
Особенности развития и строительства объектов социальной инфраструктуры

В.Е. Морозов, А.В. Крапива, К.С. Петров, А.В. Петров, М.С. Можаров

Донской Государственный Технический Университет, Ростов-на-Дону

Аннотация: Строительство объектов социальной инфраструктуры является неотъемлемой частью повышения качества жизни. В рамках проведенного исследования систематизированы основные проблемы, с которыми сталкивается застройщик и государство при строительстве объектов социальной инфраструктуры, приведен примерный перечень мер, которые могут улучшить сложившуюся ситуацию.

Ключевые слова: социальная инфраструктура, государство, застройщик, экономика, жилой комплекс, государственно-частный сектор, жилищное строительство, государство, эксплуатация

В настоящее время во многих странах мира, имеющих развитую экономику большое внимание уделяется вопросу, связанному с развитием социальной инфраструктуры городов и других населенных пунктов. Развитие объектов социальной инфраструктуры является неотъемлемой чертой повышения качества и уровня жизни населения страны [1].

В последние годы строительство объектов жилищного фонда приняло небывалые масштабы, каждый год сдаются десятки миллионов квадратных метров жилья, однако на такую большую долю жилищного фонда каждый год строится недостаточное количество объектов социальной инфраструктуры [2]. Строительство социально значимых объектов – это одна из ключевых задач стоящих перед государством, требующая огромных финансовых затрат. Однако обойтись только бюджетными средствами невозможно, для удовлетворения растущего спроса на объекты социальной инфраструктуры. Государство не успевает за темпами жилищного строительства [3].

В 2018 г. введено в эксплуатацию 1070,6 тыс. квартир общей площадью 75,3 млн.кв. метров, что составило 95,1% к предыдущему году (в 2017 году было введено 79,2 млн.кв. м жилья, 98,7% к 2016 году). С каждым годом объемы сдаваемого в эксплуатацию жилья только

увеличиваются, а объемы строительства объектов социальной инфраструктуры оставляют желать лучшего, население в прямом смысле слова использует то, что было построено еще в период существования СССР [4].

Современное общество требует строительства социальных объектов в том же темпе, что и строительство жилого фонда, однако на практике это условие не выполняется. Такое несоответствие в первую очередь связано с ограниченными возможностями бюджетов. Однако существующая застройка и вновь возводимое жилье без введения социальных объектов ухудшает качество жизни населения [5].

Застройщики заинтересованы в получении прибыли, именно поэтому темы жилищного строительства так быстро растут из года в год, население создает высокий спрос на жилье, однако районы, имеющие в своем составе только жилые дома, имеют низкий спрос, и соответственно цены ниже, чем в районах с развитой инфраструктурой [6]. Но возведение объектов социальной инфраструктуры полностью за счет застройщика ему не выгодно, это приведет к большим финансовым потерям и минимализации прибыли от строительной деятельности. Одним из выходов из сложившейся ситуации, является строительство объектов социальной инфраструктуры новых или существующих районов города, либо населенных пунктов – это строительство на условиях государственного - частного партнерства. Данный механизм будет взаимовыгоден для обеих сторон. Во-первых застройщик компенсирует часть затрат необходимых для строительства объектов социальной инфраструктуры в новых районах и жилых комплексах. Во-вторых, за счет строительства объектов социальной инфраструктуры параллельно с возведением объектов жилищного фонда, застройщик сможет повысить цены на сдаваемое жилье, аргументируя это

наличием объектов социальной инфраструктуры, которые начнут функционировать после сдачи жилых домов в эксплуатацию [7].

На данный момент власти только вводят дополнительные требования к застройщикам по объемам сдачи объектов социальной инфраструктуры при застройке жилых микрорайонов или жилых комплексов, и эти требования являются обязательными, при сдаче жилья в эксплуатацию [8]. Необходимо так же отметить, что и население предъявляет высокие требования к жилью при покупке. Чем выше концентрация объектов социальной инфраструктуры вокруг продаваемой жилой недвижимости, тем выше спрос и короче срок реализаций [9].

На данный момент решить все перечисленные проблемы, связанные с недостатком объектов социальной инфраструктуры, возможно только при совместной работе государства и частного бизнеса. Практика совместной работы государства и частного бизнеса достаточно широко развита в мировой практике, к данному механизму взаимодействия прибегают при строительстве и реконструкции объектов дорожной инфраструктуры, здравоохранения и образования. Во всех перечисленных отраслях данный опыт оказал положительное влияние на работу [10].

На основании выше сказанного, можно предложить следующий перечень мероприятий для улучшения сложившейся ситуации в области строительства объектов социального инфраструктуры:

- строительство объектов социальной инфраструктуры должно производиться за счет средств не только государства, но и частного бизнеса;
- объемы сдачи объектов социальной инфраструктуры должны соответствовать, объемам вводимого в эксплуатацию жилищного фонда, для покрытия потребности;
- при застройке новых территорий, необходимо, чтобы объекты социальной инфраструктуры вводились в эксплуатацию одновременно с

объектами жилищного фонда, это позволит повысить спрос на данную недвижимость;

- создание механизмов контроля, не только государственного, но и общественного, за процессом строительства;
- необходимо создать систему поощрения для крупных застройщиков, которые берут на себя задачу по комплексному обустройству всеми необходимыми в достаточном объеме объектами социальной инфраструктуры на застраиваемой ими площади за свои счет.

Литература

1. Петров К.С. и др. BIM технологии: как строительная индустрия становится «умнее». // БСТ: бюллетень строительной техники, 2018, № 7. С. 65.
2. Стукалов Г.В. Функционально-планировочные решения застройки крупного города на принципах устойчивого развития. Перспективы науки, 2013. № 3 (42). С. 38-45.
3. Опарина Л.А. Жизненный цикл энергоэффективного здания – системный подход. Энергосбережение. 2013. – № 7. С. 76-78.
4. Сеферян Л.А. Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ «Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция». М., 2010. – №3. – 326 с. – С. 254 – 256.
5. Федосов С.В., Баканов М.О., Никишов С.Н. Основные принципы технологии получения теплоизоляционного пеностекла, подходы к моделированию. // Эффективные строительные композиты. Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. 2015. С. 690-699.

6. Федосов С.В., Румянцева В.Е., Коновалова В.С., Караваев И.В. Композитная арматура как способ повышения долговечности строительных конструкций. // Эффективные строительные композиты. Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. 2015. С. 700-710.

7. Dresner S. The Principles of Sustainability// Earthscan, London, 2002. – 200 p.

8. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987. – pp. 371-379

9. Петров К.С., Ефисько Д.Е., Нагорный В.С. Современные подходы к модернизации процессов организации строительства // Инженерный вестник Дона, 2017, № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/4026.

10. Новоселова И.В., Морозов В.Е., Еськов В.С. Оптимизация информационного обеспечения деятельности судебных строительных экспертов. // Инженерный вестник Дона, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5301

References

1. Petrov K.S. i dr. BST: byulleten' stroitel'noy tekhniki, 2018, № 7. P.65.
2. Stukalov G.V. Perspektivy nauki, 2013. № 3 (42). pp. 38-45.
3. Oparina L.A. Energoberezhenie. 2013. № 7. pp. 76-78.
4. Seferyan L.A. Gosudarstvennaya podderzhka reformy sfery ZHKKH «Resursy, Informatsiya, Snabzhenie, Konkurentsia». M., 2010. №3. pp. 254 – 256. 326 p.
5. Fedosov S.V., Bakanov M.O., Nikishov S.N. Effektivnye stroitel'nye kompozity. Nauchno-prakticheskaya konferentsiya k 85-letiyu zasluzhennogo deyatelya nauki RF, akademika RAASN, doktora tekhnicheskikh nauk



Bazhenova Yuriya Mikhaylovicha. Belgorodskiy gosudarstvennyy tekhnologicheskiy universitet im. V.G. Shukhova. 2015. pp. 690-699.

6. Fedosov S.V., Rumyantseva V.E., Konovalova V.S., Karavaev I.V. Effektivnye stroitel'nye kompozity. Nauchno-prakticheskaya konferentsiya k 85-letiyu zasluzhennogo deyatelya nauki RF, akademika RAASN, doktora tekhnicheskikh nauk Bazhenova Yuriya Mikhaylovicha. Belgorodskiy gosudarstvennyy tekhnologicheskiy universitet im. V.G. Shukhova. 2015. pp. 700-710.

7. Dresner S. The Principles of Sustainability. Earthscan, London, 2002. 200 p.

8. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. 1987. pp. 371-379

9. Petrov K.S., Efisko D.E., Nagornyy V.S., Inzhenernyy vestnik Dona, 2017, № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/4026.

10. Novoselova I. V., Morozov V. E., Eskov V. S. Inzhenernyy vestnik Dona, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5301