

УДК 332

ОБОСНОВАНИЕ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ

Ольга Сергеевна Звягинцева
Сергей Анатольевич Звягинцев

Ставропольский государственный аграрный университет
пер. Зоотехнический, 12, 355017, Ставрополь, Российская Федерация

Предмет. Развитие сельских территорий на сегодняшний день выступает одной из основных задач, стоящих перед органами власти всех уровней. Комплекс проектов и программ, нацеленных на достижение этой задачи, включает в себя, в том числе, создание комфортной среды проживания на сельских территориях. Приоритетным направлением в данной сфере является проблема стимулирования жилищного строительства и, соответственно, обеспечение сельских жителей благоприятными условиями проживания, включающими как жилье и инженерную инфраструктуру, так и окружающее пространство, доступность объектов социального назначения. Решение поставленной проблемы будет способствовать улучшению качества жизни на селе, привлечению высококвалифицированных кадров, в том числе молодых, созданию благоприятного имиджа сельских территорий в целом. **Цели.** Разработка общего механизма принятия решений для стимулирования жилищного строительства на сельских территориях, учитывающего как общеэкономические тенденции и влияющие факторы, так и роль сельских администрации, жителей и представителей бизнеса. **Методология.** В ходе исследования проблемы стимулирования жилищного строительства на сельских территориях и разработки предложений были использованы методы экономико-статистического, абстрактно-логического, монографического и системного анализа. **Результаты.** По результатам проведенного исследования предложен механизм разработки и принятия решений органами власти в области стимулирования жилищного строительства на сельских территориях. Выявлены факторы, определяющие состояние спроса и предложения на рынке сельского жилищного строительства, проведена оценка их влияния на примере муниципального округа Ставропольского края. По итогам оценки влияния факторов сформирована матрица мероприятий, которые реализуются в соответствии с матрицей действий, выбранной по соответствующему фактору, оказывающему влияние на спрос и предложение на рынке жилищного строительства на сельских территориях. **Выводы.** Представленные механизм и матрица мероприятий позволяют качественно улучшить подходы к управлению сельскими территориями и создать условия для реализации проектов формирования комфортной среды проживания на селе.

Ключевые слова: сельские территории, жилищные условия, сельское население, потенциал, механизм

Введение

Сельские территории являются стратегическим ресурсом любой страны не только с экономических и социальных позиций, но и с точки зрения сохранения и развития ее национального облика. Сельские территории Российской Федерации в этом контексте занимают особое положение – в силу их пространственных масштабов, климатической дифференциации, национального и ментального разнообразия. К этому надо добавить еще последствия современной технологической революции, способствующей, с одной стороны, резкому сокращению занятых в сельском хозяйстве, а с другой – расширению возможностей проживания и работы на сельских территориях большого числа людей, не занятых в сельскохозяйственном производстве и даже не работающих на территории проживания.

В настоящее время большое внимание уделяется вопросам социально-экономи-

ческого развития сельских территорий как на уровне государственного регулирования [2, 4, 6], так и со стороны научных исследований [8, 9, 11]. Особое значение в публикациях уделяется качеству жизни: изучается как само понятие, так и факторы, его определяющие. Достаточно много работ посвящено исследованию качества среды проживания и оценке ее комфортности для городского населения [7, 10]. При этом процесс создания комфортной среды проживания на селе кардинально отличается от городской. Это связано и с уровнем развития инфраструктуры, и с особенностями сельской местности, и с менталитетом сельского населения. Возникает необходимость проведения глубоких научных исследований в данной проблематике.

Современные инфраструктурные и жилищные возможности, эффективно реализованные на сельских территориях, позволяют проживающим постоянно на селе, но не занятым в его производственной структуре, трудиться либо в рамках маятниковой миграции, либо в условиях удаленного доступа. Это повышает планку требований к сельскому строительству и обустройству среды проживания для всех категорий жителей сельских территорий. Такой подход позволяет по-другому оценивать сокращение сельского населения и пути преодоления негативных последствий сельских демографических тенденций. Село должно развиваться не только за счет сельскохозяйственной отрасли, но и на пути создания необходимых условий проживания людям, желающим жить в сельской местности, а работать в городской экосистеме. Для этого требуется целенаправленный перевод сельских условий проживания – жилищного фонда, инфраструктуры и общественного пространства в совершенно иное качественное состояние, не отличающееся, а может быть и в чем-то превосходящее, соответствующие условия городской жизни.

Для решения проблем и вытекающих из них задач развития жилищного строительства и создания комфортной среды проживания на селе с учетом как существующих потребностей населения, так и его возможных количественных и социальных структурных изменений необходима деятельность по трем направлениям: жилищное строительство, обустройство общественных пространств, трансформация экономического облика села. Жилищное строительство на сельских территориях безусловно является важной составляющей их комплексного развития и оказывает непосредственное влияние на изменение миграции сельских жителей. Условия жизни всегда выступали и будут выступать приоритетным фактором при выборе территории для жизни и деятельности человека. Этим обуславливается актуальность темы научной статьи. Целью исследования является разработка общего механизма принятия решений для стимулирования жилищного строительства на сельских территориях, учитывающего как общеэкономические тенденции и влияющие факторы, так и роль сельских администрации, жителей и представителей бизнеса. Достижению указанной цели будет способствовать решение следующих задач: разработка обобщенного механизма принятия решений по стимулированию жилищного строительства на сельских территориях; определение перечня факторов, влияющих на спрос и предложение на рынке жилья в сельской местности, и оценка степени их влияния; формирование матрицы выбора мероприятий в зависимости от факторов, влияющих на стимулирование жилищного строительства на сельских территориях.

Материалы и методы исследования

Основными методами исследования выступили: экономико-статистический – при оценке состояния и тенденций развития жилищного строительства на сельских территориях; абстрактно-логический и монографический – при исследовании существующих подходов к стимулированию жилищного строительства на сельских территориях; системный анализ – для установления взаимосвязи целей, задач, компонентов

механизма принятия решений в области стимулирования жилищного строительства на селе.

Результаты

Комфортная среда проживания в сельской территории – это совокупность условий, созданных человеком и природой в границах населенного пункта, обеспечивающих удовлетворение социальных и иных потребностей и формирующих качество жизнедеятельности сельского населения. Комфортная среда проживания на селе включает в себя три компонента (рис. 1).



Рисунок 1 – Компоненты комфортной среды проживания

Для создания комфортной среды проживания на сельских территориях необходимо обеспечить соответствие фактических и нормативных значений уровня развития каждого компонента.

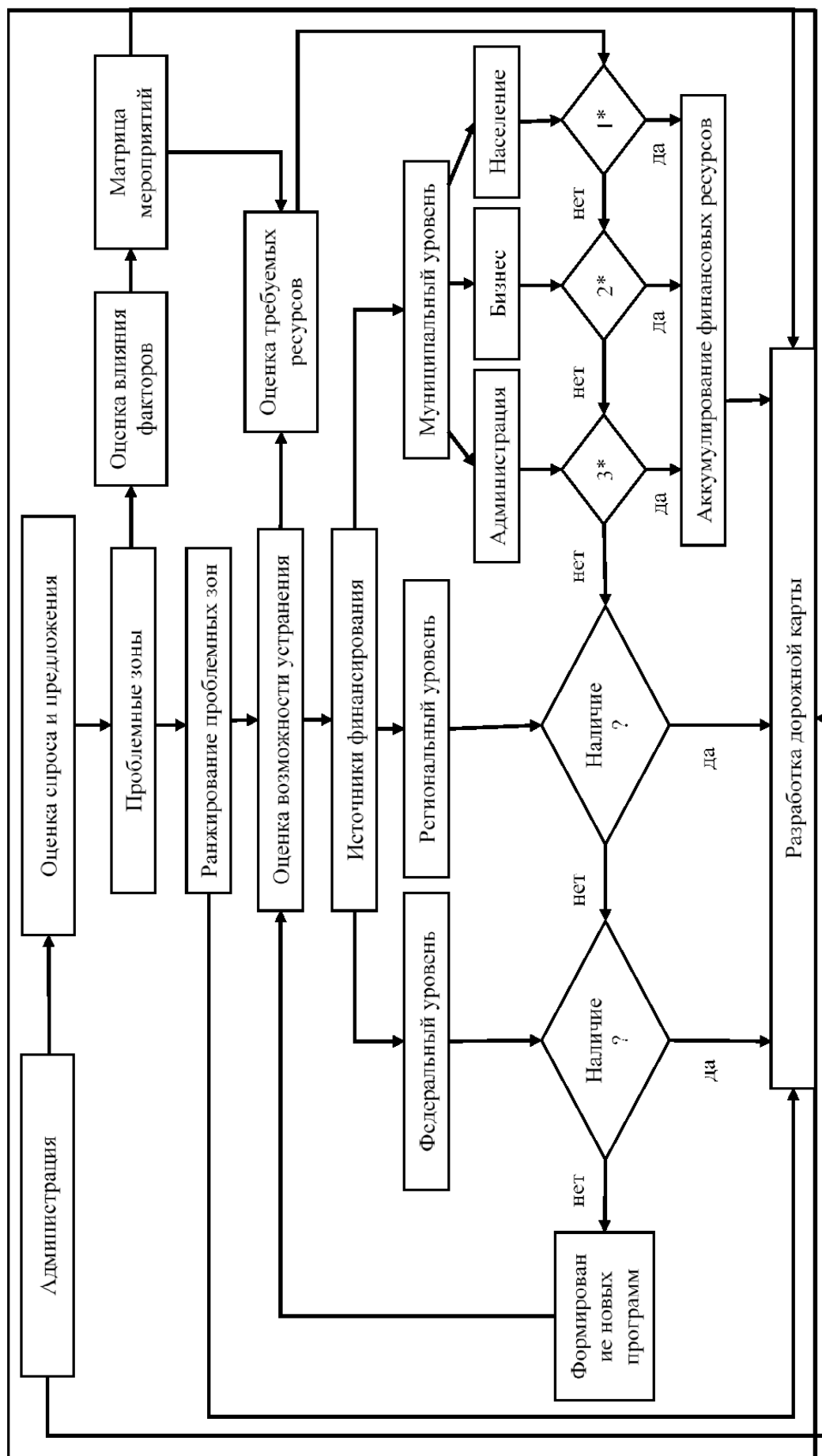
Благоустроенное жилье – это находящиеся в границах населенного пункта жилые здания, оборудованные необходимыми системами жизнеобеспечения (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация), местоположение которых обеспечено транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой.

Обустроенные общественные пространства – это специально оборудованные и благоустроенные территории общего пользования, свободные от транспорта и предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга и свободного доступа к объектам общественного назначения.

Социальная инфраструктура – это совокупность предприятий и учреждений, обеспечивающих доступность и предоставление социальных услуг различной направленности населению.

Одним из ключевых аспектов создания комфортной среды проживания на селе выступает развитие жилищного строительства и улучшение соответствующих условий. Формирование предложений по развитию жилищного строительства на сельских территориях опирается на механизм разработки и принятия решений на уровне администраций сельских территориальных образований (рис. 2). Его основной особенностью является направленность на интеграцию всех уровней финансирования (муниципальный, региональный, федеральный) при решении проблем сельского жилищного строительства и создания комфортной среды проживания.

Первый этап механизма – это оценка уровней спроса и предложения на рынке жилищного строительства сельской территории и выявление общих проблемных зон, препятствующих его развитию. После определения проблемных зон в области сельского жилищного строительства анализируются основные факторы, влияющие на формирование спроса и предложения на рынке жилищного строительства на сельских территориях.



1* – Достаточно ли собственных средств? 2* – Возможно ли участие бизнеса? 3* – Поддержка с помощью гос. программ?

Рисунок 2 – Механизм разработки решений по стимулированию жилищного строительства

Источником данных является информация официальных статистических сборников. Влияние факторов оценивается методом цепных подстановок. В качестве модельного примера оценки степени влияния факторных переменных на изменение спроса и предложения на рынке жилищного строительства приведены соответствующие данные Красногвардейского муниципального округа Ставропольского края (табл. 1).

Таблица 1
Влияние факторных переменных на изменение спроса и предложения Красногвардейского муниципального округа

Фактор	Изменение фактора	Доля влияния фактора на изменение спроса	Доля влияния фактора на изменение предложения
Рыночная цена жилья на селе	+ 9,1 %	- 2,8 %	+4,2 %
Платежеспособность сельского населения	+ 13 %	+ 11,3 %	
Численность сельского населения	- 0,8 %	- 0,4 %	
Сельский жилищный фонд	+ 0,9 %	- 0,7 %	- 2,3 %
Состояние жилищного строительства	- 27,4 %		- 40,1 %
Потенциал строительной отрасли	+ 2,5 %		+ 4,1 %
Экономика сельского строительства	+ 3,5 %		+ 2,6 %
Благоустройство жилищного фонда	+ 1,1 %	- 1,2 %	
Возрастная структура сельского населения	- 6,8 %	- 18,2 %	
Жилищные предпочтения населения (средний период продажи жилья)	+ 2,7 %	- 1,3 %	
Среда проживания	+ 2,5 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %
Состояние жилищного фонда	- 0,1 %	- 0,02 %	- 0,01 %
Изменение результативных уровней спроса и предложения		- 12,6 %	- 31 %

По результатам оценки степени влияния факторов на спрос и предложение на рынке жилищного строительства возможно определить причины возникновения проблем, вызывающих негативные тенденции в сельском жилищном строительстве. На основе полученных данных проводится оценка возможностей устранения данных причин или их нивелирования.

На следующем этапе реализации механизма формируются предложения по стимулированию жилищного строительства на сельских территориях путем выбора соответствующих мероприятий из матрицы, представленной в таблице 2. Мероприятия в матрице формируются в зависимости от проблемных зон и факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение на рынке сельского жилья.

Примером мероприятий, влияющих на спрос на рынке жилья сельских территорий, могут быть:

- 1) выбор способа улучшения жилищных условий;
- 2) благоприятный имидж сельских территорий;
- 3) пропаганда преимуществ строительства подрядным способом;
- 4) коллективное использование отдельных видов благоустройства;
- 5) создание информационной базы данных предпочтений;
- 6) создание портала для информационного отражения среды проживания;
- 7) конкурс «Дом образцового содержания»;
- 8) стимулирование развития бизнеса на селе;
- 9) проектирование собственного дома и общественных пространств;
- 10) мониторинг местного рынка жилья;

Таблица 2
 Матрица выбора мероприятий в зависимости от факторов, влияющих на стимулирование жилищного строительства (фрагмент)

Фактор	Индикатор	СПРОС					ПРЕДЛОЖЕНИЕ					
		Сельское поселение	Муницип. уровень	Регион. уровень	Федер. уровень	Сельское поселение	Муниц. уровень	Регион. уровень	Федер. уровень			
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ	Рыночная цена жилья на селе											
	Платежеспособность сельского населения											
	Численность сельского населения											
	Сельский жилищный фонд											
	Состояние жилищного строительства											
	Потенциал строительной отрасли											
	Экономика сельского строительства											
	Благоустройство жилищного фонда											
	Возрастная структура сельского населения											
	КАЧЕСТВЕННЫЕ	Жилищные предпочтения населения										
Среда проживания												
Состояние жилищного фонда												

□ – меры стимулирования; □ – меры сохранения текущей динамики.

- 11) согласование стратегии жилищного строительства с потенциалом строительных организаций;
- 12) комбинирование заказов на строительство (жилье, территория, социальная инфраструктура);
- 13) развитие местных производств;
- 14) формирование института «Общественного сельского лидера»;
- 15) внутрирегиональная миграция с целью повышения дохода;
- 16) переориентация регионального бизнеса на сельские территории;
- 17) программа «Построй жилье ребенку»;
- 18) налоговые льготы для строительных организаций, осуществляющих жилищное строительство в сельской местности;
- 19) кредитные каникулы сельским жителям в случае форс-мажорных обстоятельств;
- 20) стимулирование обновления жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры;
- 21) дифференциация ипотечных ставок;
- 22) привлечение молодых и/или высококвалифицированных специалистов на село;
- 23) стратегия целенаправленного заселения сельских территорий;
- 24) субсидирование первоначального взноса по кредиту на новое жилье;
- 25) стимулирование развития строительной отрасли в МСБ;
- 26) единый открытый реестр сельского жилья с учетом его степени износа.

Примером мероприятий, влияющих на предложение на рынке жилищного строительства, могут быть:

- 1) предложение спектра альтернативных проектов жилья по содержанию и стоимости;
- 2) использование местных строительных материалов и технологий;
- 3) программы поддержки региональных строительных организаций;
- 4) социальная реклама «Собственное жилье на селе»;
- 5) лучшие кейсы по жилищному строительству на селе;
- 6) формирование резервного фонда жилья в сельской местности;
- 7) формирование инфраструктуры «детства и материнства»;
- 8) повышение норматива обеспеченности жилой площадью на одного человека;
- 9) программа «Trade in – Жилье»;
- 10) упрощение системы градостроительного регулирования;
- 11) комфортные условия для строителей на время выполнения работ;
- 12) формирование комплексных заказов на строительство;
- 13) льготные кредиты строительным организациям;
- 14) сбор заявок на планируемое строительство;
- 15) льготный лизинг строительной техники;
- 16) программа «Земский строитель»;
- 17) гарантийное обслуживание жилого фонда;
- 18) общие требования к внешнему виду жилищного фонда;
- 19) лесной сертификат.

В заключение выбранные мероприятия реализуются в соответствии с матрицей действий, выбранной по соответствующему фактору, оказывающему влияние на спрос и предложение на рынке жилищного строительства на сельских территориях.

Заключение

Сельские территории представляют собой сложные природно-социально-эконо-

мические системы. Поэтому при формировании экономических моделей и механизмов развития жилищного строительства на сельских территориях, определении основных направлений его развития, экономических моделей обустройства общественных пространств, создания комфортной среды проживания на селе, учитывающих существующие и перспективные потребности населения, в качестве основы выступает системная методология.

Одна из главных проблем устойчивого развития сельских территорий – это отток населения в города. Причины сельской миграции различны. Одна из них – это неудовлетворительные жилищные условия и качество среды проживания на селе. По результатам проведенного исследования предложен механизм, определяющий основные этапы работы и принятия решений по стимулированию жилищного строительства на селе, учитывающий участие не только органов власти, но и бизнес-сообщества и сельского населения. Данный механизм содержит в себе не только организационно-управленческую составляющую, но и аналитическую, которая состоит в детальном анализе факторов, вызывающих негативные тенденции в области сельского жилищного строительства. Завершением реализации механизма выступает матрица мероприятий, представляющая собой по сути дорожную карту, позволяющую решить выявленные ранее проблемы и стимулировать жилищное строительство на селе.

Высокий динамизм современных социально-экономических процессов обусловил необходимость осуществления оценок перспектив развития жилищного строительства и обустройства общественных пространств, создания комфортной среды проживания на селе. Результаты таких оценок направлены на выработку конкретных предложений по стимулированию жилищного строительства на сельских территориях, обустройства общественных пространств, создания комфортной среды проживания на селе, учитывающего существующие и перспективные потребности населения.

Представленные разработки являются открытыми как с точки зрения используемых показателей и формирования информационной базы, так и применения разнообразного инструментария их количественной реализации.

Конфликт интересов

Авторы декларируют отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

Список источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020). URL: <http://www.consultant.ru>
2. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710. URL: <http://www.consultant.ru>
3. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. Президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24.12.2018 № 16). URL: <http://www.consultant.ru>
4. Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (ред. от 10.07.2020). URL: <http://www.consultant.ru>
5. Постановление Правительства РФ № 1115 от 29 октября 2014 года «Об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его со-

- хранности» (ред. от 06.09.2017). URL: <http://www.consultant.ru>
6. Приказ Минсельхоза России от 20.04.2020 № 214 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Современный облик сельских территорий». URL: <http://www.consultant.ru>
 7. Ильина И. Н. Качество городской среды как фактор устойчивого развития муниципальных образований // Экономика и управление народным хозяйством. 2015. № 5 (164). С. 69–82.
 8. Кузнецов А. Л. Инженерная инфраструктура сельских поселений // Вестник сельского развития и социальной политики. 2016. № 1 (9). С. 19–23.
 9. Методы обоснования программ устойчивого развития сельских территорий : монография / под ред. В. И. Фролова ; СПб. гос. архит.-строит. ун-т. СПб., 2011. 464 с.
 10. Полякова Н. В., Залешин В. Е., Поляков В. В. Диагностика комфортности среды проживания в городах: обоснование и формирование методики // Известия Байкальского государственного университета. 2020. Т. 30, № 1. С. 121–129.
 11. Логинова Д. А., Строков А. С. Институциональные вопросы устойчивого развития сельских территорий [Электронный ресурс]. URL: <https://vgmu.hse.ru/data/2019/06/17/1485071847/Логинова,%20Строков%202-2019.pdf> (дата обращения 25.05.2022)
 12. Сельские территории Российской Федерации // Сельские территории [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения 25.05.2022).
 13. Герасимов А.Н., Громов Е.И., Скрипниченко Ю.С. Оценка реализации государственной программы Ставропольского края «Развитие сельского хозяйства» // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. - 2016. - № 1 (26). - С. 50-53.

References

1. Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ dated 29.12.2004 (as amended on 31.07.2020). URL: <http://www.consultant.ru>
2. The State Program of the Russian Federation «Providing affordable and comfortable housing and communal services to citizens of the Russian Federation», approved by the Decree of the Government of the Russian Federation dated December 30, 2017. № 1710. URL: <http://www.consultant.ru>
3. Passport of the national project «Housing and Urban Environment» (approved by the Presidium of the Presidential Council for Strategic Development and National Projects, Protocol № 16 dated 12/24/2018). URL: <http://www.consultant.ru>
4. Resolution of the Government of the Russian Federation № 696 dated 31.05.2019 «On Approval of the State Program of the Russian Federation «Integrated development of Rural Territories» and on Amendments to Certain Acts of the Government of the Russian Federation» (ed. dated 10.07.2020). URL: <http://www.consultant.ru>
5. Decree of the Government of the Russian Federation No. 1115 of October 29, 2014 «On monitoring the use of housing stock and ensuring its safety» (ed. from 06.09.2017). URL: <http://www.consultant.ru>
6. Order of the Ministry of Agriculture of the Russian Federation dated 04/20/2020 № 214 «On approval of the departmental target program «Modern appearance of rural areas» URL: <http://www.consultant.ru>
7. Ilyina I. N. The quality of the urban environment as a factor of sustainable development of municipalities // Economics and management of the national economy. 2015. № 5

- (164). P. 69–82.
8. Kuznetsov A. L., Kuznetsova A. L. Engineering infrastructure of rural settlements // Bulletin of Rural Development and Social Policy. 2016. № 1 (9). P. 19–23.
 9. Methods of substantiation of programs for sustainable development of rural areas: monograph / edited by V. I. Frolov ; St. Petersburg State Archit.-builds. un-t. SPb., 2011. 464 p.
 10. Polyakova N. V., Zaleshin V. E., Polyakov V. V. Diagnostics of the comfort of the living environment in cities: justification and formation of the methodology // Izvestiya Baykalskogo gosudarstvennogo universiteta. 2020. Vol. 30, № 1. P. 121–129.
 11. Loginova D. A., Stokov A. S. Institutional issues of sustainable development of rural territories [Electronic resource]. URL: <https://vgmu.hse.ru/data/2019/06/17/1485071847/Логинава,%20lines%202-2019.pdf> (accessed 25.05.2022)
 12. Rural territories of the Russian Federation // Rural territories [Electronic resource]. URL: <https://www.fedstat.ru/> (accessed 25.05.2022).
 13. Gerasimov A.N., Gromov E.I., Skripnichenko Yu.S. Evaluation of the implementation of the state program of the Stavropol Territory “Development of agriculture” // Economics, labor, management in agriculture. - 2016. - № 1 (26). - Pp. 50-53.

SUBSTANTIATION OF PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN RURAL AREAS

Olga S. Zvyagintseva
Sergey A. Zvyagintsev

Stavropol State Agrarian University
Zootechnical lane, 12, 355017 Stavropol, Russian Federation

Introduction. The development of rural areas today is one of the main tasks facing authorities at all levels. The complex of projects and programs aimed at achieving this goal includes, among other things, the creation of a comfortable living environment in rural areas. The priority direction in this area is the problem of stimulating housing construction and, accordingly, providing rural residents with favorable living conditions, including both housing and engineering infrastructure, as well as the surrounding space, accessibility of social facilities. The solution of this problem will contribute to improving the quality of life in rural areas, attracting highly qualified personnel, including young people, and creating a favorable image of rural areas as a whole. The aim of the work is to develop a common decision-making mechanism to stimulate housing construction in rural areas, taking into account both general economic trends and influencing factors, as well as the role of rural administration, residents and business representatives. **Methodology.** In the course of the study of the problem of stimulating housing construction in rural areas and the development of proposals, methods of economic-statistical, abstract-logical, monographic and system analysis were used. **Results.** Based on the results of the study, a mechanism for the development and decision-making by authorities in the field of stimulating housing construction in rural areas is proposed. The factors determining the state of supply and demand in the rural housing construction market are identified, their impact is assessed on the example of the municipal district of the Stavropol Territory. Based on the results of the assessment of the influence of factors, a matrix of measures has been formed, which are implemented in accordance with the matrix of actions selected for the corresponding factor influencing supply and demand in the housing construction market in rural areas. **Conclusions.** The presented mechanism and matrix of measures will allow to qualitatively improve approaches to the management of rural territories and create conditions for the implementation of projects for the formation of a comfortable living environment in rural areas.

Keywords: rural areas, housing conditions, rural population, potential, mechanism