DOI <https://doi.org/10.18551/rjoas.2017-03.03>

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЖИЛОГО ФОНДА И ИНЖЕНЕРНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ НА СЕЛЕ**

**ECONOMIC ANALYSIS OF HOUSING STOCK AND ENGINEERING
INFRASTRUCTURE OF RURAL AREAS**

Полухина М.Г., кандидат сельскохозяйственных наук

Polukhina M.G., Candidate of Agricultural Sciences

ФГБОУ ВО Орловский ГАУ, Орел, Россия

Orel State Agrarian University, Orel City, Russia

E-mail: redhvost@yandex.ru

АННОТАЦИЯ

В статье анализируется ситуация сложившаяся в области жилья и его благоустройства на Федеральном и региональном уровнях. Обосновано, что благоустроенное жилье можно считать важнейшим фактором для переезда на село, после наличия высокооплачиваемой работы. На примере Орловской области представлен SWOT–анализ развития жилого фонда и инженерной инфраструктуры, а также предложены направления дальнейшего стратегического развития данного направления.

ABSTRACT

The article analyzes the situation in the field of housing and its improvement at the federal and regional levels. It is justified that well-appointed housing can be considered the most important factor for moving to a village, after having a highly paid job. The example of the Orel region presented a SWOT-analysis of the development of housing stock and engineering infrastructure, as well as proposed directions for further strategic development of this direction.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Экономика, сельские территории, устойчивое развитие, жилье, программы развития, водоснабжение, газоснабжение.

KEY WORDS

Economy, rural areas, sustainable development, housing, development programs, water supply, gas supply.

Перспективное развитие АПК путем открытия новых высокотехнологичных рабочих мест невозможно без создания развитой социальной инфраструктуры.

Улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов, развитие сети образовательных дошкольных и школьных учреждений, здравоохранения, объектов физической культуры и досуга, газо- и водоснабжения, водоотведения, ввод нового жилья поможет привлечению молодых высококвалифицированных специалистов на село, а так же формированию позитивного отношения к сельскому образу жизни.

Данные мероприятия в настоящее время осуществляются в рамках федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» [1].

В данной статье хотелось бы остановиться на проблеме жилья и его благоустройства, особенно в сельской местности.

Начиная с 1990 года, в России прослеживается положительная тенденция к росту общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, рисунок 1, так за период с 1990 по 2015 данный показатель увеличился на 48,8% и составила в 2015 г 24,4 м² на человека; в сельской местности он увеличился на 41,1% и составил 25,6 м², что на 11,8% больше чем в городе.

Рисунок 1 – Основные показатели жилищных условий населения России.
Источник: www.gks.ru (дата обращения 10.02.2017)

Ежегодный росту общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, в среднем на 2,8% в год, показатель положительный, однако он должен быть не только количественным, но и качественным.

Помимо роста общей площади жилых помещений приходящейся в среднем на одного жителя растет к сожалению и удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, так в 2015 году он составил 2,5%, что на 0,9 больше чем в 1990 году.

Реализация таких программ как «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 - 2020 годы и программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» позволяет ежегодно вводить тысячи квадратных метров благоустроенного жилья, в том числе для молодых семей и молодых специалистов.

Однако стоит отметить снижение темпов ввода и приобретения жилья в последние годы. По сравнению с 2010 годом в 2015 году они составило только 56% по России.

Ввод и приобретение жилья в областях ЦФО не стабилен и не имеет общей тенденции. Однако можно выделить несколько регионов лидеров. Так к ним относятся: Белгородская и Воронежская области, где показатели на порядок выше других областей, данные области так же лидируют по вводу жилья для молодых семей и молодых специалистов, в 2015 году было введено 15,12 и 11,3 тыс.м² соответственно. Так же к лидерам можно причислить Липецкую область, где в 2015 году для молодых специалистов было введено 10,25 тыс.м² жилья. К регионам аутсайдерам можно отнести: Ивановскую, Орловскую и Тверскую области, где ввод жилья ведется низкими темпами, а жилье для молодых специалистов практически не вводится.

Так в этих областях в 2015 году для молодых семей и молодых специалистов, в рамках программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года», было введено и приобретено 0,9; 0,72 и 0,8 тыс. м² жилья соответственно.

Благоустроенное жилье бесспорно можно считать важнейшим фактором для переезда на село, после наличия высокооплачиваемой работы.

Огромную роль в настоящее время имеет значение наличие на жилой площади газо- и водоснабжения, водоотведения, отопления.

Таблица 1 – Ввод и приобретение жилых домов (квартир), в том числе для молодых семей и молодых специалистов, в рамках программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года», тыс. м²

Наименование	ввод и приобретение жилых домов (квартир), тыс. м ²						в том числе для молодых семей и молодых специалистов, тыс. м ²		ввод и приобретение жилых домов (квартир) 2015 /2010 г., %	ввод и приобретение жилых домов (квартир) 2015 /2014 г., %	в том числе для молодых семей и молодых специалистов, тыс. м ² 2015 /2014 г., %
	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2014 г.	2015 г.			
Российская Федерация	1267,33	1289,89	1343,21	1260,89	889,53	709,78	435,53	453,57	56,01	79,79	104,14
Центральный федеральный округ, в т.ч. по областям:	199,49	190,31	180,47	201,78	74,8	120,59	44,49	77,89	60,45	161,22	175,07
Белгородская	41,01	38,77	26,23	25,32	5,62	23,52	3,37	15,12	57,35	418,51	448,66
Брянская	9,24	8,15	8,02	5,44	9,97	4,9	5,7	3,2	53,03	49,15	56,14
Владимирская	5,30	4,35	5,00	4,78	2,13	2,18	1,38	1,32	41,13	102,35	95,65
Воронежская	24,98	24,75	23,17	28,67	21,42	17,22	12,64	11,3	68,94	80,39	89,40
Ивановская	3,89	6,58	4,86	4,63	1,39	1,16	0,71	0,9	29,82	83,45	126,76
Калужская	3,10	3,05	3,63	5,38	1,76	3,48	1,23	2,27	112,26	197,73	184,55
Костромская	9,20	6,98	6,87	5,62	0,14	2,48	0,06	1,42	26,96	1771,43	2366,67
Курская	8,53	10,73	15,23	14,12	3,05	4,16	1,42	2,64	48,77	136,39	185,92
Липецкая	14,45	11,52	18,19	16,07	6,66	16,68	4,85	10,25	115,43	250,45	211,34
Московская	17,24	7,42	6,76	15,51	2,64	5,19	1,2	3,37	30,10	196,59	280,83
Орловская	10,77	8,68	6,30	5,85	0,59	0,86	0,3	0,72	7,99	145,76	240,00
Рязанская	9,46	12,96	9,98	9,51	6,24	7,08	5,19	5,97	74,84	113,46	115,03
Смоленск	4,58	4,93	5,16	5,98	3,17	3,94	1,65	2,77	86,03	124,29	167,88
Тамбовская	18,21	16,19	17,11	36,42	6,57	17,74	2,58	10,68	97,42	270,02	413,95
Тверская	9,85	15,53	14,03	7,21	0,06	1,63	0,06	0,8	16,55	2716,67	1333,33
Тульская	2,99	2,18	2,17	4,73	2,06	2,51	1,21	1,05	83,95	121,84	86,78
Ярославская	6,69	7,54	7,76	6,53	1,32	5,89	0,96	4,11	56,01	79,79	428,13

Таблица 2 – Благоустройство жилищного фонда (на конец года, %)

Год	Удельный вес общей площади, оборудованной:				
	Водопроводом	Водоотведением (канализацией)	Отоплением	Газом (сетевым, сжиженным)	Горячим водоснабжением
Весь жилищный фонд					
2000	73	69	73	70	59
2010	78	74	83	69	65
2011	78	74	83	69	65
2012	79	74	84	68	66
2013	80	75	84	68	66
2014	77	73	82	65	64
2015	81	77	85	67	68
Городской жилищный фонд					
2000	86	84	87	69	75
2010	89	87	92	67	80
2011	90	88	92	67	80
2012	90	88	92	66	80
2013	90	88	92	65	81
2014	86	84	88	62	77
2015	91	89	92	64	81
Сельский жилищный фонд					
2000	39	30	37	74	17
2010	48	39	60	75	25
2011	49	39	61	74	26
2012	49	40	61	74	27
2013	52	41	64	73	28
2014	54	43	65	73	30
2015	57	45	67	74	33

Источник: www.gks.ru (дата обращения 10.02.2017).

Исходя из данных таблица 2, можно сказать, что показатели благоустроенности с каждым годом растут, однако не каждое жилье можно считать благоустроенным, так к сельскому жилому фонду больше подходит определение – жилье с частичными удобствами. Сельский жилищный фонд по всем показателям значительно уступает городскому.

Обеспеченность водопроводом сельского жилья по сравнению с 2000 улучшилась на 18% и составила в 2015 году 57% в то время как городской фонд жилья обеспечен им на 91%.

Обеспеченность водоотведением (канализацией) сельского жилья за период с 2000 по 2015 год изменилась незначительно, только на 15% и составила 45%, в то время как городской фонд обеспечен на 89%. Таким образом, водоотведение в сельских домах представлено выгребными ямами.

Обеспеченность газом (сетевым, сжиженным) за последние 15 лет изменилась незначительно, так для города она в среднем составляет 65%, а для села 74%, недостающие проценты обеспечиваются применением газа в баллонах, электроплитами и др.

Наибольший разрыв между городом и сельскими территориями отмечается в обеспеченности горячим водоснабжением. В 2015 году обеспеченность в городе составляла 81%, а в селе только 33%.

Таким образом, разрыв между городской и сельской благоустроенностью жилья очевиден.

Также нельзя не учитывать и качество инженерных систем, которые в большинстве своем имеют высокую степень износа, а некоторые находятся в аварийном состоянии. Состояние инженерной инфраструктуры является одним из основных показателей устойчивого развития сельских территорий.

Рассматривая динамику основных показателей, благоустройство жилого фонда сельской местности областей Центрально-Черноземного региона можно заметить, что на протяжении 2010-2014 годов во всех областях, кроме Орловской и Курской, уровень

газификации превышал 90% с тенденцией увеличения. Лидером по данному направлению является Белгородская область (97,1% в 2014 году), к аутсайдерам можно отнести Курскую область (81,9%). В то же время во всех анализируемых регионах наблюдалось превышение нормативного значения указанного показателя, установленного федеральной целевой программой «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» (57,4% на 2014 год) [3].

Обеспеченности отоплением сельского жилого фонда во всех регионах ЦЧР характерна положительная динамика. По состоянию на конец 2014 года величина показателя колеблется в пределах от 61,6% (Курская область) до 98,1% (Белгородская область). Во всех областях фактические значения обеспеченности жилья в сельской местности отоплением превышают целевой индикатор федеральной целевой программой [1], установленный на уровне 45%.

Таблица 3 – Уровень обеспеченности жилых домов (квартир) в сельской местности областей ЦЧР водоотведением, горячим водоснабжением

Субъект	Обеспеченность сельского жилья					
	водоотведением (канализацией)			горячим водоснабжением		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Белгородская область	48,4	53,9	58,7	41,9	47,3	53,1
Воронежская область	41,0	43,0	45,0	33,0	36,0	39,0
Курская область	28,5	29,0	39,9	16,6	17,0	32,6
Липецкая область	80,9	82,5	83,1	71,7	75,9	76,5
Орловская область	47,0	49,0	50,2	37,0	37,0	37,9
Тамбовская область	52,7	53,2	54,7	39,1	46,7	48,3

Источник: www.gks.ru

Немаловажным фактором является обеспеченность жилья подачей питьевой воды, соответствующей санитарным нормам. По итогам 2014 года в Липецкая, Белгородская, Тамбовская и Орловская областях наблюдалось превышение нормативного значения показателя доли жилья в сельской местности, обеспеченного питьевой водой (60,2%). Самое низкое значение показателя зафиксировано в Курской (44,3%) и Воронежской (48%) областях.

За взятый период уровень обеспеченности жилья в сельской местности водоотведением (канализацией) увеличился во всех исследуемых регионах: в Курской области – на 47,78; в Белгородской области – на 36,83%; в Тамбовской области – на 16,38%; в Воронежской области – 15,38%; в Орловской области – на 11,71%; в Липецкой области – на 3,1%. Самый высокий уровень обеспеченности канализацией характерен для Липецкой (83,1%) и Белгородской (58,7%) областей. Во всех субъектах ЦЧР, кроме Курской области, наблюдается превышение значений целевого индикатора, установленного федеральной целевой программой «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» на уровне 45%, таблица 3 [3].

Нормативное значение обеспеченности жилых домов и квартир в сельской местности горячим водоснабжением в 2014 году не соответствовали нормативному значению 45% в трех регионах (Воронежская, Орловская и Курская области). В Липецкой, Белгородской и Тамбовской областях за этот период выявлено превышение целевого индикатора в 1,1-1,7 раза [3].

На основе вышесказанного анализа можно сказать, что по благоустройству жилья в сельской местности лидерами являются Белгородская и Липецкая области, к аутсайдерам относится Курская и Орловская области.

Проведенный анализ является основой для глубокого стратегического анализа сложившейся в области жилья и его благоустройства ситуации, а также основанием для разработки решений существующих проблем и дальнейших путей развития. В этом может помочь проведение SWOT-анализ развития жилого фонда и инженерной инфраструктуры представленный в таблице 4. SWOT-анализ проведен на примере Орловской области.

Таблица 4 – SWOT-анализ развития жилого фонда и инженерной инфраструктуры Орловской области [3]

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<p>1. Реализация целевых программ федерального и регионального уровня: «Устойчивое развитие сельских территорий Орловской области на 2014-2017 годы и на период до 2020» [2] в 2015г. из регионального бюджета выделено 8,1 млн. руб. на прокладку 16 км газовых сетей и 21,9 млн. руб. – на прокладку 119 км локальных водопроводов);</p> <p>«Обеспечение условий и формирование комфортной среды проживания в Орловской области (2013–2020 годы)» [3] в 2015 г. выделено более 867,6 млн. руб. на мероприятия по строительству и реконструкции объектов инженерной и социальной инфраструктуры, созданию необходимых и безопасных условий жизнедеятельности населения; модернизации, реконструкции и строительству систем коммунального хозяйства);</p> <p>«Обеспечение муниципальных образований Орловской области чистой водой на 2012-2017 годы» [4] в 2015 г на развитие сектора водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод выделено 6 млн. руб.;</p> <p>областная целевая программа «Жилье для молодой семьи»).</p> <p>2. Рост обеспеченности жильем (25,3 м² в среднем по области, в т.ч 30 м² в сельской местности, что выше аналогичного значения по РФ).</p> <p>3. Увеличение ввода в действие нового жилищного фонда в ряде муниципальных районов области (в Болховском районе 262%, Ливенском – 152%, Кромском – 116%, Свердловском – 111%).</p> <p>4. Незначительная часть ветхого и аварийного жилья (2,4% общей площади жилищного фонда).</p> <p>5. Все города и поселки городского типа области оборудованы центральным водоснабжением.</p> <p>6. Все города, 7 поселков городского типа и 129 сельских населенных пунктов области обеспечены канализацией; средний по области уровень обеспеченности в сельской местности составил 50,3%, на 2015г.)</p> <p>7. Высокий уровень газификации сельского населения (89,4% в 2015г.).</p>	<p>1. Проблема ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда в ряде муниципальных образований (Мценский район - 13,2%, Ливенский – 8,8%, Глазуновский, Верховский, Колпнянский районы).</p> <p>2. Низкий объем ввода нового жилья (за 2013-2014гг. сельский жилищный фонд увеличился лишь на 0,1 млн. м²).</p> <p>3. Сельский жилищный фонд по уровню благоустройства и комфортности в значительной степени уступает городскому (по итогам 2015г. обеспеченность сельского жилья питьевой водой составила 62,4%, газом – 89,4%, канализацией – 50,3, отоплением – 82,8%, горячей водой – 37,9%, ваннами и душем – 39%).</p> <p>4. Не выполнение нормативных требований, установленных в ФЦП УРСТ, по обеспечению жилья в сельской местности горячей водой (норматив - 45%).</p> <p>5. Высокая степень изношенности инженерных сетей, в 2015г. нуждаются в замене 1961,9 км водопроводных; 208,7 км канализационных и 66,5 км тепловых сетей.</p> <p>6. Неполное финансирование областных программ по развитию инженерной инфраструктуры в сельской местности.</p> <p>7. Отсутствие резервных водопроводных магистральных сетей.</p> <p>7. Наличие сельских населенных пунктов, не обеспеченных центральным водоснабжением питьевой водой -38,5%, отоплением - 17,2%, газоснабжением- 10,6%.</p>
Возможности (O)	Угрозы (T)
<p>1. Разработка и участие в целевых программах направленных на поддержание и развитие инженерной инфраструктуры.</p> <p>2. Применение опыта Ростовской области, где развитие инженерной инфраструктуры осуществляется на основе применения механизмов государственно–частного партнерства, 3. Применение опыт Белгородской области по формированию агрогородков, а также Пермского края, где принята программа «Поддержка развития растениеводства и животноводства через комплексное обустройство объектами социальной и инженерной инфраструктуры и строительство (приобретение) жилья на селе на 2014-2016 годы и на период до 2020 года».</p> <p>4. Реконструкция и строительство новых сетей инженерной инфраструктуры.</p> <p>5. Газоснабжение: Обеспечить природным газом всех потребителей области в сельской местности.</p> <p>6. Теплоснабжение: 1. Реконструкция с модернизацией оборудования на существующих котельных, а так же строительство новых источников тепла, с использованием в качестве основного топлива природного газа; Замена ветхих участков тепловых сетей с использованием труб в пенополиуретановой изоляции; Перевод отдельных потребителей на индивидуальное теплоснабжение с установкой квартирных теплогенераторов – газовых котлов.</p> <p>7. Водоснабжение: Развивать водопроводные сети для обеспечения 100 %-го охвата жилой и коммунальной застройки централизованными системами водоснабжения с одновременной заменой старых изношенных сетей и сетей недостаточного диаметра; Оборудовать новые артезианские скважины и водозаборные узлы с дополнительными резервуарами чистой воды и установками водоподготовки; На всех водозаборных узлах следует предусмотреть установки для дополнительной очистки воды.</p> <p>8. Водоотведение: Реконструкция и модернизация существующих очистных сооружений; Подключение всей существующей и планируемой застройки к существующим или новым очистным сооружениям путём строительства канализационных насосных станций и напорно-самотечных сетей; Строительство станций обезжелезивания воды.</p>	<p>1. Снижение финансовых возможностей федерального и областного бюджетов по содержанию, капитальному ремонту и строительству жилья.</p> <p>2. Снижение объемов бюджетного финансирования на строительство жилья и развитие инженерной инфраструктуры в сельской местности.</p> <p>3. Дефицит земельных участков, обустроенных инженерными коммуникациями достаточной мощности.</p> <p>4. Повышение вероятности возникновения аварий на объектах инженерной инфраструктуры, в связи с износом основных фондов.</p> <p>Газоснабжение: Отсутствие повсеместного централизованного газоснабжения ведет к ухудшению качества жилищных условий и дополнительным расходам.</p> <p>Теплоснабжение: Износ оборудования котельных и тепловых сетей может привести к нарушению гидравлического режима их работы, к снижению качества отпускаемого тепла отдельным потребителям, отключению потребителей от источников тепла.</p> <p>Водоснабжение: Высокая степень износа водопроводных сетей ч нарушениям работы водопроводного хозяйства.</p> <p>Водоотведение: Высокая степень износа канализационных сетей может привести к нарушениям работы канализационного хозяйства; ухудшению экологической обстановки по причине не достаточной гидроизоляция выгребных ям.</p>

После проведенного SWOT-анализа можно выделить несколько стратегических направлений развития: ликвидация ветхого, аварийного и брошенного жилья; 100% газификация всей территории Орловской области; реконструкция, техническое перевооружение и новое строительство инженерных сетей с использованием современных материалов; развитие льготного жилищного кредитования для молодых семей и специалистов проживающих в сельской местности; оптимизация стоимости жилья за счет повышения эффективности действующих финансово-кредитных механизмов, внедрения открытых конкурсных процедур предоставления застройщикам прав собственности на сформированные земельные участки и усиления антимонопольного контроля в данной сфере, внедрения ресурсосберегающих технологий; развитие института долгосрочного жилищного кредитования, программ ипотечного кредитования за счет привлечения кредитных ресурсов коммерческих банков, развитие практики предоставления жилья на условиях социального найма; применение механизмов государственно–частного партнерства в развитии инженерной инфраструктуры, а так же жилого строительства; выделение новые площадки для размещения, объектов капитального жилого строительства, инженерной и социальной инфраструктуры.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 598 «Об утверждении федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года»
2. «Устойчивое развитие сельских территорий Орловской области на 2014-2017 годы и на период до 2020»
3. «Обеспечение условий и формирование комфортной среды проживания в Орловской области (2013–2020 годы)»
4. «Обеспечение муниципальных образований Орловской области чистой водой на 2012-2017 годы»
5. Богачев А.И. и др. Комплексная оценка социо-эколого-экономического развития сельских территорий: Монография. – «Орловский ГАУ им. Н.В. Парахина» 2016 г. – 296 с.
6. Проектирование оптимального размещения сельскохозяйственного производства в регионе / Новикова Т.В., Шатохин М.В. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2010. Т. 2. №2. С. 33-35.
7. Прогнозирование параметров производственных затрат и объемов производства продукции сельского хозяйства / Золотарева Е.Л., Золотарев А.А., Бабенко Р.В., Судженко И.А. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2011. Т. 6. №6. С. 25-27.
8. Роль государственного регулирования воспроизводственных процессов земельных ресурсов / Ковынев Л.Б. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2013. №1. С. 19-21.
9. Инновационный механизм развития агропромышленного комплекса / Семькин В.А. // В сборнике: Проблемы развития аграрного сектора региона. Материалы всероссийской научно-практической конференции: в 4-х частях. 2006. С. 3-10.
10. Условия и факторы развития воспроизводственных процессов / Золотарева Е.Л., Бабенко Р.В., Архипов К.В. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2011. Т. 5. №5. С. 14-16.
11. Уровень занятости и безработица в сельском хозяйстве / Пархомчук М.А., Дорошенко Д.И. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2009. Т. 3. №3. С. 13-17.