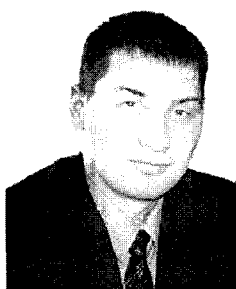


УДК 338.45(470.12)

К. А. Задумкин

ПОСЕЛЕНЧЕСКИЕ СТРУКТУРЫ В ПРИГОРОДНОМ РАЙОНЕ: СТРАТЕГИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА *

В статье на примере Вологодского района обосновываются некоторые концептуальные положения стратегии в сфере жилищного строительства и конкретные мероприятия по ее реализации. Основные подходы и ряд выводов могут быть использованы при решении аналогичных задач в других муниципальных образованиях.



ЗАДУМКИН
Константин Алексеевич —
к.э.н., заведующий отделом
ВНКЦ ЦЭМИ РАН

Вологодский муниципальный район с точки зрения развития строительства и привлечения инвестиций имеет достаточно уникальные для области стартовые условия, обусловленные

* Работа выполнена при поддержке гранта Президента Российской Федерации «Модернизация стратегического управления строительным комплексом региона» (МК-1674.2005.6).

его географическим положением. Окружая областную столицу, район является потенциально очень привлекательным для ее жителей в сфере строительства и рекреации. Кроме того, по его территории проходят крупней-

шие в области автомобильные и железнодорожные транспортные артерии. Другие сильные стороны района в отношении развития строительства, а также возможности и угрозы сведены в *таблице 1*.

Таблица 1. Матрица SWOT-анализа

Возможности	Угрозы
1. Начало реализации на территории страны национального проекта «Доступное жилье – гражданам России». 2. Реализация областного мегапроекта «Устойчивая агломерация Вологда – Череповец». 3. Реализация проекта «Особая экономическая зона «Шексна»». 4. Наличие у жителей района и г. Вологды потребностей в качественном и недорогом жилье. 5. Наличие у жителей г. Вологды и области потребности в местах отдыха. 6. Начало строительства на территории области новых магистральных газопроводов.	1. Снижение уровня доходов населения страны и области. 2. Ухудшение социально-политической ситуации в стране и области. 3. Ухудшение экологической ситуации в районе.
Сильные стороны	Слабые стороны
1. Уникальное для области географическое положение. 2. Наличие большого количества свободной и пригодной для строительства земли. 3. Высокий рекреационный потенциал. 4. Хорошая экологическая обстановка. 5. Относительно развитая транспортная, инженерная, социальная и другая инфраструктура. 6. Развитое сельскохозяйственное производство.	1. Отсутствие во многих населенных пунктах района градостроительных и архитектурных планов, концепций и других стратегических документов. 2. Нерешенные вопросы в сфере оформления земли в собственность. 3. Недостаточное развитие и износ всех видов инфраструктуры. 4. Отсутствие готовых площадок и бизнес-планов для привлечения инвесторов. 5. Недостаточно эффективная работа по информационному сопровождению деятельности (статистика, мониторинг, геоинформационные системы и т.д.).

Анализ информации о развитии строительства на территории района показал, что:

1. Жилищное строительство осуществляется населением по большей

части самостоятельно – за свой счет и с помощью привлечения кредитов. При этом общий объем ввода жилья находится на уровне 7,0 – 8,0 тыс. кв. м в год (*табл. 2*).

Таблица 2. Ввод в действие жилых домов (тыс. кв. м общей площади)

Район	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.*	2005 г. к 2000 г.
Вологодский	7,5	13,8	7,6	7,0	7,7	6,5	86,7
Череповецкий	6,3	7,8	8,9	12,6	10,2	13,5	в 2,1 раза
Шекснинский	4,3	1,8	2,9	4,1	5,1	8,8	в 2,0 раза
Грязовецкий	4,8	5,3	5,9	6,0	6,7	8,5	в 1,8 раза
Всего по области	204,5	239,4	238,5	247,0	300,1	293,0	в 1,4 раза

Источник: Районы и города Вологодской области. Социально-экономические показатели: Стат. сб. / ТОФСГС по Вологодской области. – Вологда, 2006. – С.266.

* В 2006 г. на территории района планируется ввести в эксплуатацию жилые дома ориентировочной общей площадью 8,5 тыс. кв. м.

2. Муниципальные органы власти и управления в своих действиях ориентируются преимущественно на развитие инженерной и социальной инфраструктуры, что в современных условиях хозяйствования более чем оправданно.

3. Среди осуществляемых мероприятий особое внимание уделяется газификации района. Это не только повышает качество жизни населения, но и является основой повышения эффективности работы всех служб ЖКХ, стимулом для внедрения инно-

вационных технологий во всех отраслях экономики, и прежде всего в ключевой для района отрасли – сельском хозяйстве.

4. В районе существуют значительные возможности для развития строительства, в первую очередь индивидуального, базирующегося на применении современных инновационных технологий. При этом считаем, что главным сдерживающим фактором служит отсутствие в органах власти и управления большинства населенных пунктов района современной градостроительной документации, перспективных долгосрочных планов застройки и четкого зонирования территорий на малоэтажную и многоэтажную застройку, на промышленные и рекреационные зоны, зоны утилизации отходов, зоны торговли, общественных парковок транспорта и т.д.

5. В районе идет реализация проекта строительства экспериментального **жилого поселка Марфино-Семеново**. Этот пилотный проект, осуществляемый в рамках реализации федеральной целевой программы «Социальное развитие села до 2010 года», может стать концептуальной основой для развития строительства на территории не только района, но и всей Вологодской области¹.

При разработке стратегии развития строительной деятельности в Вологодском районе, на наш взгляд, целесообразно исходить из следующих предпосылок.

Во-первых, базис экономики района составляют крупные сельскохозяйственные предприятия, поэтому в первую очередь необходимо сфор-

мировать условия (градостроительная документация и инфраструктура) для активизации строительства в тех населенных пунктах, в которых находятся основные производственные фонды сельхозпредприятий и живет большинство работников.

Во-вторых, в «Основных положениях стратегии социально-экономического развития Вологодской области на период до 2010 года», утвержденных постановлением Правительства Вологодской области от 16.04.2003 г. №380, речь идет о нескольких «коридорах развития» и формировании устойчивой агломерации Вологда – Череповец². Логика реализации данных проектов предполагает развитие строительства жилья и инфраструктуры вдоль крупных транспортных магистралей области, и прежде всего автодороги Вологда – Череповец.

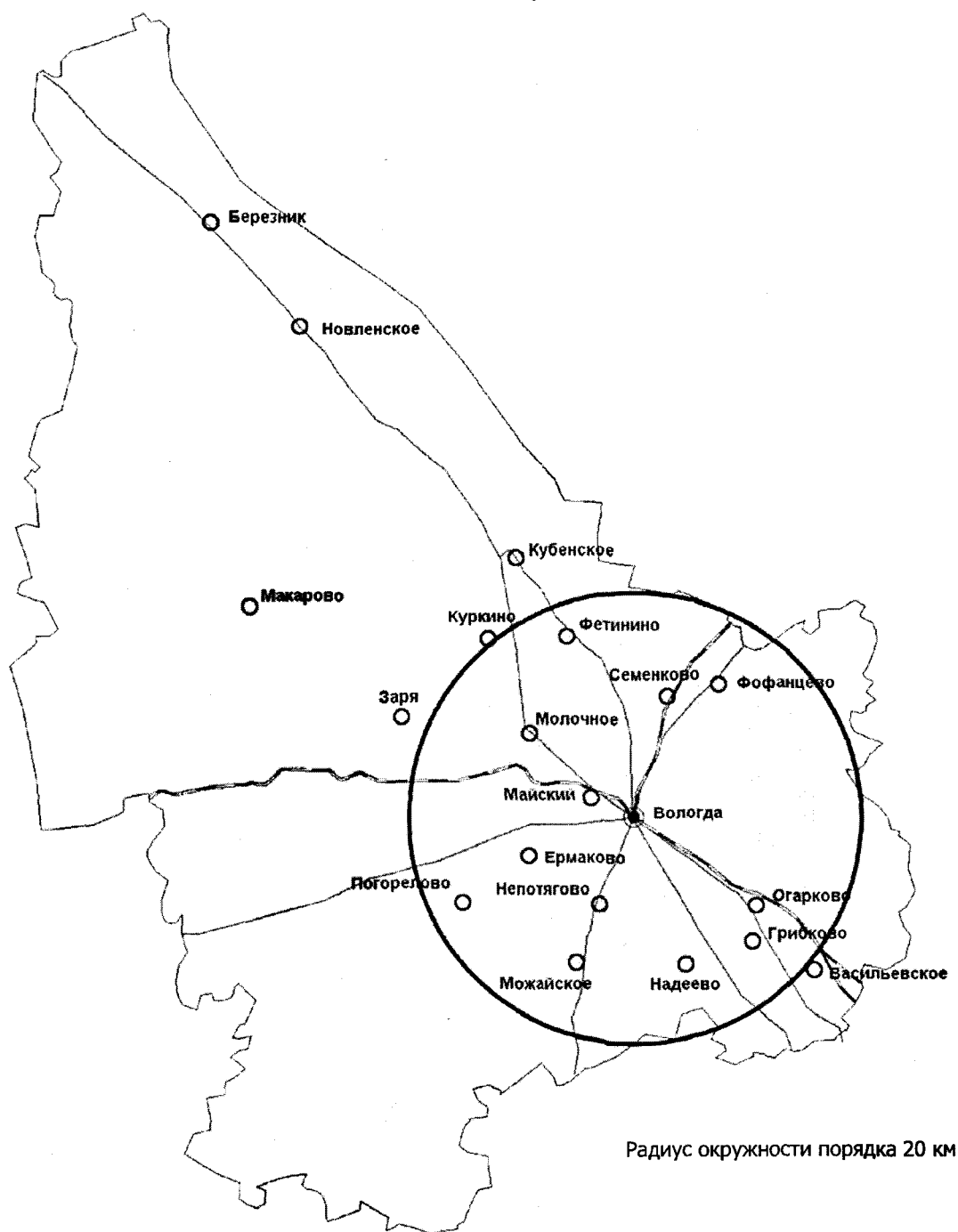
В-третьих, близость города Вологды, испытывающего проблемы со свободными площадками под строительство, и хорошая экологическая обстановка позволяют рассматривать район не только как место расположения многочисленных дачных хозяйств, но и как привлекательную территорию для строительства собственного жилья круглогодичного проживания с сохранением рабочих мест в городе³. Особенно перспективны с данной точки зрения территории сельских поселений, расположенных в радиусе 20 – 25 км, откуда автомобильным транспортом можно добраться до места работы в областной столице за 30 – 40 минут (рис. 1).

² Полный текст документа доступен по адресу <http://www.vologda-oblast.ru/Periodic/FILE%20RUS/548.pdf>

³ Ускова Т.В., Амелин Д.Е., Жаравин Д.П. Местное самоуправление: взаимодействие власти и бизнеса: Учебное пособие / Под рук. д.э.н., проф. В.А. Ильина. – Вологда: ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2006. – 92 с.

¹ Отчет о работе администрации Вологодского муниципального района за 2005 год // Официальный вестник (приложение к газете «Маяк»). – 2006. – №22. – С. 2-8.

Рис. 1. Перспективная зона агломерации для привлечения жителей г. Вологды на постоянное проживание в Вологодском районе



Для района эффективность стратегии привлечения городских жителей заключается в том, что будут формироваться дополнительные рабочие места, увеличится налогооблагаемая база, появятся возможности для решения кадровых проблем в сельском

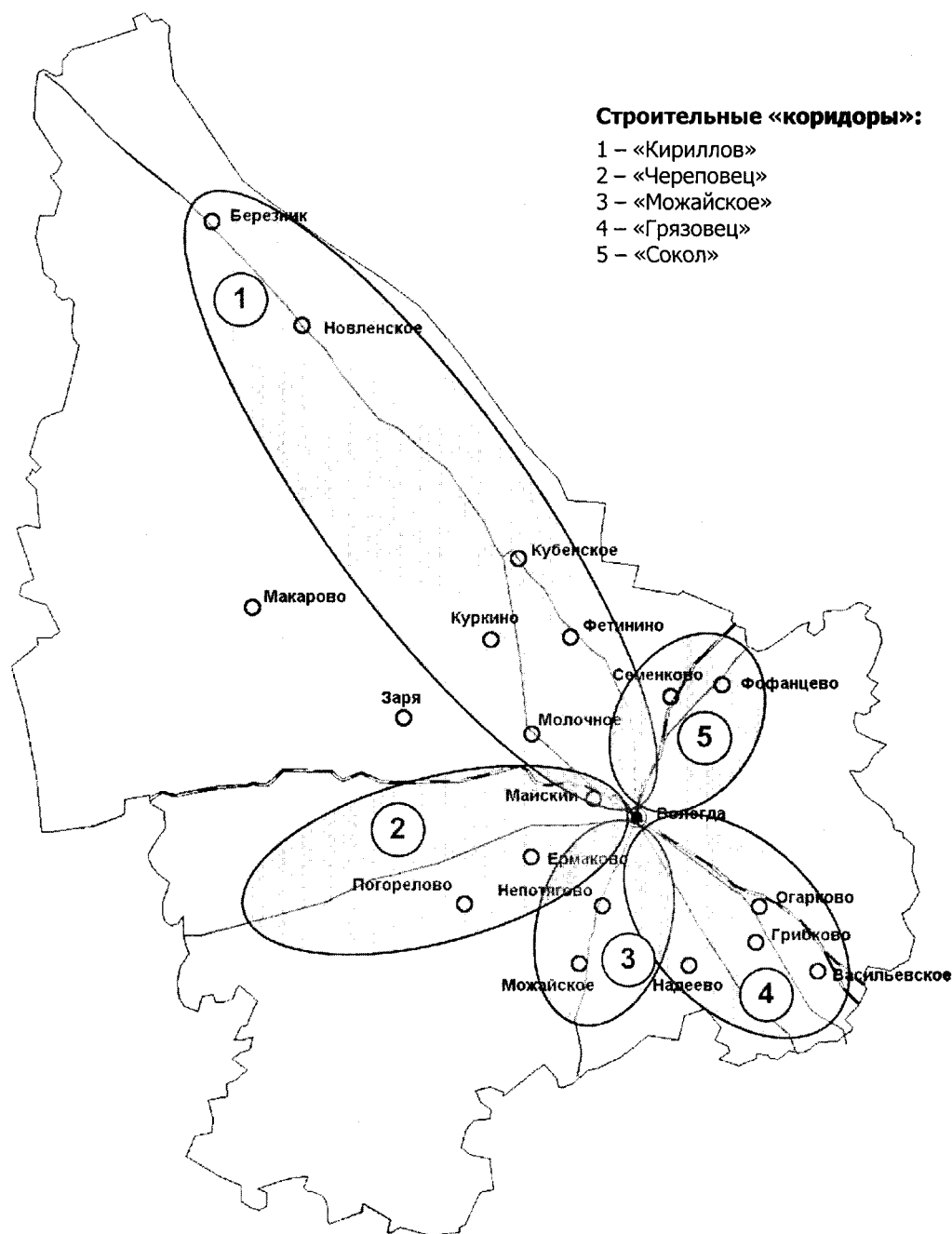
хозяйстве и начала реализации ряда инвестиционных проектов в сфере туризма, АПК, лесопереработки, строительства и др.

Сопоставив указанные три предпосылки, можно заключить, что на территории района присутствуют ярко

выраженные «строительные коридоры». Это участки под застройку в достаточном крупном населенных пунктах,

расположенных вдоль основных автомобильных трасс и в то же время недалеко от г. Вологды (рис. 2).

Рис. 2. Перспективные «коридоры» для строительства жилых домов на территории Вологодского района



Отдельно хотелось бы отметить строительный коридор «Кириллов». Его особенностью является расположенность вдоль берега оз. Кубенского, что создает дополнительные возможности для развития туризма и рекреации.

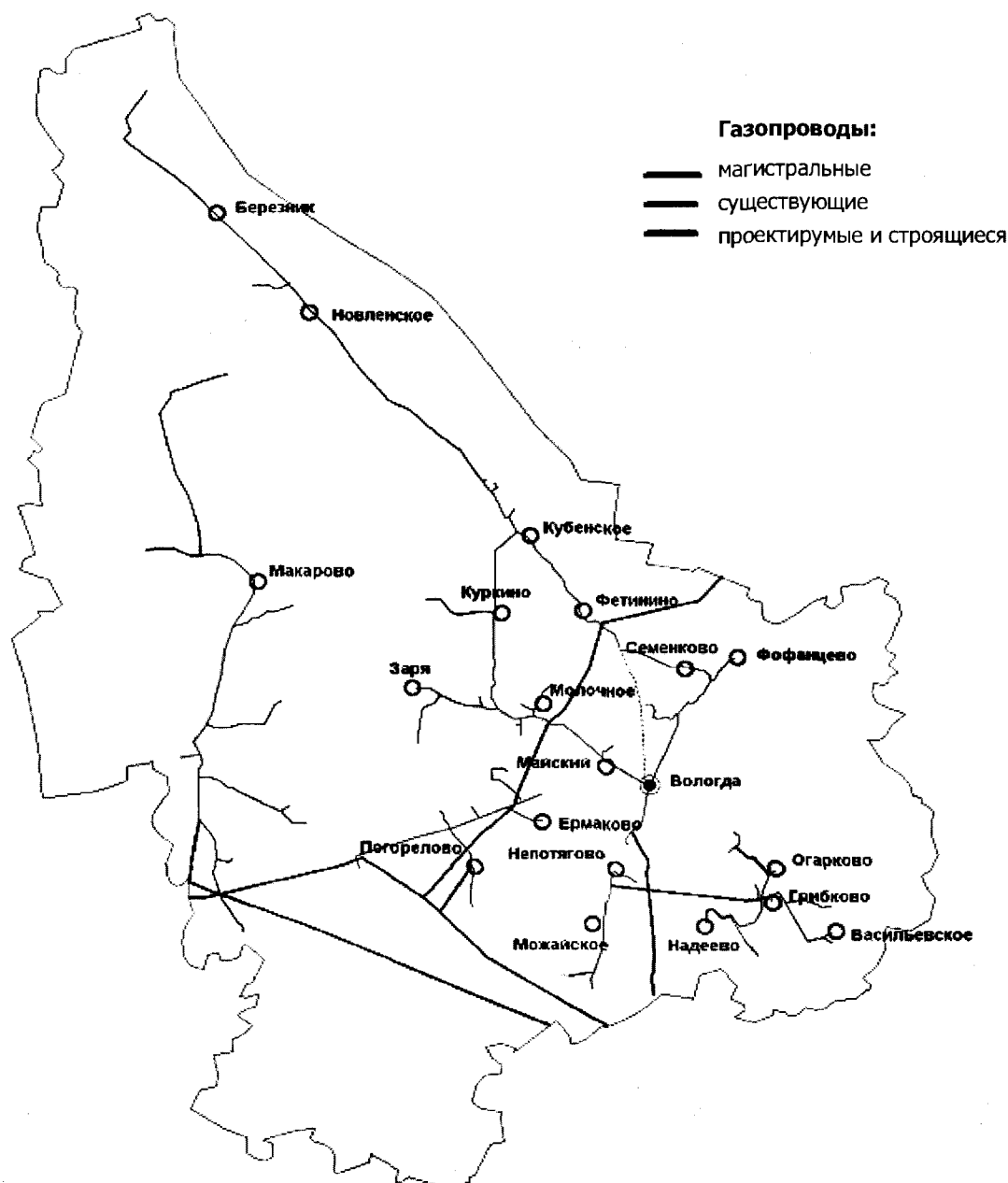
В свете концепции формирования особых экономических зон важным считаем проработку вопроса о целесообразности формирования на данной территории особой экономической зоны туристско-рекреационного

типа. Создание зоны могло бы стать еще одним мегапроектом, выполняемым в рамках реализации стратегии социально-экономического развития Вологодской области.

Первоочередное развитие строительства именно в указанных «коридорах» оправданно еще и потому, что здесь уже на данном этапе сформирована вся основная инфраструктура, и

это значительно удешевляет процесс возведения жилья (Основные ориентиры экономического и социального развития Вологодского муниципального района на период до 2010 года: Отчет о НИР: В 2-х частях. – Вологда: ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2006. – 251 с.). Например, постоянно ведется большая работа по газификации (рис. 3).

Рис. 3. Развитие системы газоснабжения на территории Вологодского района



Таким образом, базу стратегии развития строительства на территории Вологодского района в ближайшие несколько лет должны составить следующие действия:

1. Четкое, не отягченное бюрократизмом оформление прав на землю, разработка прозрачного механизма ее использования для нужд строительства и передачи от неэффективных собственников к эффективным.

2. Совершенствование механизма предоставления земли под застройку с целью использования его как мощного инструмента социально-экономической политики, проводимой местными органами власти и управления.

3. Формирование полного комплекта градостроительной документации в муниципалитетах наиболее перспективных населенных пунктов района. При относительно небольших затратах данное направление позволит уже в ближайшее время подготовить под застройку ряд участков. Важно, что имеется возможность для поэтапного решения поставленной задачи. Это позволит получить результаты в кратчайшие сроки, а также запустить механизм самофинансирования процесса.

4. Завершение строительства инфраструктуры, прежде всего газовых и инженерных сетей, в местах предполагаемой застройки. При этом для ми-

нимизации будущих затрат на эксплуатацию объектов ориентироваться, на наш взгляд, следует на индивидуальные отопительные установки, которые монтируются непосредственно в обогреваемых помещениях. Другой шаг в этом направлении – применение современных энерго- и ресурсосберегающих строительных технологий.

5. Разработка механизма государственно-частного партнерства региональных и местных органов власти и управления, коммерческих банков, АИЖК и населения с целью решения проблемы доступности финансовых средств для отдельных категорий индивидуальных застройщиков.

6. Целенаправленное формирование имиджа района как привлекательного места для жизни и отдыха.

Реализация указанных мероприятий, полностью соответствующих положениям «Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006 – 2008 годы)»⁴, позволит создать в Вологодском районе все необходимые условия для значительного (в разы) увеличения объемов ввода жилья, укрепления финансово-экономического и кадрового потенциала сельскохозяйственных предприятий, привлечения дополнительных инвестиций и, как следствие, повышения уровня и качества жизни населения.

⁴ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №38-р.