Вторая половина проблемных заемщиков (9% всех заемщиков на 1 сентября 2019 г.) – это заемщики, у которых просрочка по кредитам возникла в период с 2017 г. по 1 сентября 2019 года. Данная группа примерно в равном соотношении разделена между теми, кто имел кредит без просрочки до 2017 г., и теми, кто взял кредит в указанный период. Таким образом, в этот временной период не отмечается существенного различия в качестве обслуживания долга между новыми заемщиками и теми, кто имел кредит на 1 января 2017 года. Ежегодный прирост новых заемщиков с просроченной задолженностью составляет от 3 до 4%, что соответствует сведениям кредитных организаций и данным по винтажам кредитов, предоставляемым отдельными Бюро кредитных историй, о стоимости риска.

Таким образом, в настоящее время лишь 10,6% занятого населения имеет ипотечный кредит (включая созаемщиков) против 37% занятых, у которых есть потребительский кредит. Данная структура наиболее характерна для стран с развивающимися рынками и в будущем будет меняться. Рост долговой нагрузки населения на макроуровне с 2017 г. был в значительной мере обусловлен привлечением банками новых заемщиков. Вместе с тем наблюдается постепенный рост доли заемщиков, имеющих одновременно несколько разных типов кредитов (например, ипотека и кредит наличными). Это может приводить к увеличению долговой нагрузки заемщика и повышению риска дефолта.

1. Поморина М.А. Проблемы финансового менеджмента российских банков / М.А. Поморина // Банковское дело. - 2014. - № 12. - С. 53-58.
2. Тавасиев, А.М. Банковское дело. Учеб. пособие / А.М. Тавасиев, В.А. Москвин – М: ЮНИТИ–ДАНА, 2017. – 287 с.
3. Анализ тенденций на рынке кредитования физических лиц в 2015-2019 гг. на основе данных Бюро кредитных историй [Электронный ресурс]. – URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/85889/20191101_dfs.pdf (дата обращения: 16.01.2020).
4. Объем потребительских кредитов в России продолжает расти [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vestifinance.ru/articles/122812> (дата обращения: 16.01.2020).

Ковтуненко М.Г., Василевский С.С.

Локальные городские территории, их формирование и развитие в крупном городе

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi:10.18411/sciencepublic-08-02-2020-13

idsp: sciencepublic-08-02-2020-13

Социально-экономическое развитие любого, и в том числе крупного города невозможно без развития его территории. Расположение объектов деловой, жилой, социальной, культурной, рекреационной и другой активности совместно с транспортными коммуникациями формируют основу перемещения и притока людских потоков по территории и как следствие создает возможности для развития города. Согласно майского Указа Президента РФ, развитие страны и населенных пунктов должно производиться всесторонне и комплексно и затрагивать все сферы жизнедеятельности человека. И поскольку территория является базой для любой деятельности, то развитие территории должно идти в ногу с намеченными программами и комплексно, всесторонне развиваться. Что мы видим в настоящее время в крупных городах? Развитие территории идет хаотично и часто односторонне. Например в жилой застройке не всегда предусматриваются объекты социальной инфраструктуры, мало места выделяют под благоустройство и в частности устройство парковочных мест. Планирование городской застройки (генплан и планы землепользования и застройки) ведется по устаревшим нормативным методам и отстаёт, в некоторых направлениях очень сильно, от интенсивности застройки городов.

Так, например, наблюдается сильный дефицит детских садов и школ в отдельных районах г. Краснодара в связи с ростом активности застройки жилыми домами в отдельных районах города Краснодара. Детских садов в настоящее время 171, а необходимо 430, сейчас работает 91 школа, а должно быть 166. И это не единственные проблемы связанные с развитием городской территории на данный момент. Основная причина данных проблем по мнению авторов состоит в том, что планы развития территории не совпадают с реалиями; рынок, его участники и их интересы вносят существенные корректировки и коренным образом меняют намеченные планы. Ужесточение правил действия по мнению авторов не приведет к желаемому результату. Административные методы нужны, однако жесткое регулирование, приводит к желанию обходить правила и использовать коррупционные схемы. Необходимо в планировании и управлении городской застройки отталкиваться от интересов всех сторон участников-процесса и в первую очередь учитывать то, что коммерческие интересы играют в рыночных условиях преимущественную роль. Необходимо рать за основу рыночные механизмы и то как они влияют на развитие территории. Всесторонне изучать закономерности развития городской территории и ее локальных зон, прорабатывать модели и планы ее трансформации в будущем и учитывать при этом все возможные факторы способствующие повышению активности застройки в том или ином районе, на той или иной локальной территории.

На основе большого количества проанализированных теоретических и практических исследований, выполненных зарубежными и отечественными учеными (О'Саливан, В.И. Ресин, В. Малиш, Ю.С. Попков), установлено, что процессы роста крупных городов протекают весьма неравномерно. Периоды активного роста территории крупного города сменяются периодами стабилизации, причем переход к очередной фазе количественного роста сопряжен с определенными изменениями качественного порядка в структуре территории. На основе обобщения данных, полученных в ходе исследований, нами выделены особенности динамического «поведения» территории в процессе роста и развития крупного города.

Первая особенность. Территория крупного города в своем развитии проходит определенный колебательный цикл, который включает две основные фазы: фаза роста территории крупного города и фаза структурной реорганизации крупного города.

Вторая особенность. Динамическое поведение территории крупного города в каждой из фаз колебательного цикла выражается в изменении относительной мощности «каркаса» и размеров территории крупного города.

Третья особенность. Динамическое поведение территории крупного города в каждой из фаз колебательного цикла отражается на изменении внутренней структуры ее «каркаса», то есть на характере взаимного расположения и типе связи узлов «каркаса» (наиболее интенсивно освоенных центров функциональной активности).

Четвертая особенность. По мере эволюционного становления территории крупного города опережающее, несбалансированное развитие ткани становится все более эпизодическим моментом в рамках устойчивого динамического поведения территории.

Пятая особенность. Всякая территория крупного города в своем наиболее развитом состоянии имеет дифференцированный, совмещенный «каркас», который в свернутой форме несет информацию о предшествующем ее развитии, то есть воплощает в себе ее важнейшие историко-генетические особенности.

Шестая особенность. Взаимосвязь эволюционного становления территории крупного города и ее внутреннего строения отчетливо проявляется в процессе формирования «каркаса».

Седьмая особенность. На каждом этапе пространственного рассредоточения «каркаса» территории крупного города сфера его влияния расширяется за счет подключения к коммуникациям, охватывающим вновь освоенные территории.

Крупные объекты точечной или комплексной застройки, реализованные, реализуемые, запланированные к реализации на территории города и близлежащих территориях также оказывают серьезное влияние на застройку городской территории. Это новые центры притяжения потоков людей, которые могут увеличить интенсивность окружающей застройки и одновременно создать проблемы ее использования. Такие как пробки, отсутствие дошкольных образовательных учреждения и прочее. Так например, строительство региональных торговых комплексов на территории г. Краснодара (ТРЦ «Красная площадь», «Озмолл», «Галерея») и на территории пос. Яблоновского, прилегающего к г. Краснодару (ТК «МегаАдыгея») повлекло за собой интенсивное жилищное строительство на прилегающих территориях. Это всего лишь один пример, таких примеров можно привести целое множество. И при разработки планов развития территории крупного города необходимо рассматривать все крупные проекты, в том числе инфраструктурные (строительство развязок, расширение транспортных магистралей, строительство спортивных и культурно-массовых зданий и сооружений, строительство парков и скверов и т.д.).

Основные решенные и нерешенные проблемы развития территории, за весь период ее существования и пути их решения также оказывают сильное влияние на планирование развития городской территории. К числу основных проблем выявленных в настоящее время в г. Краснодаре можно отнести: отсутствие достаточного количества парковочных мест в центре города и в зонах новой жилищной застройки, пробки, загазованность воздуха, отсутствие единого облика города, хаотичность и несбалансированность застройки, дефицит детских садов, школ, объектов здравоохранения и т.д. Все вышеназванные проблемы могут создавать социальную напряженность, которая тормозит социально-экономическое развитие города, региона и страны в целом и на решение этих проблем в том числе должны быть направлены планы развития территории.

Вся документация по планированию территории города за весь период ее существования (генпланы, планы землепользования и застройки), стратегические планы обязательно должна изучаться и исследоваться проектными менеджерами. Зачастую идеи и планы, заложенные в прошлом имеют огромную инерцию и действуют до сих пор, потому что они создали основу текущего развития города и его территории. И изучение старых документов позволит понять какие идеи закладывали архитекторы-проектировщики в планы развития территории, чего хотели добиться и к чему прийти в результате.

Развитие крупных городов в России приводит к развитию и расширению и усложнению структуры городской территории. В связи с этим разделение города на локальные территории, упор на развитие каждой локальной территории упрощает процесс управления и принятия решений по развитию города в целом. Современные крупные российские города разделены на районы и зачастую принцип разделения города перенят еще с эпохи СССР, и опирается на принципы плановой экономики. Вместе с тем, мы живем уже давно в рыночной экономике. И то, как развивается городская территория определяется сложными рыночными механизмами. Границы районов и происходящих в них процессов уже давно стерлись в экономическом смысле.

Управление комплексной застройкой, должно осуществляться на принципах системного подхода к управлению инвестиционно-строительными проектами, описанного авторами в [4], и выстраивать по аналогии с механизмами выбора, оценки и застройки земельных участков, описанных авторами в работах [5], [6].

Комплексная застройка локальных территорий предполагает более масштабную застройку, поэтому конечно будет иметь свои особенности. Изменения в каркасе (например, строительство крупного торгово-развлекательного центра) ведут к росту

ткани и жилой застройки соответственно, которая зачастую опережает темпы роста социальной инфраструктуры. Эти особенности, приведенные выше необходимо учитывать при выдаче разрешений на строительство объектов, ведущих к преобразованию каркаса территории. Просчитывать возможные пространственные изменения города в результате строительства объектов, являющихся элементами каркаса просто необходимо. Необходимо разрабатывать имитационные модели развития территории в ближайшей, среднесрочной и долгосрочной перспективе (основанные на всех остальных аспектах); учитывать законы и закономерности развития городской территории на протяжении всего периода ее существования.

Комплексная застройка локальных территорий крупного города должна опираться на теорию «каркас»-«ткань», закономерности развития территории, учитывать интересы всех участников процесса (населения, бизнеса, местных властей) и использовать интересы и возможности крупных инвесторов как точки роста и развития локальных территорий. Нормативный подход к планированию застройки городской территории потерял свою актуальность в виду действия рыночных механизмов застройки и преобладания личных интересов бизнеса и власти над общественными.

1. Пархоменко В.А., Априамашвили М.Г. Организационно-экономический механизм управления пространственно-экономическим развитием территории крупного города: монография / Министерство образования и науки Российской Федерации, Кубанский государственный технологический университет. Краснодар, 2011. – 199с.
2. Ковтуненко М.Г., Тряпицына В.М. База данных "Социально значимые платформы Краснодара" Свидетельство о регистрации базы данных RUS 2019621239 02.07.2019
3. Болобан Т.И., Ковтуненко М.Г., Митринюк В.В. Современные методы сохранения памятников архитектуры. // Образование и наука в России и за рубежом. 2018. № 13 (48). С. 260-266.
4. Гаврилов В.И., Ковтуненко М.Г. Системный подход к управлению инвестиционно-строительными объектами: основные элементы и связи, дерево целей и задачи // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 46-4. С. 84-88.
5. Ковтуненко М.Г. Механизм выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта в крупном городе. // Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". 2015. № 6. С. 250-259.
6. Гутгерц Е.А., Ковтуненко М.Г. Методы и подходы к определению состава параметров для выбора земельного участка под застройку в г. Краснодаре и их количественной оценке // В сборнике: Сборник лучших научных работ молодых ученых кубанского государственного технологического университета, отмеченных наградами на конкурсах Программа XLII студенческой конференции. 2015. С. 79-81