

Зуева Евгения Вячеславовна,
студент,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,
г. Екатеринбург, Российская Федерация

ПРОБЛЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Аннотация:

Статья посвящена изучению проблемы реализации девелоперских проектов социальной инфраструктуры, их значимости и особенностей. В работе рассматриваются основные определения, связанные с социальной инфраструктурой, определяется ее роль в развитии территорий и обеспечении качества жизни населения. Особое внимание уделяется проблемам и вызовам, с которыми сталкиваются участники рынка при разработке и реализации девелоперских проектов социальной инфраструктуры.

Ключевые слова:

Девелоперские проекты, социальная инфраструктура, комплексное развитие территорий.

Жизнеспособность социально-экономической среды региона во многом зависит от уровня развития и надежности социальной инфраструктуры. Поэтому социальная инфраструктура всегда оказывала значительное влияние как на город, так и на страну в целом.

Рассматривая понятие социальной инфраструктуры, мы понимаем ее как комплекс объектов обслуживания и взаимосвязей между ними, необходимых для бытовой, досуговой деятельности людей, их развития и поддержания здоровья [1]. Таким образом, к социальной инфраструктуре относят объекты образования, здравоохранения, культуры, физкультуры и спорта, общественного питания, вся сфера жилищно-коммунального хозяйства, розничная торговля и др. Она способствует созданию рабочих мест, развитию малого и среднего бизнеса, а также снижению социальной напряженности в обществе, так как создает благоприятные условия для функционирования общественного производства, обеспечивает потребности индивидов и формирует физически и интеллектуально развитых граждан. Все это в свою очередь способствует инновационной деятельности, разрешению противоречий и созданию комфортной среды для жизнедеятельности населения. В нашей стране развитию социальных объектов уделяется большое значение, но стоит отметить, что инициатива проявляется преимущественно на федеральном уровне [2].

Новизна исследования проблемы реализации девелоперских проектов по созданию социальной инфраструктуры заключается в следующих аспектах. Прежде всего, стоит отметить, что формирование комфортной и безопасной среды для жизни является национальной целью развития России до 2030 года. Она предусматривает улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 миллионов в год [3]. Возведение объектов социальной инфраструктуры так же является актуальным и из-за увеличения темпов жилищного строительства, чему поспособствовал рост спроса на жилье, вызванный снижением ставок по ипотеке, увеличением доступности кредитов и реализацией льготных ипотечных программ. Также свою роль сыграли низкие ставки по депозитам, экономическая неопределенность и привлекательность жилья, как средства сбережения. Опросом Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) были выявлены следующие важные факторы: социальная инфраструктура в пешей доступности (56%), транспортная доступность (51,5%), территориальная расположенность (40,7%), а также качество постройки дома (39,9%). Данный опрос проводился в марте 2023 года среди граждан с целью выявить их предпочтения при выборе места жительства [4].

Объектом данного исследования являются девелоперские проекты по созданию объектов социального назначения представляют собой систему создания, преобразования и развития зданий и сооружений, имеющих культурную и социальную ценность. Обоснованием рассмотрения данной темы является острая проблема нехватки социальной инфраструктуры, с которой столкнулись практически все регионы России. На сегодняшний день ситуация со строительством таких объектов остается напряженной. Чтобы внести ясность в сложившуюся ситуацию, для анализа была составлена динамика показателей на основе данных Росстата по некоторым отдельным сферам, входящим в социальную инфраструктуру.

Сфера образования является одной из самых значимых, так как она способствует раскрытию и развитию потенциала людей, обеспечивает социальную мобильность и доступ к высокооплачиваемым работам, формирует гражданское общество и активное участие людей в политической и общественной жизни, а также повышает

развитие страны через развитие науки, технологий и инноваций. Таким образом, необходимо, чтобы каждому жителю нашей страны был обеспечен доступ к образовательным объектам.

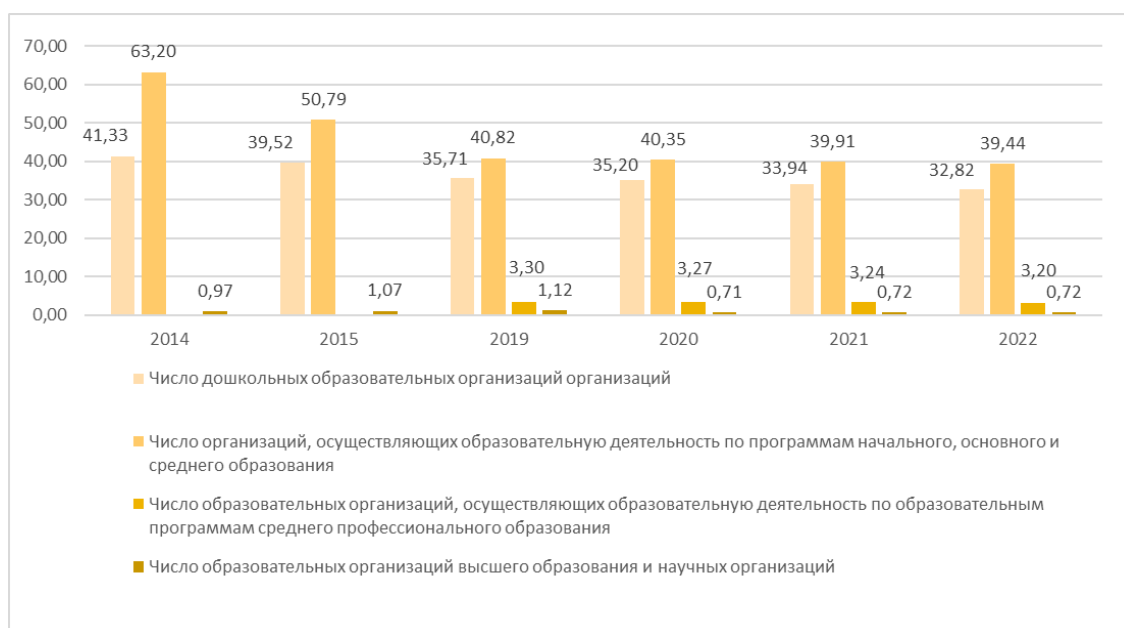


Рисунок 1 – Динамика показателей сферы образования за 2014–2022 гг. (тыс. ед.)

Но, несмотря на значимость образовательных учреждений, в настоящее время сфера образования в Российской Федерации характеризуется сокращением средних образовательных, а также высших учебных заведений. В то же время наблюдается нестабильная ситуация с профессиональными образовательными и дошкольными учреждениями (рисунок 1). Организации, осуществляющие деятельность по программам начального, основного и среднего образования сократились на 37,6%, число дошкольных образовательных организаций уменьшилось на 20,6%, организации, предоставляющие возможность получения среднего профессионального образования – на 3%, вузов и научных организаций – на 25% [5].

Далее рассмотрим систему здравоохранения, которая позволяет осуществлять санитарное просвещение населения, профилактику заболеваний, обеспечивать оказание медицинской помощи гражданам, проводить научные исследования в области здравоохранения и подготовку медицинских и фармацевтических работников и многое другое.

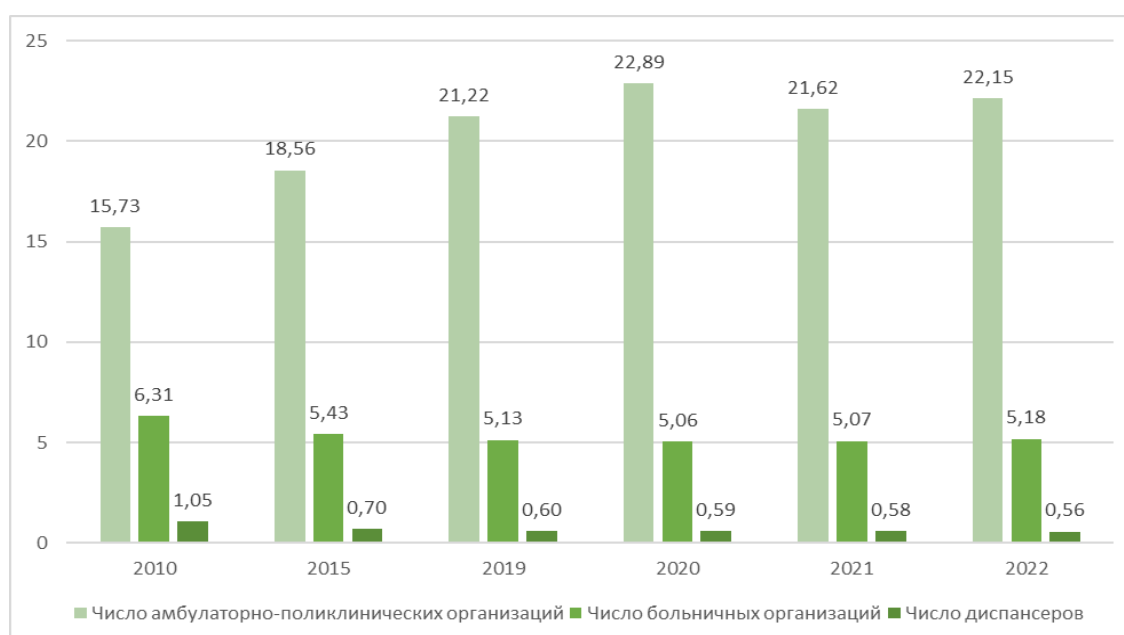


Рисунок 2 – Динамика показателей в сфере здравоохранения за 2010–2022 гг. (тыс. ед.)

Динамика показателей в сфере здравоохранения указывает на изменение в структуре и организации здравоохранения в стране. Уменьшение числа больниц может быть связано с оптимизацией сети медицинских

учреждений, переориентацией на амбулаторное лечение и предупреждение заболеваний. Увеличение числа поликлиник говорит о повышении доступности медицинской помощи в более удобной форме для пациентов. Сохранение количества диспансеров может свидетельствовать о поддержании контроля за хроническими заболеваниями и профилактической работе (рисунок 2). Таким образом, число больничных организаций и диспансеров сократилось на 17,9% и на 46,7%, соответственно. Но при этом возросло количество амбулаторно-поликлинических организаций на 40,8% по сравнению с 2010 годом [6].

Политика государства, направленная на поддержание здорового образа жизни населения, а также развитие творческого и всесторонне развитого общества, включает в себя мероприятия по строительству и содержанию различных парков и культурных объектов.

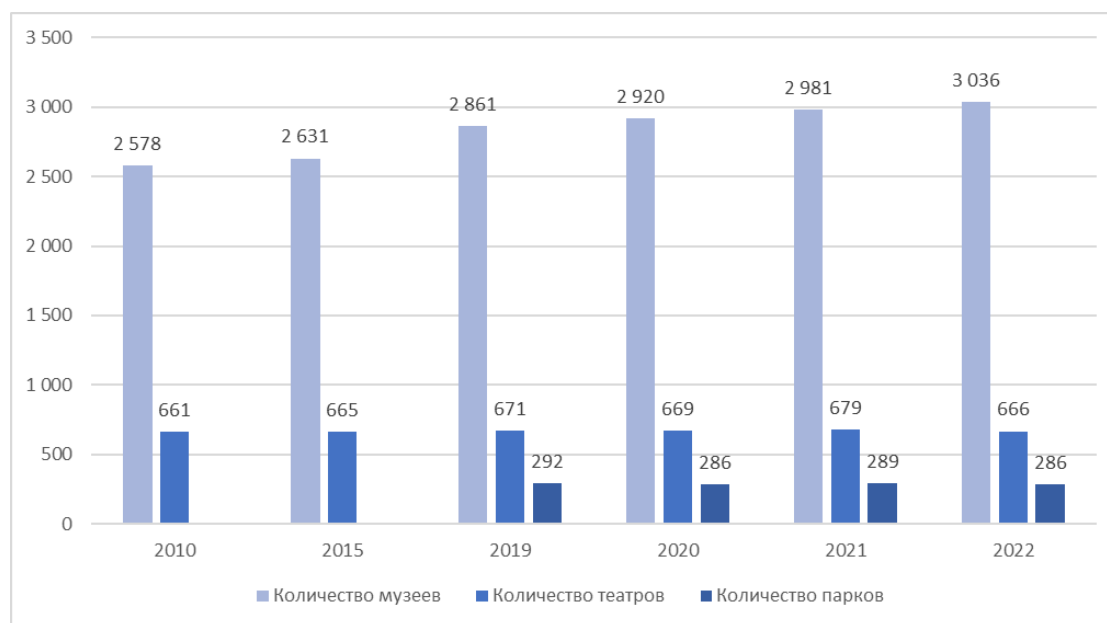


Рисунок 3 – Динамика показателей в сфере культуры за 2010–2022 гг. (ед.)

Хоть и не большие изменения в сфере культуры свидетельствуют о стремлении к расширению доступности культурных мероприятий и образовательных программ для широкой аудитории (рисунок 3). Количество музеев увеличилось на 17,8%, а число театров и парков осталось практически неизменным [7].

Проанализировав динамику данных показателей, видим, что ситуация в разных сферах социальной инфраструктуры складывается неблагоприятная. Практически во всех регионах России существует острая необходимость в тех или иных социально значимых объектах в связи с такими проблемами как: рост численности населения в больших городах, который в свою очередь приводит к быстрому строительству жилого фонда; высокая плотность населения в отдельных районах, которая означает недостаточность объектов социальной инфраструктуры, что создает неудобства для жителей, так как приходится тратить больше времени и средств на дорогу до нужных учреждений.

Сложившаяся ситуация на государственном уровне понимается и принимается, но способы решения проблемы остаются на стадии разработки. На данный момент сформировалось устойчивое мнение о том, что застройщики не изъявляют желания строить социальную инфраструктуру. Ключевым объяснением такого поведения девелоперов является низкая экономическая эффективность объектов. Социальные проекты менее прибыльны, чем другие, из-за их высоких затрат на строительство и ввод в эксплуатацию и низких доходов. Выгоднее всего реализовывать жилые комплексы без инфраструктуры, снижая тем самым затраты на строительство и направляя средства на другие аспекты проекта. «Строительство соцобъектов денег девелоперским компаниям не приносит, они идут в нагрузку. И поэтому строят в последнюю очередь» – констатирует риелтор агентства недвижимости «Антарес-Реал» Людмила Сотникова [8].

В ходе недавно прошедшей встречи с Президентом РФ Владимиром Путиным губернатор Петербурга обосновал замедление темпов жилищного строительства необходимостью увязывать возведение жилья со строительством социальных объектов.

Чтобы ликвидировать дисбаланс на данный момент озвучили необходимость связать строительство жилья со строительством социальной инфраструктуры. Теперь девелоперам приходится реализовывать социально значимые объекты параллельно с жилым фондом. «Нет социальных объектов – школ, детских садов, поликлиник – нет жилья». Такое правило озвучивает Александр Беглов, так как по данным Общественного совета Минстроя на 2023 год, примерно до 18% сданных новостроек не успевают запустить объекты социальной инфраструктуры одновременно со сдачей жилья [9].

Обсуждаемая проблема изначально нуждалась в правовой системе, которая бы обеспечивала возведение социальных объектов параллельно с жилищным строительством. Такой системой стали стандарты КРТ –

комплексного развития территорий. Это программа благоустройства городской среды. Её цель – интегрировать в городскую среду неэффективно используемые территории, увеличить количество рабочих мест и создать благоприятные условия для жизни граждан. Программа затрагивает различные земельные участки, включая бывшие промзоны, офисы, деловые и торговые центры, склады, гаражи и жилые дома.

Процедура КРТ состоит из нескольких этапов [10]:

1. Власти города определяют территории для развития;
2. Вносятся изменения в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), и земельные участки включаются в зоны КРТ;
3. Публикуется проект КРТ для каждой зоны, где указываются объекты недвижимости и преобразования;
4. Правообладатели получают предложение о заключении договора о КРТ на свой юридический адрес или в информационных системах Москвы;
5. Правообладатели принимают решение о своём участии в проекте или передаче своих объектов инвестору;
6. Реализация проекта включает снос старых объектов, реконструкцию или строительство новых.

С января 2021 года Федеральным законом 494-ФЗ внесены изменения в Градостроительный кодекс. В нем появилось понятие комплексного развития территорий и их благоустройства: теперь нельзя строить жилые комплексы без социальных объектов, дорог и зеленых зон. Согласно данным Правительства Российской Федерации, строить по-новому будут в двух десятках регионов. Теперь вместо точечных сносов аварийного жилья и точечной же застройки «свечками» – застройка микрорайонами с инфраструктурой [11].

Таким образом, проблема реализации девелоперских проектов в сфере социальной инфраструктуры является сложным вызовом, требующим внимательного и комплексного подхода. Необходимо стремиться к созданию городской среды, которая сочетает в себе экономическую эффективность с социальной ответственностью, учитывая потребности всех слоев населения. Решение данной проблемы требует согласованных усилий со стороны государства, бизнеса и общественности, а также разработки инновационных подходов к планированию и реализации проектов. Только через взаимодействие и взаимопонимание всех заинтересованных сторон можно достигнуть устойчивого развития городской инфраструктуры и обеспечить благополучие для всех жителей. Важно помнить, что город – это не только здания и дороги, но и место, где люди живут, работают и развиваются.

В заключение хотелось бы отметить, что приведенные в статье возможности решения проблемы не единственные, многие требования к девелоперам до сих пор не обязательны и, как следствие, игнорируются при строительстве недвижимости. Основным источником инвестиций в социальную инфраструктуру также остается федеральный бюджет. Так как развитие и благополучие страны напрямую зависит от количества и качества социально значимых объектов правительству необходимо найти некоторые компромиссы с застройщиками и внедрить их в законодательство, исключив возможность обхода таких правил.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Социальная инфраструктура/Институт Генплана Москвы [Электронный ресурс] – URL: <https://genplanmos.ru/glossary/term/Социальная+инфраструктура/?ysclid=luwyn92led27957026> (дата обращения 12.04.2024).
2. Бузмакова М. В. Особенности развития социальной инфраструктуры в России: науч. статья по экономике и бизнесу [Электронный ресурс] – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-razvitiya-sotsialnoy-infrastruktury-v-rossii> (дата обращения 12.04.2024).
3. Указ о национальных целях развития России до 2030 года / Президент России [Электронный ресурс] – URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/63728> (дата обращения 12.04.2024).
4. «Проблемы создания объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов жилой застройки» / Совет Федерации [Электронный ресурс] – URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/128391/> (дата обращения 12.04.2024).
5. Образование в цифрах: 2023: краткий статистический сборник / Т. А. Варламова, Л. М. Гохберг, О. К. Озерова и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». – М.: НИУ ВШЭ, 2023.
6. Здравоохранение в России. 2023: Стат.сб./Росстат. / Г.А. Александрова, Р.Р. Ахметзянова, Н.А. Голубев, Г.Н. Кириллова, Е.В. Огрызко и др. – М., 3-46 2023. – 179 с.
7. Основные показатели работы отрасли / Статистические данные по видам учреждений культуры, искусства и образования [Электронный ресурс] – URL: <https://stat.mkrf.ru/indicators/?ysclid=luwfvvl96o668645032> (дата обращения 12.04.2024). «Недостроенная социальная инфраструктура — общая проблема застройщиков» [Электронный ресурс] – URL: <https://dzen.ru/a/Y1rRQRefxShdqreu> (дата обращения 12.04.2024).
8. Социальные объекты: необходимо, но недостаточно [Электронный ресурс] – URL: <https://m.asninfo.ru/articles/2210-sotsialnyye-obyekty-neobkhodimo-no-nedostatochno?ysclid=luwrbj0ma979223308> (дата обращения 12.04.2024).

9. «Чем грозит собственникам и арендаторам недвижимости программа комплексного развития территорий?» [Электронный ресурс] – URL: <https://www.advgazeta.ru/ag-expert/advices/chem-grozit-sobstvennikam-i-arendatoram-nedvizhimosti-programma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=luwz57clbt271282178> (дата обращения 12.04.2024).
10. Социальные обязательства застройщика [Электронный ресурс] – URL: <https://vsem-podryad.ru/custom/2021-01-28-socialnye-obyazatelstva-zastrojshhika-2021-goda/?ysclid=luwpbk79gn237192868> (дата обращения 12.04.2024).

Zueva Evgenia V.,

student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin,

Yekaterinburg, Russian Federation

PROBLEMS OF IMPLEMENTATION OF SOCIAL INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT PROJECTS

Abstract:

The article is devoted to the study of the problem of implementing development projects of social infrastructure, their significance and features. In paper, the main definitions related to social infrastructure are considered, its role in the development of territories and ensuring the quality of life of the population is determined. Special attention is also paid to the problems and challenges faced by market participants in the development and implementation of social infrastructure development projects.

Keywords:

Development projects, social infrastructure, integrated development of territories.