

**УДК 33****Эффективное функционирование объектов социальной инфраструктуры в условиях формирования новых экономических интересов****Беккер Павел Райнгольдович**

Старший преподаватель,  
Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет,  
603000, Российская Федерация, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65;  
e-mail: BeckerPR@yandex.ru

**Аннотация**

В статье автором рассматриваются основные подходы по рациональному использованию городских территорий, процессы реконструкции, модернизации. Раскрывается сущность понятий реновации и девелопмента. Даны количественные показатели обеспеченности жильем населения страны, проанализированы причины и установлена тенденция сохранения значительного удельного веса неблагоустроенного жилого фонда, продолжающаяся и в настоящее время, что в перспективе негативно повлияет на стимулирование региональной экономики, на улучшение условий жизни населения. Автор обобщает и рассматривает основные направления по формированию комфортной городской среды, наглядно раскрывает эффекты от реализации существующих проектов. В качестве новых научных результатов, полученных автором, проводится анализ и обобщение основных проблем и задач, требующих решения для эффективной трансформации городской недвижимости, представлены новые методические подходы формирования комфортной городской среды. Рассмотрена совокупность трансформаций, происходящих как на макро-уровне, так и на уровне бизнес среды, которая образует новый вид экономических интересов, рассмотренных в статье. Автор представляет эффективный механизм взаимодействия бизнеса и государства для реализации программ обеспечения развития и функционирования объектов культурного наследия. В статье раскрываются положительные эффекты от предлагаемого механизма взаимодействия как для города, так и для бизнеса, основные из которых: развитие кадрового потенциала, повышение эффективности функционирования городской инфраструктуры, бюджетная оптимизация, снижение налогового бремени для предпринимателей. Результат, приведенный в статье, основывается на трудах как отечественных, так и зарубежных ученых.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Беккер П.Р. Эффективное функционирование объектов социальной инфраструктуры в условиях формирования новых экономических интересов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Том 8. № 3А. С. 187-197.

**Ключевые слова**

Социальная инфраструктура, региональная недвижимость, жилищная сфера, реновация, промышленность, комфортная городская среда.

## Введение

Массовые перемещения населения из сельской местности в крупные города проходили на протяжении всего XX века, в том числе и в России. Как результат – обострение инфраструктурных, социальных проблем, пространственного и городского развития. Становление и развитие крупных городов приводит к множеству трудностей и противоречий, которые с середины XX века непрерывно изучаются специалистами по городскому планированию, эффективному использованию городских территорий. В США проблемами рационального использования городских территорий занимались исследователи такие как: Т. Дэвис и К. Марголис, М. Дардиа, Р. Саймонс [Beatty, 1995; Pitkin, 2002]. др., в том числе их интересовало взаимодействие развития городских территорий с различными институтами общества (финансовыми, социальными и др.), а также окружающей средой в целом.

Проблемы сегодняшних городов России – результат отсутствия долгосрочной перспективной программы развития городов, совершенствования и эффективной эксплуатации инфраструктуры, в том числе и социальной. В последние годы повышается внимание к условиям жизни граждан, активно обсуждаются всевозможные варианты улучшения качества жизни граждан, гармонизации с существующей инфраструктурой. Желание граждан жить в качественно новой среде требует участия бизнеса, власти и активное участие граждан в формировании и реализации программ по благоустройству.

## Основная часть

Концепция реализации данного вопроса выстраивается при осуществлении приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», утвержденного президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 21 ноября 2016 г. № 10). Планируемые результаты реализации проекта отражены на рис. 1. Данный проект направлен на создание условий для системного повышения качества и комфорта городской среды, обеспечение комплексного развития городской инфраструктуры на всей территории Российской Федерации до 2021 года.

Таким образом, при изучении проблем формирования комфортной городской среды в рамках реализации приоритетного проекта обнаруживаются два направления для решения сложившейся ситуации – мероприятия по качественному преобразованию городских и дворовых территорий; обеспечение вновь создаваемых микрорайонов необходимой инфраструктурой, необходимой для комфортного проживания в мегаполисе.

Рассматривая данные направления, особое место занимает вопрос развития территорий промышленного комплекса. Результатом развития данного вопроса должен стать переход от исключительно индустриального подхода к проектам по девелопменту промышленных зон, их качественной трансформации. Под девелопментом (от англ. *Real estate development* «совершенствование, развитие недвижимости») понимается деятельность по реконструкции, изменению, созданию объектов недвижимости. Уже сейчас существуют правовые механизмы, позволяющие развивать промышленные зоны, вовлекать их в процесс реорганизации, создавать на их месте жилье, новые общественные пространства, парки и многое другое.

Современные предложения и новшества, рассматриваемые на законодательном уровне, касаются процессов модернизации, реконструкции, реставрации без пересмотра структуры городов, иными словами, рассматриваются новые варианты для реноваций городских

территорий. С точки зрения научного подхода реновация разделяется на следующие виды [Асаул, Казаков, Ипанов, 2005], рис. 2. Реновация в сфере промышленной недвижимости заключается в увеличении эффективности производства, повышения производительности труда, основных индексов, характеризующих состояние промышленности в целом. Процесс реновации в области гражданского строительства направлен на качественное улучшение жизни граждан, решение демографических и иных проблем.



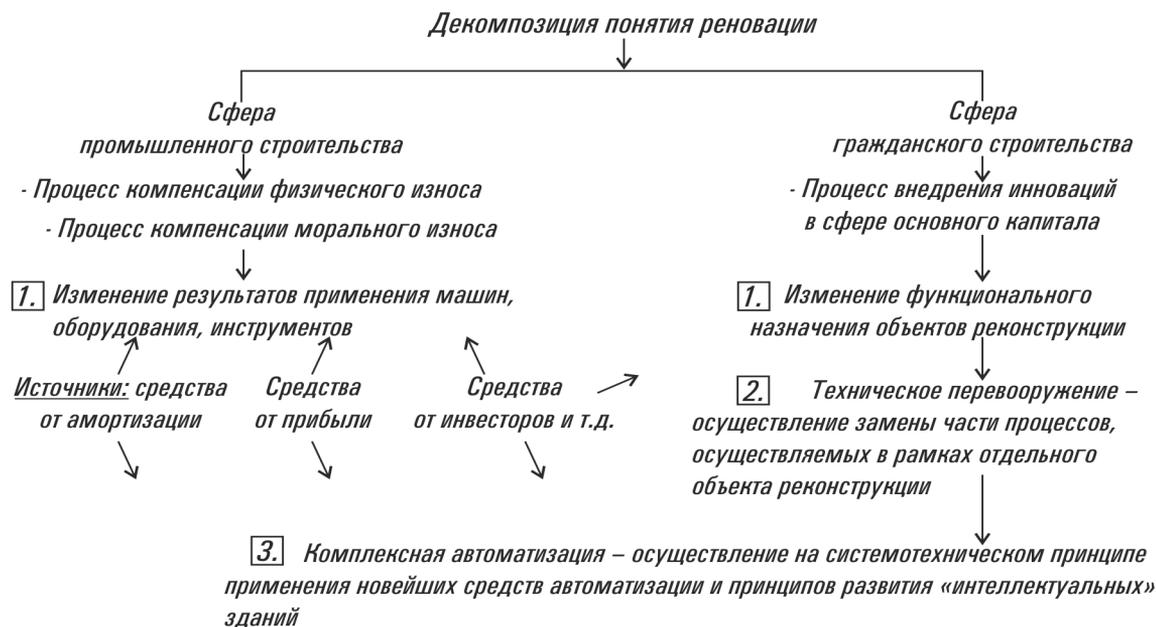
**Рисунок 1 – Ожидаемые итоги при реализации проекта**

Задача снижения миграции населения городов также является приоритетной. Так, доля городского населения по субъектам Российской Федерации варьируется от 30% до 100%, когда средний показатель составляет 73,1%, именно города являются центрами аккумуляции ресурсов территорий. Вопросы повышения уровня жизни граждан, качества проживания, развития социальной инфраструктуры являются далеко не новыми, им посвящены исследования Дж. Гэлбрейта [Гэлбрейт, 1976], Р. Лэйарда [Layard, 2006], К. Меркера [Merger, 2002] и других исследователей.

По данным ряда исследований, 17% населения российских регионов (более 25 млн. чел.) проживают в малопригодном для жизни жилье и не могут самостоятельно улучшить жилищные условия, поскольку у большинства (более 80%) доходы не покрывают текущих расходов и лишь, около 2%, из этой группы могут улучшить жилищные условия с помощью механизма ипотечного кредитования [Арсаханова, Шамилев, 2014].

В России низкие показатели обеспеченности жильем, у 41% населения жилищная обеспеченность свыше 23,8 кв. метров на человека, у 10% – от 10 до 12 кв. метров и еще у 10% менее 10 кв. м на человека при усредненном показателе в 22,4 кв. метра на человека, что ниже его фактических европейских значений более чем в 2 раза [Кульков, 2010]. Отметим также, что

большая часть жилого фонда построена в 50-80 годах XX века, при этом нормативный срок эксплуатации определен в среднем в 50 лет.



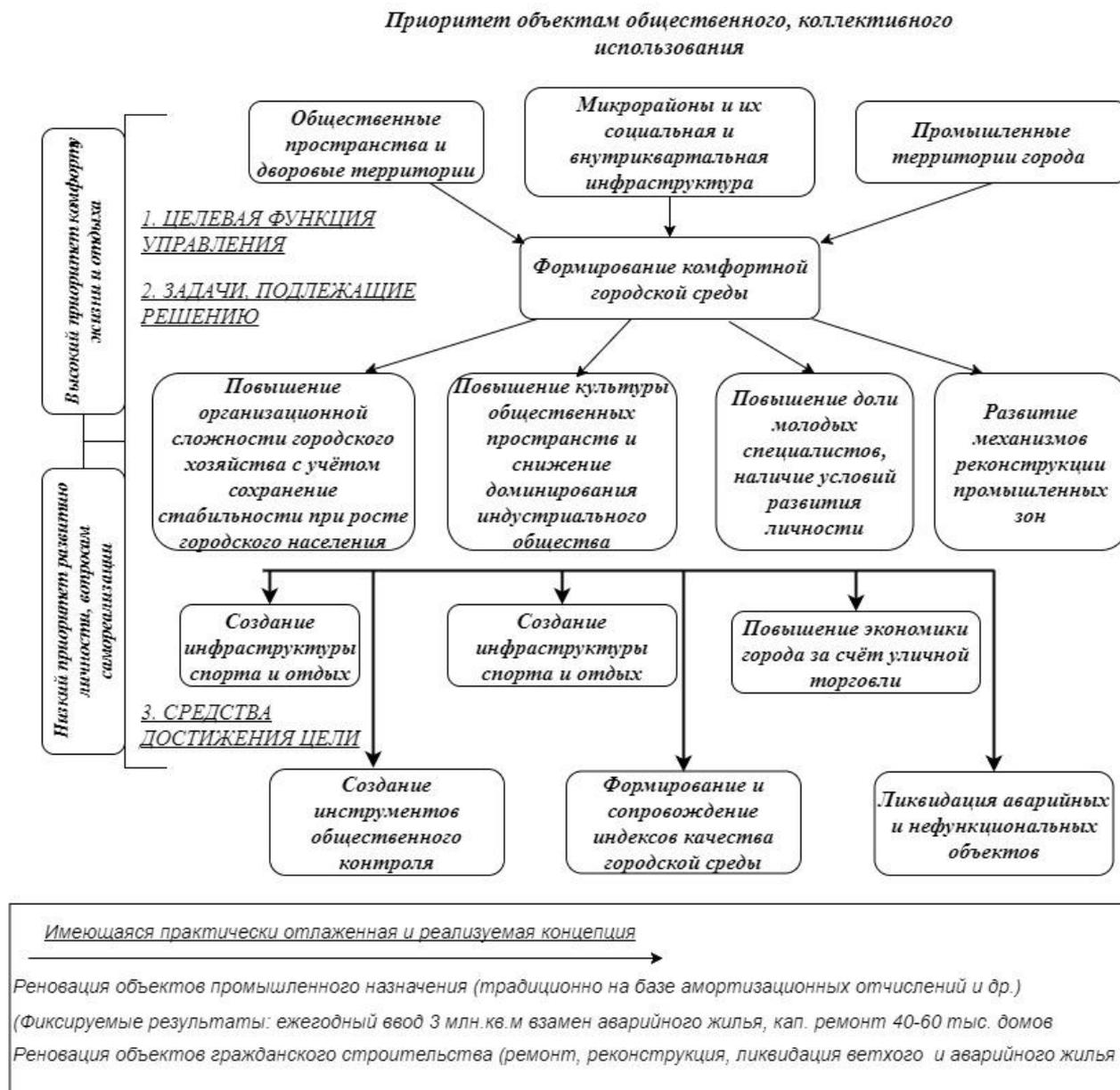
**Рисунок 2 – Сущность понятия реновация**

Таким образом, нехватка доступного и комфортного современного жилья для большинства граждан является одной из острых социально – экономических проблем. С учетом общей потребности населения страны в жилье, которая составляет порядка 1,5 млрд. кв. метров, постепенное обновление жилищного фонда не решает существующие проблемы.

Мировые тенденции показывают, что объекты частной собственности и повышенное внимание к ним не могут гарантировать сбалансированное развитие городской среды. Одновременно необходимо развивать объекты, которые принадлежат местным властям, городу, стране. Векторы развития городской инфраструктуры в этом отношении полностью отвечают сложившейся направленности, что в свою очередь обуславливает возникающие новые методические подходы к реновации объектов как гражданского строительства, так и объектов промышленности.

При постепенном, но непрерывном увеличении доли городского населения, как показывает ряд исследований [Анохин и др., 2014; Ефимова, 2014], нагрузка на хозяйственный механизм городских образований будет только повышаться. Как показано на рис. 3, городская среда должна быть комфортной для новых трудовых ресурсов, их развития, что невозможно без реконструкции и реализации новых подходов к функционированию промышленной инфраструктуры.

В то же время территориальное развитие инфраструктуры, в том числе социального назначения, является одним из значимых показателей для оценки привлекательности городов. Однако существующие подходы развития городских территорий не имеют приоритета в профессиональной реализации граждан, развитии человеческого капитала.



**Рисунок 3 – Новые методические подходы формирования городской среды (разработано автором)**

Если рассматривать официальные методические подходы по оценке качества городской среды (приказ Минрегиона России от 9 сентября 2013 г. № 371 «Об утверждении методики оценки качества городской среды проживания») можно отметить, что и положительные достижения в части создания комфортной городской среды, имеющиеся в настоящее время, нуждаются в дополнении, рис. 4.

Исходя из результатов, полученных при составлении методики, сделан вывод, что привлекательность города и городской недвижимости отражается на имеющейся динамике численности населения. Развитая региональная экономика способствует формированию платежеспособного спроса, развитию потребительских рынков, рынка услуг. В то же время, все это вновь актуализирует вопрос рабочих мест в городе.



**Рисунок 4 – Разграничение индексов привлекательности городов (разработано автором)**

В данной схеме произведено разделение индексов привлекательности городов, где правая часть содержит индексы, который в меньшей степени отмечены в ходе составления методики, но в большей степени содержащие долгосрочные факторы роста. Левая часть схемы содержит индексы, которые находятся в приоритете у граждан.

Рассматривая весомость индексов, можно прийти к выводу, что инфраструктура социального типа не является приоритетной в глазах жителей. В то же время, с точки зрения перспектив развития населенных пунктов немаловажны фундаментальные долгосрочные факторы роста, очевидно, что доступность жилья, развитие жилищного сектора интересует граждан в большей степени, но без развития фундаментальных факторов роста невозможно долгосрочное и планомерное развитие экономики и городской инфраструктуры [Виленчик, 2002].

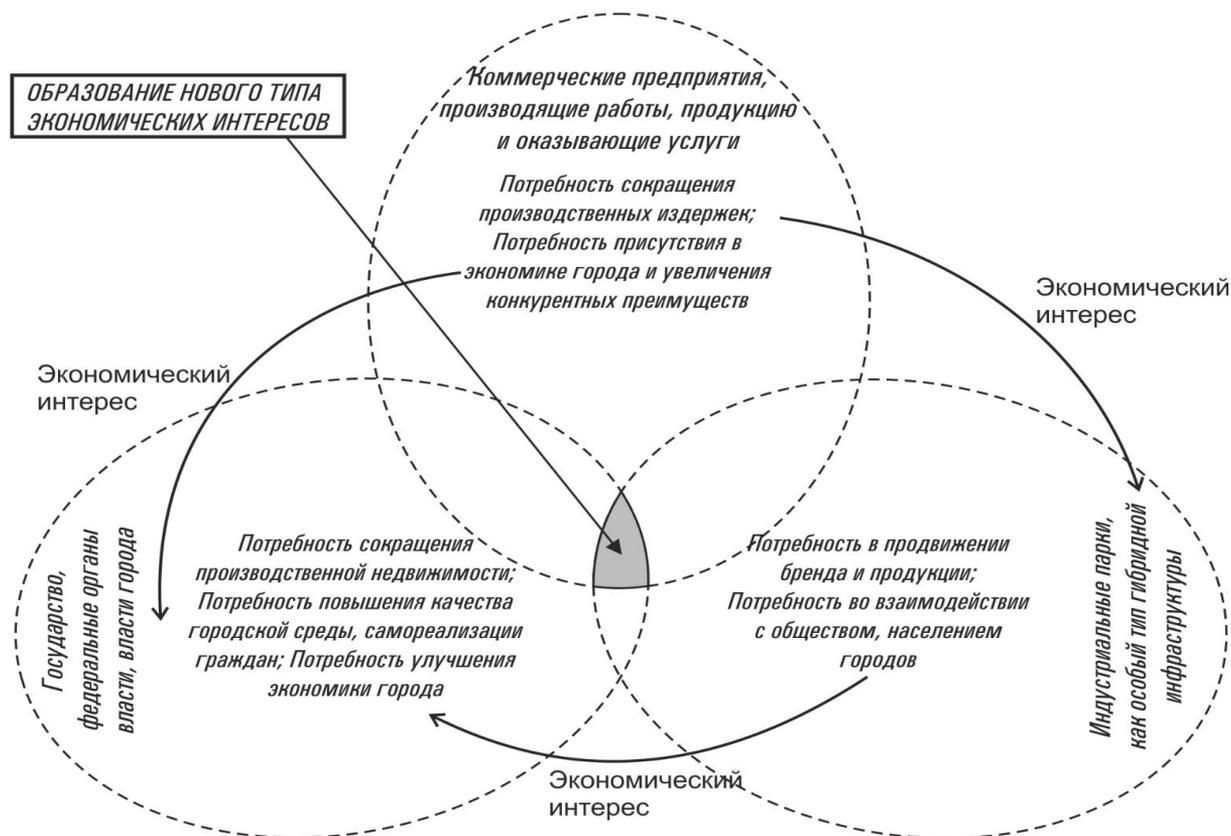
Недооценка значимости социальной инфраструктуры, развития долгосрочных факторов роста, их места в экономике и социально-культурном развитии граждан может стать одним из факторов экономического спада субъекта, возникновению социальной напряженности.

Другой немаловажной задачей, о которой говорилось выше, является реконструкция промышленных зон. Городскую среду можно рассматривать как совокупность физического (материального) и духовного (нематериального) пространств, включающую сам город и обладающую природными и социально-экономическими особенностями внутренней структуры, динамики, эволюции [Афанасьев, Фомин, 1998].

Одним из трендов развития современной промышленной недвижимости являются проекты индустриальных парков. Как показывают исследования [Беккер, 2018] промышленные парки образуют новый тип инфраструктуры, названный гибридной. Проекты индустриальных парки с их инновационностью и прогрессивными технологиями стремятся минимизировать долю человеческого труда, в то же время нехватка в высококвалифицированных специалистах возрастает.

Для решения возникающих задач предприятие, базирующееся на территории индустриального парка, может использовать инфраструктуру города и услуги: кадровых агентств, факторинговых центров, консалтинговых агентств, рекламных агентств и др. для оптимизации издержек и повышения эффективности ведения бизнеса. Таким образом, возможности промышленных парков для резидентов представителей среднего и крупного бизнеса ограничены.

Совокупность трансформаций, имеющих место как на уровне государства, так и на уровне бизнес структур, где в основе главной причины находится потребность повышения качества городской среды, образует новые виды экономических интересов, рис. 5.



**Рисунок 5 – Синтез новых экономических интересов в условиях эволюции управления и развития городской недвижимости (разработано автором)**

Совокупность вышеобозначенных интересов свидетельствует о следующей взаимосвязи: стремление городских властей к максимально полезному использованию объектов социально-культурного назначения, когда как бизнес среда заинтересована в максимизации прибыли путем оптимизации издержек, в том числе, используя объекты культурного наследия. Данные объекты недвижимости, являющиеся неотъемлемой частью городской инфраструктуры, одновременно обеспечивают многогранное развитие личности.

Очевидным становится тот факт, что интеграция объектов культурного наследия с промышленными парками может рассматриваться как новый эффективный механизм взаимодействия бизнеса и государства, при этом будут учтены потребности всех участников данной кооперации. Предлагаемый механизм взаимодействия бизнеса и государства для эффективной реализации программ обеспечения развития и функционирования объектов историко-культурного наследия представлен на рис. 6.

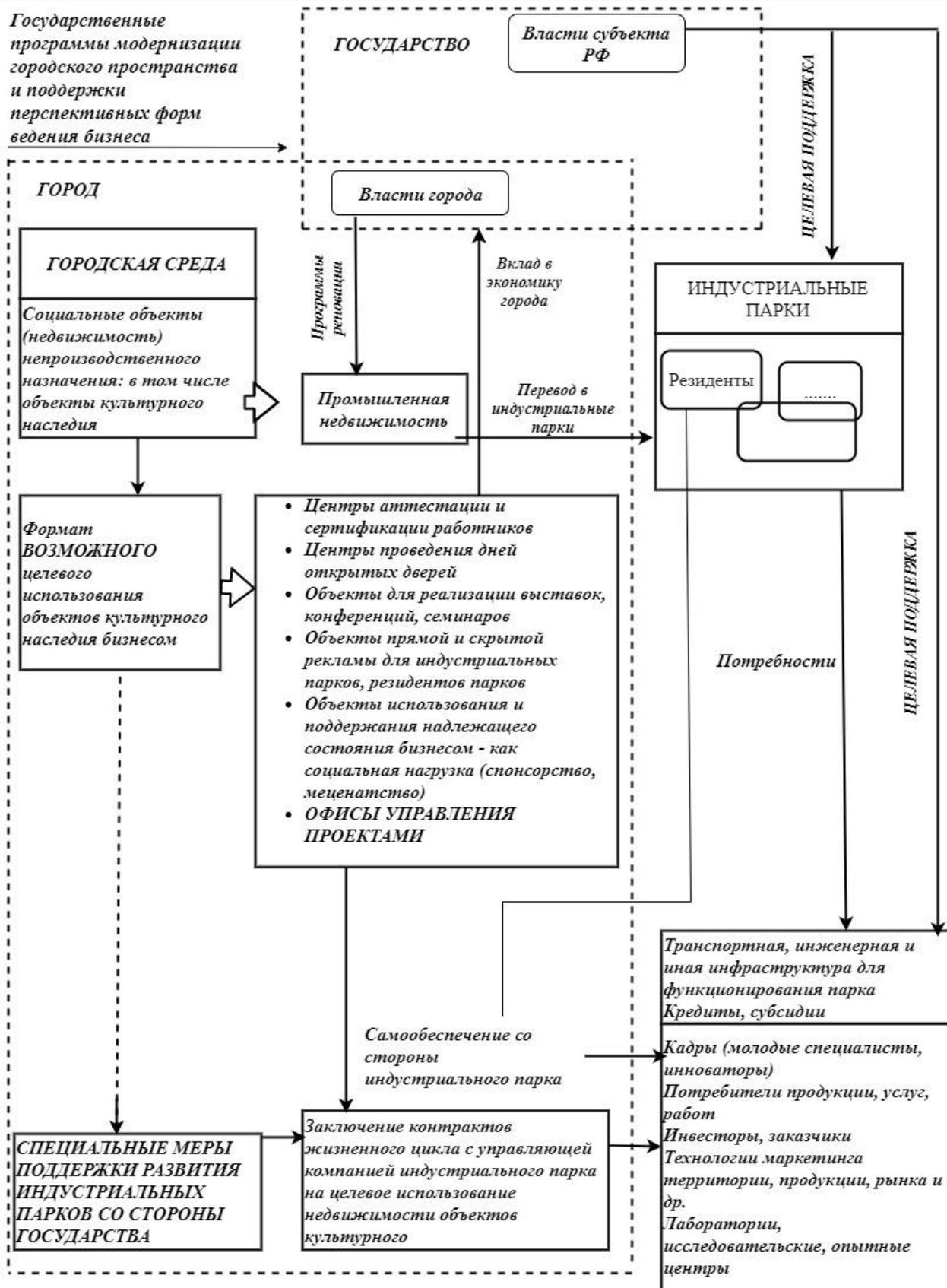


Рисунок 6 – Механизм вовлечения объектов культурного наследия в бизнес-среду (разработано автором)

## Заключение

Раскроем основные положительные экономические и хозяйственные результаты, которые могут быть достигнуты при предлагаемом взаимодействии как для бизнеса, так и для города.

1. Развитие и формирование кадрового и научного потенциала для осуществления инновационной деятельности резидентами индустриального парка, а также организация всевозможных проектов: повышения квалификации, бизнес тренинги, научные центры и другие.

2. Эффективное функционирование недвижимости социального назначения, сокращение числа промышленных объектов в городской черте.

3. Снятие финансового бремени с бюджета региона по обслуживанию, реставрации, обеспечению функционирования объектов культурного назначения.

4. Получение налоговых льгот для резидентов индустриальных парков (освобождение от налогов на фонд оплаты труда и возврат налога с продаж и другие);

5. Повышение эффективности проектов благодаря административной поддержке со стороны государства, путем предоставления городских объектов социального назначения, долевого участия в капитале индустриальных парков.

В предложенной схеме наглядно продемонстрированы эффекты, которые имеют высокое значение для экономики субъектов и страны в целом, получаемые при реализации взаимодействия, описанного выше. Объекты, находящиеся в черте города, имеющие необходимый функционал и месторасположение интересны бизнес сообществу при реализации проектов промышленных парков. Фактически новый перспективный интерес выражается в использовании бизнесом объектов культурного наследия непромышленного назначения, что приносит положительные экономические и хозяйственные результаты всем участникам.

Стоит отметить, что в разработанной схеме вовлечения объектов культурного наследия в бизнес-среду первоначальные инвестиции осуществляет государство. В то же время, функционирование промышленных парков с привлечением частных инвестиций, как показывает практика, имеют лучшие финансовые показатели. С учетом новой экономической реальности, дефицитом бюджетов всех уровней новым резервом для трансформации объекта социального назначения под нужды индустриального парка может стать федеральной программа «Формирование комфортной городской среды».

## Библиография

1. Анохин А.А., Житин Д.В., Краснов А.И., Лачининский С.С. Современные тенденции динамики численности населения городов России // Вестник СПбГУ. 2014. Сер.7. Вып. № 4. С. 167-179.
2. Арсаханова З.А., Шамилев С.Р. Анализ жилищных условий в регионах РФ – важное условие благосостояния населения // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. URL: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=14286>
3. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. СПб.: Гуманистика, 2005. 288 с.
4. Афанасьев Ю.А., Фомин С.А. Мониторинг и методы контроля окружающей среды. М., 1998. 337 с.
5. Беккер П.Р. Развитие индустриальных парков как способ обеспечения функционирования объектов социальной инфраструктуры в условиях ограниченного экономического роста // Инновации и инвестиции. 2018. № 3. URL: <http://innovazia.ucoz.ru/load/>
6. Виленчик В.И. Факторы привлечения инвестиций в отрасли социальной сферы. СПб., 2002. 24 с.
7. Гэлбрейт Дж.К. Экономическая теория и цели общества. М.: Прогресс, 1976. 406 с.
8. Ефимова Е.А. Региональные аспекты урбанизации в России // Региональная экономика: Теория и практика. 2014. №43. С. 2-12.

9. Кульков В.М. Теоретические и структурные аспекты жилищной проблемы // Уровень жизни населения регионов России. 2010. № 10. С. 21-27.
10. Beatty D. Redevelopment in California. Solano Press Books, Point Arena, California, 1995.
11. California Community Redevelopment Law. URL: <http://www.redevelopmentlaw.com>
12. Layard R. Happiness and public policy: a challenge to the profession // The Economic Journal. 2006. № 116 (510). P. 24-33.
13. Mercer C. Little Supplements of Life: Urban Governance and Quality of Life // Canadian Journal of Communication. 2002. Vol. 27. № 2-3. P. 315-330.
14. Pitkin B. The Politics of Slum Reform in Los Angeles, 1948-2001 // University of California, Los Angeles. 2002. Vol. 116. № 510. P. 24-33.

## **Effective functioning of social infrastructure objects in the conditions of formation of new economic interests**

**Pavel R. Bekker**

Senior Lecturer,  
Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering,  
603000, 65, Il'inskaya st., Nizhny Novgorod, Russian Federation;  
e-mail: BeckerPR@yandex.ru

### **Abstract**

The author considers the main approaches to the rational use of urban areas, the processes of reconstruction and modernization. The essence of the concepts of renovation and development is revealed. Quantitative indicators of housing provision of the population of the country are given, the reasons are analyzed and the tendency of preservation of considerable specific weight of the ill-planned housing stock, which is continuing, and now is established that in the long term will negatively affect stimulation of regional economy, improvement of living conditions of the population will be analyzed. The author generalizes and considers the main directions for the formation of a comfortable urban environment, clearly reveals the effects of the implementation of existing projects. As new scientific results obtained by the author, the analysis and generalization of the main problems and tasks that require a solution for the effective transformation of urban real estate are carried out, new methodological approaches to the formation of a comfortable urban environment are presented. The article considers a set of transformations that occur both at the macro level and at the level of the business environment, which forms a new kind of economic interests, discussed in the article. The author develops an effective mechanism of interaction between business and the state for the implementation of programs to ensure the development and functioning of cultural heritage. The author reveals the positive effects of the proposed mechanism of interaction both for the city and for business.

### **For citation**

Bekker P.R. (2018) Effektivnoe funktsionirovanie ob"ektov sotsial'noi infrastruktury v usloviyakh formirovaniya novykh ekonomicheskikh interesov [Effective functioning of social infrastructure objects in the conditions of formation of new economic interests]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 8 (3A), pp. 187-197.

**Keywords**

Social infrastructure, regional real estate, housing, renovation, industry, comfortable urban environment.

**References**

1. Afanas'ev Yu.A., Fomin S.A. (1998) *Monitoring i metody kontrolya okruzhayushchei sredy* [Monitoring and methods of environmental control]. Moscow.
2. Anokhin A.A., Zhitin D.V., Krasnov A.I., Lachininskii S.S. (2014) Sovremennye tendentsii dinamiki chislennosti naseleniya gorodov Rossii [Modern trends in the dynamics of the population of Russian cities]. *Vestnik SPbGU* [Herald of SPbSU], 7, 4, pp. 167-179.
3. Arsakhanova Z.A., Shamilev S.R. (2014) Analiz zhilishchnykh uslovii v regionakh RF – vazhnoe uslovie blagosostoyaniya naseleniya [Analysis of housing conditions in the regions of the Russian Federation is an important condition for the well-being of the population]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern problems of science and education], 5. Available at: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=14286> [Accessed 12/12/2017]
4. Asaul A.N., Kazakov Yu.N., Ipanov V.I. (2005) *Rekonstruktsiya i restavratsiya ob"ektov nedvizhimosti* [Reconstruction and restoration of real estate]. St. Petersburg: Gumanistika Publ.
5. Beatty D. (1995) *Redevelopment in California*. Solano Press Books, Point Arena, California.
6. Bekker P.R. (2018) Razvitie industrial'nykh parkov kak sposob obespecheniya funktsionirovaniya ob"ektov sotsial'noi infrastruktury v usloviyakh ogranichenogo ekonomicheskogo rosta [Development of industrial parks as a way to ensure the functioning of social infrastructure facilities in conditions of limited economic growth]. *Innovatsii i investitsii* [Innovations and investments], 3. Available at: <http://innovazia.ucoz.ru/load/> [Accessed 12/12/2017]
7. *California Community Redevelopment Law*. Available at: <http://www.redevelopmentlaw.com> [Accessed 12/12/2017]
8. Efimova E.A. (2014) Regional'nye aspekty urbanizatsii v Rossii [Regional aspects of urbanization in Russia]. *Regional'naya ekonomika: Teoriya i praktika* [Regional economy: Theory and practice], 43, pp. 2-12.
9. Galbraith J.K. (1976) *Ekonomicheskaya teoriya i tseli obshchestva* [Economic theory and the goals of society]. Moscow: Progress Publ.
10. Kul'kov V.M. (2010) Teoreticheskie i strukturnye aspekty zhilishchnoi problemy [Theoretical and structural aspects of the housing problem]. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii* [Living standards of the population of Russian regions], 10, pp. 21-27.
11. Layard R. (2006) Happiness and public policy: a challenge to the profession. *The Economic Journal*, 116 (510), pp. 24-33.
12. Mercer C. (2002) Little Supplements of Life: Urban Governance and Quality of Life. *Canadian Journal of Communication*, 27, 2-3, pp. 315-330.
13. Pitkin B. (2002) The Politics of Slum Reform in Los Angeles, 1948-2001. *University of California, Los Angeles*, 116, 510, pp. 24-33.
14. Vilenchik V.I. (2002) *Faktory privlecheniya investitsii v otrasli sotsial'noi sfery* [Factors attract investment in the social sector]. St. Petersburg.