ЗАДАЧА – УЛУЧШИТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ КРАЯ

Ю.В. РЫСИН, руководитель департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, главный архитектор края

В статье говорится о предпосылках, позволяющих в ближайшей перспективе улучшить инвестиционный климат Краснодарского края.

Важными условиями улучшения инвестиционного климата Краснодарского края является понятная структура будущего пространственного развития, наличие ресурсов и трудоспособного населения. Администрацией края и органами местного самоуправления в последние годы проделана очень важная работа по обеспечению городов и поселений документами территориального планирования.

В результате Краснодарский край полностью обеспечен этими базовыми документами. Утверждено: 37 схем территориального планирования муниципальных районов; 352 генеральных плана сельских поселений; 30 генеральных планов городских поселений и 6 из 7 генеральных планов городских округов. Все без исключения проекты генпланов разработаны с учетом предложений отраслевых департаментов, природоохранных служб. Учтено инновационное развитие градообразующих предприятий, создание техно- и промышленных парков.

В Краснодарском крае последовательно выстраивается единая система учета объектов недвижимости. Она приобрела особое значение и рассматривается в качестве государственного информационного ресурса, концентрирующего юридически оформленные сведения обо всех земельных участках и иной недвижимости на всей территории.

Созданная система терпланирования и кадастрового учета позволяет органам исполнительной власти края и местного самоуправления эффективно принимать решения по распоряжению земельными участками, размещению стратегически важных для Кубани проектов, оперативно решать вопросы комплексной жилой застройки и обеспечению ее инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Следующим вектором развития может стать расширение внутренних интеграционных связей между предприятиями и отраслями, например, территориально-кластерная модель. Осуществляя кластерный подход, мы ставим перед собой задачу сделать так, чтобы Кубань была не только аграрным краем и славилась своими курортами, но стала одним из промышленных центров России.

В этом плане на первом этапе можно выделить несколько опорных кластеров, которые уже находятся в стадии формирования и могут быть усилены взаимодействием с региональным центром, где расположены основные учебные и научные заведения, а также предприятия и организации по таким направлениям, как машиностроение, обору-

дование для добычи минеральных и нефтяных ресурсов, генетика и биотехнологии, селекция и семеноводство.

Создание расширенных зон приложения труда обеспечит строительство объектов обслуживающей сферы, жилья, инженерной инфраструктуры. Такие «центры опережающего развития» будут развиваться в рамках новой градостроительной политики Краснодарского края.

При этом особое внимание будет уделяться улучшению архитектурного облика городов, поселений, качеству жизни в сельской местности, в т.ч. с учетом преемственности градостроительных решений.

Одним из удачных примеров повышения привлекательности территорий можно назвать создание этнографического культурного комплекса «Атаманъ» в Темрюкском районе, который превратился в один из самых посещаемых туристических объектов на Юге России. Место размещения комплекса привязано к месту первой высадки казачьих переселенцев на территорию края.

Еще один пример – многофункциональный спортивный комплекс в городе Краснодаре, размещаемый на площади около 100 гектаров по ул. Дзержинского. По сути, это своего рода «Город спорта», способный удовлетворить спортивные интересы многотысячной аудитории болельщиков, профессиональных и начинающих спортсменов. По масштабам строительства комплекс имеет олимпийский формат и является крупнейшим на Юге России.

Наличие завершенной системы территориального планирования в крае позволяет органам исполнительной власти и местного самоуправления эффективно принимать решения о привлечении инвесторов стратегически важных для Кубани проектов, оперативно решать вопросы комплексной жилой застройки.

Вместе с тем, получив такие мощные рычаги управления территориями в виде градостроительных документов, необходимо уметь профессионально ими пользоваться. Генплан – это основной путеводитель для местной власти по осуществлению градостроительной деятельности на подведомственной территории, управление которой законодательством возложено на местные органы самоуправления.

Новое градостроительное законодательство устанавливает жесткие требования к бюджетному планированию и контролю за использованием государственных средств. В соответствии с частью 4 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ для принятия органами государственной власти решений о переводе земель из одной категории в другую под размещение объектов федерального, регионального и местного значения эти объекты должны быть предусмотрены документами территориального планирования соответствующего уровня. Работу по отображению объектов капитального строительства в документах территориального планирования необходимо проводить своевременно. Объекты, не включенные в такие перечни, находятся в зоне риска, так как не смогут получить государственное финансирование (софинансирование) и административную поддержку, что чревато снижением коммерческого интереса к таким территориям.

Внесены изменения в государственную программу Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие территорий Краснодарского края в сфере строительства, архитектуры и дорожного хозяйства», предусматривающие системную финансовую поддержку застройщиков при комплексном освоении земельных участков.

Взаимодействие с Фондом «РЖС» открывает новые возможности в наращивании темпов жилищного строительства еще и потому, что возможности точечной застройки практически исчерпаны. Комплексная застройка – это оптимальный путь освоения территорий на долгосрочной основе без социальных противоречий. На эту стратегию ориентирована государственная программа Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие территорий Краснодарского края в сфере строительства, архитектуры и дорожного хозяйства», которая предусматривает адресное вовлечение в оборот новых крупных земельных участков общей площадью более 2080 га.

Правительством страны была поставлена задача к 2016 г. ликвидировать очередь в детские сады и обеспечить

100% детей местами в детских дошкольных учреждениях. Деятельность частных застройщиков на указанном направлении может быть очень полезной и продуктивной. Департаментом по архитектуре и градостроительству сформирован иллюстрированный каталог проектов детских дошкольных учреждений для предложений заинтересованным застройщикам.

В настоящее время на территории края 168 многоквартирных домов признаны ветхими. Переселения ждут более 4 тыс. человек. В прошедшем году закуплено 250 квартир. Администрация края заинтересована в совместном участии бизнеса в реализации данных программ на условиях государственно-частного партнерства.

В рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» федеральным правительством установлены целевые ориентиры по строительству не менее 1 кв. м жилья на душу населения в год. Жилищное строительство в регионе в целом соответствует указанным ориентирам. В крупных городах и краевом центре – городе Краснодаре в 2014-2015 гг. было введено в эксплуатацию более 1,8 кв. м на человека. Таким образом, рынок жилья в определенной степени уже сформирован. В связи с этим смещение строительных приоритетов будет направлено в производственную, рекреационную и логистическую сферы.

Крупными инвестиционными проектами Кубани являются: реконструкция аэропорта Краснодар; развитие морских портов Новороссийск, Тамань, Кавказ, Туапсе; строительство платной автодороги Краснодар – Абинск – Кабардинка; участие в проекте строительства мостового перехода через Керченский пролив; строительство четырехполосного мостового перехода через реку Кубань

в г. Краснодаре, в районе пос. Яблоновского (Республика Адыгея); создание яхтенной инфраструктуры на Черноморском побережье Краснодарского края; строительство промышленного парка в г. Краснодаре; строительство 2-й очереди Абинского электрометаллургического завода мощностью 500 тыс. т проката листовой заготовки в год; реконструкция и развитие комплекса лесозаготовки и переработки древесины мощностью 300 тыс. куб. м в год в г. Апшеронске; строительство стеклотарного завода в Крымском районе мощностью 700 млн стеклотарных единиц в год; комплексная реконструкция центральной части г. Краснодара.

Полные перечни важнейших для Кубани инвестпроектов доступны на официальных сайтах министерства экономики Краснодарского края и министерства стратегического развития, инвестиций и внешнеэкономической деятельности Краснодарского края.

По итогам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации в 2015 г. Краснодарский край вошел в первую 10-ку регионов с комфортными условиями для бизнеса. По результатам интерактивного опроса населения мобильные граждане России при выборе места жительства все чаще предпочитают Краснодар.

Несколько слов о постолимпийском развитии края.

Генеральный план городского округа город Сочи создавался в целях обоснования олимпийского строительства к 2014 г. После завершения Олимпиады он требует корректировки ввиду необходимости перевода построенных комплексов на постолимпийское функционирование. Кроме того, для обеспечения развития Сочи как мирового курорта необходимо совершенствование социальной и курортной инфраструктуры города-курорта, обеспечение мероприятий по сохранению объектов культурного наследия, эффективному использованию и поддержанию олимпийского наследия.

В связи с проведением Кубка конфедераций в 2017 г. и чемпионата мира по футболу в 2018 г. в России департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края обеспечивает согласование и утверждение документации по планировке территории в рамках реализации данных мероприятий.

Так, по заказу департамента ОАО «РосНИПИУрбанистики» (г. Санкт-Петербург) разработан и утвержден проект планировки и проект межевания территории для размещения объектов инфраструктуры в рамках подготовки и проведения чемпионата мира по футболу. Подготовлен проект планировки части территории Олимпийского парка Имеретинской низменности Адлерского района города Сочи, предназначенной для размещения Центрального стадиона, финансирование реконструкции которого предусматривается частично за счет средств федерального бюджета.

Главная задача градостроительной политики Краснодарского края заключается в том, чтобы за всеми экономическими преобразованиями не упустить главного – обеспечения достойного качества жизни населения. Поэтому на контроле по-прежнему остаются следующие вопросы:

– выработка эффективной политики в области ЖКХ. Сохранение, обновление и модернизация жилищного фонда, снижение стоимости строительства жилья, совершенствование тарифной политики на услуги ЖКХ,

совершенствование механизма правоотношений между производителями и получателями жилищных услуг;

– повышение надежности и безопасности инженерной инфраструктуры. Обеспечение энерго- и ресурсосбережения в системе оказания жилищно-коммунальных услуг населению, развитие информационной инфраструктуры муниципальной системы управления и сферы электронных услуг;

– совершенствование системы управления в области охраны окружающей среды, транспортной инфраструктуры, утилизации бытовых и промышленных отходов, развитие объектов внешнего благоустройства, снижение риска и последствий чрезвычайных ситуаций.