

Научная статья

УДК 332.1

EDN PAIRHK

DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(1).173-180

**Н.В. Гусакова** *Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Российская Федерация, gusakovanata@mail.ru;**Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

ПРЕИМУЩЕСТВА МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ УРОВНЯ И КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

АННОТАЦИЯ. Развитие строительного комплекса в регионах является ключевым фактором в обеспечении энергоэффективного, безопасного, доступного и комфортного жилья для граждан, проживающих в малых городах и поселениях. Цель исследования заключается в разработке социально-экономического обоснования программных решений в области развития малоэтажного строительства в малых городах и поселениях. Методология исследования основана на теоретическом анализе основных научных положений управления малоэтажным строительством. Информационной и эмпирической базой исследования послужили статистические данные статистической отчетности по малоэтажному строительству. Научная новизна заключается в формировании авторского концептуального подхода социально-экономического обоснования программных решений для малых городов и поселений. Проведенное исследование показало, что разработанные программные мероприятия эффективны и позволят обеспечить интенсификацию малоэтажного жилищного строительства высокого уровня комфорта и качества в малых городах и поселениях.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Малоэтажное жилье, региональная программа развития малоэтажного жилищного строительства, индикативное планирование, энергоэффективность, комфорт проживания, уровень и качество жизни.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 26 февраля 2024 г.; дата принятия к печати 20 марта 2024 г.; дата онлайн-размещения 25 марта 2024 г.

Original article

N.V. Gusakova *Tomsk State University of Architecture and Construction, Tomsk, Russian Federation, gusakovanata@mail.ru;**Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*

ADVANTAGES OF LOW-RISE CONSTRUCTION AS A FACTOR IN INCREASING LIFE STANDARDS OF THE POPULATION

ABSTRACT. The development of the construction complex in the regions is a key factor in providing energy-efficient, safe, affordable and comfortable housing for citizens living in small towns and settlements. The purpose of the study is to develop a socio-economic justification for program decisions in the field of development of low-rise construction in small towns and settlements. The research methodology is based on a theoretical analysis of the basic scientific principles of low-rise construction management. Statistical data on statistical reporting on low-rise construction served as an information and empirical base of the study. The scientific novelty lies in the formation of the author's conceptual approach to the socio-economic justification of program solutions for small towns and settlements. The study showed that the developed program measures are effective and will ensure the intensification of low-rise housing construction with a high level of comfort and quality in small towns and settlements.

© Гусакова Н.В., 2024

KEYWORDS. Low-rise housing, regional program for the development of low-rise housing construction, indicative planning, energy efficiency, comfort of living, level and quality of life.

ARTICLE INFO. Received February 26, 2024; accepted March 20, 2024; available online March 25, 2024.

Введение

Ключевым приоритетом деятельности строительного комплекса в регионах должно стать повышение уровня и качества жизни населения. Для решения поставленной задачи необходима разработка и реализация комплексных документов стратегического территориального планирования. В настоящее время эти документы направлены на решение проблем по основным сферам жизнедеятельности, такие как: жилищное строительство, здравоохранение, образование и сельское хозяйство. Эффективная разработка и реализация документов стратегического территориального планирования предполагает участие всех заинтересованных сторон, включая органы власти, население, бизнес, способствуют разработке конкретных механизмов по управлению развитием жилищного строительства и обеспечивают устойчивое развитие регионов.

Особое внимание необходимо обратить на жилищные условия граждан, которые играют важную роль в обеспечении высокого уровня жизни населения. Необходимо делать акцент на развитии доступного жилья, в первую очередь, в малых городах и поселениях с учетом требований энергоэффективности и безопасности, а также созданию комфортной среды для жизни [1, с. 7].

В настоящее время важно учитывать потенциал каждого региона и его территориальную специфику при разработке региональных программ развития. Отличительной чертой проводимых реформ в советское время стало отсутствие учета территориальных аспектов развития и эффективного использования ресурсов. Это привело к значительным разрушениям экономической базы, уменьшению населения и оттоку трудоспособного населения в крупные города. Для предотвращения этих последствий важно разрабатывать и реализовывать программы развития для малых городов и сельских поселений, привлекать инвестиции, поддерживать бизнес, создавать рабочие места, а также улучшать инфраструктуру и обеспечивать доступ к образованию и здравоохранению.

В Российской Федерации, согласно общероссийскому классификатору муниципальных образований (ОКТМО), на 2023 г. насчитывается 1 203 городов и 14 580 сельских поселений. Значительные изменения наблюдаются в структуре муниципальных образований с 1989 г. Представленные статистические данные отражают тревожные тенденции на сельских территориях. Сокращение количества сел и деревень, а также увеличение числа сельских населенных пунктов без жителей свидетельствует о проблемах, связанных с устойчивостью и развитием сельских районов. Развитие эффективных стратегий для поддержки и развития сельских сообществ, восстановление населения и стимулирование экономической активности становится важным аспектом обеспечения устойчивого развития российской провинции. Количество муниципальных образований в России представлено в табл. 1¹.

Стереотипы и предпочтения в выборе жилья действительно могут оказывать влияние на тип жилых проектов и их расположение. Многоэтажное жилье, часто считающееся более рентабельным для инвесторов, может приводить к концентрации зданий в центральных районах городов. Малоэтажная комплексная застройка в основном реализуется на окраинах городов и в пригородных поселках. В насто-

¹ Федеральная служба государственной статистики : офиц. сайт. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region_Pokaz_2023.pdf (дата обращения: 20.01.2024).

Таблица 1
Количество муниципальных образований на 1 января 2023 г.

Вид муниципального образования	Всего
Муниципальный район	1 421
Муниципальный округ	311
Городской округ	588
Городской округ с внутригородским делением	9
Внутригородские территории (города федерального значения)	267
Сельские поселения	14 580
Городские поселения	1 203
<i>Всего</i>	18 402

ящее время существуют проблемы развития малоэтажного жилья в малых городах и поселениях, здесь недостаточно развита отрасль, мало уделено внимания качеству строительства, комфорту, соблюдению требований энергоэффективности и безопасности, недостаточно развиты инженерная и социальная инфраструктуры [2, с. 196]. В малых городах и поселениях строительство малоэтажных домов ведется, как правило, самостоятельно за счет собственных или заемных средств.

Наряду с этим отмечено, что строительство малоэтажного жилья в регионах в основном носит стихийный характер. Недостаток региональных программ в области развития малоэтажного жилья затрудняют устойчивое развитие этого сектора. Наблюдается низкий уровень использования инновационных технологий строительства, несоответствие требованиям энергоэффективности и энергосбережения (при хозяйственном способе строительства).

Улучшение жилищных условий в малых городах и поселениях является сложной задачей. Один из основных аспектов — это нехватка жилья, соответствующего стандартам комфорта и доступности. Для улучшения этой ситуации требуется комплексный подход, который заключается в разработке региональных программ развития малоэтажного жилья [3, с. 3].

Наиболее рациональным для устойчивого развития жилищного строительства в малых городах и поселениях является реализация проектов малоэтажной застройки домов блокированного типа, предусматривающих комплексное освоение и развитие инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры. Кроме того, такие проекты могут способствовать созданию новых рабочих мест и общему улучшению качества жизни населения.

Комплексный подход к развитию территорий создаст дополнительные условия для увеличения объема привлеченных инвестиций в экономику региона, повысит доступность жилья и качество жилищного обеспечения населения, в том числе с учетом государственных обязательств по обеспечению жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Необходимо создание типовой проектной документации малоэтажных зданий и предприятий малоэтажного домостроения, типовых проектов планировки, которые потребуют только их привязки к конкретной территории с учетом географических и климатических условий [4, с. 82].

Развитие малоэтажного жилья имеет свои теоретико-методологические особенности, которые оказывают влияние на понимание и практическую реализацию данной сферы. В частности, учеными С.А. Барониным и П.Г. Грабовый [5] исследованы современные приоритеты развития малоэтажного жилищного строительства, к которым отнесено: энергоэффективность, экономичность и экологический девелопмент малоэтажного жилья. Е.Г. Кравченко, А.В. Ворониным [6] показаны приоритетные факторы развития малоэтажного жилищного строительства реги-

она, изменения его характеристик, обусловивших формирование этих факторов. О.В. Грушина, Г.В. Хомкалов [7] в своих исследованиях предлагают комплексный подход к созданию единого государственного механизма обеспечения доступности жилья и возможную структуру устройства данного механизма на основе имеющихся и вновь создаваемых институтов.

Предложения и методические рекомендации по формированию экономического механизма развития эффективных территориальных рынков малоэтажной жилой застройки исследованы в трудах ряда ученых С.А. Баронина, В.С. Казейкина, Е.Л. Николаевой, А.Г. Черных, А.Н. Андросова [8]. В.И. Сарченко рассмотрены проблемы эффективности освоения городских территорий в целях создания комфортной городской среды [9]. Авторами В.В. Бредихиным, А.В. Волковой исследованы современные методы комплексного анализа развития регионального рынка жилья. Важность исследования данной проблемы заключается в необходимости ускорения экономического развития на пути роста благосостояния граждан и обеспечения жилья для населения [10]. Л.А. Гузиковой, Е.В. Плотниковой, А.М. Колесниковым обоснована актуальность оценки эффективности работы органов жилищной политики на различных уровнях и комплексной оценки состояния жилищного фонда в регионах страны [11].

Цель настоящего исследования заключается в разработке социально-экономического обоснования программных решений в области развития малоэтажного строительства в малых городах и поселениях, которые направлены на повышение уровня и качества жизни граждан, а также в успешном взаимодействии всех заинтересованных сторон, включая органы власти, население, бизнес.

Методы

Для проведения исследования использовались разнообразные методы, включая системный и функциональный подход, экономико-математическое моделирование и индикативное планирование. Эти методы позволили рассмотреть проблемы развития малоэтажного жилищного строительства и обеспечения доступности малоэтажного жилья для граждан. Информационную базу исследования составили данные федеральных и региональных нормативно-правовых актов, касающиеся вопросов жилищного строительства, электронные статистические базы данных Федеральной службы государственной статистики.

Результаты

Проведенные ранее исследования по разработке системы показателей и индикаторов организационно-экономической модели развития малоэтажного жилья позволяет определить результативность функционирования каждого субъекта при разработке региональных программ развития малоэтажного жилищного строительства, обеспечивает учет особенностей и специфики поселений, а также включает использование дифференцированного подхода в процессе выбора оптимальных технических решений малоэтажных зданий блокированного типа [12].

На основе разработанной системы индикаторов проведем апробационные расчеты «Социально-экономическое обоснование программных решений». Так как при разработке региональных программ акцент направлен на развитие малоэтажного жилья в малых городах и поселениях, выбрано Ягодное сельское поселение (Томская область), малое поселение с низким уровнем социально-экономического развития. Расчет показателей произведен на текущий момент времени и после проведения программных мероприятий. Результаты представлены в табл. 2².

² Федеральная служба государственной статистики : офиц. сайт. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ykmb3eKg/munst.htm> (дата обращения: 24.11.2023).

Таблица 2

Социально-экономическое обоснование программных решений

Показатель	Единица измерения	До реализации программных мероприятий	После реализации программных мероприятий
Обеспеченность граждан (доступным, энергоэффективным, комфортным, безопасным) жильем на отдаленных территориях особых климатических режимов	м² на 1 человека	0	18
Стоимость 1 м² построенного жилья	тыс. р.	69,717	36,669
Стоимость содержания жилья в период эксплуатации здания	р./м² в месяц	46,45	13,29
Уровень обеспеченности специалистами в области здравоохранения, образования, спорта, культуры и т.д.	проц.	8	100
Обеспеченность жильем отдельных категорий граждан	проц.	4	100
Коэффициент семьи	–	2,2	4
Доля ветхого и аварийного жилья в структуре общего жилищного фонда		80	0
Производство строительных материалов из местной природно-ресурсной базы	проц.	40	100
Класс энергоэффективности построенных зданий	класс	C	B+
Уровень благоустройства поселения	проц.	30	100

На сегодняшний день, согласно анализируемым программам материально-технического обеспечения специалисты не обеспечены доступным, энергоэффективным, комфортным, безопасным жильем. Специалисты, получившие субсидию, самостоятельно покупают жилье, которое не соответствует обозначенным требованиям. После реализации программных мероприятий площадь доступного, энергоэффективного, комфортного, безопасного жилья составит не мене 18 м² на 1 специалиста.

Согласно статистическим данным стоимость 1 м² жилья в Томской области на вторичном рынке в 2023 г. составляет 69,717 тыс. р. В представленном апробационном расчете, себестоимость 1 м² из бруса равна 36,669 тыс. р. Стоимость содержания жилья в период эксплуатации рассчитана в двух вариантах: до и после реализации программных мероприятий.

Используя данные муниципальных образований за отчетный период в Ягодном муниципальном образовании, имеется потребность в 24 специалистах, 2 человека были привлечены в 2022 г., что составляет 8 %. Жильем за текущий период обеспечен 1 специалист, что соответствует 4 %. Предполагается, что в течении реализации программы обеспеченность специалистами достигнет 100 %.

Коэффициент семьи на сегодняшний день равен 2,2. После реализации программных мероприятий согласно разработанной системе индикаторов/показателей коэффициент увеличится до 4. Доля ветхого жилья в малых поселениях на отдаленных территориях особых климатических режимов, согласно статистическим данным, составляет более 80 %, за счет строительства нового доступного, энергоэффективного, комфортного, безопасного жилья эта доля будет постепенно снижаться.

Строительство малоэтажного жилья блокированного типа в малых городах и поселениях должно быть реализовано из местной природно-ресурсной базы, после

реализации программных мероприятий это соотношение увеличится с 40 % до 100 %. Существующий жилой фонд в малых поселениях не соответствует уровню энергоэффективности, при новом строительстве класс энергоэффективности будет не меньше В+. Согласно информации, содержащихся в государственных информационных системах, уровень благоустройства поселения на отдаленных территориях составляет 30 %, в результате проведения программных мероприятий этот показатель составит 100 %.

Выводы

В целом, оценивая результаты социально-экономического обоснования программных решений, можно сделать вывод, что на настоящий момент времени представленные показатели не соответствуют пороговым значениям. Поселение Ягодное удалено от крупных центров, следовательно, в структуре малоэтажных зданий для этой территории должно преобладать быстровозводимое строительство с одновременным использованием местных строительных материалов и, как следствие, — недорогое жилье, экономичное в эксплуатации, оснащенное современным инженерным оборудованием, обеспечивающим высокий уровень энергосбережения и позволяет комплексно оценивать результаты программных мероприятий.

Список использованной литературы

1. Бузырев В.В. Ускорение решения жилищной проблемы в регионах Российской Федерации на основе внедрения инноваций в строительстве / В.В. Бузырев, С.А. Владимиров, А.В. Бузырев. — EDN ZRJCIN // Жилищное строительство. — 2017. — № 10. — С. 6–10.
2. Крыгина А.М. Реализация инновационных проектов строительства экожилищной недвижимости на территориально-региональном уровне / А.М. Крыгина. — DOI 10.18334/zhs.2.3.606. — EDN VWVQVD // Жилищные стратегии. — 2015. — Т. 2, № 3. — С. 195–222.
3. Ларионов А.Н. К вопросу о роли законодательства Российской Федерации в обеспечении комплексного освоения территорий для жилищного строительства / А.Н. Ларионов, О.В. Дмитриева. — EDN YKKKTВ // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2017. — № 4 (187). — С. 81–85.
4. Баронин С.А. Главные тенденции и современные особенности развития малоэтажного жилищного строительства в России / С.А. Баронин, П.Г. Грабовый. — EDN ONUKGL // Известия Юго-Западного государственного университета. — 2011. — № 5-2 (38). — С. 48–58.
5. Кравченко Е.Г. Проблемы развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области) / Е.Г. Кравченко, А.В. Воронин. — EDN OJRVAD // Проблемы современной экономики. — 2011. — № 3 (39). — С. 253–256.
6. Грушина О.В. Формирование механизма обеспечения доступности жилья в РФ в условиях социально-ориентированной рыночной экономики / О.В. Грушина, Г.В. Хомкалов. — EDN QAWWJF // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2013. — № 2. — С. 16.
7. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России / С.А. Баронин, В.С. Казейкин, Е.Л. Николаева [и др.]. — Москва : ИНФРА-М, 2016. — 239 с. — EDN VLVERF.
8. Сарченко В.И. Основные положения методологии разработки инвестиционных программ развития городских территорий с учетом их скрытого потенциала / В.И. Сарченко. — EDN VSEOEX // Промышленное и гражданское строительство. — 2016. — № 3. — С. 60–65.
9. Бредихин В.В. Методические аспекты оценки эффективности развития регионального рынка жилья / В.В. Бредихин, А.В. Волкова. — EDN SDVFXT // Регион: системы, экономика, управление. — 2019. — № 3 (46). — С. 94–99.
10. Гузикова Л.А. Оценка эффективности реализации жилищной политики в регионах России / Л.А. Гузикова, А.М. Колесников, Е.В. Плотникова. — EDN ZQXWMV // Актуальные проблемы экономики и управления. — 2017. — № 3. — С. 31–41.

11. Гусакова, Н.В. Разработка системы показателей и индикаторов организационно-экономической модели развития малоэтажного жилищного строительства / Н.В. Гусакова. — DOI 10.34925/EIP.2021.134.9.270. — EDN CFRRMZ // Экономика и предпринимательство. — 2021. — № 9 (134). — С. 1389–1392.

12. Gusakova N. Implementation of low-rise construction projects as factor of improving level and quality of life in depressed territories / N. Gusakova, N. Minaev, A. Gusakov. — DOI 10.1051/shsconf/20208001006 // SHS Web of Conferences. — 2020. — Vol. 80, no. 56. — P. 01006.

References

1. Buzyrev V.V., Vladimirov A.V., Buzyrev A.V. Accelerating the Solution of Housing Problem in Regions of the Russian Federation on the Basis of Implementation of Innovations in Construction. *Zhilishchnoe stroitel'stvo = Housing Construction*, 2017, no. 10, pp. 6–10. (In Russian). EDN: ZRJCIN.

2. Krygina A.M. Implementation of Innovative Projects for Construction of Eco-residential Real Estate at the Territorial and Regional Levels. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*, 2015, vol. 2, no. 3, pp. 195–222. (In Russian). EDN: VWVQVD. DOI: 10.18334/zhs.2.3.606.

3. Larionov A.N., Dmitrieva O.V. To the Question of the Role of the Legislation of the Russian Federation in Providing Complex Development of Territories for Housing Construction. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2017, no. 4, pp. 81–85. (In Russian). EDN: YKKKTB.

4. Baronin S.A., Graboviy P.G. The Main Tendencies and Modern Features of Development of Low Housing Construction in Russia. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta = Proceedings of South-West State University*, 2011, no. 5-2, pp. 48–58. (In Russian). EDN: ONUKGL.

5. Kravchenko E.G., Voronin A.V. Problems of Development of Low-Rise Housing Construction (Case of Tjumen' Region). *Problemy sovremennoi ekonomiki = Problems of Modern Economics*, 2011, no. 3, pp. 253–256. (In Russian). EDN: OJRVD.

6. Grushina O.V., Khomkalov G.V. Providing Housing Availability in the Russian Federation in the Context of Socially-Oriented Market Economy. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2013, no. 2, pp. 16. (In Russian). EDN: QAWWJF.

7. Baronin S.A., Kazyeykin V.S., Nikolayeva Ye.L., Chyernykh A.G., Androsova A.N. Problems and Tendencies of Development of Low Housing Construction of Russia. Moscow, INFRA-M Publ., 2016. 239 p. EDN: VLVERF.

8. Sarchenko V.I. Main Provisions of Development Methodology of Investment Programs for Development of Urban Areas with Due Regard for Their Hidden Potential. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo = Industrial and Civil Engineering*, 2016, no. 3, pp. 60–65. (In Russian). EDN: VSEOEX.


9. Bredikhin V.V., Volkova A.V. Methodical Aspects of Evaluating the Efficiency of Development of the Regional Housing Market. *Region: sistemy, ekonomika, upravlenie = Region: Systems, Economics, Management*, 2019, no. 3, pp. 94–99. (In Russian). EDN: SDVFXT.

10. Guzikova L.A., Kolesnikov A.M., Plotnikova E.V. Assessment of the Effectiveness of the Housing Policy Implementation in the Regions of Russia. *Aktual'nye problemy ekonomiki i upravleniya = Actual Problems of Economics and Management*, 2017, no. 3, pp. 31–41. (In Russian). EDN: ZQXWMV.


11. Gusakova N.V. Development of a System of Indicators and Indicators of Organizational and Economic Low-Rise Housing Development Models. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2021, no. 9, pp. 1389–1392. (In Russian). EDN: CFRRMZ.

12. Gusakova N., Minaev N., Gusakov A. Implementation of Low-Rise Construction Projects as Factor of Improving Level and Quality of Life in Depressed Territories. *SHS Web of Conferences*, 2020, vol. 80, no. 56, pp. 01006. DOI: 10.1051/shsconf/20208001006.

Информация об авторе

Гусакова Наталья Васильевна — старший преподаватель, кафедра экономики, организации, управления строительством и жилищно-коммунальным комплексом, Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Российская Федерация; соискатель, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, gusakovanata@mail.ru,  <https://orcid.org/0000-0002-0497-6428>, SPIN-код: 8776-2286, AuthorID РИНЦ: 499735.

Author

Natalya V. Gusakova — Senior Lecturer, Department of Economy, Organization, Management of Construction and Housing and Communal Complex, Tomsk State University of Architecture and Construction, Tomsk, Russian Federation; PhD Degree Applicant, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, gusakovanata@mail.ru,  <https://orcid.org/0000-0002-0497-6428>, SPIN-Code: 8776-2286, AuthorID RSCI: 499735.

Для цитирования

Гусакова Н.В. Преимущества малоэтажного строительства как фактор повышения уровня и качества жизни населения / Н.В. Гусакова. — DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(1).173-180. — EDN PAIRHK // Baikal Research Journal. — 2024. — Т. 15, № 1. — С. 173–180.

For Citation

Gusakova N.V. Advantages of Low-Rise Construction as a Factor in Increasing Life Standards of the Population. *Baikal Research Journal*, 2024, vol. 15, no. 1, pp. 173–180. (In Russian). EDN: PAIRHK. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(1).173-180.