

**ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ В
ОБЕСПЕЧЕНИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТАМИ
СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ**

**INDIVIDUAL PROBLEMS AND WAYS TO SOLVE THEM IN
PROVIDING RESIDENTIAL REAL ESTATE WITH SOCIAL
INFRASTRUCTURE FACILITIES IN THE KRASNODAR TERRITORY**

УДК 332.8

Павленко Вероника Владимировна, аспирант, ФГБОУ ВО
«Государственный университет по землеустройству»

Столяров Виктор Михайлович, к.э.н., доцент кафедры экономика
недвижимости, ФГБОУ ВО «Государственный университет по
землеустройству»

Pavlenko V.V., veronikac867@gmail.com

Stoliarov V.M., vms88@inbox.ru

Аннотация

На протяжении десятилетий жилищная проблема является практически основной и критически социальной. С 1991 года капитальный ремонт жилищного фонда страны был практически прекращен, и это достояние стало на глазах деградировать.

Цель данной статьи - проинформировать об актуальности жилищной проблемы в Краснодарском крае.

Основные задачи:

- 1) обосновать актуальность темы жилищной проблемы;
- 2) найти основные пути решения жилищной проблемы.

Актуальность жилищной проблемы заключается в острой нехватке жилья, соответствующего нормативным и потребительским требованиям, для значительной части населения.

Жилищная проблема имеет несколько важных аспектов:

- 1) дефицит жилья - количественный аспект;
- 2) несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре семей - структурный аспект;
- 3) несоответствие имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья – качественный аспект.

Annotation

For decades, the housing problem has been practically the main and critically social one. Since 1991, the overhaul of the country's housing stock has been practically stopped, and this asset has begun to degrade before our eyes.

The purpose of this article is to inform about the relevance of the housing problem in the Krasnodar Territory.

Main tasks:

- 1) to substantiate the relevance of the topic of the housing problem;
- 2) find the main ways to solve the housing problem.

The urgency of the housing problem lies in the acute shortage of housing that meets regulatory and consumer requirements for a significant part of the population.

The housing problem has several important aspects:

- 1) housing shortage - quantitative aspect;
- 2) the discrepancy between the structure of the housing stock and the demographic structure of families is a structural aspect;
- 3) the non-compliance of the existing housing stock with the requirements for the consumer qualities of housing is a qualitative aspect.

Ключевые слова: актуальность жилищной проблемы, жилье, жилищный фонд, инженерное обустройство территории

Keywords: the relevance of the housing problem, housing, housing stock, engineering arrangement of the territory

В настоящее время одной из важнейших задач жилищной политики в Краснодарском крае остаётся решение жилищной проблемы, так как важнейшим индикатором благосостояния населения, а значит и стабильности общества является уровень жизни и жилищных условий домашних хозяйств [3].

В Краснодарском крае ежегодно наблюдается стабильный рост жилищного фонда, который к концу 2021 года составил 149,0 млн. кв. метра общей площади, что на 3,5% больше показателей предыдущего года. Наибольшая часть жилищного фонда (96,4%) находится в частной собственности граждан и юридических лиц, муниципальный и государственный жилищный фонд составляет 2,5% и 1,1% соответственно.

Показатель обеспеченности населения жильем по сравнению с 2020 годом увеличился на 2,7% и составил в среднем на одного жителя 26,4 кв. метра общей площади жилых помещений. При этом в городах и поселках городского типа на одного жителя приходится 28,2 кв. метра, а рост составил 4,0%, в сельских населенных пунктах – 24,1 кв. метра и 0,8% соответственно.

На конец 2021 года в целом по краю насчитывалось 1253,8 тыс. жилых домов, в том числе 1178,0 тыс. индивидуальных жилых домов и 75,8 тыс. многоквартирных. Общее число жилых помещений в индивидуальных и многоквартирных жилых домах (без учета специализированного жилфонда) к концу 2021 года составило 2432,6 тысяч.

Большую часть общей площади жилищного фонда (71,5%) составляют строения, построенные после 1970 года (в период с 1971 по 1995 годы – 27,6%, после 1995 года – 43,9 %), 28,5 % общей площади жилищного фонда приходится на дома более раннего года постройки.

Износ свыше 30% имеет 43,0 % общей площади жилищного фонда, в том числе в городах и поселках городского типа – 40,3%, в сельских населенных пунктах – 46,9 %.

Отсюда можно сделать вывод о практической нерентабельности большей части жилья. По всему краю износ составляет 60-70%. Особое внимание требуют водопроводные сети.

На данный момент в Краснодарском крае, а именно в отдельных районах, таких как Лазаревский район, Хостинский район, Туапсинский район, Магри, Небуг, Большом и Малом Кичмае, ВВС, Катковой щели, Зубовой щели, Дагомысе, ЛОО и еще многих районах наблюдается абсолютный провал в инфраструктуре, а также в социальной обеспеченности.

Отсутствие надлежащих инженерных обустройств территории, школ, больниц, детских садов, роддомов, отсутствие рабочих мест как следствие, наличие огромного количества магазинов общей сети и частных магазинов, которые оказываются нерентабельными из-за низких зарплат и отсутствия вне сезона покупателей, отсутствие клининговых компаний – все это свидетельствует о провальной политике, как управляющих компаний, так и местных властей [6].

На данный момент в Краснодарском крае наблюдается 2 района с более-менее улучшенной инфраструктурой и социальными аспектами – это Краснодар и Сочи.

Подводя итог, отметим, что не всегда огромное количество жилья сопровождается качеством и спланированным зонированием территории [4].

В 2020 году во время карантина был введен мораторий на запрет новостроек в Краснодарском крае, так как начался огромный рост количества недвижимости в абсолютно несогласованных и не обустроенных местах по завышенным ценам.

Краснодарский край, который давно занимает первые места по строительству жилья, к сожалению, не входит в число лидеров ни по скорости, ни по эффективности решения проблем ЖКХ. Жители регулярно жалуются на качество жилищно-коммунальных услуг.

Износ инфраструктуры в отрасли составляет в среднем по краю 60-70%. По словам вице-губернатора региона Андрея Алексеенко, почти половина водопроводных сетей находится в изношенном состоянии и требует замены.

Необходимо улучшить сферу регулирования ЖКХ и ужесточить надзор за исполнением соответствующих требований.

Литература

1. Волков, С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.
2. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И. Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями». Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.
3. Теория и методика формирования и ведения государственного кадастра недвижимости муниципальных образований: монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, А.А. Мурашева и др. М: ГУЗ, 2010. 229 с.
4. Кукин А.Н., Абакумов Р.Г. Формирование экономико-математической модели управления инвестиционно-строительной деятельностью // Общество в эпоху перемен: формирование новых социально-экономических отношений. Материалы VI международной научно-практической конференции. Саратов, 2014. С. 110-112.
5. Под общ. ред. проф. П. Г. Грабового. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие. Изд-во «АСВ», 2004.-С.528
6. Байрамуков С. Х., Долаева З. Н. Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2013, № 4. — Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/2048> (доступ свободный) — Загл. с экрана. — Яз. рус.

7. Шеина С. Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография. — Ростов-на-Дону: РГСУ, 2008. — 196 с.