

Тысяча новых городов для России - проектно-аналитическая записка ноября 2008 года

[Пост Юрия Крупнова в Живом Журнале. 13.08.2010](#)

Публикую здесь вторую записку по программе "Тысяча новых городов", подготовленную мною в ноябре 2008 года. Первая записка опубликована [здесь](#). Общий подход к проблеме градостроительного развития страны был сформулирован в 2003 году [в книге "Дом в России"](#).

О необходимости организации государственной программы «Тысяча новых городов для России»

Предлагается разработать и реализовать государственную программу «Тысяча новых городов для России», направленную на организацию строительства сети новых городов с 10 - 50 тысячами жителей и сети кластеров промышленного развития в рамках государственно-частного партнерства. Каждый из таких городов станет локомотивом развития экономики региона вокруг него. Только такой подход позволит одновременно преодолеть «неразрешимые» проблемы России: осуществить структурную перестройку экономики в условиях кризиса и массово обеспечить граждан высококачественным жильем.

Вне указанной программы принципиально невозможно реализовать задачу, поставленную Председателем партии «Единая Россия», Председателем Правительства Российской Федерации В.В. Путиным на X съезде партии: «У большинства семей должна появиться реальная возможность самостоятельно решить свои жилищные проблемы», а также задачу, поставленную 26 апреля 2007 года ещё Президентом России В.В. Путиным в его Послании Федеральному Собранию Российской Федерации: в среднесрочной перспективе «строить не менее одного квадратного метра жилья в год на каждого гражданина России». Постановка последней задачи была вызвана тем, что, по словам В.В. Путина, темпы развития строительной отрасли в целом «отстают от стремительно растущих в стране потребностей» и «что даже поставленные в нацпроекте высокие ориентиры, такие как ввод к 2010 году ежегодно 80 миллионов квадратных метров жилья, уже не могут удовлетворить потребности современного российского общества. То, что считалось достижением при советской власти, уже не будет соответствовать потребностям даже в среднесрочной перспективе. Требуется как минимум предусмотреть этот рост до 100–130 миллионов квадратных метров в год, а по-хорошему – строить не менее одного квадратного метра жилья в год на каждого гражданина России».

Как показывает динамика ввода и качество введенного жилья в последние пять лет, поставленные задачи абсолютно не решаемы в рамках принятых парадигмы и механизмов даже в докризисных условиях. В ситуации же стремительно набирающего мощь экономического кризиса на неспособность строить достаточное количество жилья по доступным ценам накладывается сокращение рабочих мест и дальнейшая резкая деформация структуры труда в сторону малоквалифицированного и низкооплачиваемого труда.

Главной целью госпрограммы «Тысяча новых городов для России» является организация

системы новых рабочих мест, требующих высококвалифицированного труда, и современного комфортного и предельно экономичного жилья как достаточно автономного передового поселения, выступающего инновационным центром и оператором преобразования экономики и социальности всего региона. Новые города должны стать пространством жизни с лидирующим качеством по всем направлениям, отработки и культивирования нарождающегося сегодня седьмого технологического уклада.

Историческими аналогами таких городков являются знаменитые академгородки СССР, силиконовая долина США, японские технополисы по одноименной программе 1980-го года, биополисы и зоны развития (типа Джуронг) в Сингапуре, экогородки в Китае и Южной Корее, другие формы опережающего полисного строительства (подробнее в книге А. Кривога и Ю. Крупнова «Дом в России»). Только такими городами мы в состоянии привлечь и вообще сохранить лучшую российскую молодежь, о чем точно высказался 20 июня 2007 года помощник Президента Российской Федерации (в настоящее время - первый заместитель Председателя Правительства) И.И. Шувалов на Советании полномочного представителя Президента Российской Федерации в ДФО в Хабаровске: «Чтобы вовлечь в реальную экономику самую талантливую молодежь, нужно предложить им жить в новых нестандартных городах, предлагающих современное качество жизни и интересную творческую работу».

Таким образом, масштабное массовое градостроительство имеет своей задачей не только предоставления людям своего «угла», но, в первую очередь, комплексное решение проблемы регионального и районного развития за счет создания своего рода динамичных платформ или доменов развития. Это позволит сделать градостроительство не обузой для государства, а ведущей странообразующей отраслью.

Непосредственно строительной основой новых городов является комплексная застройка новых, пригородных или внутригородских территорий малоэтажными зданиями, имеющими практически автономное жизнеобеспечение с повышенной в 5 – 8 раз энергоэффективностью. Отсюда ключевое значение в госпрограмме будет иметь срочная доработка до серийных решений имеющихся образцов подобных зданий, прежде всего, действительно перспективных и современных образцов «экодомов».

Центральным механизмом программы является разработка территориальных матриц перспективной или стратегической занятости, т.е. совокупности тех рабочих мест, которые дают стабильный достойный доход для молодых семей в течение десяти-пятнадцати лет, прямое и косвенное государственное стимулирование под рабочие места стратегической занятости жилищного спроса.

Отсюда поддержка оказывается не только в возведении жилых, но и промышленных зданий – от малого бизнеса (мини-фабрика, мини-завод, минипекарня, магазин и др.) до предприятий среднего и крупного бизнеса, а также в возведении необходимого количества учреждений здравоохранения, образования, культуры и досуга, университетов, технопарков и универсальных общественных центров, что задает полноту города, смысл существования которого всегда и состоит в обеспечении целостного воспроизводства и развития общественной системы.

Стимулирование жилищного спроса (а также и спроса на промздания) осуществляется путем введения разнообразных механизмов частичного государственного субсидирования по образцу нынешних подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» или мероприятий по обеспечению доступным жильем молодых семей и молодых специалистов на селе ФЦП «Социальное развитие села до 2010 года» в форме

государственных жилищных сертификатов по образцу «военных» сертификатов, сертификатов для переселяющихся с районов Крайнего Севера и т.п.

Жилищные сертификаты вводятся под целевые задачи (госпрограмма переселения соотечественников, расселение увольняемых в запас военнослужащих, обеспечение жильем дальневосточников и специалистов редких специальностей и т.п.) и адресные группы граждан – например, государственный жилищный сертификат дальневосточника (ГЖСД, см. Приложение 1). Возможны и доработанные ипотечные схемы, например, по аналогии с итальянским механизмом государственной поддержки строящих малоэтажные дома граждан, которым государством субсидируется половина кредитной ставки или японским механизмом, когда государством субсидируется ставка целиком и вдобавок выплачиваются единовременные невозвратные пособия на оплату первичного взноса и т.п.

Существенной опорой при этом является ввод казенного жилья, которое необходимо в своей массе законодательно подвести под госпрограмму. Речь идет, прежде всего, под планово и внепланово увольняемых в запас военнослужащих (около 200 тысяч человек в 2009 – 2010 гг.), решение задач по обустройству госграницы (в рамках ФЦП «Государственная граница Российской Федерации» предусматривается построить более 400 городков для погранзастав и погранотрядов, пограничных управлений, причем с заменой казарм на общежития с проживанием по 2-3, максимум 4 человека в комнате) и централизованные решения по другим ведомствам.

Центральным механизмом обеспечения стратегической занятости населения новых городов является создание в местах большей части будущих городов опорной сети кластеров промышленного развития, например:

Дальневосточный космический кластер на базе космодрома Восточный (Амурская область) в рамках агломерации Углегорск – Шимановск – Свободный

Биоэкополис Хасан-2 в Хасанском районе Приморского края, основанный на биотехнологическом производстве и инновационной переработке биоресурсов в элитную и оздоравливающую продукцию (совместно с ДВО РАН)

Лесоперерабатывающий кластер вокруг пос. Северный Красноярского края и создание на его базе город Малый Красноярск

Станкостроительный кластер в Иванове вокруг завода тяжелого станкостроения

Соевый кластер на базе южных сельских районов Амурской области и др.

Таким образом, предлагаемая программа потребует перехода от мышления домами - к мышлению городами и даже сетями новых функциональных городов. Мышление городами возможно в рамках нового представления об урбанизации, когда выявляются одновременно существующие разные типы урбанизации: мегаполисная, ведущая к скучиванию людей в сверхкрупных городах, свойственная странам «третьего» мира, и усадебно-ландшафтная урбанизация, основанная на органическом вписывании расселения в ландшафты преимущественно малоэтажных зданий. Мышление городами является основой новой парадигмы регионального развития и строительства, способного реализовать поставленные политическим руководством страны задачи.

Масштабное строительство новых городов, особенно, в условиях нарастающего кризиса,

даёт уникальный шанс не только поддержать занятость в стране, но и ввести дополнительные рабочие места за счет массированного градостроительства.

Оценочная стоимость создания 1000 городов составляет в ближайшие десять лет порядка 18 трлн. рублей из расчета 30 тыс. рублей за квадратный метр и в среднем 20 тысяч жителей в каждом из 1000 городов.

Ресурсное обеспечение госпрограммы будет складываться из следующих составляющих:

- Базовый взнос государства в размере 18 млрд рублей оператору: на управление госпрограммой в течение двух лет, на разработку методологии градостроительства нового поколения городов, схем терпланирования и генеральных планов для 1000 городов.
- Безвозмездная передача оператору госпрограммы Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства неиспользуемых земель под территории планируемых 1000 городов
- Бесплатные земельные участки, выделяемые государством из своих земельных фондов в качестве поощрения военнослужащим-контрактникам, отслужившим срочную службу, желающим офицерам без зачета в стоимость сертификата и т.п.
- Выкуп совместно с правительствами субъектов Российской Федерации земель сельхозназначения и введение их в фонд оператора госпрограммы
- Беспроцентные кредиты оператору госпрограммы под организацию выкупа гражданами жилья на 30 лет
- Неиспользуемая и практически бросовая недвижимость Минобороны России, в частности, брошенные и закрывающиеся военные городки
- Средства фонда реформирования ЖКХ в части переселения граждан из ветхих и аварийных домов
- Субсидии за счет средств федерального бюджета оператору госпрограммы на организацию коммунальной инфраструктуры в размере 20 – 50 % от её стоимости, на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой, на обеспечение автомобильными дорогами новых городов по образцу механизмов подпрограммы ФЦП «Жилище» «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» и Постановления от 5 мая 2007 г. N 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства»
- Предоставление оператору госпрограммы государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в целях строительства новых городов
- Предоставление гражданам крупных мегаполисов (прежде всего, Москвы) безвозмездных субсидий в размере до 50 % стоимости жилья на переезд в регионы России, а также дополнительное стимулирование приобретения жилья соотечественникам,

переселяющимся из-за рубежа

- Предоставление гражданам, приобретающим жилье, на уровне субъектов Федерации финансовой помощи в форме займа под минимальный процент с рассрочкой платежей на 10 - 15 лет (схемы отработаны в Белгородской области)
- Ипотечные программы с льготными условиями

В целях организации государственной программы «Тысяча новых городов для России» предлагается реализовать следующую систему мер:

- Организовать Распоряжением Премьера Правительства Российской Федерации (Президента Российской Федерации) межведомственную рабочую группу по разработке государственной программы «Тысяча новых городов для России»
- Организовать официального оператора госпрограммы – ОАО «Российская градостроительная корпорация»
- Создать экспериментальную площадку госпрограммы из 5 – 7 пилотных городов
- Создать общественную коалицию по инициации и реализации (поддержке) государственной программы «Тысяча новых городов для России».
- Организовать всероссийский конкурс «Тысяча новых городов для России», позволяющий отобрать заявки на проектирование новых городов.

В качестве первого шага по запуску программы целесообразно провести в декабре 2009 г. интенсивную межрегиональную конференцию в форме организационно-деятельностной игры (ОДИ) по теме: «Планирование 1000 новых городов для России».

Постоянная ссылка на данный материал:
<http://www.kroupnov.ru/news/2010/08/16/10706/>
<http://kroupnov.livejournal.com/97379.html>