

Необходимое условие эффективного функционирования такого центра - наличие рядом с ним земельных участков общей площадью 200-300 га достаточных для размещения экспериментального жилого микрорайона (зоны устойчивого развития), застраиваемого в дальнейшем как малоэтажными (усадебного типа и сблокированными) домами, а также энерго- и ресурсосберегающими домами городского типа разной этажности. Наличие таких резервных земель даст возможность перейти от решения проблем отдельного дома к практическому решению проблем автономного населенного пункта, в том числе городского микрорайона, и обеспечит перспективный источник финансирования демонстрационной зоны - привлечение свободных средств населения в сектор жилищного строительства.

Для создания экспериментального экоселка на 50 семей с замкнутым биоциклом в системе жизнеобеспечения необходим земельный участок площадью около 30 га. Кроме жилых экодомов усадебного типа этот участок должен вмещать: опытный полигон биоинтенсивной переработки и утилизации твердых органических отходов, биологический пруд естественной доочистки для предварительно очищенных бытовых стоков и пруд-эталон.

Резервирование пригородных земель, перспективных для развития малоэтажного энерго- и ресурсосберегающего домостроения также является неотложной задачей. Большое количество таких земель выделено и продолжает выделяться под садовые участки, хаотичное индивидуальное домостроение и другие цели. При этом в недостаточной мере учитываются перспективы развития Новосибирска, объективно закладываются препятствия для такого развития: необходимость прокладки дорог и ЛЭП через садовые товарищества, растяжка коммуникации, удорожание социально-бытовой инфраструктуры на перспективных участках малоэтажной застройки и др.

Недостаток удобных для малоэтажной застройки земельных участков вблизи Новосибирска затруднит развитие малоэтажного домостроения, а также концентрацию денежных средств населения в жилищном строительстве, оживление строительного сектора и экономики области в целом.

Передача под технический контроль (обязательный аудит) демонстрационной зоны (совместно с соответствующими службами областной и городской администраций) уже выделенных под малоэтажную застройку земель с целью эффективного решения проблем жизнеобеспечения жилых образований на этих землях. Продвигаемые демонстрационной зоной технологические решения и инженерное оборудование позволят избежать дорогостоящих централизованных систем теплоснабжения и канализации, в два и более раз сократить потребление жилыми домами воды и энергии.

**ПРОБЛЕМЫ СО РАН, РЕШАЕМЫЕ В РАМКАХ ПРОЕКТА
ДЕМОНСТРАЦИОННОЙ ЗОНЫ**

1. Конверсия науки в направлении решения проблемы первой необходимости - обеспечения населения жильём.

2. Практическая реализация одного из главных механизмов реализации концепции устойчивого развития региона и России в целом.

3. Облегчение решения проблемы отбора и закрепления научных кадров путём отработки механизма решения жилищного вопроса.

4. Создание фонда арендного жилья для долговременной работы квалифицированных научных кадров из-за рубежа и стажировки зарубежных специалистов.

Необходимое условие решения этих вопросов - кратное снижение себестоимости строительства и эксплуатации жилья.





РАЗМЕЩЕНИЕ ДЕМОНСТРАЦИОННОЙ ЗОНЫ И ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

I. Принципы решения земельных вопросов.

Сибирская демонстрационная зона устойчивого развития является частью создаваемого технопарка НОВОСИБИРСК. Развитие демонстрационной зоны, включая решение необходимых земельных вопросов, должно способствовать достижению главных целей и решению основных задач технопарка и осуществляться согласно принципам и условиям его функционирования. В соответствии с этим определяются основные принципы выделения и использования земель для демонстрационной зоны:

1. Обеспечение демонстрационной зоне льготных условий получения и использования земельных участков (согласования техусловий, полного или частичного освобождения от платы за землепользование (*), отсрочка платежей и др.);

2. Наличие в составе демонстрационной зоны отторгаемых и неотторгаемых в процессе ее функционирования земель;

3. Резервирование перспективных земельных участков в пригородной зоне Новосибирска для дальнейшего развития демонстрационной зоны и компенсации отторгаемых в процессе ее функционирования земель;

4. Предоставление демонстрационной зоне возможностей целевой передачи в аренду (субаренду) с правом выкупа выделенных ей земельных участков субъектам программ, осуществляемых в рамках демонстрационной зоны;

5. Обеспечение демонстрационной зоне возможности использования части выделенных ей земель в качестве залога в установленном Администрацией области порядке при получении ипотечных кредитов, выпуске ценных бумаг и других необходимых для финансирования ее деятельности операциях.

II. Выделение земельных участков на первом этапе развития.

Первоочередными объектами демонстрационной зоны являются демонстрационный технологический центр и экспериментальный экопоселок.

Для демонстрационного технологического центра необходим оборудованный инженерными сетями, расположенный в доступном месте земельный участок площадью 3-5 га пригодный для размещения на нем: выставочного павильона, корпуса действующих технологий, экодомов-образцов, домов под арендное жилье и офисы.

(*) Закон РФ "О некоммерческих организациях" от 12.01.96, глава VI, статья 31, п. 1.

