

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ПРИ ОРГАНИЗОВАННОМ МАЛОЭТАЖНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

¹Танаева Т.Н., ¹Учинина Т.В., ¹Усанова Н.В.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pquas.ru

Малоэтажное строительство является наиболее оптимальным вариантом для всех участников рынка. Основной задачей в области малоэтажного строительства является обеспечение социальной инфраструктурой всех демографических групп населения. Ведь при покупке жилья покупатель в первую очередь обращает внимание на социальную инфраструктуру района. Малоэтажное жилье очень доступно для населения, так как стоимость квадратного метра ниже, чем в многоэтажных жилых домах. В статье рассмотрены методические аспекты обеспечения социальной инфраструктурой малоэтажной застройки в организованном строительстве, приведены расчетные показатели обеспеченности объектами обслуживания и размеры их участков, рассмотрены отдельные проекты организованного малоэтажного строительства в Пензенской области (коттеджные поселки «Золотая подкова», «Светлая поляна», «Дубрава», «Заповедный», «Подлесный» и некоторые другие). Проведен анализ размещения объектов социально-культурного назначения в данных коттеджных поселках.

Ключевые слова: социальная инфраструктура, малоэтажное строительство, жилье, объекты социально-культурного назначения, обеспеченность.

SOFTWARE RESIDENTIAL DEVELOPMENT OF SOCIAL INFRASTRUCTURE DURING ORGANIZED LOW-RISE BUILDING

¹Tanaeva T.N., ¹Uchinina T.V., Usanova N.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pquas.ru

Low-rise building is the best option for all market participants. The main task in the area of low-rise building is to provide social infrastructure all demographic groups. After all, when buying a home buyer first drew attention to the social infrastructure of the district. Low-rise housing is very accessible to the public, since the cost per square meter is lower than in high-rise residential buildings. The article describes the methodological aspects of the social infrastructure of low-rise buildings in the formal construction, given estimates of the availability of service facilities and the size of their plots, considered separate projects organized low-rise building in the Penza region (cottage "Golden Horseshoe", "Bright field", "Dubrava", "Timeless", "Podlesniy" and some others). The analysis of the placement of socio-cultural data in a cottage village.

Keywords: social infrastructure, low construction, housing, objects of welfare appointment, security.

В России процветает малоэтажное строительство. На сегодняшний день малоэтажное жилье является наиболее оптимальным вариантом для всех участников рынка. Как отмечает В. Путин, «по социологическим опросам граждане большее предпочтение отдают малоэтажному строительству». Такая недвижимость на данный момент составляет 52% от всего объема жилищного строительства в Российской Федерации.

Государство рассматривает малоэтажное строительство как способ увеличения доступности жилья для широких слоев населения и высокие темпы развития строительства жилой недвижимости. Основным преимуществом здесь служит то, что стоимость одного квадратного метра может быть намного ниже, чем в проектах по многоэтажной застройке. Отсюда следует, что очень выгодно людям приобретать малоэтажное жилье, так как они смогут обеспечить себя наибольшей площадью.

При организации строительства малоэтажной застройки встает вопрос об обеспечении социальной инфраструктурой. Этот вопрос является наиболее актуальным на данный период времени.

Основной материал и методы исследования

Малоэтажное строительство можно разделить на 3 типа:

- строительство многоквартирных жилых домов, то есть домов под индивидуальное строительство с количеством этажей от одного до трех, сюда можно отнести коттеджи, усадьбы. Эти постройки, как правило, могут иметь земельный участок, превышающий площадь самой застройки дома;
- таунхаусы – это дома, имеющие двух-трех хозяев, с малым земельным участком;
- многоквартирное жилищное строительство, в большинстве случаев это застройки с количеством этажей два-три, имеющие много секций.

Отсутствие центрального мусоропровода и лифтов является отличительной чертой таких домов. Они имеют облегченную инженерную инфраструктуру.

Сегодня малоэтажное строительство развивается большими темпами (рис. 1).

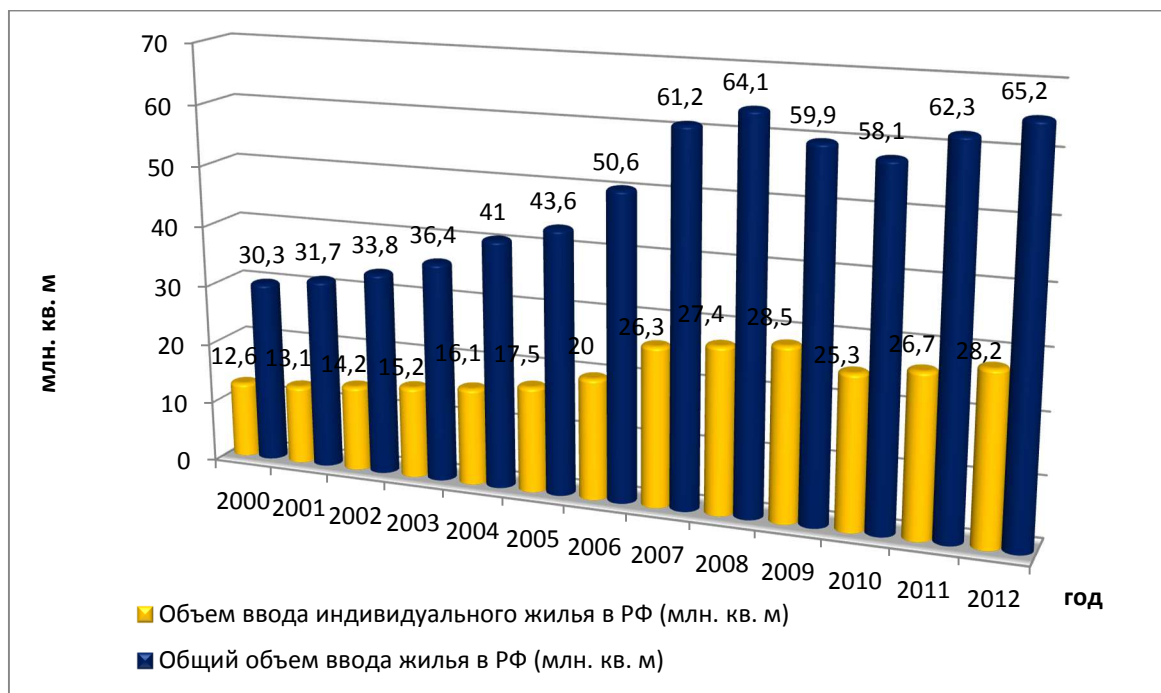


Рис. 1. Анализ ввода жилья в РФ.

Начиная с 2003 г. объемы индивидуального жилищного строительства ежегодно увеличивались, кроме 2010 г., когда по сравнению с предыдущим годом было отмечено снижение ввода на 10,6%. В 2013 г. индивидуальными застройщиками введено 225,0 тыс. жилых домов общей площадью 30,7 млн кв. метров (108,1% к 2012 г.). Доля индивидуального домостроения в общем вводе жилых домов в 2013 г. составила 43,5% против 43,2% в 2012 г.

По мнению многих экспертов, всё больше и больше люди стали обращать внимание на малоэтажное жилье в больших городах. Растет спрос. Причем прекрасные коттеджи уходят в прошлое, и большой популярностью пользуются городские и пригородные поселки, где стоимость одного такого дома становится почти сопоставима со стоимостью квартиры в многоэтажных жилых домах.

На сегодняшний день в приоритете – одноэтажные дома, в основном из-за своей доступности. Строительство таких домов происходит очень быстро, и по мере его завершения люди уже могут заселять поселок. Очевидна и большая выгода строительства малоэтажек. При их возведении используются энергоэффективные и дешевые технологии: в первую очередь дома с элементами каркасного и клееного бруса, эффективные стеновые материалы (в частности, дырчатые, керамические блоки), ячеистый бетон.

В конечном итоге строительство малоэтажных домов обладает преимуществами:

- быстрое возведение, при достаточно коротких сроках;
- высокий уровень удобства;
- экологичность;
- введение современных энергосберегающих систем;
- рыночная привлекательность и т.д.

Для того чтобы снизить цены на малоэтажные постройки и придать им всё большую популярность, государство ведет активную политику по закупке материалов в тех же регионах, где и происходит строительство. Это очень выгодно и экономично.

При организованном строительстве малоэтажной застройки важно разработать планировку социальной инфраструктуры. Ведь она необходима для нормальной жизнедеятельности населения.

Социальная инфраструктура – совокупность предприятий и отраслей. Сюда относятся: объекты социально-культурного назначения, системы здравоохранения, школы и детские дошкольные учреждения, сфера быта и услуг, торговля, жилищно-коммунальная сфера, спортивно-оздоровительные комплексы, предприятия, связанные с отдыхом и досугом населения, предприятия, оказывающие услуги правового и финансово-кредитного характера – это нотариусы, банки и т.д. Объекты социальной инфраструктуры должны находиться в городских и пригородных поселениях для того, чтобы обслуживать территории малоэтажной жилой застройки. При этом в условиях пригородной зоны необходимо учитывать сезонное расширение стационарных объектов.

Полагаясь на потребности различных социально-демографических групп населения, исходя из этого, можно рассчитать количество и вместимость учреждений и предприятий, которые потребуются в малоэтажной жилой застройке.

В городских и пригородных поселениях малоэтажной застройки для размещения объектов социальной инфраструктуры необходимо учитывать некоторые условия, расчетные показатели обеспеченности объектами обслуживания и размеры их участков на территориях такой застройки. Данные приведены в таблице 1.

Таблица 1

Расчетные показатели обеспеченности объектами обслуживания и размеры их участков на территориях малоэтажной застройки в городах и пригородных поселениях

Учреждения и предприятия обслуживания	Показатели	Размеры земельных участков
Дошкольные учреждения	В зависимости от демографической структуры охват в пределах 50%	Не менее 35 кв.м на 1 место
Общеобразовательные школы	В зависимости от демографической структуры, охват 100% учащихся основной школы (I и II ступени), 50% учащихся средней школы (III ступени)	Не менее 16 кв.м на 1 место
Учреждения спорта и досуга, кв.м общ. площ. на 1000 чел.	300,0	0,2-0,5 га на объект
Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники, посещ. в смену на 1000 чел. амбулатории, кв.м общ. площ. на 1000 чел.	17,6	0,5 га на объект
	50,0	0,2 га на объект
Аптечные пункты, кв. м общ. площ. на 1000 чел.	10,0	0,05 га на объект или встроенные
Торговые предприятия повседневного использования (кв.м торг. площ. на 1000 чел.): - продовольственные магазины - непродовольственные магазины	160,0	0,2-0,3 га на объект
	80,0	
Предприятия бытового обслуживания, раб. мест на 1000 чел.	2	0,15 га на объект
Отделения связи	1	0,1-0,15 га на объект
Отделения Сбербанка, кв.м общ.площади на 1000 чел.	40,0	
Опорный пункт охраны порядка	1	
Центр административного самоуправления	1	

Объекты социальной инфраструктуры следует располагать в радиусах пешеходной доступности, не более указанных в таблице 2.

Таблица 2

Радиусы пешеходной доступности объектов социальной инфраструктуры

Учреждения и предприятия	Радиусы пешеходной доступности
Дошкольные учреждения	500
Общеобразовательные школы	750
Для начальных классов	500
Физкультурно-оздоровительные комплексы и досуг	800
Поликлиники	1000
Аптечный пункт	800
Помещения торговли и быта повседневного пользования	800
Отделения связи и Сбербанка	800
Центр административного самоуправления	1200

На сегодняшний день малоэтажное строительство ведется во многих городах России. И если рассмотреть конкретные примеры разных городов, то можно отметить, что где-то социальная инфраструктура развита очень хорошо, а где-то скудно. Но государство проводит специальные программы по строительству малоэтажной застройки и по обеспечению людей социальной инфраструктурой.

В зависимости от вида малоэтажной застройки, будь это комплексное или индивидуальное жилищное строительство, предусмотрены следующие механизмы государственной поддержки.

1. Для индивидуальных застройщиков

Государственная поддержка распространяется на приобретение земельных участков, включая предоставление рассрочки на оплату услуг по оформлению земельных участков, на приобретение строительных материалов, налоговые льготы при уплате налогов на недвижимое имущество, а также и бесплатно предоставляются типовые проекты.

2. При комплексном малоэтажном (коттеджном) строительстве

Государственная поддержка распространяется на строительство инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, бесплатное предоставление типовых проектов, обеспечение доступности к кредитным ресурсам.

Совокупность перечисленных выше мер при их гармонизированной реализации на федеральном и региональном уровнях позволит создать соответствующие условия для развития малоэтажного строительства.

Во многих районах России, за исключением мегаполисов, комплексное строительство малоэтажных домов по проектам, отвечающим потребностям современного образа жизни, постепенно набирает все большие обороты, что может стать эффективным средством

решения жилищной проблемы населения. Государству это может быть выгодно с точки зрения освоения новых земель.

В настоящее время в Пензе насчитывается порядка 10 действующих коттеджных поселков (поселки в районе Автодрома, совх. Заря, Подлесный и т.п.) и еще порядка 15 проектов в разных стадиях строительства («Золотая подкова», «Дубрава», «Светлая поляна», «Солнечный», «Зелёная долина» и т.д.). Подавляющее большинство из них находится в стадии подведения коммуникаций, а некоторые на этапе получения технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Среди наиболее заметных проектов из категории «бизнес-класса» можно выделить поселок «Золотая подкова» (компании «Ростум - недвижимость») и поселок «Дубрава» (концерн «Дубрава»). Для Пензы эти проекты относятся к высшему ценовому сегменту (стоимость коттеджа вместе с землей от 8 млн рублей, где себестоимость одного кв. метра жилья начинается от 40 тыс. рублей).

По проектам эконом-класса можно выделить поселок «Светлая поляна» (ООО «Мой Дом») в Чемодановке и поселок «Солнечный» («Пензенская строительная компания») в Бессоновке, в котором коттеджи предлагаются по цене от 2,5 млн руб. (себестоимость одного кв. метра жилья – от 25 тыс. рублей).

Также на данный момент в Пензенской области осуществляется реализация проекта строительства микрорайона малоэтажной застройки «Сурский квартал» (ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области»). Это микрорайон жилья эконом-класса, расположенный на территории около 15 га. Квартиры в микрорайоне предлагаются по цене от 33 до 36 тыс. рублей.

В 2013 году на территории с. Рамзай Мокшанского района планируется построить микрорайон малоэтажного жилья. На участке площадью более 46 га ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области» должно возвести не менее 55 тыс. кв.м малоэтажного жилья эконом-класса. Это будут таунхаусы и коттеджи, площадь каждого из которых составит 110 кв.м.

К сожалению, все перечисленные выше проекты не обеспечены социальной инфраструктурой, в них отсутствуют детские сады, школы, в некоторых поселках отсутствуют объекты торгового назначения. Застройщикам невыгодно вкладывать средства в строительство социальной инфраструктуры, так как это приведёт к значительному удорожанию жилья, что в свою очередь приведет к снижению спроса. Особенно такая ситуация характерна для регионов, так как при значительных затратах в обеспечение поселка инфраструктурой достаточно сложно получить ожидаемые результаты эффективности проекта.

Экологически чистое и красивое место, комфортные условия для ведения здорового образа жизни и, самое главное, развитая социальная инфраструктура – всё, что необходимо человеку для удовлетворения своих потребностей. В некоторых городах России застройщики допускают ошибки, стараясь позиционировать проект по малоэтажному строительству как бизнес-класс. Они возводят жилые дома на окраинах города, рядом с заводами по переработке мусора или же рядом с городскими свалками. Таким образом, застройщики нарушают однородность социальной среды. Да, действительно, малоэтажные районы не могут составить достойную конкурентную картину самого города. Но можно отметить и то, что в районах с малоэтажной застройкой есть большой плюс – это наличие огромных детских площадок, а также машиномест.

Заключение

Обеспеченность социальной инфраструктуры в малоэтажной застройке играет важную роль, так как это один из важнейших факторов оценки рынка жилья покупателями. Социологические опросы показали, что, приобретая жилье, в первую же очередь люди интересуются наличием близлежащих детских садов, школ, магазинов, поликлиник, парковок.

Строительство детсадов, школ и других объектов социальной инфраструктуры – необходимая часть работы многих строительных организаций, поскольку возведение малоэтажных застроек в принципе недопустимо без обеспечения новостроек всем необходимым для нормальной жизни людей.

Список литературы

1. Акимов М.С. [и др.] Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. – 2013. – № 12-2. – С. 41.
2. Правовое регулирование малоэтажного строительства : аналитический обзор [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://lawcapital.ru/2011-12-15-12-23-32/112--1-г> (дата обращения: 07.11.14).
3. Баронин С.А., Ступин В.А. Оценка и прогнозирование рынка жилья в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. – № 4. – С. 30-38.
4. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития жилой недвижимости в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. - URL: www.science-education.ru/113-10987 (дата обращения: 08.10.2014).

5. СП 42.13330.2011. Свод правил градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://base.garant.ru/6180772/> (дата обращения: 8.11.13).
6. Толстых Ю.О. Исследование особенностей управления объектами жилой недвижимости на основе применения технологий энергосбережения // Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. – 2013. - № 2 (6). – С. 111-115.
7. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4. - URL: www.science-education.ru/104-6701 (дата обращения: 10.11.2014).
8. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – № 5-2. – С. 325-331.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, декан факультета «Управление территориями», г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.