

Журнал "Мировые цивилизации" / Scientific journal "World civilizations" <https://wcj.world>

2022, №1, Том 7 / 2022, No 1, Vol 7 <https://wcj.world/issue-1-2022.html>

URL статьи: <https://wcj.world/PDF/02ECMZ122.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Паластина, И. П. Отдельные аспекты стратегического развития строительной отрасли в условиях программного подхода / И. П. Паластина, И. П. Младова // Мировые цивилизации. — 2022. — Т. 7. — № 1. — URL: <https://wcj.world/PDF/02ECMZ122.pdf>

For citation:

Palastina I.P., Mladova I.P. Strategic decisions in the construction sector in accordance with the Development Program. *World civilizations*, 1(7): 02ECMZ122. Available at: <https://wcj.world/PDF/02ECMZ122.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.).

УДК 338

Паластина Ирина Петровна

НАНО ВО «Институт мировых цивилизаций», Москва, Россия
Кандидат педагогических наук
Доцент кафедры «Менеджмента»
E-mail: irinch@bk.ru

Младова Ирина Петровна

НАНО ВО «Институт мировых цивилизаций», Москва, Россия
Студент 4 курса факультета «Управления и экономики»
E-mail: mlad.61@mail.ru

Отдельные аспекты стратегического развития строительной отрасли в условиях программного подхода

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы разработки и реализации программы развития Владимирской области, решения социальной программы по жилищному строительству.

Ключевые слова: стратегическое развитие; строительная отрасль; программный подход; Владимирская область

Владимирская область входит в Центральный федеральный округ и граничит с Московской, Ярославской, Рязанской, Ивановской и Нижегородской областями.

Владимир — крупный город, расположенный на берегу реки Клязьмы, в 176 километрах от столицы. Площадь населенного пункта составляет 124,59 квадратных километра. Владимир считается древней столицей Северо-Восточной Руси. Город входит в Золотое Кольцо России, где более 200 памятников архитектуры и искусства, многие из которых являются достоянием ЮНЕСКО. По одной из версий Владимир был основан в 1108 году Владимиром Мономахом, по другой — появился по приказанию князя Владимира еще в 990 году. Является большим транспортным узлом на автомагистрали — М7 «Волга», а также на железнодорожной ветке Москва — Нижний Новгород — ст. Владимир. Динамика численности населения г. Владимира представлена в таблице 1.

Таблица 1

Общая численность постоянного населения Владимира на 2019–2021 год

Годы	Численность постоянного населения	Ед. изм.
2019	357907	чел.
2020	356937	чел.
2021	352347	чел.

Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики [2].

Администрацией Владимирской области было опубликовано постановление от 25.10.2021 № 687 о внесении изменения в постановление Губернатора области от 09.07.2013 № 788 «О перечне государственных программ Владимирской области» [1].

Контроль исполнения настоящего постановления возложен на первого заместителя Губернатора области, курирующего вопросы стратегического развития. Рассмотрим более подробно пункты постановления. В пункте 5.1 — «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры во Владимирской области. Срок реализации 2017–2024 гг. — Орган исполнительной власти области или структурное подразделение администрации области — ответственный исполнитель — Департамент жилищно-коммунального хозяйства Владимирской области» [1].

В 2021 году власти Владимирской области определились с планами по строительству транспортного объезда города Владимира. Было предложено три варианта автомобильного объезда. Каждый вариант предусматривал строительство двух двухуровневых развязок в начале и в конце объезда. Сроки строительства 3 года (2027–2030 годы). Народным голосованием в соцсетях больше половины голосов набрал Восточный обход города Владимира, который начинается от Южного объезда и дойдет до трассы Р-132. Здесь стоит вопрос о сооружении второго моста через реку Клязьму. Ожидалось, что строительство начнется в 2022 году, но после смены Губернатора перспективы новой дороги остались непонятными. Мэрия города также проявила интерес к реализации этого проекта, но уже проектируемая внутригородская дорога не будет соприкасаться с Восточным обходом Владимира, а будет обслуживать Загородный микрорайон. Сколько времени нужно мэрии для реализации этого проекта неизвестно.

В 2022 году планируется завершить строительство Рпенского проезда, который станет альтернативной дорогой из микрорайона Доброе в центральную часть города Владимира. По контракту строительство Рпенского проезда началось весной 2021 года, а окончание работ планировалось до апреля 2023 года. В конце 2021 года губернатор Владимирской области заявил, что стройка отстает от плана, поэтому сроки строительства Рпенского проезда продлятся [3].

В соответствии с пунктом 5.3 постановления по перечню государственных программ Владимирской области, «Благоустройство территорий муниципальных образований Владимирской области. Срок реализации 2018–2024 гг. — Орган исполнительной власти области или структурное подразделение администрации области — ответственный исполнитель — Департамент жилищно-коммунального хозяйства Владимирской области» [1].

В 2021 году во Владимире закончился второй этап реконструкции парка «Добросельский», который продолжался 5 месяцев — все это время парк был закрыт для посетителей. Строители за это время завершили работы на сетях коммуникаций, обустроили кольцевую дорожку, центральную и боковые аллеи, главную площадь парка. Второй очередью реконструкции парка стал бетонный скейт-парк, площадью 1,5 тысячи квадратных метров. Завершающий этап реконструкции запланирован на 2022 год и может обойтись по оценкам властей в 70 миллионов рублей. В парке оформят центральный вход, установят сцену,

подготовят площадки для аттракционов, пунктов проката и киосков общепита, построят новое здание для администрации парка. Проводить работы планируют не закрывая парк для посетителей [3]. Эта программа поможет улучшить условия отдыха для населения всех возрастов, организовать досуг для молодежи.

Весной 2022 года должно закончиться создание Патриотического сквера у владимирского Белого дома. Первую очередь строительства закончили ко Дню России 12 июня 2021 года, а осенью в сквере проложили новые тротуары, аллеи и пошаговые дорожки, камеры видеонаблюдения и освещение. В 2022 году установят скамейки, урны, оборудования детской и спортивной площадок, возведут ограждения, где организуют выставочное пространство и оформят Книгу памяти [3].

В сентябре 2021 года началось благоустройство пространства перед Дворцом детского и юношеского творчества на улице Мира. Строители начали укладку и асфальтирование дорожек с прокладкой коммуникаций. В 2022 году мэрия Владимира планирует установить детский игровой комплекс для ребят разного возраста на площади 800 квадратных метров [3]. Детям всех возрастов будет интересно заниматься в этом игровом комплексе.

В 2021 году был разработан проект реновации Загородного парка города Владимира. Проектированием занималась московская фирма «Центр инновационных технологий градостроительства». В загородном парке «нарисовали» постройки из дерева и разветвленную дорожно-тропиночную сеть. Московские архитекторы доработали внешний вид амфитеатра, предусмотрели зоны отдыха, тренажерные площадки и кафе, продумали дизайн беседок для пикниковой зоны. По замечанию экологов в проекте сокращено число светильников, которые могли бы навредить местной фауне. Добавлены два новых сезонных кафе и дог-парк, в плане отмечены дополнительная детская площадка и туалеты, запланирована высадка деревьев вокруг основных центров притяжения. Вопрос о том, когда во Владимире могут начать реконструкцию загородного парка, сколько это может стоить и откуда взять деньги, остается открытым [3]. На современном этапе тренажерные площадки и пикниковые зоны очень нужны для горожан, создается возможность семейного общения.

В пункте 5.4 постановления ставится задача — «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области. Срок реализации 2019–2025 гг. — Орган исполнительной власти области или структурное подразделение администрации области — ответственный исполнитель — Департамент архитектуры строительства Владимирской области [1].

Вопрос развития жилищного строительства во Владимирской области стал одним из основных на оперативном совещании под председательством врио Губернатора Александра Авдеева 6 декабря 2021 года. В рамках реализации федерального проекта «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда» показатели объёмов жилищного строительства для региона установлены до 2030 года. В текущем году Владимирская область должна ввести 680 тысяч квадратных метров жилья. Жилищный вопрос остро стоит среди населения, так как доходы многих граждан не позволяют приобрести жильё. Именно поэтому в стране существуют различные социальные программы. До 2018 года свыше 80 % от общего объёма возводимого жилья финансировалось по договорам долевого участия (ДДУ). В 2018 году на рынке жилья произошли изменения: согласно поправкам к закону от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», предполагает отказаться от ДДУ в пользу проектного финансирования и использования эскроу-счетов (специальный условный счёт на котором средства покупателей жилья в строящихся домах не могут быть использованы застройщиком до тех пор, пока дом не будет введен в эксплуатацию) до 2020 года. Также введены ограничения для застройщиков в сфере жилищного строительства: банки усилили контроль над счетами застройщиков и могут

заблокировать любую транзакцию, если посчитают её подозрительной по тем или иным причинам; на момент начала строительства у застройщика на счёте должно быть не менее 10 % собственных или не менее 40 % кредитных средств от стоимости проекта; застройщик должен создать отдельное юридическое лицо со своим счётом на каждое разрешение на строительство; застройщиком может быть только организация, работающая не менее 3-х лет в строительстве многоквартирных домов и построившая не менее 10 тысяч квадратных метров жилья; с июля 2019 года строительные компании, работающие по ДДУ, смогут использовать взносы дольщиков только после того, как объект будет сдан в эксплуатацию.

В 2020 году во Владимире ввели в эксплуатацию 200,7 тысячи квадратных метров. Рост по сравнению с 2019 годом составил 7,3 %. В мэрии считают, что это неплохой результат на фоне коронавирусной инфекции. Доля индивидуального жилья за тот же период составила 20,1 % от общего объёма и достигла 40,4 тысяч квадратных метров. Такую информацию депутатам в своем отчете сообщил глава города Андрей Шохин. Для многодетных семей в 2020 году выделили 93 участка. Всего же предоставлено 974 надела. Разрешение на строительство домов выдано 445 семьям, 35 из них дали социальные выплаты на ИЖС [5].

«В 2020 году, в рамках обеспечения инженерной и транспортной инфраструктурой земельных участков для многодетных семей, заключены 12 контрактов на разработку проектно-сметной документации на строительство сетей водоснабжения, канализации и газоснабжения в микрорайон Юрьеvec; сетей газоснабжения в квартале малоэтажной застройки микрорайон «Луново-Сельцо», — сообщил глава города. В 2020 году 125 семей получили бесплатное жилье или социальные выплаты на его приобретение: молодые семьи — 36 семей (37,2 млн руб.), работники бюджетной сферы — 14 семей (11,3 млн руб.), ветераны боевых действий, инвалиды, чернобыльцы, вынужденные переселенцы — 8 человек (13 млн руб.), дети-сироты — 37 квартир (56,5 млн руб.), жилье муниципального фонда по договору соцнайма — 30 семей. По национальному проекту «Жилье и городская среда» и муниципальной программе «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» полностью расселено три аварийных дома (ул. Княгининска 4; мкр. Оргтруд — ул. Молодежная, 4 и ул. Октябрьская, дом 2). На очереди еще четыре аварийных дома (ул. Гоголя, 14, ул. Черняховского, 14, ул. Федосеева, 4, Суздальский пр-т дом 23а). По данным мэрии, из аварийного фонда расселили 70 жителей. Снесены частные жилой дом на улице Гагарина, 15 и аварийный многоквартирный дом на улице Ильича, 2 [5].

В 2018 году произошел рост цен на строительные материалы, застройщикам пришлось окупать выросшие расходы за счет повышения стоимости жилья. В то же время они были вынуждены увеличивать стоимость жилья из-за новых требований к инфраструктуре микрорайонов — на территории жилых комплексов обязательно должны быть созданы детские сады, образовательные и медицинские учреждения. Строительство с использованием экстрю-счета требует больших затрат, что в свою очередь сказалось на росте цен за квадратный метр. Уже сейчас многие застройщики предпочитают не открывать экстрю-счета, а продавать готовые квартиры «на стадии котлована», как было раньше. Как следствие, новые ограничения повлияли на общую стоимость на рынке жилья.

Новостройки Владимира — это современные жилые комплексы, с уютными дворовыми площадками, скверами и всей инфраструктурой, в которых отражается комфорт будущих жильцов, они возводятся во всех районах города. Всего во Владимире три района — Октябрьский, Ленинский и Фрунзенский. В сфере строительства 36 компаний, которые постоянно работают на благоустройстве города. «Игротек», «Монострой», «Консоль», «Строй-инвест» — эти компании пользуются доверием и популярностью у горожан. Октябрьский район — самый старый по возрасту район города, считается историческим и административным центром. Он мало населен, но тем не менее характеризуется развитой

инфраструктурой и красивыми видами, что привлекает население выбирать новостройки в этом районе.

К юго-западу от Октябрьского района расположен Ленинский район. Здесь сосредоточены все новостройки города. Пригород, микрорайон Юрьеvec является самой активной территорией в плане жилищного строительства. Высотные дома, с современными планировками и доступными ценами на жильё пользуются спросом у населения. Самый любимый среди владимирцев и гостей города является Фрунзенский район. Здесь расположен микрорайон «Доброе» со своей близостью водоёмов и зеленых насаждений.

«По состоянию на 1 декабря 2021 года введено 764,9 тыс. кв. метров жилья, установленный план перевыполнен уже на 12 процентов. По прогнозам, на конец года этот показатель составит не менее 834 тыс. кв. метров, что позволит превысить исторический максимум в 815 тыс. кв. метров 1986 года», — сообщил директор Департамента архитектуры и строительства Иван Щербаков. Он отметил, что в общем объёме ввода жилья 18 процентов занимают многоквартирные жилые дома — 1 декабря введён в эксплуатацию 41 многоквартирный дом в 10 муниципальных образованиях. 82 процента составил ввод индивидуального жилья (4654 жилых дома площадью 627,8 тыс. кв. м) — объёмы ИЖС выросли на 49,5 процента к аналогичному периоду 2020 года. Специалисты связывают это с несколькими факторами: прежде всего это дачная амнистия и программа догазификации [6]. В таблице 2 представлена динамика жилищного строительства во Владимире.

Таблица 2

Жилищное строительство во Владимире

№п/п	Год	Ед.изм.	Общий ввод жилья в эксплуатацию
1	2019	тыс. м кв.	186,05
2	2020	тыс. м кв.	200,7
3	2021	тыс. м кв.	764,9

Темпы роста жилищного строительства характеризуют положительную динамику развития города (рис. 1).

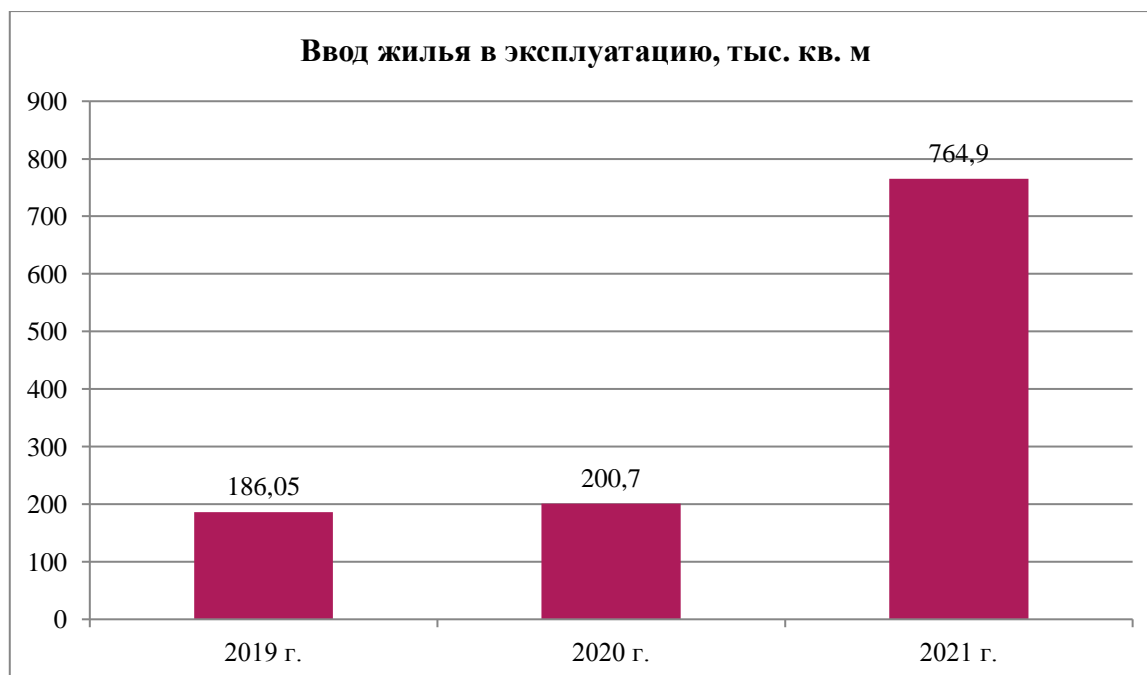


Рисунок 1. График ввода жилья по годам

«В рамках комплексного развития территорий необходимо увеличить темпы строительства именно многоквартирного жилья», — подчеркнул Александр Авдеев. На 2022 год план ввода жилья установлен в объеме 791 тыс. кв. метров. По информации Департамента архитектуры и строительства, проектными и земельными ресурсами показатели обеспечены [6].

«Вовлечено в оборот в целях жилищного строительства 1042 гектара земли, что позволяет построить 4,6 млн кв. м жилья. 52 строительные компании реализуют 125 проектов (1,3 млн кв. метров). В бюджете области предусмотрен 691 млн рублей на создание условий для развития жилищного строительства, в том числе на строительство социального жилья и объектов инфраструктуры к земельным участкам, выделенным многодетным семьям под жилищное строительство, на предоставление социальных выплат на улучшение жилищных условий отдельным категориям граждан. Кроме того, из федерального бюджета привлечено 347,8 млн рублей на создание транспортной инфраструктуры для жилищного строительства во Владимире в 2022–2024 годах — речь идет о микрорайонах Пиганово и Юрьевец», — доложил Иван Щербаков [6].

Для социально-экономического развития, рассмотрев представление главы администрации города Владимира, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, статьей 26 Устава муниципального образования города Владимира Совет народных депутатов решил утвердить программу комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования (городской округ) города Владимира до 2037 года. Темпы роста жилищного строительства характеризуют положительную динамику развития города [7].

На основе проведенного анализа реализации государственных программ Владимирской области можно сделать вывод, что программный подход и разработка стратегических направлений развития города помогают повышать условия жизни населения и город будет развиваться более быстрыми темпами.

ЛИТЕРАТУРА

1. Официальный интернет –портал правовой информации Владимирской области [Электронный ресурс] <http://publication.gov.ru/Document/View/3300201912250009> (дата публикации 25.12.2019).
2. https://xn---7sbiew6aadnema7p.xn--p1ai/sity_id.php?id=52 численность населения.
3. <https://news.myseldon.com/ru/news/index/265073277>.
4. [https://visasam.ru/russia/goroda/pmzh-vo-vladimir.html\(ajnj](https://visasam.ru/russia/goroda/pmzh-vo-vladimir.html(ajnj) фото золотые ворота.
5. <https://provladimir.ru/2021/04/03/v-2020-godu-135-semej-vo-vladimire-poluchili-besplatnoe-zhile/>.
6. <https://avo.ru/-/v-2021-godu-ob-em-vvedennogo-zil-a-vo-vladimirskoj-oblasti-mozet-dostic-rekordnogo-pokazatela>.
7. <https://docs.cntd.ru/document/570870366>.

Palastina Irina Petrovna

Institute of World Civilizations, Moscow, Russia
E-mail: irinch@bk.ru

Mladova Irina Petrovna

Institute of World Civilizations, Moscow, Russia
E-mail: mlad.61@mail.ru

Strategic decisions in the construction sector in accordance with the Development Program

Abstract. The article deals with the development and implementation of the development program of the Vladimir region, the solution of the social program for housing construction.

Keywords: strategic development; construction industry; program approach; Vladimir region