|  |  |
| --- | --- |
| **УДК 338.242.2**  *Дарья Александровна Дударева,* студент  *Вадим Аркадьевич Кощеев,* д-р экон. наук, доцент  (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет)  *E-mail: daria\_s83@mail.ru* | *Daria Aleksandrovna Dudareva,* student  *Vadim Arkadyevich Koshcheev,* Dr. of Sci. Ec.,  Associate Professor  (Saint-Petersburg State University of Architecture  and Civil Engineering)  *E-mail: daria\_s83@mail.ru* |

# СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА КАК ПОКАЗАТЕЛЬ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЕЕ РОЛЬ В ОБЕСПЕЧЕНИИ КОМФОРТНОГО ПРОЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

SOCIAL INFRASTRUCTURE AS AN INDICATOR OF THE COMPETITIVENESS OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS AND ITS ROLE IN ENSURING COMFORTABLE LIVING OF THE POPULATION

Актуальность выбранной темы статьи на сегодняшний день обусловлена необходимостью развития социальной инфраструктуры застраиваемых территорий как одного из ключевых факторов устойчивого развития территорий, комфортной среды проживания населения во вновь возводимых объектах жилого назначения,   
а также основного фактора, влияющего на конкурентоспособность строительных компаний. В данной статье рассмотрены и проанализированы основные виды источников финансирования создания объектов социальной инфраструктуры   
в Санкт-Петербурге, рассмотрены ключевые особенности каждого из них с точки зрения влияния на обеспечение благоприятного развития комфортной среды проживания на застраиваемых объектами жилого назначения территориях.

*Ключевые слова:* социальная инфраструктура, конкурентоспособность, комфортная среда, жилищное строительство.

The relevance of the chosen topic of the article today is due to the need to develop the social infrastructure of built up territories as one of the key factors of sustainable development of territories, a comfortable living environment for the population in newly constructed residential purpose objects, as well as the main factor affecting   
the competitiveness of construction companies. In this article, the main types of sources of financing for the creation of social infrastructure facilities in St. Petersburg   
are considered and analyzed, the key features of each of them are considered from the point of view of their impact on ensuring the favorable development of a comfortable living environment on the built up territories by residential purpose objects.

*Keywords:* social infrastructure, competitiveness, comfortable environment, residential purpose objects.

На текущий момент, отрасль строительства – одна из самых крупных в России. На её долю приходится 8 % внутреннего валового продукта в Российской Федерации. На рынке находится более 200 тыс. компаний, в которых более 97 % – это малый и средний бизнес. Строительные компании в России работают   
в среде, которую можно описать как конкурентную. Повышение конкурентоспособности в отрасли строительства имеет большое значение, так как конкуренция должна развивать отрасль строительства.

Актуальность темы научной статьи определена необходимостью развития социальной инфраструктуры застраиваемых территорий как одного из ключевых факторов устойчивого развития территорий, комфортной среды проживания населения.

Конкуренция рассматривается как одно из фундаментальных свойств рынка, которое обеспечивает эффективность использования ресурсов в условиях ограниченности, а также задания оптимального соотношения между спросом   
и предложением. Конкуренция представляет собой процесс, в рамках которого происходит соперничество компаний, которые работают на одном рынке,   
что влияет в результате на товарную, ценовую и сбытовую политику [1].

Конкуренция возникает из - за того, что хозяйствующие субъекты могут иметь пересекающиеся цели. Когда фирма стремится к полному достижению целей,   
это означает, что она должна отстранить другие фирмы, которые препятствуют   
ей в этом процессе. Цели фирмы могут быть охарактеризованы как неоднородные, так как любая фирма – это некоторое количество заинтересованных сторон: собственников, администрации, сотрудников, общества [2].

Конкурентоспособность компании - это широкое понятие, характеризующее деятельность предприятия с позиций различных аспектов, связанных   
с управлением выпуском конкурентоспособной продукции (эффективный маркетинг, обучение персонала, внедрение технологий, оптимизация затрат   
и т.д.).

Строительное производство весьма специфично, в связи с этим выделяется   
не один фактор, влияющий на конкурентоспособность организаций, связанных   
со строительством.

В данной работе я бы хотела остановиться на таком понятии, влияющем   
в полной мере на конкурентоспособность строительной организации как обеспечение социальной инфраструктурой населения объектов жилищного строительства.

Цель данного исследования – показать роль социальной инфраструктуры как ключевого фактора устойчивого развития и, как следствие, залога конкурентоспособности строительных компаний. В строительной сфере понятие «комфортная городская среда» глобально можно охарактеризовать как наиболее приспособленное для жизни людей пространство, зависящее от совокупности факторов, таких как удобство планировочных решений, доступность товаров, услуг, сервисов (это можно обобщить понятием «инфраструктура»), экология, безопасность.

Тема социальной инфраструктуры не является новой. Исследованием связанных с ней проблем занимались российские и зарубежные ученые такие как Е.Г. Ясин, Д.Ю. Стиглиц, А.Г. Аганбегян и др. Однако сегодня комфортная городская среда – это остро стоящий вопрос, приоритетная цель развития общества.

Строительство социальных объектов – одна из стратегических задач государства. Рост жилищного строительства спровоцировал активизацию спроса на социальную инфраструктуру. Так, в 2021 году в Санкт-Петербурге введено   
в эксплуатацию 3,46 млн кв.м жилья. Всего в Санкт-Петербурге в 2021 году построили 1 501 дом на 71 673 квартиры, включая индивидуальное жилищное строительство [5].

В случае реализации жилищного строительства, необходимо соблюдать условия пункта 1.2.9 Приложений 7, 8 к Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства   
Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524, в соответствии с которыми жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы),   
а именно при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов.

Рассмотрим основные источники финансирования объектов обслуживания проектов жилищного строительства, представленные в Таблице 1.

Таблица 1

Источники финансирования социальной (и инженерно-транспортной) инфраструктуры

2. Внебюджетные инвестиции

1. Государственный бюджет

1.2. Региональный уровень

* 1. Федеральный уровень

1.1. Государственная поддержка в виде предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации, в частности на строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры осуществляется в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектовРоссийской Федерации государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710.

С 2019 года данные мероприятия были включены в федеральный проект «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 июля 2020 года № 1147 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» внесены изменения в Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства, согласно которым с 2021 года не осуществляется предоставление субсидий на софинансирование строительства вновь строящихся объектов социальной инфраструктуры. Предоставление субсидии осуществляется в целях завершения ранее начатого строительства таких объектов в рамках федерального проекта «Жилье».

В соответствии с принятым 07.05.2013 года Федеральным законом № 104-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации   
и отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи   
с совершенствованием бюджетного процесса» в качестве основы формирования проектов бюджетов определяются государственные программы субъектов Российской Федерации.

1.2. Государственные программы Санкт‑Петербурга являются одним   
из основных механизмов реализации главного стратегического документа города - стратегии социально-экономического развития Санкт‑Петербурга до 2030 года. При этом они позволяют соблюсти баланс принимаемых городом расходных обязательств, направленных на достижение приоритетов и целей социально-экономического развития Санкт‑Петербурга, и имеющегося объема финансовых ресурсов.

Финансирование строительства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга объектов социальной инфраструктуры, таких как объектов общего и дошкольного образования (школы и детские сады), объектов здравоохранения и объектов физической культуры и спорта осуществляется в рамках следующих нормативно-правовых актов соответственно:

- постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.06.2014 № 453   
«О [государственной программе Санкт-Петербурга «Развитие образования   
в Санкт-Петербурге»](kodeks://link/d?nd=822403530&prevdoc=822403530&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000007DC0K7) (с изменениями на 24 сентября 2021 года);

- постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 553   
«О государственной программе Санкт-Петербурга «Развитие здравоохранения   
в Санкт-Петербурге» (с изменениями на 14 сентября 2021 года);

- постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 года № 498   
«О государственной программе Санкт-Петербурга «Развитие физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге» (с изменениями на 29 сентября 2021 года).

Государственная программа разрабатывается на 6 лет. Ежегодно государственная программа корректируется, в том числе путем исключения мероприятий, реализация которых осуществлялась в прошедшем году,   
и дополнения государственной программы мероприятиями шестого года.

Адресные инвестиционные программы Санкт-Петербурга содержат сведения о распределении расходов городского бюджета на финансирование мероприятий государственных программ на очередной финансовый год   
и плановый период.

В Санкт-Петербурге перечень объектов Адресной инвестиционной программы Санкт-Петербурга на 2022-2024 годы сформирован в соответствии   
с Законом Санкт-Петербурга от 24 ноября 2021 года № 558-119 «О бюджете   
Санкт-Петербурга на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

1. Создание социальной инфраструктуры – дело дорогостоящее   
   и бюджетных средств не в полной мере хватает на решение этой проблемы.

Кроме того, срок реализации проектов строительства объектов социальной инфраструктуры силами застройщиков ориентировочно составляет 2-2,5 года (проектирование и строительство), в то время как за счет средств бюджета   
в рамках Адресной инвестиционной программы Санкт-Петербурга составляет ориентировочно более 4 лет, что обусловлено прохождением необходимых процедур по включению объекта в соответствующую государственную программу, в Адресную инвестиционную программу, наличия достаточного бюджетного финансирования и решения имущественно-правовых вопросов,   
а также организации конкурсных процедур по определению подрядчика   
на проектирование и строительство объектов.  
 Практика финансирования создания объектов социальной инфраструктуры за счет внебюджетных источников в настоящее время реализуется несколькими путями:

- договор комплексного развития территорий между городом и застройщиком (далее - КРТ). Понятие КРТ введено Федеральным законом от 30.12.2020   
№ 494-ФЗ. Его положения усовершенствовали институт КРТ   
и механизмы расселения аварийного и ветхого жилья, а также установили единый механизм КРТ взамен ранее используемых отдельных механизмов: развитие застроенных территорий (РЗТ), комплексное развитие территорий (КРТ), комплексное освоение территорий (КОТ) [4]. В КРТ участвуют органы власти, принимающие решение о создании такой территории, инвесторы, заключающие договора на проведение работ по проекту КРТ и правообладатели недвижимости, которая попала в границы территории, в том числе собственники недвижимости   
в многоквартирных жилых домах, а также наниматели жилья по договорам социального найма. Однако к настоящему времени регулирование КРТ   
на практике не применялось.

- при предоставлении городом земельного участка в аренду застройщику для целей строительства объекта жилого назначения одно из инвестиционных условий может быть – строительство объекта социальной инфраструктуры.

Но данную практику нельзя применить в том случае, когда земельные участки, предусмотренные под жилищное строительство, уже находятся в собственности застройщика (инвестора). И здесь мы переходим к третьему варианту взаимодействия города и застройщика:

- с 2014 года в Санкт-Петербурге начала применяться практика заключения соглашений между городом и застройщиками, выразившими добровольное намерение построить и передать в собственность Санкт-Петербурга объекты социальной инфраструктуры (безвозмездно или по договору купли-продажи).

В рамках Адресной инвестиционной программы и за счет средств резервного фонда Правительства Санкт‑Петербурга в 2021 году было построено   
26 социальных объектов, в том числе 5 детских садов, 3 школы   
и 4 поликлиники [7]. Благодаря соглашениям между городом и застройщиками введено в эксплуатацию 48 социальных объектов, из которых 31 детский сад,   
4 школы и 9 объектов здравоохранения [6].

Также существует такой механизм обеспечения инфраструктурой населения субъектов Российской Федерации как государственно-частное партнерство.

Государственно-частное партнерство (далее - ГЧП) – это один из способов развития инфраструктуры, основанный на долгосрочном взаимодействии государства и бизнеса, при котором частная сторона (бизнес) участвует не только в создании (проектировании, финансировании, строительстве / реконструкции) объекта инфраструктуры, но и в его последующей эксплуатации и / или техническом обслуживании. ГЧП - совокупность форм средне- и долгосрочного взаимодействия государства и бизнеса для решения общественно значимых задач на взаимовыгодных условиях [3].

Если обобщить понятие механизма ГЧП, то он представляет собой порядок привлечения необходимых ресурсов (финансовых, организационных) частного   
и государственного сектора для достижения определенных общественных целей.

К рискам применения механизма ГЧП относится более низкое, по сравнению с обычными проектами, качество контроля и управления. Это связано   
с длительным сроком контрактов в комплексном проектном менеджменте, которому не достает мобильности для адаптации к быстро меняющимся внешним условиям.

Также финансовые риски являются неотъемлемой частью проектов ГЧП, так как финансовые потоки в таких проектах зависят от целого ряда факторов, часть из которых сложно предсказать.

В зависимости от национального законодательства также могут возникнуть проблемы с изменением существенных условий таких соглашений, которые требуется внести из-за форс-мажора или недобросовестных действий одной из сторон.

Более того, механизм ГЧП целесообразно применять в тех регионах,   
где стоимость квадратного метра низкая, ввиду чего бизнесу будет сложно взять на себя реализацию всей сопутствующей инфраструктуры.   
В крупных городах в стоимость квадратного метра жилья обычно закладывается и нагрузка на создание необходимой инфраструктуры.

Однако существует и ряд основных плюсов в применении механизма ГЧП:

- позволяет существенно увеличить финансовое и иное ресурсное обеспечение инвестиционных проектов, что позволяет реализовывать более масштабные, инновационные и эффективные проекты в существенно сокращенные сроки;

- государство использует опыт и эффективность частного сектора в процессе строительства;

- эффективное распределение рисков: одним из главных принципов ГЧП является распределение рисков той стороне, которая сможет лучше ими управлять. Для каждого отдельного проекта схема распределения рисков может быть разной, в зависимости от многих факторов (от географических   
до экономических);

- снятие с государства существенной доли организационной и временной нагрузки.

В Санкт-Петербурге по модели ГЧП, осуществляющейся на основе Закона Санкт-Петербурга от 25 декабря 2006 года № 627-100 «Об участии   
Санкт-Петербурга в государственно-частных партнёрствах» реализованы следующие крупные инвестиционные проекты:

- развитие территории аэропорта «Пулково»;

- строительство и эксплуатация Западного скоростного диаметра (ЗСД);

- создание, реконструкция и эксплуатация трамвайной сети   
в Красногвардейском районе;

- cоздание и эксплуатация автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка».

Как видим, механизм ГЧП, в основном, применяется в общественно значимых сферах экономики и в масштабных инвестиционных проектах. В России в сфере жилищного строительства ГЧП встречается крайне редко.

Если проанализировать последние 15-20 лет, то мы увидим, что переход   
от принципов точечной застройки к комплексному освоению территорий, где мог бы применяться механизм ГЧП в целях снижения финансовых и организационных нагрузок на частный сектор, в жилищном строительстве начался только недавно.

Действующей редакцией Правил землепользования   
и застройки Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524, при получении разрешения на жилищное строительство, предусматривается обязательное условие обеспечения жилой застройки объектами социальной инфраструктуры, создаваемыми в рамках Адресной инвестиционной программы Санкт-Петербурга, или соглашениями   
с застройщиками, подтверждающими обязательства по созданию указанных объектов.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 № 314 создана Градостроительная комиссия Санкт-Петербурга (далее – Комиссия)   
под председательством Губернатора Санкт-Петербурга Беглова А.Д.   
В соответствии с указанным постановлением, Комиссия образована в целях повышения эффективности принятия решений при реализации государственной политики в сфере обеспечения объектами обслуживания жилой застройки, а также объектами инженерно-транспортной инфраструктуры при осуществлении жилищного строительства, строительства гостиниц и иных средств размещения на территории Санкт-Петербурга, направленных на формирование комфортной городской среды, а также устойчивое развитие территории Санкт-Петербурга.

Работа Комиссии исключает появление объектов, не обеспеченных объектами обслуживания и позволяет избежать социальной напряжённости среди населения в кварталах новой жилой застройки.

В настоящее время в целях уменьшения риска возникновения социальной напряженности в кварталах нового жилищного строительства в Санкт-Петербурге успешно выстроен диалог с застройщиками (инвесторами) города по обеспечению будущего населения жилищного строительства местами в социальных объектах, инженерно-транспортной инфраструктурой, исходя из нормативной потребности согласно нормативам градостроительного проектирования Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 года № 257, в результате которого застройщики, выразившие добровольное намерение за счет собственных средств обеспечить проектирование, строительство и последующую передачу в собственность Санкт-Петербурга объектов инфраструктуры в рамках инвестиционного строительства, заключают соответствующие соглашения с городом.

Застройщики заинтересованы в получении прибыли, именно поэтому темпы жилищного строительства так быстро растут из года в год, население создает высокий спрос на жилье, однако кварталы, имеющие в своем составе только жилые дома, имеют низкий спрос. В настоящее время население предъявляет высокие требования к жилью при покупке. Репутация строительных организаций складывается не только из качества отделочных материалов, условий расчетов   
с покупателями и заказчиками, благоустройством и экологичности окружающей территории, но и из очень важной составляющей комфортной среды проживания – наличия или запланированного создания параллельно с возведением жилья социальной инфраструктуры в радиусе нормативной доступности   
от застраиваемой территории.

Как видно из Таблицы 2, показатель репутации строительной организации – первый фактор, влияющий на конкурентоспособность такой организации:

Таблица 2

| Показатели КСП | Степень важности в % соотношении |
| --- | --- |
| Репутация строительной организации | 22,3 |
| Цена 1 кв. метра жилой площади | 20,7 |
| Выполнение срока строительства жилья | 17,3 |
| Взаимоотношения поставщиками сырья и материалов | 11,9 |
| Эффективность управления персоналом | 9,6 |
| Качество выполненных работ и услуг: используемые технологии, сырье и материалы, строительные работы | 7,6 |
| Условия расчетов с покупателями и заказчиками | 6,3 |
| Эффективность маркетинговой деятельности: рекламная, аналитическая, ценовая политика | 4,3 |
| ИТОГО | 100 |

Таким образом, для повышения репутации строительных организаций   
и улучшения ситуации в области строительства объектов социального назначения в целом, необходимо, чтобы объемы вводимых в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры соответствовали объемам вводимых в эксплуатацию объектам жилищного фонда, с целью покрытия нормативной потребности населения указанных объектов в местах в школах, детских садах и объектах здравоохранения; необходимо, чтобы сроки строительства объектов социальной инфраструктуры были синхронизированы со сроками реализации строительства объектов жилого назначения.

Для помощи в успешной реализации данной стратегии можно предложить   
в комплексе следующие механизмы:

- создание системы поощрения для крупных застройщиков, которые берут   
на себя задачу по комплексному обеспечению всеми необходимыми   
в достаточном объеме объектами социальной инфраструктуры, а также тех застройщиков, которые осуществляют строительство социальной инфраструктуры с опережением графика, на застраиваемой ими площади за свои счет (например, получение льготного кредита, предоставление привлекательных для застройщика инвестиционных условий по предоставлению земельного участка для будущего проекта строительства);

- создание механизмов контроля, не только государственного,   
но и общественного, за процессом строительства.

**Список использованных источников**

1. Дойль П. Маркетинг-менеджмент и стратегии. - 3-е изд. / Пер. с англ. под ред. Ю.Н. Каптуревского. - СПб.: Питер, 2017. - 544 с.
2. Зайцев Н.Л. Краткий словарь экономиста. - 4-е изд., доп. - М.: ИНФРА-М, 2019.   
   -224 с.
3. Государственно-частное партнёрство [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Государственно-частное\_партнёрство
4. Комплексное развитие территорий поселений: КРТ вместо КУРТ, КОТ и РЗТ – 2021 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.zemvopros.ru/page_12868.htm>
5. Петербург в 2021 году перевыполнил показатель по вводу жилья [Электронный ресурс] –   
   Режим доступа: https://www.dp.ru/a/2022/01/18/Peterburg\_v\_2021\_godu\_per
6. В 2021 году в Петербурге открыли 31 детский сад и 4 школы благодаря поддержке инвесторов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://topspb.tv/news/2022/01/12/v-2021-godu-v-peterburge-otkryli-31-detskij-sad-i-4-shkoly-blagodarya-podderzhke-investorov/>
7. В прошлом году в городе за счет бюджетных средств было построено 26 социальных объектов [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/press/governor/229745/