

Заключение:

Подводя итог приведенному выше анализу, сделаем следующий вывод:

- Первоначально на страховом рынке Армении были десятки компаний, но когда Центральный банк установил минимальный размер общего капитала, число компаний постепенно сократилось.

- Внедрение ОСАГО оказало большое влияние на оживление и развитие страхового рынка Армении. Это сохраняется и сегодня, о чем свидетельствует тот факт, что доля в ОСАГО общих страховых выплат составляет 55,7%.

- Исходя из показателей, можно надеяться, что страховой рынок Республики Армения имеет тенденции развития.

Список литературы

Закон РА о страховании и страховой деятельности 2007.05.30/27(551)

Разумовская Е.А., Фоменко В.В. Страховое дело : учебное пособие / под ред. Е.А. Разумовской. – Екатеринбург : Гуманитарный университет, 2016. – 249 с. ISBN 978-5-7741-0300-3

Официальный сайт ЦБ РА. [Электронный ресурс], Режим доступа: <https://www.cba.am/>

Global No.1 Business Data Platform [Электронный ресурс], Режим доступа: <https://www.statista.com/statistics/1057208/premium-per-capita-in-europe-by-country/>

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ЦЕЛЯХ
РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

DOI: [10.31618/ESU.2413-9335.2020.1.74.734](https://doi.org/10.31618/ESU.2413-9335.2020.1.74.734)

Абдуханова Наталья Геннадьевна,

кандидат экономических наук, доцент

*Казанский государственный архитектурно-строительный университет
доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,*

г.Казань

Сиразиева Алсу Линаровна

*Казанский государственный архитектурно-строительный университет
магистрант кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,*

г.Казань

АННОТАЦИЯ

Комплексное освоение территорий – это комплекс работ, включающая в себя подготовку документации для строительства, поиск и подготовка земельного участка к строительству, проектирование и строительство объектов недвижимости для повышения качества среды обитания граждан. В данной статье рассматривается вопрос повышения эффективности комплексного освоения территорий в целях развития жилищного строительства.

ABSTRACT

Integrated development of territories is a complex of works, which includes the preparation of documentation for construction, the search and preparation of a land plot for construction, the design and construction of real estate to improve the quality of the living environment of citizens. This article addresses the issue of improving the efficiency of integrated development of territories in order to develop housing construction.

Ключевые слова: комплексное освоение территорий, земельные участки, категории земель, эффективность комплексного строительства.

Key words: integrated development of territories, land plots, land categories, integrated construction efficiency.

Обеспечение граждан жильем и создание качественной среды обитания является наиболее важными задачами для любого государства. Крупных городов с каждым годом становится все больше и больше. А вот проблема жилищного фонда остается актуальной, так как многие жилые дома находятся в аварийных состояниях, инженерные системы изношены, не хватает мест в дошкольных и общеобразовательных учреждениях, недостаточность зеленых насаждений и т.д. Точечная застройка уже в крупных городах практически недоступно. Поскольку большинство свободных земельных участков уже использовано под застройку, ограничено количество инженерных мощностей, а также строительство точечных объектов во многих случаях ухудшает качество среды обитания в районе застройки.

Благодаря комплексному освоению территорий, можно решить проблемы развития крупных городов, и создать благоприятные условия жизни для населения. Проекты комплексного освоения территорий охватывают большие площади. В подобные комплексы входят несколько многоквартирных домов (в разных ценовых категориях), коммерческая недвижимость, магазины, детские, дошкольные и общеобразовательные учреждения и др.

Выдающиеся отечественные и зарубежные ученые: Асаул А.Н., Бузырева В.В., Ларсон Э.У., Мазур И.М., Смирнов И.В., Федосеева И.В., Чекалин В.С. и другие рассматривали проблему городской застройки, реализации проектов жилищного строительства.

Термин - комплексное освоение территории представляет собой деятельность, включающая в себя подготовку документации для строительства, поиск и подготовку земельного участка к строительству, проектирование и размещение объектов капитального строительства. Документом по планировки территории – является генплан. Генплан города разрабатывается в соответствии с целями и задачами в среднем на 5-25 лет. [2]

Неотъемлемыми частями генерального плана должны стать механизмы его реализации – три программы комплексного развития городских инфраструктур: транспортной; коммунальной; социальной.

На сегодняшний день выделяют четыре формы комплексного и устойчивого развития территории:

-развитие застроенной территории (ст. 46.1—46.3 ГрК РФ);

-комплексное освоение территорий (ст. 46.4 ГрК РФ);

-комплексное развитие территории по инициативе правообладателей участков (ст. 46.9 ГрК РФ);

-комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления (ст. 46.10 ГрК РФ).

Рассмотрим методологию повышения эффективности комплексного освоения территорий в целях развития жилищного строительства, предложенную О.А. Сениной. Комплексное освоение территорий в целях жилищного

строительства – охватывает весь строительный процесс. Проекты комплексного освоения территорий можно разделить по следующей классификации:

- по длительности;
- по масштабности;
- по объему инвестиций;
- по уровню рисков;
- по степени поддержки государства;
- по функциональному назначению;
- по форме собственности;
- по типу земельного участка;
- по этажности.

Данная классификация помогает нам выделить основные характеристики существующих проектов комплексного освоения территорий, для улучшения информационного обмена участников рынка и дальнейшей проработки реализации проектов. [5]

На примере города Казань рассмотрим комплексное освоение территорий.

В ближайшие 15 лет город Казань будет расти и развиваться. Население города с каждым годом становится все больше и больше. Разработчики генплана города Казань подсчитали, что за эти 15 лет Казань должна прирасти на 16 млн. кв. м. жилья, до 46 млн кв.м. Из за того прироста население нужно обеспечить жильем, и самым верным решением в данной ситуации является комплексное освоение территорий.

СЦЕНАРИЙ ПРОГНОЗА ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КАЗАНЬ ДО 2035 ГОДА

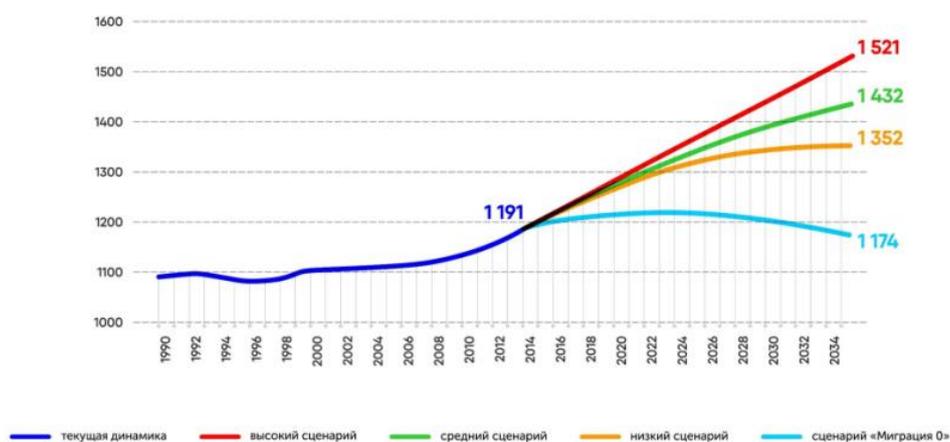


Рис.1 «Сценарий прогноза численности населения Городского округа Казань до 2035 года»

Главными точками роста по проекту генплан станут 13 территорий в различных частях города. На данных территориях будет строить жилье, деловые центры, дошкольные и общеобразовательные учреждения, а также появятся новые социальные объекты, зеленые зоны и новые производственные площадки. [6]

Для ускорения процесса комплексного освоения территории нужно внедрят целевые программы с государственной поддержкой.

Цель данной программы – это формирование рынка доступного жилья, отвечающая требованиям экологичности и энергоэффективности. А также программа будет включать в себя подпрограммы:

1. Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства.

2. Формирование сбалансированного рынка жилья и повышение эффективности обеспечения жильем отдельных категорий граждан.

3. Обеспечение жильем население.

Государственная поддержка проектов содержит следующие главы:

1. Уменьшение сроков государственной экспертизы;

2. Сокращение сроков получения разрешительной документации на строительство;

3. Возмещение части затрат по кредитным процентам в банках;

4. Выкуп жилой недвижимости в рамках государственных программ и подпрограмм и др. [5]

Таким образом, для обеспечения населения жильем необходимо реализовывать проекты комплексного освоения территорий, так как точечная застройка имеет свои ограничения. Главная задача комплексного освоения это создание качественной среды обитания.

Сбалансированное градостроительное планирование проводят в целях повышения эффективности комплексного освоения территорий. Планирование учитывает перспективы развития городской застройки и своевременность

создания инженерной и транспортной инфраструктуры. А также нужно развивать виды государственной поддержки проектов.

Список литературы

1. Береговских А.Н. От градостроительства к градостроительству: монография / А.Н. Береговских. — Омск, 2018 — С. 424.

2. Береговских А.Н. Повышение качества градостроительных решений на основе применения методов оценки их экономической эффективности. 2011 — С. 20-24.

3. Кабакова С.И. Градостроительная оценка территорий городов. М.: Стройиздат, 1973 — С. 152.

4. Марченкова С.В. Методика оценки социальной эффективности многофункциональных жилых комплексов // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Экономика. 2012. № 4 (16). — С. 102-106.

5. Сенина О.А. Проекты комплексного освоения территорий как инструмент повышения социальных показателей региона // Современные проблемы экономики, социологии и права : сб. науч. ст. асп. СПбГИЭУ. Вып. 9 / редкол.: А.Г. Будрин (отв. ред.) [и др.]. - СПб.: СПбГИЭУ, 2011. - С. 117-119. — 0,19 п.л.

6. <https://minstroy.tatarstan.ru/>