10. Генеральный план муниципального образования Сергиев Посадское городское поселение. URL: sp-info.ru/work/genplan/.

References

1. Zil`berova I.Yu., Petrova N.N., Zil`berov R.D. Inzhenernyj vestnik Dona, 2012. № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p2y2012/1294.

2. Bajramukov S.X., Dolaeva Z.N. Inzhenernyj vestnik Dona, 2013. № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/2048.

3. Materialy` nauchno-prakticheskoy konferencii «Ispol`zovanie mexanizma KRT dlya naukogradov, maly`x i sel`skix aglomeracij obsudili v Akademgorodke». URL: asonsk.ru/information/m-fedorchenko-prinyal-uchastie-v-nauchno-prakticheskoy-konferentsii-v-akademgorodke/.

4. Sternik S. G., Safronova N. B., Gatsenko D. K., Lebedeva A. A. Real Estate: Economics, Management. 2022. № 4. pp. 6-11. EDN BCFQLS.

5. Maksimov S. N. Real Estate: Economics, Management. 2023. № 1. pp. 54-58. EDN PWKJZL.

6. Aganbegyan A.G. O prioritetax social`noj politiki [On the priorities of social policy]. M.: Izdatel`skij dom «Delo» RANXiGS, 2018. 512 p.

7. Meshheryakova O. K. Azimut nauchny`x issledovanij: e`konomika i upravlenie. 2016. T. 5, № 4(17). pp. 346-349. EDN XXDAOB.

8. Tataurova A. A. Izbranny`e doklady` 69-j Universitetskoj nauchno-texnicheskoy konferencii studentov i molody`x ucheny`x, Tomsk, 20 aprelya 2023 goda. Tomsk: Tomskij gosudarstvenny`j arxitekturno-stroitel`ny`j universitet, 2023. pp. 545-550. EDN DFIAHX.

9. Zajchuk M.B., Vereshhagina E.I. Izvestiya vuzov. Investicii. Stroitel`stvo. Nedvizhimost`. 2021. T. 11. № 2. pp. 342–353.

10. General`ny`j plan municipal`nogo obrazovaniya Sergiev Posadskoe gorodskoe poselenie [General plan of the municipal formation Sergiev Posad urban settlement]. URL: sp-info.ru/work/genplan/.



Дата поступления: 8.03.2024

Дата публикации: 18.04.2024