

Актуальность реновации для субъектов Российской Федерации

Реновация, согласно Градостроительному кодексу представляет собой развитие застроенных территорий. Для современных российских городов, региональных центров реновация является необходимым условием создания качественных условий жизнедеятельности граждан.

Программы реноваций активно применяются в Москве и Санкт-Петербурге [1].

В качестве примера можно указать Программу реновации Москвы по сносу пятиэтажек, чей срок эксплуатации уже истек.

Подобная программа имеет немало положительных аспектов. Прежде всего, следует отметить повышение качества городской среды. Благодаря тому, что будут снесены аварийные здания, город станет более современным, произойдет его реновация под потребности современного образа жизни. В частности, удастся убрать из жилых микрорайонов производственные постройки, которые ухудшают экологию, зачастую становятся местом обитания криминальных элементов.

Обществу в целом необходимы подобные проекты. В данном случае это объясняется тем, что произойдет не только снос ветхих и опасных построек, но и будут созданы дополнительные квадратные метры жилой площади. Все строящиеся социальные объекты будут созданы из современных материалов, оснащены всем необходимым оборудованием, будут отвечать запросам жителей города.

Тем не менее, необходимо соблюдать права владельцев и нанимателей помещений в домах, а также определить общественную необходимость и механизмы изъятия собственности и компенсации. Именно данный аспект является самым спорным. Как было отмечено выше, не все жители хотят покидать свои дома, отказываться от привычных школ, больниц, транспортных развязок.

Субъекты Российской Федерации также могут инициировать создание подобных программ.

К примеру, во многих городах, в том числе и в крупных областных центрах после банкротства промышленных предприятий образовались заброшенные промзоны. Они становятся свалками, опасными районами. Фактически, они представляют собой опасность для благополучия граждан. Подобные объекты могли бы быть снесены, а на их месте, были бы разбиты парки, построены зоны отдыха, новые жилые кварталы.

В качестве примера успешной реновации можно указать парк «Зарядье», построенный в Москве. В советское время на том месте была самая большая гостиница в нашей стране – гостиница «Россия». Затем, из-за снижения ее прибыльности она была снесена. Данный парк появился вместо обнесенной забором стройплощадки в центре Москвы. Подобные объекты существуют не только в столице, но и в других субъектах Российской Федерации.

Следует отметить и тот факт, что в городах образовался значительный фонд аварийного жилья. Следовательно, его снос является делом времени. Полученные в результате сноса аварийного жилья территории должны быть застроены максимально эффективно для жителей. На месте снесенных аварийных домов могут быть построены новые современные жилые комплексы, разбиты парки, построены деловые центры [1].

Процедура отвода земельных участков в жилых и промышленных зонах является достаточно сложной. Согласно российскому законодательству граждане имеют право, как согласиться, так и отказаться от участия в программе реновации. Решение принимается общим собранием жильцов дома. Всем жильцам предоставляются равноценные помещения (чаще всего, общая площадь больше, чем в исходных квартирах). Подобная практика применяется и относительно промышленных зон. Тем не менее, в связи с тем, что собственники не всегда желают участвовать в программах реновации (особенно юридические лица) в Москве (которая уже имеет значительный опыт реновации) применяется система оповещения владельцев недвижимости, указываются юридические основания. В каждом регионе,

который планирует практиковать реновацию необходимо разработать собственные законодательные акты, прописать процедуру отвода земель в собственность города. В текущий момент территории, которые входят в программы реновации, попадают под практику принудительного отвода земель. Именно из-за этого возникают масштабные протесты против реновации территорий. Данный механизм должен быть доработан. Может быть использована практика выкупа земель и строений по рыночной стоимости или предоставление выгодной альтернативы. Компенсационный механизм также проработан недостаточно (отсутствуют компенсации за ремонт, встроенную мебель и т.п.)

Похожая ситуация и с промышленными зонами. Промышленные зоны согласно планированию городов в советский период строились на окраинах. В текущий момент во многих крупных и средних городах они пустуют или используются незначительно. Высвободились значительные площади, пригодные для коммерческой и муниципальной застройки. Часть подобных аварийных и заброшенных объектов может быть приобретена по цене, гораздо ниже рыночной. Это позволило бы формировать конкурсы между инвесторами на выбор как направления будущей застройки, так и в дальнейшем проектов строительства. Развлекательные и деловые центры, центра развлечений, могли бы сделать данные территории привлекательными как для жителей городов, так и для инвесторов.

Коммерчески привлекательные программы реноваций способствовали бы не только благоустройству территорий, но и притоку средств в городские и областные бюджеты. Города также стали бы выглядеть более современно.

Несмотря на то, что программы реноваций в регионах являются перспективными, они создают перед властями и ряд проблем. Первая проблема связана с собственниками недвижимости. Согласно российскому законодательству, для участия в программе реновации необходимо согласие собственника [1]. Как показывает практика Москвы и Санкт-Петербурга собственники не всегда заинтересованы в продаже своей недвижимости.

Зачастую ими отклоняются даже выгодные предложения. То есть, любая программа реновации, которая будет планироваться должна учитывать интересы собственников. Необходимо формирование выгодного предложения.

Вторая проблема связана с тем, что реновации обычно подвергаются неблагоустроенные территории, земли промышленных зон. Это приводит к тому, что приходится решать экологические проблемы, в частности, проблемы с завозом грунта, выравниванием местности и т.п.

Тем не менее, без реноваций российские регионы не смогут создать современной, безопасной территории жизнедеятельности. Необходим тщательный анализ застройки городского пространства, анализ наиболее проблемных зон и территорий.

Используя реновации могут быть решены проблемы с нехваткой жилой площади, инфраструктурных объектов. Зачастую программы реноваций, особенно в жилых районах предполагают строительства школ, детских садов, больниц. Следовательно, население не только избавляется от аварийных и потенциально опасных объектов, но и получает качественные условия для жизни.

Литература

1. Золотых М. А. Реновация промышленных зон в современных условиях города. // StudArctic forum. Выпуск 2 (6), 2017