

”Основные проблемы, возникающие у застройщиков в ходе реализации индивидуальной застройки, и пути их решения”

Председатель Комиссии по рассмотрению предложений в сфере развития ИЖС при Экспертной группе ТДК.

Мищенко Д.В.

Введение:

- ▶ 50 % возводимого жилья в РФ – это Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- ▶ Индивидуальные дома возводятся:
 - в городской застроенной среде,
 - сельской застроенной среде,
 - в границах садоводств,
 - на новых, не застроенных территориях, предназначенных для ИЖС и расположенных в границах сельских территорий вблизи областных или крупных региональных городов в коттеджных поселках.
- ▶ Вопросы градостроительного планирования в части разработки генеральных планов, ПЗЗ для таких территорий решаются муниципалитетами в целом успешно, и наработан большой положительный опыт

Основные проблемы:

- ▶ 1. Отсутствие качественной инфраструктуры (школы, детские сады, мед.учреждения)
- ▶ 2. Отсутствие финансовых инструментов для комплексного освоения проектов ИЖС;
- ▶ 3. Отсутствуют механизмы управления коттеджными поселками.

Причины отсутствия качественной инфраструктуры

- ▶ Высокая стоимость разработки ППТ и ПМТ, при более низкой плотности населения, чем при строительстве МКД на 1га
- ▶ Отсутствие актуальных проектов планировок и проектов межевания территорий, как следствие недостаточность информации о наличии либо дефиците инфраструктуры
- ▶ Отсутствие утвержденных красных линий, санитарно-защитных зон (водозаборов, очистных сооружений, линейных объектов), как следствие низкая синхронизация инвестиционных программ РСО

Решение

- ▶ Внедрение программы «Развитие индивидуального жилищного строительства в РФ»
- ▶ Обеспечение принятия проектов планировок территорий для зон ИЖС
- ▶ Актуализация СБЦП- 2001-01, с учетом специфики зон ИЖС

Причины отсутствия финансовых инструментов

- ▶ Слабая нормативно-правовая база
- ▶ Отсутствие стандартов строительства
- ▶ Отсутствие инфраструктуры
- ▶ Отсутствие «внятных» банковских продуктов

Решение

- ▶ Утверждение спец. закона (аналог 214-ФЗ), в котором будут отображены аспекты работы застройщика как по эскроу модели, так и по договору подряда, и за счет собственных средств. Особенно в части общего имущества и инженерных систем.
- ▶ Внедрение типовых проектов и систем добровольной сертификации
- ▶ Внедрение понятия общего имущества на территориях ИЖС, обоснованного в ППТ. Линейные объекты. Сооружения.
- ▶ Разработка банковских продуктов, дающих возможность строительства в первую очередь инфраструктуры. Для повышения доступности и качества строительства ИЖС

Причины отсутствия механизмов управления коттеджными поселками.

- ▶ Правовое регулирование управления инфраструктурой, и ЖКХ на территориях для ИЖС в РФ отсутствует
- ▶ С системой ГИС ЖКХ такие территории не связаны, ЖКХ на таких территориях не контролируется
- ▶ У граждан нет правовой основы - организовать общественное управление ЖКХ на таких территориях

Решение

- ▶ В развитие статей ГК о ТСН, ТОС разработать специальный закон о ТСН, ТОС
- ▶ Внести изменения в Жилищный кодекс и разрешить организацию УК в форме ООО для управления ЖКХ в коттеджных поселках и на территориях ИЖС в городах и сельской местности
- ▶ Наделить органы местного самоуправления на основании ПЗЗ устанавливать границы территорий для ИЖС для организации ТСН, ТОС или для покрытия услугами ЖКХ Управляющими компаниями.

Благодарю за внимание