

К.И. Курганова

ПРОБЛЕМЫ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В РЕГИОНЕ

Карина Игоревна Курганова – инструктор-методист по физкультурно-спортивной организации ГБУ «Спортивная школа Центрального района Санкт-Петербурга», г. Санкт-Петербург; аспирант кафедры менеджмента, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; **e-mail: ok.u@mail.ru.**

Исследованы проблемы и причины нехватки социальных объектов в районах с большой плотностью населения в российских регионах. Рассмотрены основные способы финансирования объектов социальной инфраструктуры и изменение спроса на рынок жилья в РФ. С учетом роста стоимости недвижимости и снижения доходов проанализирована долговая нагрузка населения по кредитам. Предложены меры по усилению государственного контроля за строительством социальных объектов компаниями застройщиками.

Ключевые слова: социальная инфраструктура; жилищное строительство; градостроительство; социальная сфера региона; проблемы государственного регулирования; социально-экономическая политика; уплотненная застройка территории; социальное жилье; экономика региона; рынок жилья.

K.I. Kurganova

PROBLEMS OF CREATING SOCIAL INFRASTRUCTURE OBJECTS WITHIN REGIONAL RESIDENTIAL DEVELOPMENT PROJECTS

Karina Kurganova – PT and sportsinstructor, St. Petersburg Central District Sports School, St. Petersburg; post-graduate student, the Department of Management, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; **e-mail: ok.u@mail.ru.**

We consider problems and reasons for the shortage of social objects in densely populated areas of Russian regions. The main ways of funding social infrastructure objects as well as changes in the demand at the Russian housing market are considered. Taking into consideration the increased cost of real estate and income decline, loan debt burden on the population is analyzed. We offer measures to increase state control over the construction of social objects.

Keywords: social infrastructure; house building; urban planning; regional social sphere; problems of state regulation; socio-economic policy; dense territory development; social housing; regional economy; housing market.

Рост численности населения в больших городах способствует стремительному строительству жилого фонда. Для благоприятной жизнедеятельности людей необходимо обеспечить жилые районы объектами социальной инфраструктуры. Для развития программ по благоустройству

территорий в рамках действия социально-экономической политики и концепции устойчивого развития необходимо тщательно продумать стратегию развития территорий региона [4]. Частой проблемой, возникающей при активном темпе жилищного строительства, является нехватка

социальных объектов [7]. Без объектов социальной инфраструктуры многоэтажные жилые дома в России превратятся в «гетто»-районы [5].

Одним из решений данной проблемы является условие, при котором администрации районов дают разрешения на строительство домов с учетом того, что застройщик обязан построить объекты социальной инфраструктуры.

В районах с большой плотностью населения остро стоит вопрос с образовательными учреждениями – детскими садами и школами. Поэтому решение в большей степени зависит от строительных компаний. Основной аудиторией покупателей квартир в новостройках являются семьи с детьми. Поэтому при выборе квартиры одним из ключевых факторов является наличие детских садов, школ и поликлиник в шаговой доступности.

По результатам опроса Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) на 15 января 2021 г., при покупке квартиры наиболее важным фактором для граждан является социальная инфраструктура в пешей доступности (см. таблицу).

По результатам опроса видно, что большое значение для жителей имеет наличие объектов социальной инфраструктуры, которая обеспечивает удобство и комфорт для проживания.

С учетом вышеизложенного можно выделить следующие проблемы и проблемные аспекты, которые необходимо

учитывать при строительстве новых территорий в регионах:

1) *архитектурный облик здания* влияет на психологическое состояние жителей, комфортность проживания, настроение и мироощущение человека;

2) *социальная инфраструктура*: без наличия объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, спортивные комплексы и т.д.) невозможно представить комфортное проживание жителей районов;

3) *социальный состав жителей*: концентрация бедных слоев населения может привести к геттоизации района;

4) *безработица*: одновременно со строительством больших многоэтажных комплексов нужно предусматривать возможность наличия рабочих мест;

5) *транспортная доступность*: обеспечение для жителей возможности добраться с окраин до центра; повышение качества работы и доступности общественного транспорта.

6) низкая эффективность градостроительной политики в городах.

С данными проблемами сейчас сталкиваются многие жители окраин в густонаселенных регионах России, начинается процесс гиперурбанизации, который приводит к спросу на жилье жителями из регионов, иностранными гражданами, студентами и молодыми семьями. Без ипотеки большая часть населения страны не может позволить себе покупку жилья. Все это можно привести к обвалу рынка не-

Факторы, влияющие на выбор места жилья граждан России

Факторы, которые влияют на выбор квартиры	Все опрошенные (%)
Наличие социальной инфраструктуры в пешей доступности (поликлиники, школы, магазины)	56
Транспортная доступность	51,5
Территориальное расположение (тихий, безопасный район, близость парков/прогулочных зон)	40,7
Качество постройки дома	39,9
Хорошая экология	36
Близость к месту учебы/работы	20
Благоустроенный приусадебный участок/придомовая территория	19
Близость к центру города	14
Наличие досуговых учреждений в пешей доступности (театры, кинотеатры)	4
Другое	4
Затрудняюсь ответить	6

Источник: [2].

движимости: увеличение доли невыплат по ипотеке, повышение цен на строительные материалы (преимущественно металлопроката), что способствует также и увеличению цен на жилье.

Если рассматривать районы, которые строились до 2000-х гг., то можно отметить, что жилые кварталы были обеспечены объектами социальной инфраструктуры в общей картине. В советское время районы проектировались под другой тип жилья и ведения хозяйственной деятельности. Во многих дворах домов, в отличие от новостроек, находятся школы, поликлиники, сады, детские и спортивные площадки. Строительство домов в спальных районах не превышало десяти этажей. Но при этом, сейчас данные объекты страдают физическим износом зданий, отсутствием пандусов, необходимостью капитального ремонта. Необходимо понимать, что без социальной инфраструктуры невозможно максимизировать полезность, поскольку социальные объекты с жилыми домами образуют устойчивое единство [1].

Обеспечение финансирования объектов социальной инфраструктуры на строительство происходит за счёт федерального, регионального бюджета в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Но необходимо отметить, что с 2021 г. не осуществляется предоставление субсидий на софинансирование строительства вновь строящихся объектов социальной инфраструктуры. Предоставление субсидии осуществляется только в целях завершения ранее начатого строительства [6].

Многие регионы сейчас используют механизм строительства объектов социальной инфраструктуры за счет частных средств застройщиков с дальнейшей передачей таких объектов в государственную или муниципальную собственность. Для частных инвесторов, занимающихся строительством объектов социальной инфраструктуры, которые в дальнейшем перейдут в государственную собственность,

предусмотрен инвестиционный налоговый вычет на соответствующие расходы.

Но нужно понимать, что сейчас нет чёткого контроля над застройщиками, которые по завершению строительства домов не обеспечили жителей комплекса детскими садами или школами. Необходимо серьезно контролировать процесс строительства объектов социальной инфраструктуры региональными властями, которые выделили землю под застройку жилого комплекса. Для регулирования данного вопроса нужно вносить компании, которые нарушили условия строительства, в реестр недобросовестных застройщиков. К застройщикам, внесенным в этот рейтинг, необходимо применять санкции (усложнение процесса получения разрешения на дальнейшее строительство для новых объектов; повышение налоговой ставки; создание списка недобросовестных застройщиков для будущих покупателей; затруднение выдачи ипотеки банками).

На данный момент сейчас на рынке недвижимости наблюдается спрос, но ровно до тех пор, пока не начнется рост экономики в условиях свободного рынка. В 2021 г. ослабление ситуации с пандемией нового коронавируса способствовало улучшению деловой активности. Восстановление доходов населения привело к внутреннему спросу, в том числе на жилье. Рост цен на жилье связан с повышенным спросом, вызванным снижением ипотечных ставок, а также тем, что в условиях снижения ставок по депозитам выросла привлекательность приобретения недвижимости в инвестиционных целях [1].

На фоне роста стоимости недвижимости и снижения доходов долговая нагрузка населения по кредитам, включая жилищные, увеличилась (рис. 1).

Неспособность заемщиков оплачивать ипотечные кредиты может привести к деградации жилищного строительства и жилых районов. Пустующие квартиры, отсутствие инфраструктуры, определенного набора социальных услуг, заведений досуга, культура, школ влияют на полноценную жизнь человека.

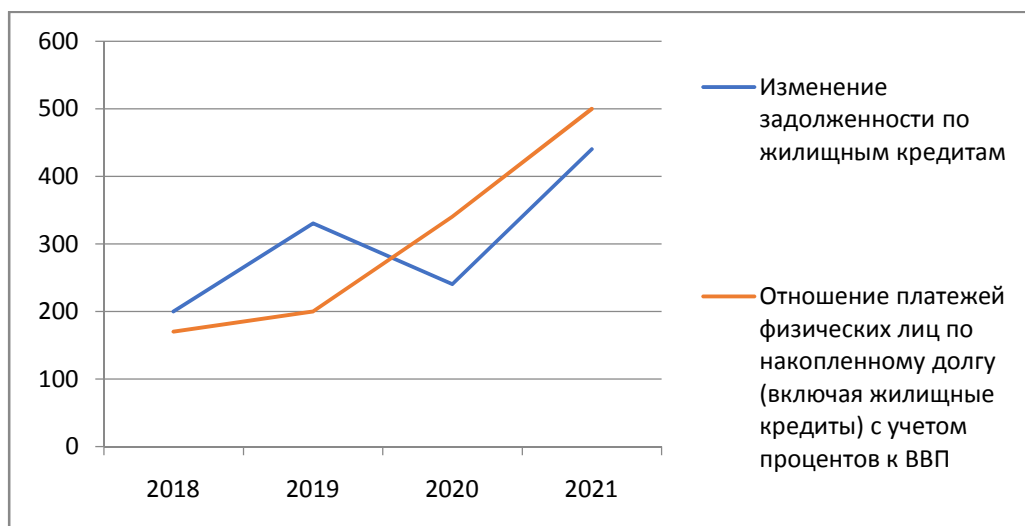


Рис. 1. Жилищные кредиты и отношение общего долга населения к ВВП, в млрд руб. Источник: [4].

Архитектура зданий для комфортного проживания должна учитывать три типа архитектурных сооружений:

- 1) высотные (бюро, конторы, бизнес-центры);
- 2) средней этажности (жилые);
- 3) малоэтажные (торговые предприятия) [3].

В перенаселенных районах нужно делать акцент на среднеэтажную плотную квартальную застройку, дворы без машин, хорошее благоустройство, безбарьерную среду и наличие объектов социальной инфраструктуры (рис. 2).

Для благоприятной среды проживания населения необходимо рассмотреть строительство новых районов с использо-

ванием подземного пространства, а также с разделением пешеходного и транспортного движения [3].

В заключение необходимо отметить, что жилые дома являются комплексным продуктом, который должен быть обеспечен объектами социальной инфраструктуры, такими как здравоохранение, экономическая и энергетическая безопасность, транспорт, образование, трудоустройство. Строительство жилых фондов также оказывает влияние на такие проблемы, как обеспечение сплоченности общества и безопасности городских районов. Поэтому нужно тщательно разрабатывать программу градостроительства территории во избежание «гетто» районов, которые бу-

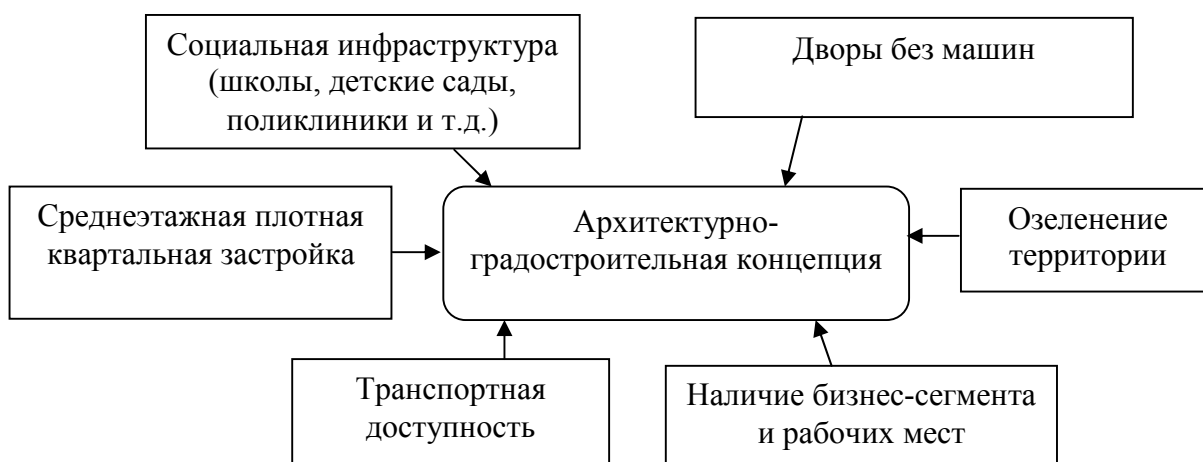


Рис. 2. Объекты, которые необходимо включить в архитектурно-градостроительную концепцию строительства жилого фонда

Источник: сост. автором.

дуг способствовать преступности. Многие густонаселенные регионы страдают от нехватки образовательных учреждений. В таких районах семьи с детьми долго ждут очереди в детские сады, а также отдают детей в школы, которые расположены далеко от дома. Поэтому необходим строгий контроль со стороны государства над застройщиками, чтобы строительство объектов социальной инфраструктуры было возможно вместе с покупкой нового жилья.

ЛИТЕРАТУРА

1. Аналитическая записка Центрального банка Российской Федерации // Жилищное строительство. 2021. № 1 (4). Апрель / Центральный банк России: [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/32185/analytic_note_20210407_ddkr.pdf (дата обращения: 20.05.2022).
2. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ): [сайт]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/idealnoe-zhile-glazami-grossijan> (дата обращения: 20.05.2022).
3. Гельфонд А.Л. Архитектура общественных пространств: монография. М.: ИНФРА-М, 2021. 412 с.
4. Жеребцова О.В. Экономические аспекты повышения энергоэффективности при строительстве зданий и сооружений // Журнал правовых и экономических исследований. Journal of Legal and Economic Studies. 2021. № 1. С. 120–124.
5. Иванченко Е.А., Косилов М.С. Проблемы микрорайонной застройки в современном градостроительстве // Молодой исследователь Дона. 2018. № 6(15). С. 96–103.
6. Официальный сайт Правительства Российской Федерации. URL: <http://government.ru/> (дата обращения: 20.05.2021).
7. Степанова А.А., Савиной М.В. Глобализация и национальные стратегии социально-экономической политики: монография / под ред. А.А. Степанова, М.В. Савиной. М.: Научный консультант, 2017. 232 с.